NORDVIK

Søndre Dølibekken 6

0 soverom | 23 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Søndre Dølibekken 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
11	Om boligen
21	Nabolagsprofil
23	Vedlegg
46	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
299	Kontaktinfo
302	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
305	Forbrukerinformasjon om budgivning
306	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.05.2026









Nøkkelinformasjon

Arealeffektiv leilighet i 4. etasje fra 2021 med innglasset balkong på 6 m² | Fjernvarme inkl. | Perfekt utleieobjekt!

Prisantydning	**2 190 000,-**
Omkostninger	**56 130,-**
Totalpris	**2 246 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 338,-**
BRA-i	**23 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

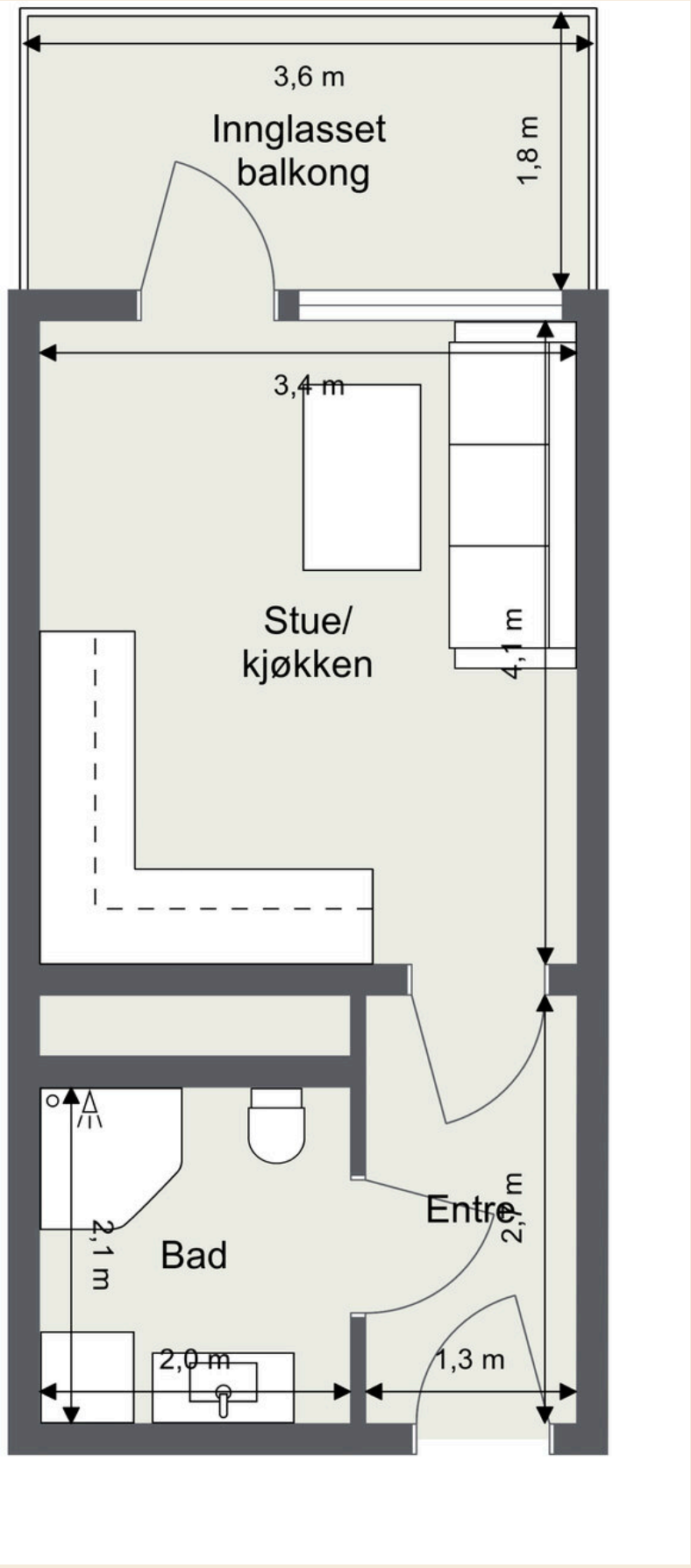
Velkommen til Søndre Dølibekken 6 - Presentert av Idriss Eliassy i Nordvik Bolig!

Moderne selveierleilighet fra 2021 i 4. etasje med gjennomgående god standard. Leiligheten er arealeffektiv med store vinduer og åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til sydvendt, innglasset balkong på 6 m². Kjøkken har integrerte hvitevarer og badet har behagelig gulvvarme. Komforten sikres med fjernvarme og balansert ventilasjon og bygget har heis til leilighetsplan. Boligen selges med leiekontrakt (leie kr 11 000,- inkl. fyring/varmtvann). Leieforholdet er tidsbestemt til 30.11.2028, men kan sies opp med 3 mnd. gjensidig oppsigelsestid.

Sentralt og nyere område med kun 3 minutters gange til bussholdeplass og handelsområdet Byporten Jessheim. Her finner du blant annet Rema 1000 og EVO treningssenter.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 23 kvm
Total BRA: 29 kvm



Det stilrene kjøkkenet fra byggeår ligger i en sosial, åpen løsning mot stuen.





Innredningen har glatte fronter samt laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.

Mellom over- og underskap er det lagt fliser som både gir et flott visuelt uttrykk og forenkler renholdet











Baderommet er moderne og flislagt, med lune varmekabler i gulvet.





Rommet er utstyrt med vegghengt servantskap, speil med belysning og et praktisk dusjhjørne med innfellbare glassdører som sparer plass.

Badet har opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt vegghengt toalett for et stilrent uttrykk.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0044/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Søndre Dølibekken 6, 2050 JESSHEIM
Gnr 132, bnr 305, snr 84 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Selger
Habib Urrehman Khan

Kjøpesum og omkostninger
2 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
54 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
56 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
69 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 246 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 259 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 23 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 32 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Kjøkken/stue, bad og entré.
BRA-b: 6 kvm.
Total BRA: 29 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje: Kjøkken/stue, bad og entré. Kjøkken/stue har utgang til innglasset balkong på 6 m².

Leiligheten disponerer bod på ca. 3 m² i fellesarealer i kjelleretasje.

Standard
Entré
Entréen gir et lyst og moderne førsteinntrykk med hvitmalte flater og en lys, tidløst eikeparkett. Det er plass for knaggrekke eller skohylle for oppbevaring, og de tekniske skapene er sømløst integrert i veggflatene her.

Kjøkken
Det stilrene kjøkkenet fra byggeår ligger i en sosial, åpen løsning mot stuen. Innredningen har glatte fronter samt laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Mellom over- og underskap er det lagt fliser som både gir et flott visuelt uttrykk og forenkler renholdet. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert komfyr med nedfelt platetopp, ventilator over kokeplass, samt oppvaskmaskin og et praktisk kombiskap.

Stue og balkong
Stuen er lys og lettmøblert, med plass til sovesofa. Store vindusflater gir godt lysinnslipp, og fra stuen er det direkte utgang til en flott innglasset balkong på ca. 6 m² vendt mot syd – en perfekt forlengelse av boligen i sommermånedene.

Bad
Baderommet er moderne og flislagt, med lune varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med vegghengt servantskap, speil med belysning og et praktisk dusjhjørne med innfellbare glassdører som sparer plass. Badet har opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt vegghengt toalett for et stilrent uttrykk.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det 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?
Opprinnelig tegninger, ved bebyggelse.

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

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/trekonstruksjon, flat takkonstruksjon. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis i bygget. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel. Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2020 og 1- lags glass på innglasset balkong. En B-30 og db-43 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2020. Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 6m2.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Innvendige dører: Vitrinedør tar i karm.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Våtrom >> 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Svertesopp er registrert.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken 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.

Adgang til utleie
Boligen er leid ut pr i dag. 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.

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene sier følgende om utleie: En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

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

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 673 kWh/ kr 2 212,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 338,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, fiberaksess, fjernvarme m.m.

Fordeles slik:
Felleskostnader: Felleskostnader kr 2 239,-
Tilleggsytelser: Fiberaksess kr 99,-

Fiberaksess: Viken Fiber. Avtale om innhold og tjenester må inngås direkte med og faktureres fra leverandør. Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen, og er således ikke en del av felleskostnadene.

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

Kommunale avgifter
Kr 7 236,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon.

Årsprognose for 2026 er kr 8 122,-. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er kjøpers ansvar å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteleverandører. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, samt øvrige abonnementer og tjenester etter eget ønske.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 550 721,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 2 202 883,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 Boligsameie, orgnr. 927613999

Om sameiet
Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie, organisasjonsnummer: 927613999.

Sameiet bestar av 124 boligseksjoner pa eiendommen gnr. 132, bnr. 305 i Ullensaker kommune.
- Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.
- Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.
- Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod, private uteplasser.
- De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

- Eiendommen er tilknyttet Viken Fiber/Altibox. Avtale om innhold og tjenester må inngås direkte med og faktureres fra leverandør.

- Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget. Pris kr 300,- pr. kjøper.

- Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie er også forpliktet til å bli medlem av driftssameie/velforening e.l. som skal drifte Fellesarealene.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at evt. fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån og seksjonen har ingen andel fellesgjeld pr. d.d.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 117 447,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 860 383,-

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

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter for boligsameie og følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og delta i eventuelle dugnader. Det må påregnes dugnad 1-2 ganger årlig.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3474681

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 525 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal, opparbeidet med asfaltert adkomst, plenarealer, beplantning m.m. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Ullensaker er vedlagt salgsoppgaven.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og Nærområde
Leiligheten ligger sentralt til på Døli, et nyere bolig og handelsområde i Ullensaker kommune. Her bor du med kort avstand til Jessheim sentrum, samtidig som du har umiddelbar nærhet til flotte turområder. Daglige innkjøp gjøres enkelt på Rema 1000 Byporten Jessheim, kun en kort spasertur fra boligen.

Friluftsliv og Fritid
Området er et eldorado for natur- og aktivitetselskere. Det er gangavstand til Nordbytjernet, Ullensakers mest populære friluftsområde, som byr på flotte badeplasser, volleyballbaner og fiskebrygger. Rundt tjernet er det universelt utformede turstier, perfekt for både barnevogn og løpeturer.Vinterstid har du tilgang til flotte lysløyper og markastue, med utgangspunkt fra steder som Allergot, Teigen eller Fladbyseter. For den golfinteresserte er veien kort til Miklagard Golf, en av landets fremste mesterskapsbaner som tilbyr fasiliteter i toppklasse.

Service og Fasiliteter
Med Jessheim Storsenter og Storgata i nærheten har du over 150 butikker og serveringssteder å velge mellom. Kun 3 minutters gange unna ligger handelsområdet Byporten Jessheim, som huser Rema 1000, Rusta, Møbelringen, Elektroimportøren, Thansen og Flisekompaniet. For den treningsglade finner du også Evo Treningssenter her. I tillegg kan dagligvarehandelen gjøres hos nærliggende Coop Extra eller Coop Obs Jessheim.

Kollektivt og Pendling
Det er svært gode kommunikasjonsmuligheter fra boligen. Busstoppet Storhagen ligger kun 200 meter unna, og det er i underkant av 2 km til Jessheim stasjon. Herfra er det hyppige togavganger mot Oslo, en reise som tar ca. 25 minutter. Skal du ut og reise, tar det i overkant av 9 minutter med bil til Oslo Lufthavn (Gardermoen), noe som gjør beliggenheten perfekt for

pendlere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.11.2021.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i reguleringsplan for "Jessheim sør " m/best. vedtatt 13.06.2017 .

Eiendommen er berørt av vegstøy.

Informasjon om nærområdet og pågående utbygging:
Eiendommen ligger i et sentrumsnært område under utvikling, og det må påregnes byggeaktivitet i nabolaget i tiden fremover. Det er planlagt oppføring av boligblokker på naboeiendommene (gnr. 132, bnr. 8 og 326). Utbyggingen på bnr. 326 vil kunne medføre endringer i dagens lys- og utsiktsforhold for den aktuelle leiligheten. Kjøper må påregne byggestøy og generelle ulemper knyttet til anleggsarbeid i utbyggingsperioden.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3209/132/305/84:
11.01.1913 - Dokumentnr: 900153 - Utskifting
Med overutskiftning.
Overført fra gnr 132 bnr 10 hva angår heftelsen i 132/26.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Dokumentkopi er ikke tilgjengelig hos statens kartverk for dokumenter eldre enn 01.01.1951. Dokumentkopi er sendt statsarkivet. Se eventuelt digitalarkivet.no

09.03.1942 - Dokumentnr: 405 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
og påbud om at plassen skal holdes i god stand så papir ikke
flyr om eller lukt voldes.
Overført fra gnr 132 bnr 57.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Dokumentkopi er ikke tilgjengelig hos statens kartverk for dokumenter eldre enn 01.01.1951. Dokumentkopi er sendt statsarkivet. Se eventuelt digitalarkivet.no

29.08.1977 - Dokumentnr: 7031 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Overenskomst mellom Akershus Elektrisitetsverk og grunneier av gnr. 132, bnr. 7 og 8 i Ullensaker. Dokumentet gir netteier en stedsevarig rett til å plassere, drifte og vedlikeholde en 72,5 kV kraftlinje på strekningen Stanger–Gjestad som krysser eiendommen. Avtalen innebærer at netteier har adgang til eiendommen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av linjen og mastefester. Alle økonomiske erstatninger for mastepunkter, anleggsskader og fremtidige ulemper ble gjort opp som en engangssum ved avtaleinngåelsen, slik at det ikke utløper løpende godtgjørelser til dagens eier.

25.03.1992 - Dokumentnr: 2398 - Jordskifte
Minnelig jordskifte-Jessheim syd-Gjestad,Jordskiftesak 8/1988.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Utdrag av en rettsbok fra en jordskiftesak (sak 8/1988) som ble rettskraftig i 1991/1992. Formålet med saken var å gjennomføre et minnelig makeskifte av arealer i forbindelse med byggingen av ny E6 og omlegging av jernbanesporet på strekningen Jessheim Syd–Gjestad.

09.11.2020 - Dokumentnr: 3301962 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Overenskomst fra 2020 mellom Elvia AS (netteier) og Jessheim Sør Bolig AS (grunneier). Avtalen gir netteier en evigvarende rett til å plassere, drifte og vedlikeholde to nettstasjoner (kiosker) og tilhørende kabelanlegg på gnr. 132, bnr. 305 og 306 i Ullensaker. For en kjøper innebærer dette restriksjoner på bruken av arealet nær anleggene, inkludert et generelt byggeforbud innenfor en radius på 1,5 til 5 meter fra nettstasjonene uten skriftlig samtykke.

27.07.2021 - Dokumentnr: 919429 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Jessheim Sør Bolig AS
Org.nr: 919 627 581
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: Styret i eierseksjonssameiet som skal opprettes på gnr. 132 bnr. 305
Sameiet er forpliktet til å være sameier i de deler av gnr. 132 bnr. 8 i Ullensaker kommune som skal skilles ut som fellesareal
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:305
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæringen fra 2021 pålegger sameiet på gnr. 132, bnr. 305 en plikt til å delta i eierskap og drift av fellesarealer i utbyggingsområdet Jessheim Sør. Dette innebærer drift, vedlikehold, brøyting og reparasjoner av felles infrastruktur som parkeringsplasser, internveier, lekeplasser og parkanlegg (Sentralparken og Elveparken). Sameiet er også forpliktet til å bli medlem av en fremtidig driftsforening eller velforening som skal forvalte disse arealene.

19.08.2021 - Dokumentnr: 1017853 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:317
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Jessheim Sør Bolig AS
Org.nr: 919 627 581
Adkomstrett ved bruk av parkeringskjeller
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Samme dokument som under.

19.08.2021 - Dokumentnr: 1017853 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:8
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Jessheim Sør Bolig AS
Org.nr: 919 627 581
Rett for utskilt parsell fra gnr. 132 bnr. 8
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæringen fra 2021 regulerer rettigheter og kostnadsfordeling for et felles parkeringsanlegg i kjelleren mellom flere eiendommer (gnr. 132, bnr. 317, 305, 306 og 8). Dokumentet gir naboeiendommen rett til å etablere en åpning og montere port inn mot sameiets parkeringsareal for å sikre gjennomkjøring. Vedlikeholdskostnader for felles port og kjøredekke skal deles forholdsmessig basert på antall parkeringsplasser hver eiendom disponerer, noe som sikrer en rettferdig fordeling av driftsutgiftene i kjelleren. Parkeringsplasser nær den nye åpningen kan bli midlertidig utilgjengelige i en eventuell byggeperiode ved utvidelse av anlegget.

05.08.2021 - Dokumentnr: 958367 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 84
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 23/4087

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Eiendommen er leid ut pr i dag, og leieforholdet vil følge salget. Leiesum er pr 01.12.2025 kr 11 000,- Varmtvann og fyring er inkludert i husleie. Leietaker tegner eget abonnement for TV/internett med tilgang hos Altibox. Leieforholdet er tidsbestemt, og løper fra 01.12.2025 og opphører uten oppsigelse den 30.11.2028. Etter første 9 måneder kan leiekontrakten sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting etter reglene i husleieloven §§9-4 til 9-8. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til leieforholdet.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 20 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Markedspakke inkl factoring kr. 27 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 109 742,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. mai 2026

Megler
Idriss Eliassy, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97905166

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Søndre Dølibekken 6

Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl... 330 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	6 min 2.6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	22 min 1.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	10 min

Sport

Døli skole	13 min
Allergot ungdomsskole	22 min
EVO Jessheim	3 min
Spenst Jessheim	23 min

Offentlig transport

Storhagen Linje 426	3 min 0.2 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	22 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	9 min

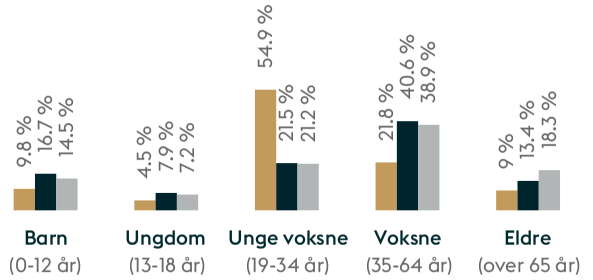
Barnehager

Døli barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min 1.2 km
Verkensveien barnehage (0-5 år... 52 barn	15 min 1.2 km
Romsaas litteraturbarnehage (1... 78 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

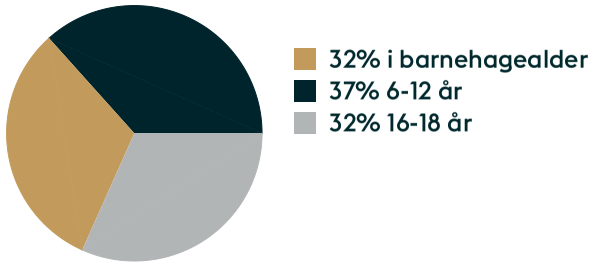
Rema 1000 Byporten Jessheim	3 min
Joker Jessheim Hageby	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Døli	129	137
Kommune: Ullensaker	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



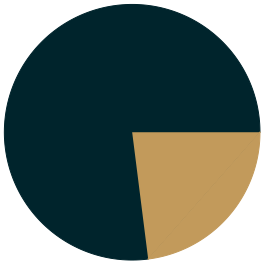
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Byporten Jessheim	3 min
Joker Jessheim Hageby	17 min

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



- 23% enebolig
- 77% blokk



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Søndre Dølibekken 6, 2050 JESSHEIM
ULLENSAKER kommune
gnr. 132, bnr. 305, snr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 23 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3639 **Eiendomsverdi ref nr:** BA1341

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger bod.

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

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

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

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2020 og 1- lags glass på innglasset balkong.

En B-30 og db-43 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2020

Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 6m2.

INNVENDIG Gå til side

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

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

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

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

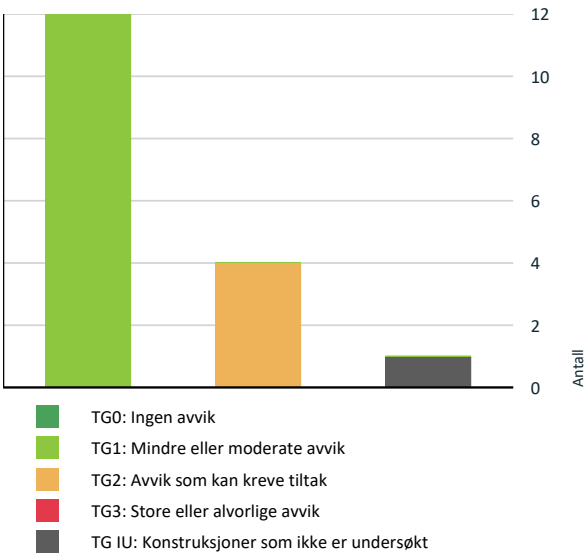
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2020 og 1- lags glass på innglasset balkong.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-43 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 6m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Antatt trekonstruksjon som etasjeskille.

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

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vitrinedør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av dør:
Konsekvens
Redusert funksjon ved åpning og lukking.
Kan føre til slitasje på terskel og dørblad, og over tid til behov for større tiltak.

Tiltak
Justering av hengsler, eventuelt etterstramming.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

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

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

anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

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

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at ei i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

• Svertesopp er registrert

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt
Konsekvens:
Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:
Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.
Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

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

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

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

Tiltak:
Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	23		6	29	
Kjeller		3		3	
SUM	**23**	**3**	**6**		
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Kjøkken, bad, entré		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

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

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Abdurrehman Khan	Kunde
	Qamarunnisa Khan	
	Jostein Thure Frøberg	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	132	305	0	84	3525 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Søndre Dølibekken 6

Hjemmelshaver
Khan Habib Urrehman

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

Eierandel
23 / 4087

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 3 525,00 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	29.04.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.04.2026	Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BA1341

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Habib Urrehman Khan	9578-5999-4-4531700	2026-04-22 00:17:38

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
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
47-0044/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Søndre Dølibekken 6, 2050 JESSHEIM

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Habib Urrehman Khan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3474681
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

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? Opprinnelig tegninger, ved bebyggelse.

---

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

Nei

---

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

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: 47-0044/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Habib Urrehman Khan	**2026-04-22**

Identifikasjon

Habib Urrehman Khan

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Søndre Dølibekken 6
Postnr	2050
Sted	Jessheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	132
Bnr.	305
Seksjonsnr.	84
Festenr.	
Bygn. nr.	300865483
Bolignr.	H0405
Merkenr.	A2022-1350888
Dato	21.01.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ AEST

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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:	2022	
BRA:	3898,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	06.01.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Søndre Dølibekken 6
Postnr/Sted: 2050 Jessheim
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0405
Dato: 21.01.2022 11:41:55
Energimerkenummer: A2022-1350888
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ AEST

Gnr: 132
Bnr: 305
Seksjonsnr: 84
Festenr:
Bygnnr: 300865483

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3033
Gnr.	132
Bnr.	305
Snr.	84
Fnr.	
Gateadresse	Søndre Dølibekken 6
Postnummer	2050
Poststed	Jessheim
Bygningsnr.	300865483
Bolignr.	H0405
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	21.01.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	2590 m²
Areal tak	640 m²
Areal gulv	1048 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	710 m²
Oppvarmet BRA	3898 m²
Totalt BRA	3898 m²
Oppvarmet luftvolum	9681 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	33,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,96 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	06.01.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	90 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	90 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,99 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,99 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,73 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 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	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,52
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
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	0,04
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	0,40
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	0,97
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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,960
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,60
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

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 biobrenselbasert 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	21.1.2022
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	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	AEST

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	29,6

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,2
Varmtvann	29,8
Vifter	6,6
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	97,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	405931 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	267502 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	405931 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	190768 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	215163 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	405931 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	36,9 %

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Boligopplysninger:

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie		**Vår ref.:**	1852/84	**Fødselsdato eier:**	11.05.2003
Søndre Dølibekken 6		**Type:**	Boligsameie		
2050 JESSHEIM		**Eiere:**	Habiburrehman Khan		
Organisasjonsnr:	927 613 999	**Seksjonsnr:**	84		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 338**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 239
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	99

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Roy Jansen
Adresse:	Otervegen 11
Postnr/-sted:	2030 NANNESTAD
Telefon:	Mob.: 90226663
E-post:	brianblikski@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	343
Annen formue:	14 038	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	84	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2021
Gårds/bruksnr:	132/305 - seksjon:84
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3474681

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	08.09.2021	Første innflytting:	08.09.2021	SSBnr:	H0405
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Elveparken 2		

Fasiliteter:

Fiberaksess: Viken Fiber. Avtale om innhold og tjenester må inngås direkte med og faktureres fra leverandør.

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen, og er således ikke en del av felleskostnadene.

Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene.

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

Det er vedtatt økning i felleskostnader drift på 8% fra 01.01.2023

Det er vedtatt økning på garasjeplass på 40% til kr. 350,- fra 01.01.2023

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie	**Vår ref.:**	1852/84	**Fødselsdato eier:**	11.05.2003
Søndre Dølibekken 6	**Type:**	Boligsameie		
2050 JESSHEIM	**Eiere:**	Habiburrehman Khan		

Organisasjonsnr: 927 613 999

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Seksjonseiere som eier garasjeplass i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 garasjesameie må sende eierskiftemelding på garasjeplass til eierskifte@usbl.no. Det vil påløpe eget eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass.
Vedtektene § 3: Eierandelen med rett til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte hjemmelshaver (eier). Hvem som til enhver tid er sameier i Garasjesameiet vil fremgå av grunnboken for Garasjeeiendommen (gnr./bnr. 132/317 i Ullensaker kommune.)

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

V E D T E K T E R

for

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie
(org. nr. 927613999)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 06.08.2021.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.08.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 124 boligseksjoner på eiendommen gnr. 132, bnr. 305 i Ullensaker kommune.

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

- bod
- private uteplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

2-2 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

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

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

(6) Balkonger som ikke er innglasset ved byggets ferdigstillelse kan ikke innglasses på et senere tidspunkt.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering
Parkeringsplassene ligger i garasjekjeller utskilt i en egen anleggseiendom. Det vises til egne vedtekter for Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 garasjesameie.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, men likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmer fra styret i boligsameiet skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 garasjesameie og i Jessheim Sør Velforening.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

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

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får

flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

11. Velforening/fellessameie/driftssameie
Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie er forpliktet til å være sameier i fremtidig fradelte parseller fra gnr. 132 bnr. 8 i Ullensaker kommune som skal skilles ut til felles uteoppholdsareal, lekeområder, gjesteparkering, internveier, sykkelparkering mv., markert på vedlagte **bilag 1** i grått, mørkegrått, oransje og grønt (sentralparken, elveparken, parkering og intern vei) **(«Fellesarealene)**. Arealene vil senere få egne seksjons-/gårds- og bruksnumre i Ullensaker kommune.

Inntil området er ferdig utbygget og fradelt, er Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie forpliktet til å besørge og bekoste drift, reparasjon og vedlikehold av arealene markert på bilag 1 fra utbygger stiller arealene til disposisjon,herunder bl.a. brøyting, kosting og asfaltering.

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie er også forpliktet til å bli medlem av driftssameie/velforening e.l. som skal drifte Fellesarealene.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres eller slettes uten etter samtykke fra utbygger.



INNKALLING 2025

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Torsdag 26.06.2025 kl. 09:00
Digitalt via usbl.no - Bonabo (Min side)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Tidspunkt: Torsdag 26.06.2025 kl. 09:00

Sted: Digitalt via usbl.no - Bonabo (Min side)

Høringsperiode: 26.06.2025 09:00 - 30.06.2025 09:00

Stemmeperiode: 30.06.2025 12:00 - 03.07.2025 12:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av ny styreleder

3 Valg av nytt styremedlem

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 3 dager før 30.06.2025 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Valg av ny styreleder

Nåværende styreleder Dejan Kurija ønsker å trekke seg fra vervet som styreleder, pga. økt arbeidsmengde i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 garasjesameie. Dejan er styreleder i både bolig- og garasjesameiet, og ønsker kun å beholde vervet i garasjesameiet.

Roy Jansen stiller som kandidat til vervet som styreleder frem til neste ordinære årsmøte.

Forslag til vedtak: Roy Jansen velges frem til neste ordinære årsmøte.

3. Valg av nytt styremedlem

Roy Jansen ble valgt inn som styremedlem under siste ordinære årsmøte. Dermed vil det bli et ledig verv som styremedlem dersom han nå blir valg inn som styreleder.

Dejan Kurija stiller som kandidat til vervet som styremedlem frem til neste ordinære årsmøte.

Forslag til vedtak: Dejan Kurija velges frem til neste ordinære årsmøte.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 26.06.2025 kl. 09:00 - Digitalt via usbl.no - Bonabo (Min side)

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Innkallingen er sendt 20.03.2026.

Innkalling til ordinært årsmøte i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Dato: Tirsdag 14.04.2026
Klokkeslett: 18:00
Sted: Kjelleren - Jessheim Sør Elveparken 1 & 2, Søndre Dølibekken 4

Styret har nå den gleden av å innkalle til årsmøte for Jessheim Sør Elveparken 1 & 2 Boligsameie. Vi håper så mange som mulig har anledning til å stille til ett godt møte.

For å holde møtet effektivt, ber vi om at du har lest gjennom sakspapirene på forhånd. Sakspapirene blir sendt ut i elektronisk form, og per papir til de som ikke har registrert seg for elektronisk kommunikasjon.

Ihht. organisasjonen sine vedtekter, er det møte og talerett for leietakere og evt. andre eksterne, men det er ikke noen stemmerett for noen andre enn eiere eller de med gyldig fullmakt. En fullmakt finner du på bakerste side. Fullmakten må printes ut, signert for hånd og overleveres møteleder på årsmøtet.

Frist for innsendelse av saker er i henhold til forhåndsvarslingen 20.03.2026. Innsendelse av saker gjøres via Bonabo eller per epost til elveparken@mittusbl.no.

Innkallingen er sendt 20.03.2026.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Sammenslåing av Boligsameiet og Garasjesameiet

5.2 Endring av vedtekter - nøkkelsystemer og andre løsninger for autorisasjon ved dører

5.3 Bedre utnyttelse av fellesarealer innendørs

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 ligger vedlagt. Revisjonsberetningen for 2025 blir ettersendt når den er klar eller presentert på årsmøtet.

Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

Styrets innstilling: Styret innstiller på forslag til vedtak.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150 000,- med fordeling under godkjennes.

- Hvert styremedlem mottar ett honorar på 36 250,- per medlem/leder.
- Styrets leder mottar en ekstra tillegg på 5 000,-.

Styrets innstilling: Styret innstiller på forslag til vedtak.

5. Andre saker

5.1 Sammenslåing av Boligsameiet og Garasjesameiet

Boligsameiet (org.nr. 927 613 999) og Garasjesameiet (org.nr. 927 636 719) har vært i dialog ang. potensialet for sammenslåing av Boligsameiet og Garasjesameiet.

Det er uvanlig at man har separert ut det som normalt er under ordinær drift i ett sameie til to ulike juridiske enheter. Dette fører til at det er vanskelig å opprettholde ordinær drift i garasjesameiet, det forårsaker gråsoner for hvor ansvar ligger i forbindelse med driften av bygningsmassen og dagens vedtekter er allerede brutt (ref. §8-1(2) i boligsameiets vedtekter).

Å sammenslå disse to juridiske enhetene vil gjøre det lettere å utføre vedlikehold, og det vil være lettere for sameierne å kunne forholde seg til ett styre, istedenfor to slik det er per i dag.

Det skal og slik som per i dag opprettholdes en egen post i boligsameiets regnskap en post for innkommende midler til forvaltning av parkeringsanlegg, men og en egen post for utgående midler til forvaltning av parkeringsanlegget.

Sammenlåing av de juridiske enhetene skal være fullført innen 31.12.2026, så fremt det ikke uoverkommelige obligasjoner.

Avstemming: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Det foreslås at Garasjesameiet og Boligsameiet skal slås sammen til en juridisk enhet, og at etter årsmøtet til Boligsameiet og Garasjesameiet skal prosessene med sammenslåing starte.

Sammenslåingen skal være fullført innen 31.12.2026.

Dersom det oppstår uoverkommelige obligasjoner kan og garasjesameiet stå som en underenhet til boligsameiet til disse obligasjoner er over.

Det forventes flere ekstraordinære årsmøter fremover for å utføre sammenslåingen, disse vil inkludere å justere på vedtekter, flytting av eierandeler til boligsameiet, navnendringer, nedleggelse av garasjesameiet og eventuelt mer.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å vedta forslaget.

5.2 Endring av vedtekter - nøkkelsystemer og andre løsninger for autorisasjon ved dører

Nytt avsnitt til vedtektene:

§5-3 Nøkkel- og adgangssystemer
(1) Med nøkkel- og adgangssystem menes alle metoder, systemer og tjenester som benyttes for å autorisere adgang til dører, porter, luker eller andre fysiske barrierer tilknyttet sameiets eiendom og fellesarealer.

(2) Jessheim Sør Elveparken 1 & 2 Boligsameie eier alle nøkkel- og adgangssystemer som gir tilgang til fellesarealer og øvrige objekter på tomten, med unntak av systemer som tilhører parkeringsanlegg eller den enkelte seksjon.

(3) Styret administrerer nøkkel- og adgangssystemene og er alene autorisert til å bestille nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende enheter.

(4) Seksjonseiere kan bestille nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende gjennom styrets publiserte rutiner. Kostnader ved bestilling bæres av den enkelte seksjonseier. Seksjonseiere kan og bestille låsemekanismen (eksempelvis programmert kortleser, nøkkelsylinder eller liknende) til egen seksjon gjennom samme publiserte rutiner som før bestilling av nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende.

(5) Bruk av uautoriserte eller ulovlig kopierte nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende er forbudt. Sameiet kan deaktivere slike enheter og fakturere ansvarlig seksjonseier for påførte kostnader.

(6) Styret kan bestille låsemekanismen (eksempelvis programmert kortleser, nøkkelsylinder eller liknende), nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende til bruk i styrets arbeid, men ikke til individuelle seksjoner.

(7) Styret skal til enhver tid sørge for at nødetater har adgang gjennom sameiets låsesystem ved hjelp av en innelåst nøkkel plassert i godkjent nøkkelboks. Styret er ansvarlig for drift, kontroll og utskifting av denne nøkkelen og nøkkelboksen.

(8) Seksjonseiere anbefales å beholde original låsesylinder levert med bygget.

Adgang for nødetater er tilpasset originalt sylindersystem. Å bytte til en ikke-kompatibel låsesylinder kan medføre at døren må brytes opp ved behov for akutt adgang. Kostnader som følge av slik nødvendig adgang dekkes ikke av sameiet og kan belastes den enkelte seksjonseier.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Fyll inn *forslagsstillers* forslag til vedtak

Styrets innstilling: Dette er en tydeliggjøring av eksisterende rutine og eierskap av nøkkelsystem

5.3 Bedre utnyttelse av fellesarealer innendørs

I 1. etasje, Søndre Dølibekken 4, er det per i dag ubenyttet fellesarealer. Sameiet ønsker å etablere ett lite møtelokale ved så sette opp en liten lettvegg.

Dette rommet er ment i første omgang til møtevirksomhet av styrene i sameiene, men vil og kunne være rom som kan leies av sameiet til sameierne i korte perioder.

Rommet skal ikke kunne benyttes til overnatting eller oppbevaring over lengre tid.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Det foreslås at ett slikt rom skal kunne bygges, men med en kostnadsramme på 50 000,-.

Styrets innstilling: Styret innstiller på å vedta dette, og ønsker å poengtere at vi ser på å gjøre dette så kostnadseffektivt som mulig.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Roy Jansen, Valgt fra 03.07.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Dejan Kurija, Valgt fra 03.07.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Trond Sundby Lerbakk, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kasper Storm Hanssen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Ezatullah Servary, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sissel Marie Einarsen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Foreslått: Anders B. Karlsen

Forslag til vedtak: Det foreslås å vedta Anders B. Karlsen som styreleder.

Styrets innstilling: Styret innstiller på vedtaket.

6.2 Valg av medlemmer til styret

- Sissel Marie Einarsen (Ikke på gjenvalg - har ett år igjen av sin periode)
- Kasper Storm Hanssen (På gjenvalg - 2 år)
- Dejan Kurija (På gjenvalg - 1 år)
- Roy Jansen (På gjenvalg - 1 år)
- Brian Nielsen (Nytt medlem på valg - 2 år)

Benkeforslag for andre til å stille til valg er tillatt. Vi anbefaler at flere er med i sameiets organisasjon.

Forslag til vedtak: Det foreslås at disse tre personene som er på valg velges inn som styremedlemmer.

Styrets innstilling: Styret innstiller på forslaget til vedtak.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sameiet har på lengre tid ikke hatt noen varamedlemmer. I år har vi fått en som melder seg som Vara for styret.

- Trine-Lill Gjerde (Nytt varamedlem - to år)

Benkeforslag for andre til å stille til valg er tillatt. Vi anbefaler at flere er med i sameiets organisasjon.

Forslag til vedtak: Det foreslås at Trine-Lill velges inn som varamedlem.

Styrets innstilling: Styret innstiller på forslag til vedtak.

6.4 Valg av valgkomite

Rollen til valgkomiteen er å finne passende personer til å fylle rollene som styremedlemmer, styrets leder og varamedlemmer.

Dette er ikke en funksjon som har eksistert tidligere i sameiet, da man ikke har klart å finne ressurser til dette.

Det er ingen styret har funnet som kan tre inn i denne rollen. Dersom det er noen som ønsker å stille til valg for valgkomité, kan benkeforslag meldes.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 101 816**	**343 284**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 117 447	961 090
Tilbakeføring av avskrivning	17 443	17 443
Endringer i andre langsiktige poster	55 000	-220 000
B. Endring arbeidskapital	**1 189 889**	**758 532**
C. Arbeidskapital	**2 291 705**	**1 101 816**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 721 303	1 365 121
Kortsiktiggjeld	-429 598	-263 305
C Arbeidskapital	**2 291 705**	**1 101 816**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Innkallingen er sendt 20.03.2026.

Resultatregnskap 2025 Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Vedlegg - Sak 2

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 859 820	4 386 286	4 860 216	4 859 976
Sum leieinntekt		**4 859 820**	**4 386 286**	**4 860 216**	**4 859 976**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	10 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**10 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 869 820**	**4 386 286**	**4 860 216**	**4 859 976**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	18 330	20 000	21 150
Styrehonorar	3	150 000	130 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	17 443	17 443	0	17 443
Driftskostnad					
Energikostnad		975 143	932 682	1 000 000	1 000 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	1 022 348	1 004 577	1 050 028	1 075 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	488 460	358 856	492 500	487 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	43 678	2 514	5 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	396 564	291 912	449 000	475 000
Revisjonshonorar		12 075	11 019	11 000	14 000
Forretningsførerhonorar		169 441	163 081	169 500	177 000
Andre honorar	9	9 250	108 235	107 500	10 000
Kontorkostnad		1 614	0	0	2 000
TV/bredbånd		147 312	147 312	147 312	147 000
Forsikringer		351 361	257 789	351 369	397 000
Andre kostnader	10	7 557	12 369	16 500	11 500
Sum kostnad		**3 813 396**	**3 456 119**	**3 969 709**	**3 999 593**
Driftsresultat		**1 056 424**	**930 167**	**890 507**	**860 383**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		61 023	30 922	0	0
Netto finansposter		**-61 023**	**-30 922**	**0**	**0**
Årsresultat		**1 117 447**	**961 090**	**890 507**	**860 383**
Overført sameiekapital		1 117 447	961 090	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 117 447**	**961 090**	**0**	**0**

Innkallingen er sendt 20.03.2026.

Balanse 2025 Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Vedlegg - Sak 2

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	37 792	55 235
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	165 000	220 000
Sum anleggsmidler		**202 792**	**275 235**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		55 606	30 848
Kundefordringer		26 075	26 075
Andre kortsiktige fordringer		28 422	28 246
Forskuddsbetalte kostnader		114 323	102 703
Innestående konsernkonto og bank		2 496 877	1 177 249
Sum omløpsmidler		**2 721 303**	**1 365 121**
SUM EIENDELER		**2 924 095**	**1 640 355**

Balanse 2025 Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Vedlegg - Sak 2

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 494 498	1 377 051
Sum opptjent egenkapital		**2 494 498**	**1 377 051**
Sum egenkapital	**12**	**2 494 498**	**1 377 051**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		32 169	5 758
Leverandørgjeld		397 429	257 547
Sum kortsiktig gjeld		**429 598**	**263 305**
Sum gjeld		**429 598**	**263 305**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 924 095**	**1 640 355**

Sted:_____ Dato:_____

Roy Jansen Styreleder	Sissel Marie Einarsen Styremedlem	Kasper Storm Hanssen Styremedlem
Ezatullah Servary Styremedlem	Dejan Kurija Styremedlem	Trond Sundby Lerbakk Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tilleggesdriftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 124 seksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 132 b.nr 305 i Ullensaker kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr SP3474681

Noter årsregnskap 2025 Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Vedlegg - Sak 2

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 226 748	3 575 790
3609 Leie parkering	485 760	353 184
3610 Sameieinnbetalinger	0	310 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	147 312	147 312
Sum	**4 859 820**	**4 386 286**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	10 000	0
Sum	**10 000**	**0**

Gjelder tilbakebetaling av egenandelskrav fra IF Skadeforsikring.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	130 000
Sum	**171 150**	**148 330**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	87 213
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	87 213
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 421
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 792
Årets avskrivninger :	17 443
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	5

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	347 028	347 028
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	86 796	77 112
6340 Heisalarm	16 388	15 561
6341 Brannalarm	18 258	16 683
6361 Fast renhold	129 240	124 028
6362 Skadedyrutryddelse	11 490	12 371
6364 Matteleie	17 855	17 559
6390 Andre driftskostnader	7 500	7 500
6391 Snømåking/strøing/feiing	57 565	62 476
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	330 228	324 259
Sum	**1 022 348**	**1 004 577**

Konto 6390 gjelder kostnad til kontrolltjeneste fra Østlandske Parkering AS

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	5 351
6420 Lisens E-post/SMS-tjenester	2 460	705
6450 Leie parkering	486 000	352 800
Sum	**488 460**	**358 856**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 546	369
6525 IT utstyr	40 108	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 025	2 145
Sum	**43 678**	**2 514**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	53 396	43 537
6603 Vedlikehold elektro	83 986	14 190
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 000	34 927
6610 Andre vaktmestertjenester	0	5 546
6611 Vedlikehold heiser	83 353	30 546
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	82 716	88 571
6630 Egenandel forsikring	3 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	32 301	3 818
6663 Vedlikehold ventilasjon	56 813	60 777
Sum	**396 564**	**291 912**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 250	3 385
6730 Teknisk honorar	0	86 250
6750 Vakthold	0	18 600
Sum	**9 250**	**108 235**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 000	2 500
7770 Betalingskostnader	1 197	1 004
7772 Omkostninger inkasso	260	0
7773 Omkostninger innkreving	3 102	4 356
7790 Andre kostnader	0	4 500
7795 Husleietap	-2	10
Sum	**7 557**	**12 369**

Note 11 - Langsiktige fordringer

Sameiet har utestående en langsiktig fordring hos Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 garasjesameie pga. dårlig likviditet.
Pr. 31.12.25 er beløpet på kr. 165 000, og det nedbetales med kr. 13 750 hver måned slik at det pr. 31.12.26 vil være nedbetalt.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 377 051	1 117 447	2 494 498
Sum opptjent egenkapital	**1 377 051**	**1 117 447**	**2 494 498**
Sum egenkapital	**1 377 051**	**1 117 447**	**2 494 498**

Årsmelding 2025 - Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Roy Jansen
Styremedlem, Dejan Kurija
Styremedlem, Trond Sundby Lerbakk
Styremedlem, Kasper Storm Hanssen
Styremedlem, Ezatullah Servary
Styremedlem, Sissel Marie Einarsen

Styret i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie består av 1 kvinne og 5 menn.

Virksomhetens art

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 927613999

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie består av 124 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3474681. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Innkallingen er sendt 20.03.2026.

Vedlegg - Sak 3

Styrets arbeid

Styret vil legge frem informasjon om styrets arbeid på årsmøtet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2026

Innkallingen er sendt 20.03.2026.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Kjelleren - Jessheim Sør Elveparken 1 & 2, Søndre Dølibekken 4

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift



INNKALLING 2025

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Olaløkka Grendehus - Vilbergvegen 54, 2067 Jessheim

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Tid og sted: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Olaløkka Grendehus - Vilbergvegen 54, 2067 Jessheim

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endringer i vedtekter
- 5.2 Orienteringssak: Røyking i sameiet
- 5.3 Gjeld fra Garasjesameiet til Boligsameiet
- 5.4 Mangler medlemmer til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret legges frem på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endringer i vedtekter

Det er sett et behov fra styret å gjøre noen punkter i vedtektene med tydelige. Dette er for å lettere kunne skille hvem som har ansvaret for hva, og for å tydelig komme med handlinger styret kan utføre ved manipulering av felles installasjoner.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak er å endre punktene i vedtektene som følger av vedlegg.

Det kreves minst to tredjedels flertall for vedtaket.

Styrets innstilling: Styret innstiller på å vedta endringer i vedtektene.

5.2 Orienteringssak: Røyking i sameiet

Det er mange som har klaget på røyking i sameiet.

Vi erkjenner at det er uheldig at det foregår, da det lett smitter over i andres enheter. Sameiet har derimot ikke anledning iht. gjeldene vedtekter eller lov til å forby røyking inne i ens egen leilighet eller balkong.

Styret oppfordrer alle til å ta hensyn til hverandre og heller røyke utendørs vekk fra luftinntak til felles ventilasjonsaggregater. Vi ønsker og å minne om at vi er ca. 125 enheter som bor tett på hverandre, og da må man regne med at man kan oppleve noe fra tid til annen, om det er røyking, høylytt musikk eller andre ting.

Fremover, kommer styret til å få bestilt opp skilt som sier at røyking er forbudt, som plasseres ved felles luftinntak, samt sende ut mer infomailer hvor det oppfordres til at røyking skjer utendørs og vekk fra luftinntak.

5.3 Gjeld fra Garasjesameiet til Boligsameiet

Det vises til utestående beløp som garasjesameiet skylder boligsameiet, med en total gjeld på kr 220 000.

Foreslått nedbetalingsplan:

- Første innbetaling: 20. juni – kr 73 333
- Andre innbetaling: 20. september – kr 73 333
- Siste innbetaling: 20. desember – kr 73 333

Forslag til vedtak: Det foreslås at garasjesameiet får forlenget tilbakebetalingsfristen, og at det innvilges nedbetaling i tre avdrag. Totalt tilbakebetales hele beløpet på kr 220 000 over tre kvartaler.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at dette vedtas.

5.4 Mangler medlemmer til styret

Det er en betydelig mangel på aktive medlemmer i styret, noe som fører til uløste saker og vanskeligheter med å ivareta viktige funksjoner i driften av bygget. Denne situasjonen påvirker sameiets funksjon negativt og kan få langsiktige konsekvenser for vedlikehold og organisering av felles behov.

Det er nødvendig å finne en bærekraftig løsning slik at sameiet har tilstrekkelige menneskelige ressurser til å ivareta nødvendige oppgaver.

Løsningen kan være å benytte ekstern bistand, noe som vil medføre betydelige ekstra kostnader for fellesskapet.

Forslag til vedtak: Dersom det ikke meldes nye medlemmer som er villige til å være aktive i styrearbeidet, skal styret kontakte USBL og be om ekstern bistand til forvaltning av bygget – mot betaling.

Styrets innstilling: Styret innstiller seg på å vedta forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dejan Kurija
Styremedlem, Trond Sundby Lerbakk
Styremedlem, Kasper Storm Hanssen
Styremedlem, Ezatullah Servary

6.1 Valg av leder

Styreleder er ikke på valg. Sittende styreleder er likevel villig til å gå ut av vervet sitt, dersom noen andre ønsker å stille som kandidat på møtet.

Forslag til vedtak: Dejan Kurija blir sittende i vervet sitt ett år til.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Kasper Storm Hanssen er på valg, og ønsker å ta gjenvalg.

Styret er også åpne for at andre kandidater melder seg som styremedlem, ettersom styret ønsker mer engasjement i styrevervet.

Det følger av sameiets vedtekter punkt 8-1 at styret skal ha 3-5 medlemmer. Det er mao. også åpning for at flere medlemmer melder seg til et verv.

Forslag til vedtak: Kasper Storm Hanssen velges som styremedlem for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**343 284**	**490 677**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	961 090	-74 716
Tilbakeføring av avskrivning	17 443	14 536
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-87 213
Endringer i andre langsiktige poster	-220 000	0
B. Endring arbeidskapital	**758 532**	**-147 393**
C. Arbeidskapital	**1 101 816**	**343 284**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 365 121	752 411
Kortsiktiggjeld	-263 305	-409 127
C Arbeidskapital	**1 101 816**	**343 284**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 386 286	3 394 212	3 702 312	4 860 216
Sum leieinntekt		**4 386 286**	**3 394 212**	**3 702 312**	**4 860 216**
Sum inntekt		**4 386 286**	**3 394 212**	**3 702 312**	**4 860 216**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	18 330	14 100	14 100	20 000
Styrehonorar	2	130 000	100 000	100 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	17 443	14 536	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		932 682	1 035 084	1 000 000	1 000 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 004 577	942 176	871 525	1 050 028
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	358 856	336 000	352 800	492 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	2 514	8 556	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	291 912	318 882	450 000	449 000
Revisjonshonorar		11 019	10 524	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		163 081	154 726	163 000	169 500
Andre honorar	8	108 235	645	11 000	107 500
TV/bredbånd		147 312	147 312	147 312	147 312
Kontingenter og gaver		0	192 794	0	0
Forsikringer		257 789	198 301	257 793	351 369
Andre kostnader	9	12 369	6 596	14 500	16 500
Sum kostnad		**3 456 119**	**3 480 231**	**3 398 030**	**3 969 709**
Driftsresultat		**930 167**	**-86 019**	**304 282**	**890 507**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		30 922	11 303	0	0
Netto finansposter		**-30 922**	**-11 303**	**0**	**0**
Årsresultat		**961 090**	**-74 716**	**304 282**	**890 507**
Overført sameiekapital		961 090	-74 716	0	0
SUM OVERFØRINGER		**961 090**	**-74 716**	**0**	**0**

Balanse 2024 Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	55 235	72 678
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	10	220 000	0
Sum anleggsmidler		**275 235**	**72 678**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30 848	86 792
Kundefordringer		26 075	0
Andre kortsiktige fordringer		28 246	276 266
Forskuddsbetalte kostnader		102 703	80 027
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 177 249	309 326
Sum omløpsmidler		**1 365 121**	**752 411**
SUM EIENDELER		**1 640 355**	**825 088**

Balanse 2024 Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 377 051	415 961
Sum opptjent egenkapital		**1 377 051**	**415 961**
Sum egenkapital	**11**	**1 377 051**	**415 961**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 758	0
Leverandørgjeld		257 547	409 127
Sum kortsiktig gjeld		**263 305**	**409 127**
Sum gjeld		**263 305**	**409 127**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 640 355**	**825 088**

Sted:_____ Dato:_____

Dejan Kurija
Styreleder

Kasper Storm Hanssen
Styremedlem

Ezatullah Servary
Styremedlem

Trond Sundby Lerbakk
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges
driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets 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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 124 seksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 132 b.nr 305 i Ullensaker kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr SP3474681

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 575 790	2 910 900
3609 Leie parkering	353 184	336 000
3610 Sameieinnbetalinger	310 000	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	147 312	147 312
Sum	**4 386 286**	**3 394 212**

Konto 3610 gjelder kapitalinnkalling.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	130 000	100 000
Sum	**148 330**	**114 100**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	87 213
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	87 213
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 978
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 235
Årets avskrivninger :	17 443
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	5

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	347 028	330 504
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	77 112	73 161
6340 Heisalarm	15 561	14 693
6341 Brannalarm	16 683	17 447
6361 Fast renhold	124 028	118 696
6362 Skadedyrutryddelse	12 371	10 198
6364 Matteleie	17 559	16 016
6390 Andre driftskostnader	7 500	1 250
6391 Snømåking/strøing/feiing	62 476	95 950
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	324 259	264 261
Sum	**1 004 577**	**942 176**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	5 351	0
6420 Lisens E-post	705	0
6450 Leie parkering	352 800	336 000
Sum	**358 856**	**336 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	369	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 145	8 556
Sum	**2 514**	**8 556**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	43 439
6602 Vedlikehold VVS	43 537	5 579
6603 Vedlikehold elektro	14 190	13 170
6605 Vedlikehold fellesanlegg	34 927	11 957
6610 Andre vaktmestertjenester	5 546	54 355
6611 Vedlikehold heiser	30 546	75 551
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	88 571	41 823
6630 Egenandel forsikring	10 000	16 000
6648 Vedlikehold dører og porter	3 818	2 588
6663 Vedlikehold ventilasjon	60 777	54 422
Sum	**291 912**	**318 882**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 385	645
6730 Teknisk honorar	86 250	0
6750 Vakthold	18 600	0
Sum	**108 235**	**645**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	0	1 700
7720 Årsmøte	2 500	0
7770 Betalingskostnader	1 004	1 024
7772 Omkostninger inkasso	0	3
7773 Omkostninger innkreving	4 356	3 869
7790 Andre kostnader	4 500	0
7795 Husleietap	10	0
Sum	**12 369**	**6 596**

Note 10 - Langsiktige fordringer

Sameiet har i 2023 overført kr. 220 000 til Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 garasjesameie pga. dårlig likviditet hos garasjesameiet. I 2024 ble dette gjort om til en langsiktig fordring, da det ikke er tilbakebetalt innen ett år.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	415 961	961 090	1 377 051
Sum opptjent egenkapital	**415 961**	**961 090**	**1 377 051**
Sum egenkapital	**415 961**	**961 090**	**1 377 051**

Resultat og balanse med noter for Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Styreleder	Dejan Kurija (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Kasper Storm Hanssen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Ezatullah Servary (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Trond Sundby Lerbakk (sign.)	07.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: WD4ZF-8O2ZX-5V1C8-212M6-QXDY3-AE5KC

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WD4ZF-8O2ZX-5V1C8-212M6-QXDY3-AE5KC

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-24 08:08:05 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WD4ZF-8O2ZX-5V1C8-212M6-QXDY3-AE5KC

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dejan Kurija
Styremedlem, Trond Sundby Lerbakk
Styremedlem, Kasper Storm Hanssen
Styremedlem, Ezatullah Servary

Styret i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 927613999

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie består av 124 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3474681. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret vil legge frem informasjon om styrets arbeid på årsmøtet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører, *med unntak ved selvpåskyldt og tilfeldige skader*. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige *(for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd, hærverk eller er selvpåskyldt) skader tilknyttet ens egen seksjon, inklusive ytre fasade tilhørende ens egen seksjon (for eksempel glassrutene tilknyttet innglasset balkong).*

(7) *Felles installasjoner som dekker opp for livskritiske situasjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikt for den enkelte sameier.*

a) *De livskritiske felles installasjonene i den enkelte seksjon er brannvarslig-/branndeteksjonsystem tilknyttet felles sentral og sentralvarmeanlegg på vinterstid.*

b) *Den enkelte sameier plikter å melde ifra skriftlig uten unødig opphold ved feil eller potensielle feil ved livskritiske systemer.*

c) *Den enkelte sameier plikter å gi sameiets styre, dets samarbeidspartnere, leverandører eller servicepartnere tilgang til ens seksjon for feilretting og feilsøking, uten unødig opphold ved forespørsel.*

d) *Ved selvpåskyldte feil som kan dokumenteres, kan den enkelte sameier bli viderefakturert for reparasjon eller annen vedlikehold.*

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

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

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader *på felles installasjoner og felles arealer som ikke er omfattet av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. Punkt 5-1. Felles installasjoner som eksempelvis glass tilhørende innglassede balkonger (eller tilsvarende felles installasjoner kun den enkelte sameier nyter av og ikke er dekket av Punkt 5-1(7).) er ikke dekket av sameiets vedlikeholdsplikt.*

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) *Kostnader tilknyttet vedlikehold og reparasjon kan viderefaktureres den enkelte sameier, dersom det kan dokumenteres at sameier har handlet uaktsomt eller at veedlikeholdet og/eller reparasjonen faller under den enkelte sameiers vedlikeholdsplan.*

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 03.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Kjelleren - Jessheim Sør Elveparken 1 & 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Elisabet Johansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Elisabet Johansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Roy Jansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 ligger vedlagt. Revisjonsberetningen for 2025 blir ettersendt når den

er klar eller presentert på årsmøtet.

Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 150 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sammenslåing av Boligsameiet og Garasjesameiet

Boligsameiet (org.nr. 927 613 999) og Garasjesameiet (org.nr. 927 636 719) har vært i dialog ang. potensialet for sammenslåing av Boligsameiet og Garasjesameiet.

Det er uvanlig at man har separert ut det som normalt er under ordinær drift i ett sameie til to ulike juridiske enheter. Dette fører til at det er vanskelig å opprettholde ordinær drift i garasjesameiet, det forårsaker gråsoner for hvor ansvar ligger i forbindelse med driften av bygningsmassen og dagens vedtekter er allerede brutt (ref. §8-1(2) i boligsameiets vedtekter).

Å sammenslå disse to juridiske enhetene vil gjøre det lettere å utføre vedlikehold, og det vil være lettere for sameierne å kunne forholde seg til ett styre, istedenfor to slik det er per i dag.

Det skal og slik som per i dag opprettholdes en egen post i boligsameiets regnskap en post for innkommende midler til forvaltning av parkeringsanlegg, men og en egen post for utgående midler til forvaltning av parkeringsanlegget.

Sammenlåing av de juridiske enhetene skal være fullført innen 31.12.2026, så fremt det ikke uoverkommelige obligasjoner.

Avstemming: 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemme:

5.2 Endring av vedtekter - nøkkelsystemer og andre løsninger for autorisasjon ved dører

Nytt avsnitt til vedtektene:

§5-3 Nøkkel- og adgangssystemer
(1) Med nøkkel- og adgangssystem menes alle metoder, systemer og tjenester som benyttes for å autorisere adgang til dører, porter, luker eller andre fysiske barrierer tilknyttet sameiets eiendom og fellesarealer.

(2) Jessheim Sør Elveparken 1 & 2 Boligsameie eier alle nøkkel- og adgangssystemer som gir tilgang til fellesarealer og øvrige objekter på tomten, med unntak av systemer som tilhører parkeringsanlegg eller den enkelte seksjon.

(3) Styret administrerer nøkkel- og adgangssystemene og er alene autorisert til å bestille nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende enheter.

(4) Seksjonseiere kan bestille nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende gjennom styrets publiserte rutiner. Kostnader ved bestilling bæres av den enkelte seksjonseier. Seksjonseiere kan og bestille låsemekanismen (eksempelvis programmert kortleser, nøkkelsylinder eller liknende) til egen seksjon gjennom samme publiserte rutiner som før bestilling av nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende.

(5) Bruk av uautoriserte eller ulovlig kopierte nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende er forbudt. Sameiet kan deaktivere slike enheter og fakturere ansvarlig seksjonseier for påførte kostnader.

(6) Styret kan bestille låsemekanismen (eksempelvis programmert kortleser, nøkkelsylinder eller liknende), nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende til bruk i styrets arbeid, men ikke til individuelle seksjoner.

(7) Styret skal til enhver tid sørge for at nødetater har adgang gjennom sameiets låsesystem ved hjelp av en innelåst nøkkel plassert i godkjent nøkkelboks. Styret er ansvarlig for drift, kontroll og utskifting av denne nøkkelen og nøkkelboksen.

(8) Seksjonseiere anbefales å beholde original låsesylinder levert med bygget. Adgang for nødetater er tilpasset originalt sylindersystem. Å bytte til en ikke-kompatibel låsesylinder kan medføre at døren må brytes opp ved behov for akutt adgang. Kostnader som følge av slik nødvendig adgang dekkes ikke av sameiet og kan belastes den enkelte seksjonseier.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

5.3 Bedre utnyttelse av fellesarealer innendørs

I 1. etasje, Søndre Dølibekken 4, er det per i dag ubenyttet fellesarealer. Sameiet ønsker å etablere ett lite møtelokale ved så sette opp en liten lettvegg.

Dette rommet er ment i første omgang til møtevirksomhet av styrene i sameiene, men vil og kunne være rom som kan leies av sameiet til sameierne i korte perioder.

Rommet skal ikke kunne benyttes til overnatting eller oppbevaring over lengre tid.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:
Antall stemmer for: 10

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Foreslått: Anders B. Karlsen

Vedtak:
Valgt ble: Anders B Karlsen for 2 år.

Antall stemmer for: 9

6.2 Valg av medlemmer til styret

- Sissel Marie Einarsen (Ikke på gjenvalg - har ett år igjen av sin periode)
- Kasper Storm Hanssen (På gjenvalg - 2 år)
- Dejan Kurija (På gjenvalg - 1 år)
- Roy Jansen (På gjenvalg - 1 år)
- Brian Nielsen (Nytt medlem på valg - 2 år)

Benkeforslag for andre til å stille til valg er tillatt. Vi anbefaler at flere er med i sameiets organisasjon.

Vedtak:
Valgt ble: Kasper Storm Hanssen for 2 år. Antall stemmer for: 10

Valgt ble: Dejan Kurija for 1 år. Antall stemmer for: 10

Valgt ble: Roy Jansen for 1 år. Antall stemmer for: 10

Valgt ble: Brian Nielsen for 2 år. Antall stemmer for: 10

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sameiet har på lengre tid ikke hatt noen varamedlemmer. I år har vi fått en som melder seg som Vara for styret.

- Trine-Lill Gjerde (Nytt varamedlem - to år)

Benkeforslag for andre til å stille til valg er tillatt. Vi anbefaler at flere er med i sameiets organisasjon.

Vedtak:
Valgt ble: Trine-Lill Gjerde for 2 år. Antall stemmer for: 8

6.4 Valg av valgkomite

Rollen til valgkomiteen er å finne passende personer til å fylle rollene som styremedlemmer, styrets leder og varamedlemmer.

Dette er ikke en funksjon som har eksistert tidligere i sameiet, da man ikke har klart å finne ressurser til dette.

Det er ingen styret har funnet som kan tre inn i denne rollen. Dersom det er noen som ønsker å stille til valg for valgkomité, kan benkeforslag meldes.

Vedtak:

Valgt ble: Sissel Marie Einarsen. Antall stemmer for 10

Protokoll for Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elisabet Johansen (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Elisabet Johansen (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Roy Jansen (sign.)	15.04.2026

V E D T E K T E R

for

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie
(org. nr. 927613999)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 06.08.2021. Sist endret 23.05.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.08.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 124 boligseksjoner på eiendommen gnr. 132, bnr. 305 i Ullensaker kommune.

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

- bod
- private uteplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

2-2 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

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

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

(6) Balkonger som ikke er innglasset ved byggets ferdigstillelse kan ikke innglasses på et senere tidspunkt.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Kameraovervåking av fellesarealer
Årsmøte har godkjent installering og kamera-/videoovervåking av sameiets inngangspartier, og garasjeeiendommen. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

4. Parkering
Parkeringsplassene ligger i garasjekjeller utskilt i en egen anleggseiendom. Det vises til egne vedtekter for Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 garasjesameie.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, men likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter

sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmer fra styret i boligsameiet skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 garasjesameie og i Jessheim Sør Velforening.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

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

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

11. Velforening/fellessameie/driftssameie
Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie er forpliktet til å være sameier i fremtidig fradelte parseller fra gnr. 132 bnr. 8 i Ullensaker kommune som skal skilles ut til felles uteoppholdsareal, lekeområder, gjesteparkering, internveier, sykkelparkering mv., markert på vedlagte **bilag 1** i grått, mørkegrått, oransje og grønt (sentralparken, elveparken, parkering og intern vei) **(«Fellesarealene)**. Arealene vil senere få egne seksjons-/gårds- og bruksnumre i Ullensaker kommune.

Inntil området er ferdig utbygget og fradelt, er Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie forpliktet til å besørge og bekoste drift, reparasjon og vedlikehold av arealene markert på bilag 1 fra utbygger stiller arealene til disposisjon,herunder bl.a. brøyting, kosting og asfaltering.

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie er også forpliktet til å bli medlem av driftssameie/velforening e.l. som skal drifte Fellesarealene.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres eller slettes uten etter samtykke fra utbygger.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie torsdag 26.06.2025 kl. 09:00 - Digitalt via usbl.no - Bonabo (Min side).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Dejan Kurija.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 10
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 10

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent.

2. Valg av ny styreleder

Nåværende styreleder Dejan Kurija ønsker å trekke seg fra vervet som styreleder, pga. økt arbeidsmengde i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 garasjesameie. Dejan er styreleder i både bolig- og garasjesameiet, og ønsker kun å beholde vervet i garasjesameiet.

Roy Jansen stiller som kandidat til vervet som styreleder frem til neste ordinære årsmøte.

Vedtak:

Valgt ble: Roy Jansen frem til neste ordinære årsmøte.

3. Valg av nytt styremedlem

Roy Jansen ble valgt inn som styremedlem under siste ordinære årsmøte. Dermed vil det bli et ledig verv som styremedlem dersom han nå blir valg inn som styreleder.

Dejan Kurija stiller som kandidat til vervet som styremedlem frem til neste ordinære årsmøte.

Vedtak:

Valgt ble: Dejan Kurija frem til neste ordinære årsmøte.

Protokoll ekstraordinært møte for Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cathrine Braune (sign.)	04.07.2025
Sekretær	Cathrine Braune (sign.)	04.07.2025
Protokollvitne	Dejan Kurija (sign.)	25.07.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Olaløkka Grendehus - Vilbergvegen 54, 2067 Jessheim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cathrine Braune.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cathrine Braune.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Dejan Kurija.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret legges frem på årsmøtet.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Endringer i vedtekter

Det er sett et behov fra styret å gjøre noen punkter i vedtektene med tydelige. Dette er for å lettere kunne skille hvem som har ansvaret for hva, og for å tydelig komme med handlinger styret kan utføre ved manipulering av felles installasjoner.

Forslag til vedtektsendringer ble vedlagt innkallingen, og ble presentert av styret på årsmøtet.

Vedtak:
Forslaget til vedtektsendringer ble enstemmig vedtatt.

5.2 Orienteringssak: Røyking i sameiet

Det er mange som har klaget på røyking i sameiet.

Vi erkjenner at det er uheldig at det foregår, da det lett smitter over i andres enheter. Sameiet har derimot ikke anledning iht. gjeldene vedtekter eller lov til å forby røyking inne i ens egen leilighet eller balkong.

Styret oppfordrer alle til å ta hensyn til hverandre og heller røyke utendørs vekk fra luftinntak til felles ventilasjonsaggregater. Vi ønsker og å minne om at vi er ca. 125 enheter som bor tett på hverandre, og da må man regne med at man kan oppleve noe fra tid til annen, om det er røyking, høylytt musikk eller andre ting.

Fremover, kommer styret til å få bestilt opp skilt som sier at røyking er forbudt, som plasseres ved felles luftinntak, samt sende ut mer infomailer hvor det oppfordres til at røyking skjer utendørs og vekk fra luftinntak.

Vedtak:
Forslaget ble tatt til orientering.

5.3 Gjeld fra Garasjesameiet til Boligsameiet

Det vises til utestående beløp som garasjesameiet skylder boligsameiet, med en total gjeld på kr. 220 000,-.

Foreslått nedbetalingsplan:

- Første innbetaling: 20. juni – kr. 73 333
- Andre innbetaling: 20. september – kr. 73 333
- Siste innbetaling: 20. desember – kr. 73 333

Forslag til vedtak: Det foreslås at garasjesameiet får forlenget tilbakebetalingsfristen, og at det innvilges nedbetaling i tre avdrag. Totalt tilbakebetales hele beløpet på kr. 220 000,- over tre kvartaler.

Benkeforslag til vedtak: Styret i boligsameiet og garasjesameiet avtaler en nedbetalingsplan mellom seg, men hele beløpet på kr. 220 000,- skal tilbakebetales innen 31.12.2026.

Vedtak:
Benkeforslaget ble vedtatt.

5.4 Mangler medlemmer til styret

Det er en betydelig mangel på aktive medlemmer i styret, noe som fører til uløste saker og vanskeligheter med å ivareta viktige funksjoner i driften av bygget. Denne situasjonen påvirker sameiets funksjon negativt og kan få langsiktige konsekvenser for vedlikehold og organisering av felles behov.

Det er nødvendig å finne en bærekraftig løsning slik at sameiet har tilstrekkelige menneskelige ressurser til å ivareta nødvendige oppgaver.

Løsningen kan være å benytte ekstern bistand, noe som vil medføre betydelige ekstra kostnader for fellesskapet.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder er ikke på valg. Sittende styreleder er likevel villig til å gå ut av vervet sitt, dersom noen andre ønsker å stille som kandidat på møtet.

Vedtak:
Dejan Kurija blir sittende i vervet sitt ett år til.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Kasper Storm Hanssen er på valg, og ønsker å ta gjenvalg.

Styret er også åpne for at andre kandidater melder seg som styremedlem, ettersom styret ønsker mer engasjement i styrevervet.

Det følger av sameiets vedtekter punkt 8-1 at styret skal ha 3-5 medlemmer. Det er mao. også åpning for at flere medlemmer melder seg til et verv.

Vedtak:

Valgt ble: Kasper Storm Hanssen for 1 år.

Valgt ble: Roy Jansen for 1 år.

Valgt ble: Sissel Marie Einarsen for 2 år.

Protokoll for Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cathrine Braune (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Cathrine Braune (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Dejan Kurija (sign.)	11.04.2025

Kvittering for levert ordre: 1178490

Oppdragsnummer: 47-0044/26
Matrikkel: 3209/132/305/0/84
Adresse: Søndre Dølibekken 6, 2050 JESSHEIM
Ordre bestilt: 2026-04-21 10:14:35
Ordre ferdig: 2026-04-24 11:35:20

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Eiendomsmeglerpakken bebygd eiendom (PDF)	4503,-
Total	4503,-

Ullensaker kommune
Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim
Telefon: 66108000

Utskriftsdato: 21.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	84
Adresse	Søndre Dølibekken 6, 2050 JESSHEIM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	493
Navn	Byplan Jessheim 2050
Plantype	Kommunedelplan
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/4017/planbestemmelser24032026.pdf
Delarealer	**Delareal** 739 m^2 **KPHensynsonenavn** Døli **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 3 524 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
	Delareal 3 525 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2_Restriksjonsplan(hinderflater) **KPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	385
Navn	Jessheim sør
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/2128/385_%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 525 m^2 **Bestemmelsesområde** krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak
	Delareal 3 525 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** BFKT

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	05.08.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	23/4087	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	132/305, 132/305/0/1, 132/305/0/2, 132/305/0/3, 132/305/0/4, 132/305/0/5, 132/305/0/6, 132/305/0/7, 132/305/0/8, 132/305/0/9, 132/305/0/10, 132/305/0/11, 132/305/0/12, 132/305/0/13, 132/305/0/14, 132/305/0/15, 132/305/0/16, 132/305/0/17, 132/305/0/18, 132/305/0/19, 132/305/0/20, 132/305/0/21, 132/305/0/22, 132/305/0/23, 132/305/0/24, 132/305/0/25, 132/305/0/26, 132/305/0/27, 132/305/0/28, 132/305/0/29, 132/305/0/30, 132/305/0/31, 132/305/0/32, 132/305/0/33, 132/305/0/34, 132/305/0/35, 132/305/0/36, 132/305/0/37, 132/305/0/38, 132/305/0/39, 132/305/0/40, 132/305/0/41, 132/305/0/42, 132/305/0/43, 132/305/0/44, 132/305/0/45, 132/305/0/46, 132/305/0/47, 132/305/0/48, 132/305/0/49, 132/305/0/50, 132/305/0/51, 132/305/0/52, 132/305/0/53, 132/305/0/54, 132/305/0/55, 132/305/0/56, 132/305/0/57, 132/305/0/58, 132/305/0/59, 132/305/0/60, 132/305/0/61, 132/305/0/62, 132/305/0/63, 132/305/0/64, 132/305/0/65, 132/305/0/66, 132/305/0/67, 132/305/0/68, 132/305/0/69, 132/305/0/70, 132/305/0/71, 132/305/0/72, 132/305/0/73, 132/305/0/74, 132/305/0/75, 132/305/0/76, 132/305/0/77, 132/305/0/78, 132/305/0/79, 132/305/0/80, 132/305/0/81, 132/305/0/82, 132/305/0/83, 132/305/0/84, 132/305/0/85, 132/305/0/86, 132/305/0/87, 132/305/0/88, 132/305/0/89, 132/305/0/90, 132/305/0/91, 132/305/0/92, 132/305/0/93, 132/305/0/94, 132/305/0/95, 132/305/0/96, 132/305/0/97, 132/305/0/98, 132/305/0/99, 132/305/0/100, 132/305/0/101, 132/305/0/102, 132/305/0/103, 132/305/0/104, 132/305/0/105, 132/305/0/106, 132/305/0/107, 132/305/0/108, 132/305/0/109, 132/305/0/110, 132/305/0/111, 132/305/0/112, 132/305/0/113, 132/305/0/114, 132/305/0/115, 132/305/0/116, 132/305/0/117, 132/305/0/118, 132/305/0/119, 132/305/0/120, 132/305/0/121, 132/305/0/122, 132/305/0/123, 132/305/0/124
Seksjonering Seksjonering	30.06.2021 30.06.2021	21/4498	Tinglyst 07.08.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KHAN HABIB URREHMAN F110503*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nedre Kjellerstuvei 6 2007 KJELLER	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Søndre Dølibekken 6	H0405	132/305/0/84	22,9	1	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Søndre Dølibekken 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2050 JESSHEIM	Kirkesogn	02070701 Hovin
Grunnkrets	201 Døli	Tettsted	659 Jessheim
Valgkrets	9 Jessheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300865483		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	22.11.2021

1: Bygning 300865483: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 22.11.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3341,3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3341,3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	794,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	85

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.09.2018	16.04.2021	
Igangsettingstillatelse	18.10.2019	15.10.2021	17/5108-69
Midlertidig brukstillatelse	27.07.2021	15.10.2021	20/11162-7
Ferdigattest	22.11.2021	24.11.2021	20/11162-15

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Søndre Dølibekken 6	H0405	132/305/0/84	22,9	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	15	566,4	0	566,4	0	0	0
H05	15	564,5	0	564,5	0	0	0
H04	15	564,5	0	564,5	0	0	0
H03	15	564,5	0	564,5	0	0	0
H02	15	564,5	0	564,5	0	0	0
H01	10	516,9	0	516,9	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 132/305

Bruksnavn		Beregnet areal	3525.1
Etablert dato	14.05.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668322.88	620138.55		Ja	3525.1	

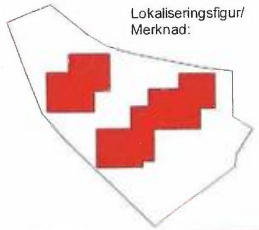
Tilleggsdel til seksjon

Eiendomsgrense

Anleggseiendom

Fellesareal





Oppdragsgiver: Concept S	Prosjekterende: TAG ARKITEKTER AS - OSLO Osterhaus' gate 27 / 0183 Oslo post@tagarkitekter.no		
Prosjekt: Jessheim	Prosjektnr: T17070	GNR: 132	Tegn.navn: Seksjoner U1	Målestokk: 1:350
Status: Seksjoner	Oppr.: 09.07.21	BNR: 305	Fag: ARK	Format: A4



Oppdragsgiver: Conceptor Bolig AS		Prosjekterende: TAG ARKITEKTER AS - OSLO, Osterhaus' gate 27 / 0183 Oslo, post@tagarkitekter.no			
Prosjekt: Jessheim sør, trinn 1	Prosjektnr: T17070	GNR: 132	Tegn.navn: Seksjoner Bygg B - Plan 04	Målestokk: 1:200	
Status: Seksjoner	Dato oppr.: 09.07.21	BNR: 305	Fag: ARK	Format: A4	



Bygg B Nord fasade



Bygg B Sør fasade

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN / KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
Conceptor Bolig AS

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Øvre Slottsgate 2b, 0157 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Jessheim sør, trinn 1

TEGNINGSTYPE: Rammesøknad	FAG: ARK
KONSULENTPROSJEKTNR: T17070	MÅLESTOKK A1: 1 : 100 / TEGN: vg / DATO: 132
PROSJEKTNR: 23.03.18	TEGNINGSDATO: 1 : 200 / MÅLESTOKK A2: KONTR: sg / ØNSK: 8

TEGNINGSNAVN:
Bygg B fasader 1

TEGNINGSNUMMER:
A-BT1-40-B0-100

REV.:



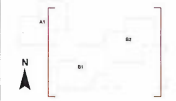
Bygg B Vest fasade



Bygg B Øst fasade

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSKART:



TILTAKSHAVER:
Conceptor Bolig AS

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Grønnegt. 9, 0551 Oslo
mail@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

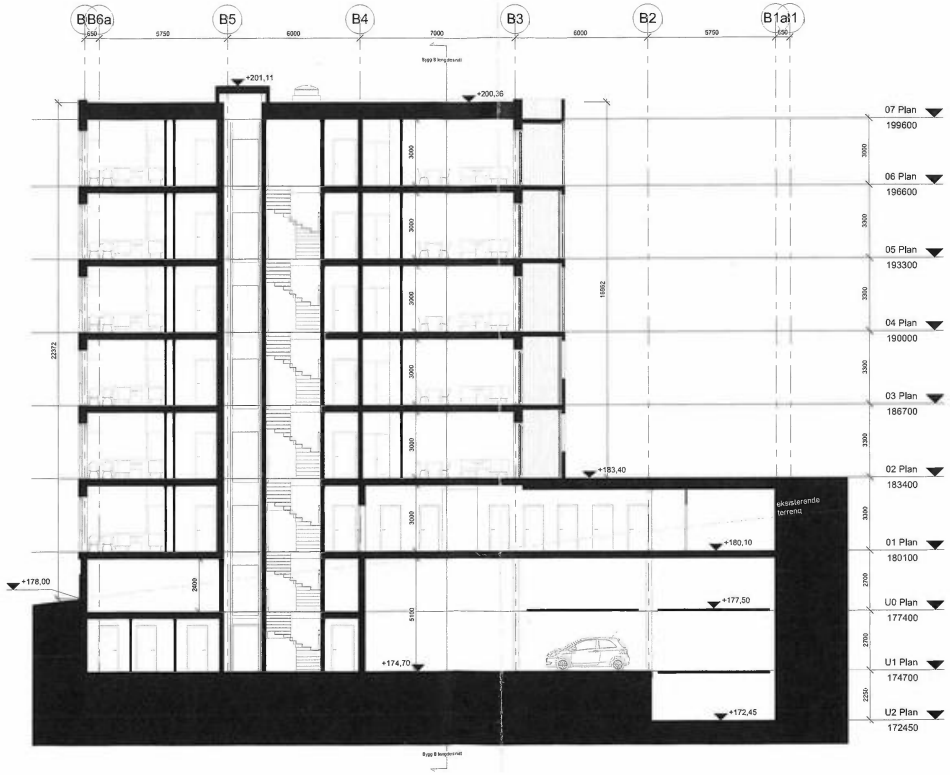
PROSJEKTNAVN:
Jessheim sør, trinn 1

TEGNINGSTYPE: Rammesøknad	FAG: ARK
KONSULENTS PROSJEKTNR.: T170/70	MÅLESTOKK A1: 1 : 100 / MÅLESTOKK A3: 1 : 200
TEGNET: vg / sg	DWG: 132
PROSJEKTNR.: 23.03.16	KONTR.: BNR: 8

TEGNINGSNAVN:
Bygg B fasader 2

TEGNINGSNUMMER:
A-BT1-40-B0-200

REV.:



1:100

REV | BESKRIVELSE | DATO | SIGN | KNTR

LOKALISERINGSFIGUR

TILTAKSHAVER:

Conceptor Bolig AS

ENTREPRENØR:

TAG ARKITEKTER
Christian Krohgs gate 27, 0187 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Jessheim sør, trinn 1

TEGNSTATUS: Rammesøknad	FAG: ARK
KONSIGUDVF PROSJEKTNR: T17070	MÅLESTOKK A1: TEGN: 1 : 100 dn
GNR: 132	
PROSJEKTNR	TEGNINGSDATO: 23.03.18
MÅLESTOKK A3: 1:200	KONTR: sg
SIDE: 8	

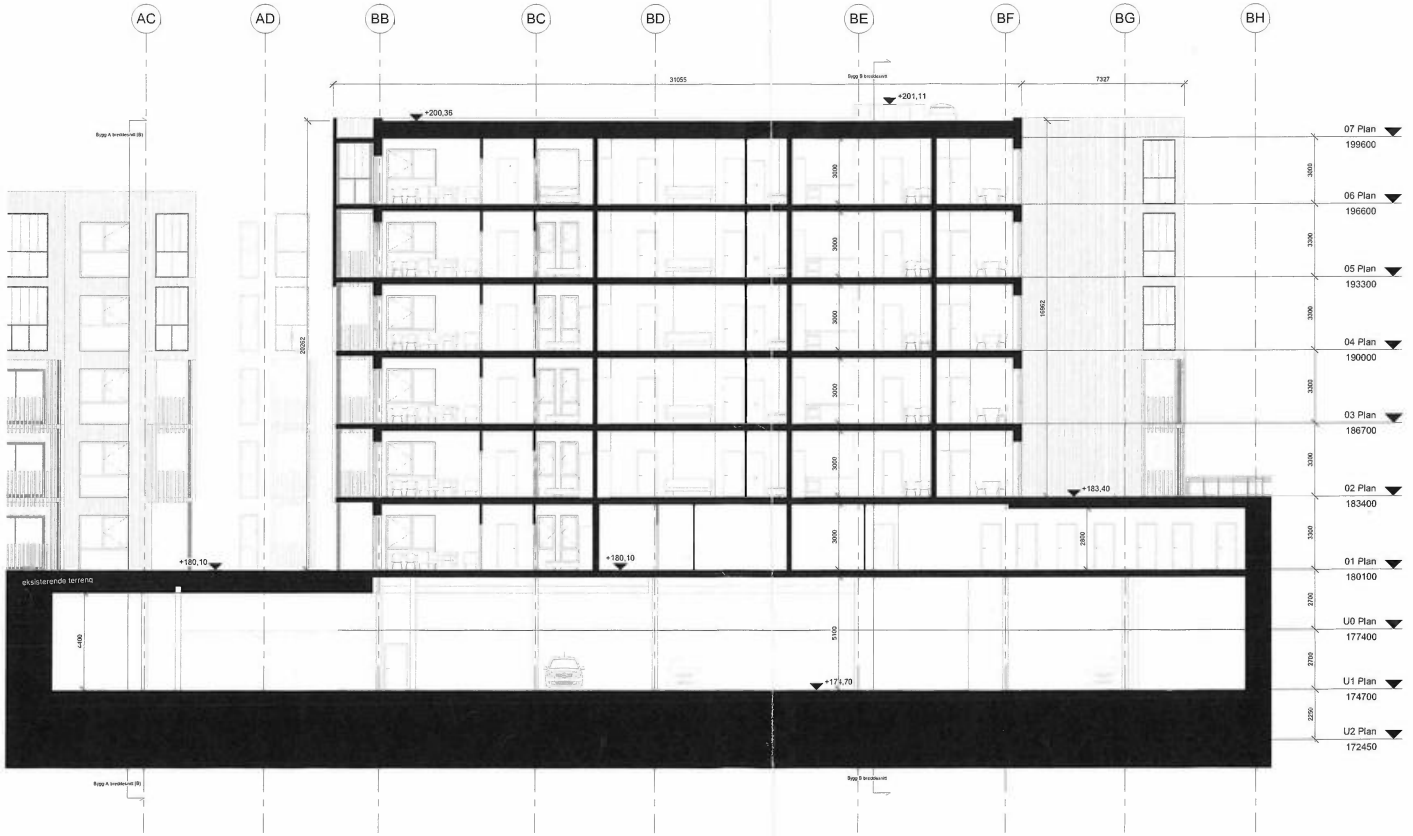
TEGNINGSNAVN:

Snitt Bygg B

TEGNINGSNUMMER:

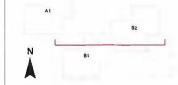
A-BT1-30-B0-100

REV:



1:100

LOKALISERINGSPLAN



TILTAKSHAVER:
Conceptor Bolig AS

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhausgt. 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Jessheim sør, trinn 1

TEGNSTATUS: Rammesoknad			FAG: ARK
KONSULENT PROSJEKTNR: T17070	MÅLESTOKK A1: 1 : 100	TEGN: dh	GNR: 132
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO: 23.03.18	MÅLESTOKK A3: 1:200	TEGN: sg	BNR: 8

TEGNINGSNAVN:
Snitt Bygg B

TEGNINGSNUMMER:
A-BT1-30-B0-200

REV:

ULLENSAKER KOMMUNE Byggetilsyn

Jessheim Sør, Elveparken 1 og 2 boligsameie, org.nr.: 927 613 999
Att: Dejan Kurija
USBL avdeling Romerike, Storgata 14 A
2000 Lillestrøm

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	25/1076-2	Bo Elvseth	13.02.2025

Svar på henvendelse - Jessheim Sør, Elveparken 1 og 2 Boligsameie - gnr 132 bnr 305

Viser til deres henvendelse angående problemer med bygning og garasje datert 31.01.25.
I henvendelsen nevner dere fire tiltak dere ønsker at kommunen skal bistå dere med.

Punkt 1 og 2:
Kommunen avgjør selv i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn, jf. pbl. §25-2. Vi utfører tilsyn i henhold til tilsynsstrategi for 2024-26. Ifølge strategien skal tilsyn i hovedsak føres så tidlig som mulig i pågående byggesaker og parallelt med byggesaksbehandlingen. I denne toårsperioden prioriterer vi også de lovpålagte tilsynsområdene, som er tilsyn med sikkerhet mot naturfarer og etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg.

Vi har i tråd med tilsynsstrategien gjennomført tre dokumenttilsyn under byggesaken i dette tiltaket. Vi vil derfor i tråd med vår tilsynsstrategi ikke gjennomføre flere tilsyn i tiltaket. På bakgrunn av dette har vi heller ikke anledning til å kreve at utbygger skal rette eventuelle byggefeil eller skader.

Punkt 3 og 4:
Ullensaker kommune kan ikke tilby beboere juridisk, teknisk og økonomisk støtte i en privatrettslig tvist mellom utbygger og beboere.

Vi anbefaler at dere skaffer dere teknisk og juridisk bistand som kan bistå dere i en eventuell konflikt med utbygger.

Har dere spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på e-post til postmottak@ullensaker.kommune.no dersom dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer 25/1076 i emnefeltet.

Med hilsen

Bo Elvseth
rådgiver

Anne Charlotte Ruud
avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Besøksadresse
Furusethgata 12
2050 JESSHEIM

Telefon
+47 66 10 80 00

Kontonr.
3207.31.93655
Org.nr.
933 649 768

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

Utskriftsdato: 24.04.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 305 SNR: 84

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	84
Adresse:	Søndre Dølibekken 6, 2050 JESSHEIM								

EIENDOM:

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 3525,1 m2. . ☒ Snr. 84 har en andel på 23/4087 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 oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i reguleringsplan for "Jessheim sør " m/best. vedtatt 13.06.2017 .

Endringer: _

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: _.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: Døli vestre" stadfestet 31.08.1979.

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.

☒ Ingen restanser på kommunale avgifter. ☐ Eiendommen har kr __ i restanse for kommunale avgifter.

For eiendommer som har installert vannmåler vil avgifter for vann og avløp variere med forbruk.

☐ Eiendommen ligger til offentlig veg. ☒ Eiendommen ligger til privat veg.

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 2017 . Garasje byggemeldt _. Tilbygg byggemeldt _.

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

Andre opplysninger

Det har vært hendvendelse om tilsyn vedrørende bygning og garasje se vedlegg.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 24.04.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Flystøy

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

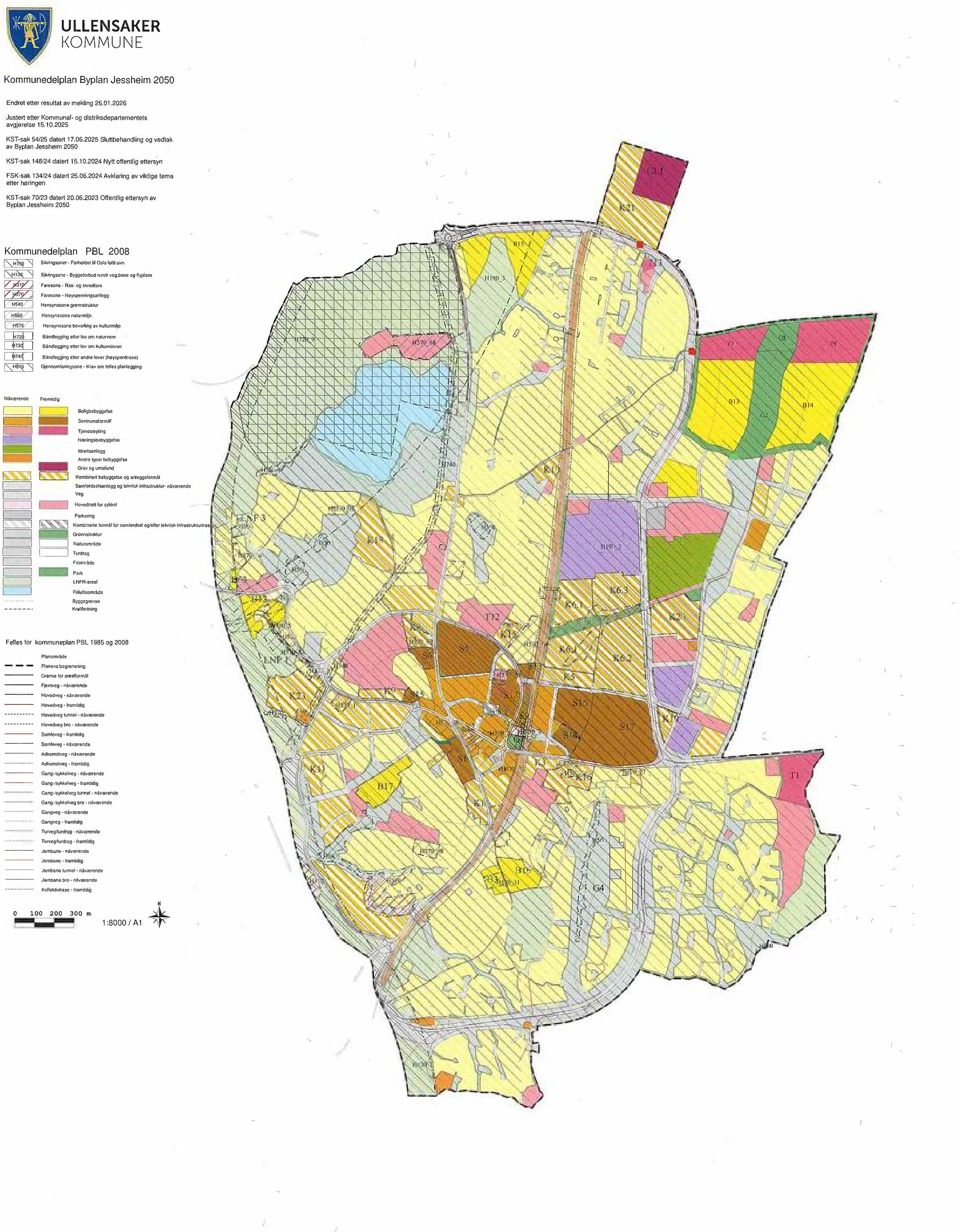
Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	84
Adresse:	Søndre Dølibekken 6, 2050 JESSHEIM								

Eiendommen ligger utenfor dagens flystøysoner.	☒
Kommentarer:	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


ULLENSAKER
KOMMUNE
Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050
Endret etter resultat av mekling 26.01.2026
Justert etter Kommunal- og distriksdepartementets avgjørelse 15.10.2025
KST-sak 54/25 datert 17.06.2025 Sluttbehandling og vedtak av Byplan Jessheim 2050
KST-sak 148/24 datert 15.10.2024 Nytt offentlig ettersyn
FSK-sak 134/24 datert 25.06.2024 Avklaring av viktige tema etter høringen
KST-sak 70/23 datert 20.06.2023 Offentlig ettersyn av Byplan Jessheim 2050
Kommunedelplan PBL 2008
H190 Sikringsoner - Forholdet til Oslo lufthavn
H130 Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
H310 Faresone - Ras- og skredfare
H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
H540 Hensynssone grønnstruktur
H560 Hensynssone naturmiljø
H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
H720 Båndlegging etter lov om naturvern
H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
H740 Båndlegging etter andre lover (høyspenttrase)
H810 Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
Nåværende
Fremtidig
Boligbebyggelse
Sentrumsformål
Tjenesteyting
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse
Grav og urnelund
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
Veg
Hovednett for sykkel
Parkering
Kombinerte formål for samferdsel og/eller teknisk infrastrukturtrase
Grønnstruktur
Naturområde
Turdrag
Friområde
Park
LNFR-areal
Friluftsområde
Byggegrense
Kraftledning
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Fjernveg - nåværende
Hovedveg - nåværende
Hovedveg - framtidig
Hovedveg tunnel - nåværende
Hovedveg bro - nåværende
Samleveg - framtidig
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Adkomstveg - framtidig
Gang-/sykkelveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - framtidig
Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
Gang-/sykkelveg bro - nåværende
Gangveg - nåværende
Gangveg - framtidig
Turveg/turdrag - nåværende
Turveg/turdrag - framtidig
Jernbane - nåværende
Jernbane - framtidig
Jernbane tunnel - nåværende
Jernbane bro - nåværende
Kollektivtrase - framtidig
0 100 200 300 m
1:8000 / A1
N
K21
H190_3
H57_68
H720_9
T9
B14
LNF 3
K18
H190_2
K6.3
K6.1
K6.2
K20
T12
S17
S1
K23
B17
T1
G4
B16
LNF 1

ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025- 2050
Kommunedelplan
Planbestemmelser

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



ULLENSAKER KOMMUNE

Innhold

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

ULLENSAKER KOMMUNE

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

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

§ 1.2 Planens rettsvirkning

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

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

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

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdsel og infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 1 og 2) kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Ullensaker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.: Sentrumsutvikling, bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (bl.a. veg, VA-anlegg, gang-/sykkelveg, energiløsninger, renovasjon, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus, skoler), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.3.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

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

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

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

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

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

1.6.2 Universell utforming

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

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

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

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

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

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

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

Kommunen skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal. En godkjent matjordsplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

1.6.5 Kunst i offentlig rom

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

1.6.6 Midlertidig bruk

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

1.6.7 Grad av utnytting

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

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

1.6.8 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

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

§ 1.7 Utbyggingsavtaler

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

Ved utbygging til nevnte formål kan utbyggingsavtale vurderes i hver enkelt sak jf. pbl. § 17.

§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

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

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

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

Fasader mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis en kantsone med arkitektonisk kvalitet og utforming. Viktige landskapskvaliteter og elementer, som for eksempel store trær bør bevares. Langs veier bør tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær og ved ombygging av gater, skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

Retningslinje til § 1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

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

1.8.2 Stedsanalyse

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

1.8.3 Estetisk redegjørelse

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

Retningslinje til § 1.8.3 Estetisk redegjørelse

«Målsetninger og prinsipper for helhetlig byutvikling», «Sjekkliste for bykvaliteter» og kommunens formingsveiledere er rådgivende dokumenter til utbyggere.

1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen. Maks 5% av leilighetene kan være ett- roms leiligheter. Maksimalt 30% av leilighetene i prosjekter kan være toromsleiligheter. Minst 20% av leilighetene skal være over 80m^2.

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

Retningslinje til § 1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Formålet med bestemmelsen er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

1.8.5 Svalganger

Det tillates ikke svalganger i områder for sentrumsformål.

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

Retningslinje til § 1.8.5 Svalganger

Eventuelle svalganger skal utformes i tråd med pkt. nedenfor:

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

1.8.6. Utomhusplan

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

1.8.7 Skilt og reklame

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

1.8.8. Visuell overensstemmelse

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

Retningslinje til § 1.8.8 Visuell overensstemmelse

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

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

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

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

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

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

Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder, verdifulle landskap, truede artsforekomster og kommunens ansvarsarter jf. Strategi for naturmangfold vedtatt Kommunestyret 30.4.2024.

Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Ivaretakelse av naturtyper av økologisk verdi og truede arter og avbøtende tiltak for å redusere risikoen for spredning av fremmede arter, skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan. Viktige naturkvaliteter skal søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i plankart og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.10.1 Naturmangfold

Ved registrering av naturmangfold skal kartlegging inkludere truede og nær truede arter og fremmede arter. Kartleggingen skal utføres på sånn måte at både planter, dyr og sopp kan registreres. I områder hvor naturtyper ikke har vært kartlagt med metoden Miljødirektoratets instruks de siste 10 årene, skal det gjøres en faglig vurdering av naturtypen i området og verdien. Kartleggingsdata av arter bør registreres i artsdatabanken.

1.10.2 Hogst av trær

Felling, trimming og rydding av trær i perioden fra 15. april til 15. juli er ikke tillatt, av hensyn til hekkesesong

1.10.3 Beplantning og pollinatorkorridor

Planforslag skal bidra til biologisk mangfold. Ved planlegging av nye områder skal det brukes variert, allergivennlig, pollinatorvennlig og stedegen vegetasjon, hvor blomstringsperioden fordeles over hele vekstsesongen (april – september)

§1.11 Grønnstruktur

Planforslag skal bidra til sammenhengende grøntdrag, grønne forbindelser, turveier og områder for idrett, lek og rekreasjon. Bygg og anlegg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende og ny grønnstruktur, terreng og vegetasjon slik at de ikke hindrer muligheten for sammenhengende grønnstrukturer og korridorer. I større områder skal det sikres sammenhengende forbindelser for gående og syklende mot viktige tur- og naturområder.

Grønnstruktur skal etableres med stedegen vegetasjon som skaper rom og avgrensing i området, og være allment tilgjengelig samt gi livsgrunnlag for biologisk mangfold.

Viktige grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser og turveitraseer, er markert i plankart og temakart. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser og turveitraseer ved regulering.

§ 1.12 Vassdragssoner

1.12.1 Erosjon langs bekker

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag. Vedlikehold av kantsoner langs bekker og vassdrag må gjennomføres slik at den økologiske funksjonen i kantsonen ivaretas, og må ikke komme i konflikt med vannressursloven § 11 om opprettholdelse av kantvegetasjon langs vassdrag. Reetablering av kantvegetasjon skal vurderes der det er mulig.

1.12.2 Bekkelukking og gjenåpning av lukkede bekker

Bekkelukking er ikke tillatt. Dette gjelder også ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder.

Planforslag som omfatter område med lukkede bekker, skal vurdere gjenåpning av bekker. Ved gjenåpning av bekker skal kantsonen tilplantes med stedegne arter, slik at den økologiske funksjonen ivaretas. Bredden på vegetasjonsbeltet (kantsonen) skal fastsettes i bestemmelser til reguleringsplan.

Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, revidert 22.05.2014).

Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge nødvendig dokumentasjon av konsekvenser i alle plan- og utbyggingssaker. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

1.12.3 Vannmiljø

Tiltak som medfører fare for forurensing av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Konsekvensene for vannmiljøet, både i anleggsperiode og driftsfase, skal vurderes og dokumenteres.

Ved behov skal avbøtende tiltak for å ivareta vannmiljøet sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

§ 1.13 Samfunnssikkerhet

1.13.1 Geoteknikk

For planforslag innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire stilles det krav til fagkyndig geoteknisk utredning.

Skredfare og områdestabilitet skal dokumenteres med nødvendige kompenserende tiltak. Utredninger/dokumentasjon skal ha klare og entydige konklusjoner. Ved kartlagt skredfare skal hele skredets influensområde og utløpsområde illustreres.

NVEs veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred* (nr. 1/2019, desember 2020), skal legges til grunn ved vurdering av skredfare og områdestabilitet, og for dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.

1.13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikrotesla) i årsmiddel skal tiltak utredes.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

For planforslag innenfor aktsomhetsområde for flom skal reell flomfare utredes.

Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at det unngås skader og med vanntette materialer ved behov. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

NVEs retningslinjer *Flaum og skredfare i arealplanar* (nr. 2/2011, revidert 22.05.2014) skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak, og for dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.

1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn

Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190).

I områder innenfor sikringssone for 3 rullebaner gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.

Alle nye reguleringsplaner innenfor sikringssone for 3 rullebaner skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen.

Før igangsettelsestillatelse av tiltak innenfor sikringssone for 3 rullebaner som bryter med byggerestriksjonsflater som er angitt med koter (blå streksymboler), må det foreligge godkjent radioteknisk vurdering.

Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje eller forlenget senterlinje med 2 km. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner samt mulig rullebane 3 (østre alternativ). Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse som er godkjent av Avinor, før avgjørelse kan fattes. Bestemmelsen skal forhindre vindskjær og turbulens ved Oslo lufthavn.

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

Retningslinje til § 1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn

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

§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

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

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

Ved regulering skal blågrønn faktor (BGF) beregnes og fastsettes iht. norsk standard. Stedlige forhold skal hensyntas når faktoren fastsettes. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravet til blågrønn faktor skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Planforslaget skal synliggjøre at det er mulig å oppfylle krav til blågrønn faktor i en videre byggesak, og at arealene er hensiktsmessige å drifte og vedlikeholde for fremtidig eier.

1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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

1.14.4 Energi/fjernvarme

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

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m^2 oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser i reguleringsplan. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

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

Retningslinje til § 1.14.4 Energi/fjernvarme

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

1.14.5 Vann og avløp

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

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

1.14.6 Renovasjon

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

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

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

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

Mobile avfallssug skal etableres med færrest mulig dockingpunkter. Tilgrensende og nærliggende utbyggingsområder bør samarbeide om felles dockingpunkter der det er hensiktsmessig.

Uavhengig av antall boenheter i et planområde, skal planområder som ligger nær eksisterende og/eller planlagt trasé for hovedledning til stasjonært avfallssug koble seg til anlegget. Dette gjelder med mindre annet er avtalt med kommunen.

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

§ 1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av veger og gater, inkl. belysning

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

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

Framkommelighet for trafikantgruppene sentrum skal prioriteres slik:

i) gående ii) syklende/rullende iii) kollektivtrafikk iv) varelevering v) andre kjørende

1.15.2 Byggegrense til veg

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

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

1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

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

1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal løses på egen eiendom.

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

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

1.15.5 Parkering

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

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

I boligområder med felles parkeringsanlegg skal:

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

1.15.6 Trafikkutredning

Til planforslag skal det utarbeides en trafikkutredning, som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser til reguleringsplan. Utredningen skal vurdere følgende:

- Om planen sikrer intensjonene bak § 1.15.1
- Trafikale konsekvenser av tiltaket
- Trafikksikkerhet
- Hvordan gående, syklende, kollektiv, varelevering, service, ivaretas og sikres i plan.

§ 1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Grunnforurensing

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

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

1.16.2 Luftforurensning

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

1.16.3 Lysforurensning

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

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

§ 1.17 Støy

1.17.1 Generelt

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

1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

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

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

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

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

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

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

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

Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan unntaksvis kommunen tillate at noen få boenheter utformes med dempet fasade som erstatning for stille side. Det

krever at utforming av støydemping har opplevd høy kvalitet og vurderes i forhold til arkitektur, stedstilpasning, inneklima mm.

Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, skal klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold er tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse. Kvalitetskriterier ved bruk av dempet fasade må sikres i plankart og bestemmelser til reguleringsplan. Konkrete tiltak vurderes i hver sak.

1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

1.18.1 Kjøpesenter

Kjøpesentre innen detaljvarehandel, med samlet bruksareal på mer enn 3000 m^2 BRA, tillates kun i områder med sentrumsformål.

1.18.2 Øvrig detaljhandel

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

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

1.18.3 Handel med plasskrevende varer

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

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

1.19.1 Generelt byggeforbud

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

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

Unntatt fra byggeforbudet er nettstasjoner og mindre byggetiltak på bebygde bolig- og fritidseiendommer, som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l., forutsatt at

det ikke etableres ny boenhet. Garasje/uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 Byggehøyder

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

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

Retningslinje til §2.1 Byggehøyder

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

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

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

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

Publikumsrettet virksomhet og andre funksjoner skal orienteres mot gateplan med åpne fasader. Konkret utforming må tilpasses gatenettet og byromssituasjonen og avklares i reguleringsplan for de enkelte felt.

I sentrumsnære områder skal det legges opp til kvartalsstruktur. Hjørnene på kvartalene kan med fordel avrundes eller skråkuttes for plassdannelser i gatebildet.

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

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

§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og romlighet

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

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

2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Privat og felles utearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold og er beskyttet mot, vind, trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og nettstasjoner. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener. Arealet skal ha god og trafikksikker gangforbindelse til lekeplasser, andre arealer for aktivitet og tilgrensende områder. Minst 30% av felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket og det skal brukes stedegen vegetasjon. Minst 30 % av felles uteoppholdsareal på lokk skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for etablering av trær og større busker.

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

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

- Enebolig: 200 m^2, hvorav et areal på minst 80 m^2 skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Sekundærleilighet: 50 m^2, hvorav et areal på minst 40 m^2 skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Tomannsbolig: 150 m^2, hvorav et areal på minst 60 m^2 skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 100 m^2 uteoppholdsareal pr. 100 m^2 BRA boligformål, hvorav minst 50 m^2 skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 5 meter.

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Områder med forventet middels utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: 45 m^2 pr. 100 m^2 BRA boligformål.
- Områder med forventet høy utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: minimum 25 m^2 pr. 100 m^2 BRA boligformål.

For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse. Inntil 20 % av det

totale kravet kan utformes som allment tilgjengelig park/ torg innenfor planområdet, dersom det tilfredsstiller kvalitetskrav til MUA.

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet.

Ved regulering av 5+ boenheter skal det etableres en lekeplass ved inngang, med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig.

Ved regulering av 50+ boenheter skal det i tillegg inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 300 m^2. Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Ved regulering av mer enn 400 boliger kan kommunen stille krav til etablering av en større strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover. En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter og

skating mm. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedsegen vegetasjon. Areal og form på strøkslekeplassen skal tilpasses aktivitetene det planlegges for og fastsettes i reguleringsplan.

De ulike lekeplasskravene kan oppfylles innenfor samme areal forutsatt at avstandskravene opprettholdes. Lekeareal skal opparbeides med en variasjon av lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Arealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Lekearealer skal utformes med beplantning som danner en tydelig og lesbar soneinndeling.

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

For områder med kombinerte og sentrumsformål, der ikke annet er angitt i feltbeskrivelsen, skal det settes av tilstrekkelig arealer til allment tilgjengelig torg/park på bakkeplan. Størrelsen fastsettes ved regulering.

Arealet skal være sammenhengende og omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til uteoppholdsarealkrav (MUA).

Retningslinje til §2.3.5 Allment tilgjengelig park og torg

Formingsveileder Jessheim sentrum og Formingsveileder for Gystadmarka konkretiserer ytterligere kommunens forventninger til utforming av parker og torg.

§ 2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle

Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *fortausløsning være regulert og opparbeidet langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).*
- *interne gangforbindelser gjennom området være opparbeidet.*

B13-B14 – Gystadmarka Nord

Det er krav om felles planlegging av B13-B14 inkludert T9-T10 og grønnstrukturen G2, G3 og G6. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og lavblokker i B13. Det skal reguleres flere brede blågrønne korridorer på tvers av feltene. Den endelig avgrensning mellom delfeltene avklares i reguleringsplanen. Det tillates en utnyttelse på minimum 100% BRA og maksimum 150% BRA innenfor felt B13 og B14 samlet.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *G2, G3 og G6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *gang- og sykkelforbindelse gjennom/langs bydelsparkene være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *en trafikksikker forbindelse for myke trafikanter fra eksisterende undergang ved fv.174 og videre ut i turløypene nord for planområdet, være opparbeidet*
- *rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 være opparbeidet*
- *minst en vegkobling mot boligområdene i sør være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*

B15 – Nordbyjordet

Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Adkomst fra Trondheimsvegen.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *kryss ved Trondheimsvegen være opparbeidet*
- *snarveger mot gang/sykkelveg og bussholdeplass langs Jessheimvegen være opparbeidet - turveg i grønnstrukturbeltet langs Sørholtet-feltet være opparbeidet*

B16 – Allergotjordet

Det stilles krav til felles planlegging. Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, rekkehus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

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

Bebyggelsen må forholde seg til bevaringsverdig bebyggelse i volum, skala og uttrykk.

Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg, og det skal vurderes om Allergotvegen skal kobles på denne nye atkomsten.

Interne gangforbindelser og snarveier mot tilliggende målpunkter løses gjennom detaljregulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- *fortausløsning langs Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen) være regulert og opparbeidet - interne gangforbindelser være opparbeidet.*

B17 – Flatavegen

Det tillates en variasjon i boligtyper og byggehøyder i deler av fremtidig bebyggelse som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses landskapsformen på samme måte som for Gartnerløkka.

B63 – Kverndalstunet

Det tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus. Ny bebyggelse må ivareta hensynet til Holen gårdstun.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Støyskjerming være opparbeidet*
- *Fortau langs vestsiden av Kverndalsvegen mellom Gardermovegen og Finholtvegen være opparbeidet.*
- *Krysningsmulighet av Kverndalsvegen mellom kryssene Holenbrauta og Finholtvegen være opparbeidet.*
- *Våningshus og låven være satt i stand.*

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Der annet ikke er bestemt kan områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål bygges ut med blandet formål: boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, tjenesteyting og service, kommunaltekniske anlegg/virksomheter, stasjonært avfallsterminal, park, idrettsanlegg, kulturvirksomhet og parkering. Lager- og industrivirksomhet, samt plasskrevende varehandel, tillates ikke.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og skala som er tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i området. Siktlinjer vestover må hensyntas gjennom planområdet, se temakart for siktlinjer. Det skal vurderes å redusere antall avkjørsler.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalleen/ Trondheimsvegen, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *Gang/sykkelveg reguleres og opparbeides eller sikres opparbeidet langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.*

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Etablering av trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen skal vurderes ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Oddvar Jensens veg være opparbeidet med tilliggende fortau til rundkjøringen med Algarheimsvegen - Dagens atkomstveg fra Algarheimsvegen stenges.*

K5 - Saga nord

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Et mobilitetshus for sentrum og stasjonen skal vurderes ifm. regulering. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs Henrik Bulls veg og Industrivegen. Overvannshåndtering skal følge prinsippene fra Sweco sin mulighetsstudie for K6.

Ved regulering skal en turveg langs jernbanen og gang- og sykkelforbindelse gjennom området sikres.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *hovedsykkelveg gjennom planområdet mot Gystadmarka og tursti langs jernbanen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, i tråd med Sweco sin mulighetsstudie for K6.*
- *Henrik Bulls veg langs K5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet for gående og syklende. .*
- *ny kollektivgate i Ringvegen skal være sikret opparbeidet.*

K6 (K6.1-K6.3) – Midtbyen (Søndre del av Jessheim næringspark)

Det stilles krav om felles planlegging for hele K6 (jf. § 2.10.1). Det skal sikres en skoletomt på minimum 20 dekar innenfor K6. Det stilles krav til variasjon i boligtypologi og bebyggelse med krav om varierende høyde.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fastsatt i Mulighetsstudie for felt K6 (Sweco 2023) i tråd med FSK vedtak 12/23.

Det skal tilrettelegges for en gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning stasjonen og ny kryssing under fv. 174 ved dagens kryss ved Brannmannsvegen. Brannmannsvegen skal stenges. Innenfor feltet skal bekken åpnes, og det skal etableres en allment tilgjengelig park på minimum 9 dekar med god tilgjengelighet fra tilgrensende delfelt.

Beliggenhet og endelig størrelse av parken fastlegges gjennom krav til felles plan. Antall nødvendige forbindelser mot turveg langs jernbanen må avklares gjennom felles plan.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *kryssing av fv.174, bekkeåpning, hovedsykkelveg, parker og nytt tverrsnitt av Industrivegen m.fl. og Henrik Bulls veg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .*
- *etablering av kryssing av jernbane mot Charles Kings veg for gående og syklende skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Henrik Bulls veg og Industrivegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *krysset Jessheimvegen/Henrik Bulls være opparbeidet eller sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet.*
- *Barnehage med minst 8 avdelinger sikres opparbeidet. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.*
- *Grønnstruktur mot næringsområdet i nord og ny veg mellom Industrivegen og Energivegen være opparbeidet.*

K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot bebyggelsen i nordøst. Eksisterende store trær skal bevares i størst mulig grad. Planleggingen må ivareta en gangveg fra Stallvegen mot Jessheim vgs. Lykkebo skal bevares.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim VGS*
- *strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs K8 og S6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *krysset Ringvegen/Trondheimsvegen være utbedret eller sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet*

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjer som vist i temakart ivaretas. Det skal etableres barnehage.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Tosidig fortau langs felles atkomstveg fra Gardermovegen mot Jessheim vgs. og Jessheim barnehage være opparbeidet*
- *Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*

K10 – Porten

Området kan utvikles med barnehage, omsorgsboliger og/eller boliger. Det bør legges til rette for sambruk av parkering og uteareal.

Gangveg i øst mot stasjonen skal ivaretas. Endelig utnyttelse og høyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

K11 – Romsaas Vest

Det tillates oppført bebyggelse uten boliger med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i øst. Det skal være vegetasjon mot tilgrensende boligområder i øst. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet*

K15 – Fargerike nord for Ringvegen mellom Leiv Holtes veg og Rådhusvegen

Det tillates oppført bebyggelse med kombinerte formål og krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i nord og hensynta Linjebo og Eik i skala. Behov for omlegging av VA-ledninger må avklares ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *fortau langs Rådhusvegen langs K15 være opparbeidet*

K16- Nygårdskvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Området kan utvikles med bebyggelse i varierende høyde. Bevaringsverdig bebyggelse må hensyntas. Det skal innpasses et byrom/ torg i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse. Hoveddelen av området skal ha adkomst fra Fjellvegen/ Gerhard Vees veg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Oddvar Jensens veg med tilliggende fortau til rundkjøringen ved Algarheimsvegen være opparbeidet.*
- *Algarheimsvegen fra Jessheimvegen til Jessheimbrua være sikret opparbeidet.*
- *gang/sykkelveg fra Fjellvegen mot sentrum være opparbeidet.*
- *barnehage (8-avdeling) i K16 være etablert. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.*

K18 – Magasinleiren

Området kan utvikles med kombinerte formål som tjenesteyting, idrettsanlegg, flerbrukshall, barnehage, forsamlingslokale, skole, boliger og omsorgsboliger. Det skal avsettes store nok arealer for organisert og uorganisert lek og aktivitet.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen tas i bruk, skal:

- *arealer til idrettsflater for organisert og uorganisert lek og aktivitet være ferdig opparbeidet.*
- *gang/sykkelveg langs Kverndalsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *fortau eller gang/sykkelveg på begge sider av Karl Norbecks veg fra Ringvegen fram til K18 være opparbeidet.*

K19 – Gystadmarkaporten (tidligere K1.1 i Gystadmarka kdp)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med varierende høyde.

Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot Henrik Bulls veg med utadrettet virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) jf. temakart siktlinjer mm.

Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Innenfor feltet skal det anlegges et torg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet*
- *gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Algarheimsvegen til Henrik Bullsveg være opparbeidet*
- *kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg være sikret opparbeidet*
- *kryssene Algarheimsvegen/Jessheimvegen og Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet*
- *trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen eller Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet*

K20 - Gystadmarkatunet (tidligere K2.1 / BKB i Gystadmarka)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates ikke forretning. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.

Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet ihht Swecos mulighetsstudiet for K6*
- *planfri kryssing av fv.174 ved Brannmannsvegen for gående og syklende være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Henrik Bulls veg til ny planfri kryssing av Jessheimvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*

K21 – Nordby Nord (tidligere 2015-113 Nordby Park i KPA)

Det stilles krav til felles planlegging. Det kan utvikles med innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), detaljhandel, boliger. Det settes krav om et bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m^2 detaljhandel). Maks 20 % av boligtypologiene skal være blokkleiligheter.

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

I reguleringsplanen skal det settes krav om opparbeidelse av en barnehage innenfor K21 etter et visst antall ferdigstilte boliger. Det skal sikres én adkomst for hele området. Utviklingen av området kan komme i gang tidligst i forbindelse med etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering.

Bebyggelsen skal trappes ned mot gravlunden.

Det skal sikres grønne forbindelser ut mot friluftsområde og gravlund.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *ny jernbanestasjon med innfartsparkering, kobling mot nye bussholdeplasser og kryssing av jernbanen og Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet. - felles adkomst med GL1 til området fra fv.174 være opparbeidet.*

K23 – Gjestad

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Området kan utvikles med bebyggelse til museum, besøksgård, parsellhager, og kommunalteknisk bygg og lager, i tillegg til de kombinerte formål angitt i § 2.5.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *atkomstveger fra Ringvegen være opparbeidet med tosidig fortau*
- *fortau langs Ringvegen langs K23-Gjestad være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

Områder satt av til sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, kulturvirksomhet, hotell, service, parkering og boliger, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet. Plasskrevende varehandel, lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging for del av feltet untatt gnr. bnr.132/246. Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde. Bebyggelsen må hensynta nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i øst og vest med skala, høyder og byggegrense.

Atkomst og sammenhengende gang/sykkelveg skal skje i bakkant av feltet, ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas. Antall avkjørsler reduseres fra Trondheimsvegen.

Siktlinjer gjennom S1 mot Romeriksåsen skal ivaretas, spesielt vestover fra Kulturkvartalet, Veiberggata og Gotaasalleen, ref. temakart for siktlinjer m.v.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *Gang/sykkelveg reguleres og etableres langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.*

S2 – Gamlebyen vest

Eventuell ny bebyggelse må underordne seg eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i høyde, størrelse og med nok rom og grøntareal/hageanlegg..

Rekkefølgekrav:

- *Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*
- *Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *Det opprettes en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.*

S5 – Sentrumslunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

Det stilles krav om felles planlegging. Innenfor feltet skal det etableres en barnehage og sikres areal for helsebygg. Størrelse og plassering avklares ved regulering.

Det skal være variert bebyggelse og boligtypologi, med varierende høyde. Ved hjørnene markert som portaler i temakart siktelinjer, akser, fondmotiv og portaler, kan det tillates høyere bebyggelse. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang og beskyttende vindforhold.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fra vinnerforslaget (A-lab og Pir II, 2021) fra parallelloppdraget for feltet. Underjordisk parkeringskjeller eller p-hus må anlegges slik at kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Sambruk og samlokalisering av parkering skal vurderes og sees i sammenheng med eventuelt mobilitetshus.

Bekken skal åpnes i tråd med prinsippene for «Overvannsløsninger for Jessheim sentrum» (Sweco 2021) og vedtak i kommunestyret sak 78/22.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå på inntil 4 dekar i tillegg til grøntdraget med bekkeåpning. Beliggenhet fastlegges gjennom reguleringsplan

Det skal etableres et urbant og allment tilgjengelig torg innenfor feltet.

Det settes krav til gang-/sykkelforbindelser fra nord til sør og fra øst til vest, der en av disse må være en diagonalakse fra Jessheim kirke til Leirvegen.

Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Trondheimsvegen (østre del), Rådhusvegen, Kjeld Stubs veg, og Ringvegen langs feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *ny VA-infrastruktur i området, inklusiv tilgrensende nødvendige tiltak for å sikre bekkeåpning, være opparbeidet - bekkeåpning/grøntdraget jf. prinsippene for overvannsløsning i sentrum være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.*
- *barnehage være etablert. I reguleringsplan fastsettes det størrelse og når kravet utløses.*

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyder.

Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen må utformes slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres. Atkomst til området skal være fra Stallvegen og eventuelt Leirvegen. Det må sikres gangforbindelse fra Stallvegen til Jessheim vgs.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Stallvegen med tosidig fortau være opparbeidet*
- *Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim vgs.*
- *strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs S6 og K8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *gangforbindelse fra Stallvegen mot Jessheim vgs. vest for området være opparbeidet eller sikret opparbeidet. - krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet*

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. I tillegg til sentrumsformål tillates kollektivterminal, taxiholdeplass ol. Bebyggelsen skal ha variert form og høyde som etter kommunens skjønn sikrer god arkitektonisk utforming og solforhold for omkringliggende areal.

Bebyggelsen skal ta hensyn til nærliggende fredet bebyggelse og park.

Det skal etableres en bussterminal med oppstillingsplasser for buss og taxi iht. knutepunktplan for Jessheim (2022). Terminalen skal tilrettelegges med attraktive soner for venting (sittemulighet under tak). Areal for kjøring og terminering/parkering etableres med permeable flater. Det skal etableres sjåførfasiliteter i førsteetasje i tilknytning til bussterminalen.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Stasjonsparken (G7), eksisterende park og reisetorg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .*
- *Ringveien fra Storgata til Henrik Bullsveg være opparbeidet eller sikret opparbeidet med kollektivgate iht. «Knutepunktplan for Jessheim (2022)».*
- *Bussterminal, taxiholdeplass med tilhørende ventearealer ol. være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht.*
- *knutepunktplan for Jessheim (2022).*
- *Flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) i Ringvegen, Rådhusvegen og Kirkestien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *Jessheim stasjon med ny sporarrondering, tilhørende plattformer og kryssing av jernbanen være ferdig opparbeidet.*
- *Kryssing av jernbanen med en arkitektonisk og stedstilpasset gangbro fra reisetorget til gatetunet ved Sagaparken være opparbeidet.*

S12 – Rådhustomta

Det stilles krav om felles planlegging av feltet.

Bebyggelsen skal tilpasses kirken med høyder og byggegrense.

Det skal sikres interne gangforbindelser på tvers av området som knyttes til prioriterte gater, plasser og torg. Det skal etableres en gang-/ sykkelforbindelse mellom Rådhusvegen og krysset v/ Henrik Bullsveg, nord for dagens Rådhus (Kirkestien).

Innkjøring til planområdet skal skje fra krysset Ringvegen/Henrik Bullsveg.

Det stilles krav om opparbeidelse av en offentlig park på minimum 2 daa. Parken skal ha et frodig grønt preg og opparbeides med soner for opphold og lek for ulike alders- og brukergrupper. Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og møblement. Parken skal inneha bestandige og miljøvennlige materialer og utformes med minst en kunstinstallasjon i henhold til Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstordning.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk:

- *skal kollektivgate i Ringvegen og ny bussterminal i henhold til «Knutepunktplan for Jessheim» være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *skal flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) og nye gatesnitt i Rådhusvegen, Kirkestien og Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet. - skal Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *skal parken være opparbeidet.*
- *Dersom Ormen Lange rives, skal deler av dette området inngå som del av ny gang- og sykkelforbindelse i kollektivgata.*
- *skal Kirkestien (gang-/ sykkelveg sør for kirken) frem til krysset ved Henrik Bullsveg/ Ringvegen være opparbeidet.*

S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde, som fastsettes i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal hensynta tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *ny kollektivgate i Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*

S14 – Saga Service (tidligere K4)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det skal etableres et mindre allmentilgjengelig torg som henvender seg mot Dampsaga allé/Sagaparken.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *kryssing av jernbanen ved stasjonen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *torg være opparbeidet*
- *fortau langs feltet være opparbeidet*

S15 – Gardermovegen 9 og 11

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

S16 – Tomtemoen Vest

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass*

S17 – Tomtemoen Øst

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Området bygges fra vest mot øst. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå og arealer til en 6-8 avdelings barnehage.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass*

§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, omsorgsboliger, bo- og omsorgssenter, helseinstitusjon, livssyns hus, livssynsnøytralt hus og forsamlingshus/ velhus, park, idrett og kommunalteknisk virksomhet, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet

T1 – Nord for Skogmo skole

Det tillates tjenesteformål innenfor feltet. Det skal etableres en skole. Det skal sikres en buffersone mot dyrka mark.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *krysset med Algarheimsvegen, med trafikksikker kryssing for myke trafikanter være etablert*

T9 – Gystadmarka nord

Området har krav om felles planlegging med T10, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.

Adkomst avklares i reguleringsplan.

Det tillates kun offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage, skole, fotballbane, livssynsnøytralt bygg, forsamlingslokale, minnelund, seremonibygg og helsebygg/omsorgsboliger. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.

T10 – Gystadmarka nord

Området har krav om felles planlegging med T9, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.

Adkomst skal være fra Jessheimvegen og eventuelt Anneliese Dørums veg.

Det tillates kun offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor området skal det etableres skole og barnehage. I tillegg kan det etableres flerbrukshall og fotballbaner. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.

T12 – Jessheim skole og ressurssenter

I tillegg til skole, kan det i dette feltet vurderes regulering til andre underformål av offentlig og privat tjenesteyting. Det skal utarbeides en trafikkutredning med fokus på bedre trafikkavvikling, særlig for busser i Ringvegen, og for gode og trafikksikre løsninger for parkering og levering/henting av elever. Gjennom feltet skal det opparbeides en gangveg/turveg som forbinder sentrum via S5 til Hauganmyra og Nordbytjernet.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Ringvegen mellom Trondheimsvegen og Rådhusvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.*

T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen

I dette feltet kan det bygges helse- og omsorgsinstitusjon i henhold til reguleringsplanen, plan-id 468. Atkomst fra Rugdevegen. Utnyttelsesgrad regulert til 25 % BYA.

GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt seremonibygg og krematorium Gravlunden må ha en minste størrelsesorden på 50 daa.

Området kan reguleres uavhengig av felt K21, men det må etableres en felles adkomst fra fv. 174.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen og anlegget kan tas i bruk skal:

- *adkomst til området fra fv.174 være opparbeidet.*
- *eksisterende skogssti legges om og anlegges som en tursti langs eller gjennom GL1.*

§ 2.8 Grønnstruktur

G2 – Skogsparken Nordre del

Parken er del av et større overvannssystem for Jessheim og det må tas hensyn til dette ved eventuell opparbeidelse. Parken skal opparbeides som en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det bør legges vekt på varierte lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.

Gjennom området skal det opparbeides:

- gang- og sykkelforbindelse i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G2, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.
- løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.
- overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv).

G3 – Skoleparken

Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates, og:

- gang- og sykkelforbindelse gjennom G3 i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G3, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.
- løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.
- overvann/fordrøyningsanlegg

G4 – Langmyra

Langmyra skal bevares som et myrområde, landskapselement og område for biologisk mangfold. Tiltak og utbygging i nærheten må ikke påvirke grunnvannstanden og Langmyra på en negativ måte, og skal utføres i tråd med detaljregulering grønnstruktur Langmyra, Jessheim, datert 23.3.2021.

G6 – Grønnstrukturforbindelse rundt Gystadmarka nord

Grønnstrukturforbindelsen langs områdets nordlige og østlige grense skal opparbeides med kombinert tur- og løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter, belysning, samt opparbeidelse som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) og sykling sommerstid. Det skal også etableres en parallell trase for gående. I vest og sør skal det opparbeides turløyper.

G7- Stasjonsparken (sør)

Søndre del av stasjonsparken skal transformeres til et trygt, funksjonelt og attraktivt parkmessig rekreasjonsområde.

Utformingen skal sees i sammenheng med eksisterende stasjonspark og møbleres for opphold.

Terrengforskjellen mellom krysset i Algarheimsvegen og feltet (G7) skal utformes parkmessig, med mulighet for opphold og ferdsel. Det skal etableres belysning som forsterker ganglinjer og oppholdssoner.

§ 2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen er tidstypisk og fremstår med et enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak tar hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske karaktertrekk som for eksempel takform, fasadeliv, særlige bygningsdeler, materialvalg, konstruksjon, farger, volum og proporsjoner, eller rotering/plassering i forhold til veg. Eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

For områdene Nordbymoen øst, Kverndalen, Nordby og Døli, slik det fremgår av Nabolagsutredning (2021), skal nye tiltak ved boligfortetting tilpasse seg eksisterende bebyggelse i skala, volum og takform. Ny bebyggelse skal opprettholde eksisterende struktur med hensyn til plassering i forhold til veg. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad/delesøknad) skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønsket kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

2.9.2 Sekundær boenhet

Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Med tilknytning menes at den sekundære boenheten ligger i samme bygning som hovedbruksenheten.

Den sekundære boenheten må være vesentlig mindre enn hovedbruksenheten, og kan maksimalt være 80 m^2.

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.3.

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, inkludert takflater. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres kommunalt nett eller føres til andres eiendom. jf. 1.14.3

§ 2.10 Hensynsoner

2.10.1 H810 Krav om felles planlegging

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: B16, B17, K1, K5, K6 (K6.1-K6.3), K8, K9, K16, K19, K20, K21, K23, S1, S5, S6, S9, S12, S13, S14, S15, S16, S17, og Gystadmarka nord.

Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, gjennomføring av felles infrastruktur med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og sikre gjennomføring av felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, bekkeåpning mv).

2.10.2 H740 Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Sikringssonen er knyttet til E6, og det er byggeforbud innenfor sonen

2.10.4 H370 Faresone høyspentanlegg

Faresonen ligger innenfor LNF_1. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

2.10.5 H410 Krav vedrørende infrastruktur

Hensynssonen angir krav til krysning av jernbane/ veg for myke trafikanter. Enten som overgang eller som undergang.

2.10.6 H720 Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen er knyttet til Nordbytjernet Landskapsvernområde. Innenfor verneområdet tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for området.

2.10.7 H540 Hensynssone grønnstruktur

Innenfor felt K6 må det sikres grønnstruktur som kan håndtere overvann. Hensynssonen definerer viktige flomveier hvor det er krav til bekkeåpning.

2.10.8 H560 Bevaring av naturmiljø

Områdene innenfor hensynssonene er viktige naturtyper, inngrep som forringer naturtypene tillates ikke. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi dokumenteres.

2.10.9 H310_1 Fareområde for kvikkleireskred

Faresonen er vist i plankart og i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.

Innenfor fareområdet stilles det krav til geotekniske undersøkelser der det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Det stilles krav til at undersøkelsen inkludert eventuelle sikringstiltak innarbeides i en reguleringsplan før det gis rammetillatelse.

2.10.10 H310_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

Hensynssone H310_2 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.

Innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

2.10.11 H310_3 Aktsomhetsområde for flom

Hensynssone H310_4 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for flom.

Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot flom utredes i samsvar med NVEs veileder 3/2022.

2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle inngrep i grunnen, eller andre nye tiltak, som kan virke inn på kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Følgende områder er fredet:

- Stasjonsbygningen H730_7
- Gropavegen H730_5

2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

Kulturmiljøenes særpreg skal sikres, og inngrep som kan forringe kulturhistoriske verdier, helheter og sammenhenger tillates ikke.

Ny bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonene skal hensynta eksisterende vernet/ bevaringsverdig bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk.

Bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet, men søkes vedlikeholdt og videreutviklet. Ved istandsetting/fasadeendring kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utseende. Mer konkrete bestemmelser utarbeides i forbindelse med detaljregulering på bakgrunn av retningslinjene nedenfor.

Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

– Gamlebyen vest

Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen (H570_23), Storgata 14-18 (H570_21)
For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.
Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 sak 143/14. Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur og naturmangfold.
Vegelgårdenshovedfasade beholdes som fondmotiv mot rundkjøringen, også kjent som Varpet.
Innenfor Gamlebyen vest skal skilt ha en enhetlig utforming som respekterer historiske og arkitektoniske verdier, og ikke overdøver den vernede bebyggelsen.

– Stasjonsområdet
Stasjonsbygget (H730_7), stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget (H570_22)
Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, skal den fredete stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg, og tiltak som forringer opplevelsen av bygningen tillates ikke.
Stasjonsparken skal opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken. Større, eksisterende trær skal bevares.
Siktlinjer og andre viktige akser mellom Stasjonsområdet og Fakkelsenteret/Rådhusplassen skal bevares, jf. bestemmelser og temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

– Rådhusplassens omgivelser
Jessheim kirke, enkelte fasadepartier av Fakkelsenteret (H570_20)
I utviklingen av plassen bør fasadene på Fakkelsenteret ivaretas. Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg.

– Verdifulle enkelthus og anlegg
Gjestadskolen (H570_17), Myrvang (H570_25), Stenvåg (H570_27), Bankbygget (H570_32), Romerike folkehøgskole (H570_68), Gamle Nordby skole (H570_90), Furuli (H570_95), Eik (H570_96), Lykkebo (H570_97) Bygningene skal forvaltes iht. fellesbestemmelsene.
Ifm. med Lykkebo er porten i Leirvegen et militærminne. Anlegget søkes bevart og istandsatt. Kulturminnet kan omplasseres innenfor eiendommen.

– Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet
Linjebo (H570_74), Sjøbergvegen (H570_85), Brinkvegen (H570_98)
Kulturmiljøenes helhet og struktur inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer skal bevares. Opprinnelig fargesetting skal bevares, eller ved istandsetting/fasadeendring tilbakeføres der den er endret.

– Den eldste villabebyggelsen
Solstua (H570_18), Teisengården (H570_24)
Helheten i miljøene skal bevares, inkludert hager og uthus. Tiltak som hindrer synlighet fra hovedvegene tillates ikke.

– Døli Østre og Sundbytunet
Den gamle hovedbygningen og det nye tunet (H570_19)
Inntrykket av gårdstun skal bevares. Siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksåsene skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

– Gårdstun og småbruk
Allergot Langeland (H570_31), Nygård (H570_26), Allergot Madsstuen (H570_29), Holen Bråtastuene (H570_66) Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse skal bevares.

– Hulvei
Gropavegen (H570_87)

2.10.14 H190_2 Sikringssone - Restriksjonsplan (hinderflater)

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

2.10.15 H190_3 Sikringssone - Byggerestriksjonskart (BRA-kart)

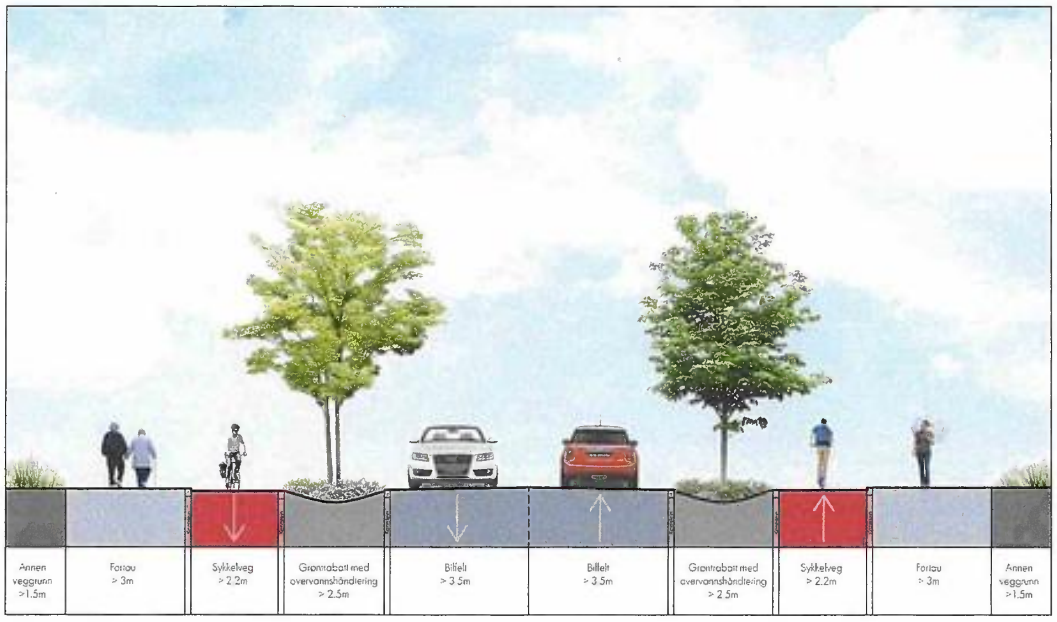
Sikringssonen gjelder forholdet til Oslo lufthavn. H190_3 byggerestriksjonskart (BRA-kart) er vist i temakart ENGM-P-09-3_baner-Alt-ost.

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

Til § 1.15 Mobilitet

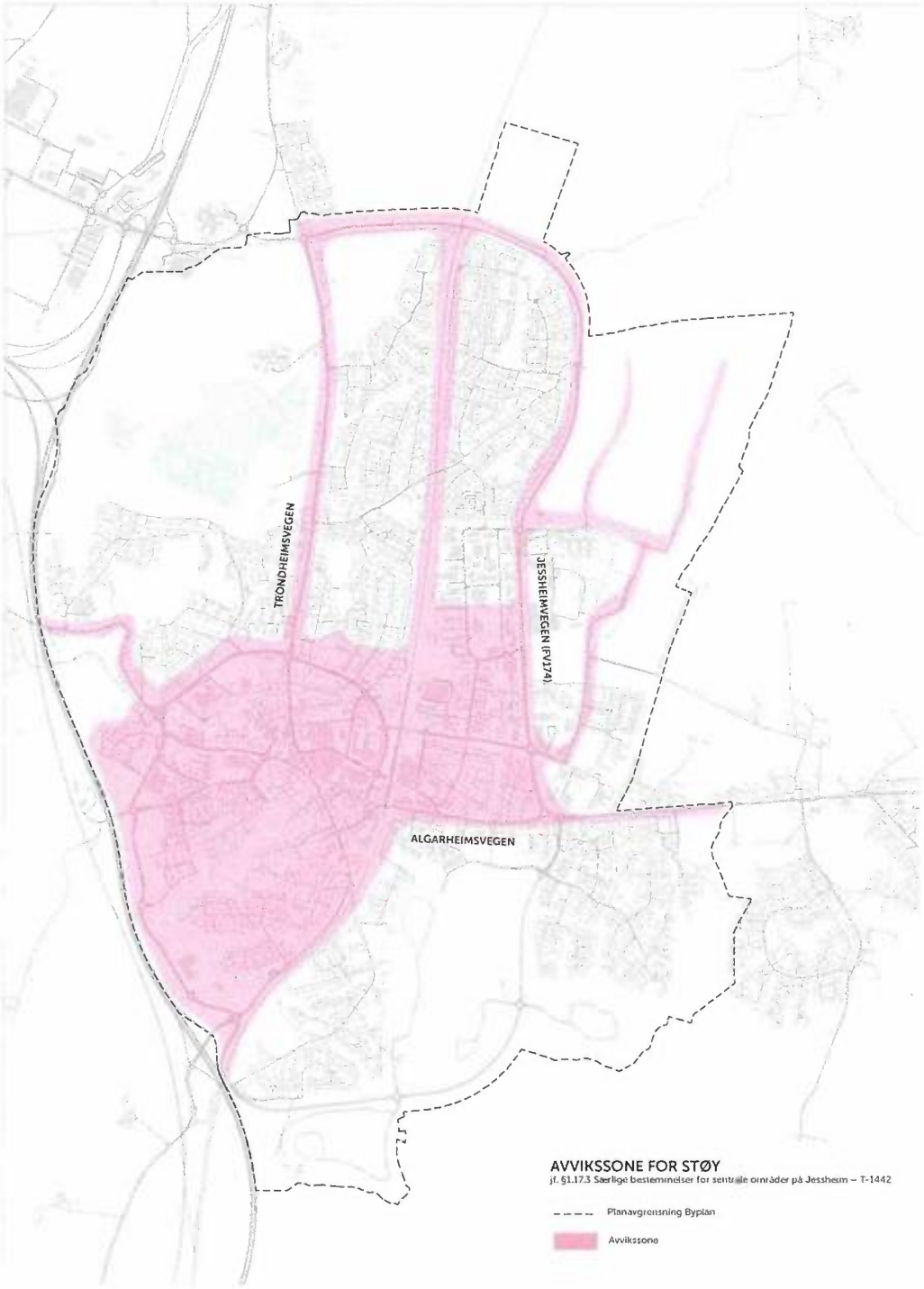
Ideal prinsippsnitt

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



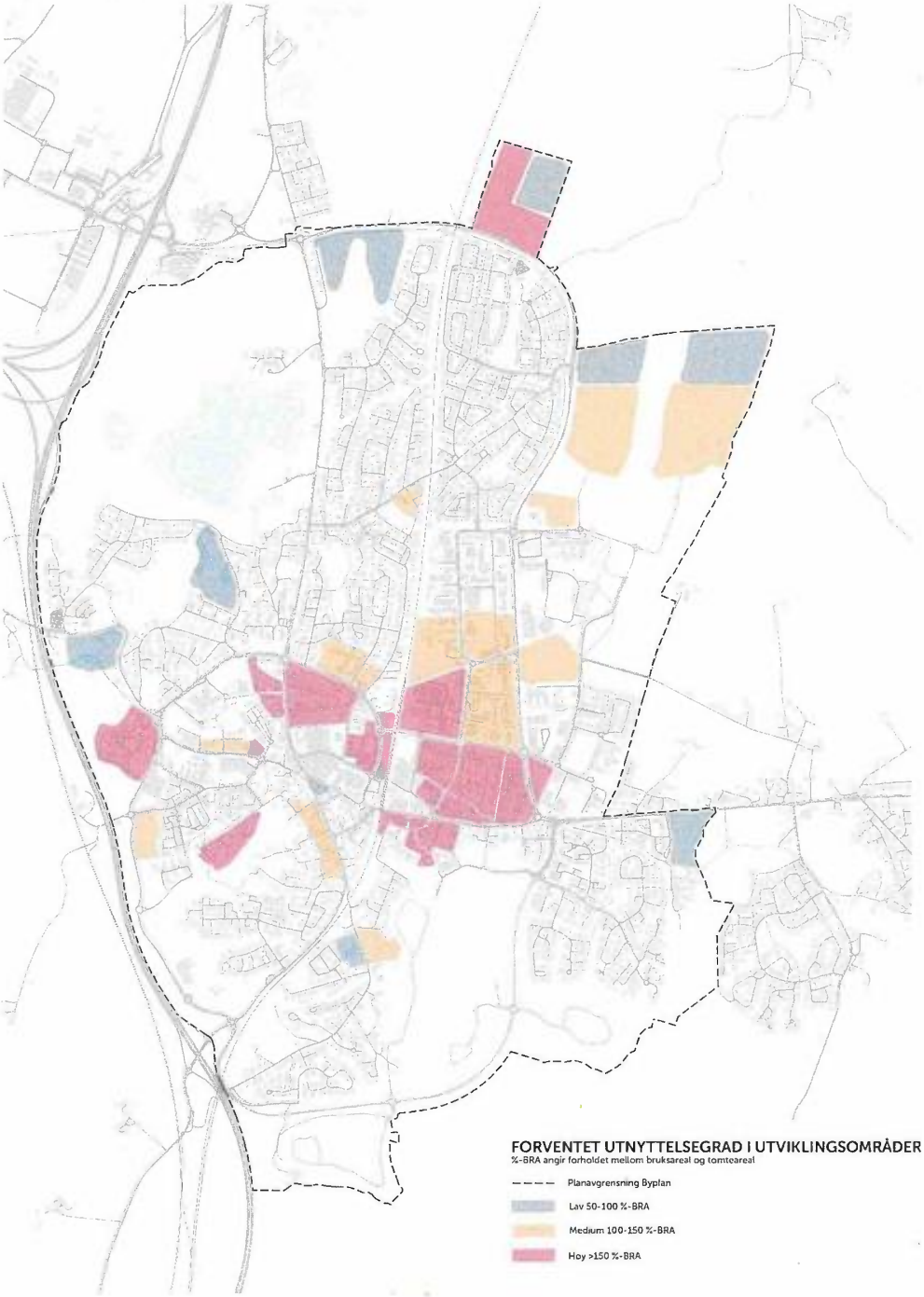
ULLENSAKER
KOMMUNE

Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



ULLENSAKER
KOMMUNE

Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



ULLENSAKER KOMMUNE

KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§ 4.1 Generelt

Uavhengig av arealformål i kommunedelplanen kan kommunen stille krav til parkering jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

Parkeringsnorm for Jessheim gjelder for all arealplanlegging innenfor kommunedelplanens avgrensning, der annet ikke fremgår av kommunedelplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for mennesker med nedsatte funksjonsevner, og skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.

Kommunen kan ved regulering vurdere flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

§ 4.2 Arealkrav for parkering

Biloppstillingsplass på bakkeplan skal være minimum 18 m^2, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad. Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For næringsbygg og institusjoner skal det sikres at en andel av parkeringsplassene etableres med ladepunkt for el-bil. Minimum 2 plasser skal ha ladepunkt for el-bil. Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet.

§ 4.4 HC-parkering

Minimum 5 % av parkeringsareal, og minimum 2 biloppstillingsplasser, ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatte funksjonsevner.

§ 4.5 Sykkelparkering

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak. All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og det skal avsettes sykkelparkering til ulike typer sykler (lastesykkel, sykkelvogner, el-sykler med mulighet for lading ol.), med fastmonterte sykkelstativ.

Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere/parkeringshus (f.eks. borettslag, sameie, mm.) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges innendørs. Areal avsatt til parkering skal utformes slik at det gir god og trygg framkommelighet for gående, syklende og personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4.6 Parkering til service

For alle større boligprosjekter skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per 100 boliger til service og tjenester som hjemmehjelp, servicebiler og varelevering. Av disse må minimum 1 parkeringsplass være etablert samtidig med første byggetrinn. Minimum 2 parkeringsplasser må være lett tilgjengelig

plassert ift. innganger/heis. Minimum bredde for parkeringsplass skal være 4,5 meter. Serviceplasser kan plasseres i tilknytning til gjesteparkering.

§ 4.7 Bildelingsordning

Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at parkeringsplasser for bildeling sikres.

For områder hvor det etableres felles parkeringsanlegg, bør det vurderes at opp mot 5% av parkeringsplassene etableres til bildelingsordning. For øvrige soner må fordeling mellom ordinære parkeringsplasser og eventuelt antall bildelingsplasser avklares for hvert prosjekt. Parkeringsplasser av satt til bildeling skal være allment tilgjengelige. Det bør foreligge en skriftlig avtale med en leverandør av bildelingsordning.

§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan. Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen *Grad av utnytting- beregnings- og måleregler* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

Formål	**Antall for bil pr. boenhet**	**Antall for Gjesteparkering pr. boenhet**	**Antall for sykkel pr. boenhet**	**Merknad**
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3-1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8-1	0,2	Minimum 2	
Formål	**Antall for bil**	**Antall for sykkel**	**Pr enhet**	
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5-1	Minimum 2	50 m^2 bruksareal	
Kontor	0,5-1	Minimum 2	75 m^2 bruksareal	
Industri	0,5-1	Minimum 2	200 m^2 bruksareal	
Lager/logistikk	0,5-1	Minimum 2	400 m^2 bruksareal	
Hotell	0,3-0,5	Minimum 0,2	Gjesterom	
Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8-1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.	
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5-0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)	
Barnehage	0,8-1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)	

ULLENSAKER KOMMUNE

KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

Plasskrevende varegrupper er biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre. Innenfor byplanområde kan dette bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

I begrepet teknisk infrastruktur inngår bla. følgende (listen er ikke uttømmende):

- Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannsløsninger
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Veglys
- Torg, park, grønnstruktur
- Lekearealer

§ 5.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommunedelplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonen legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Bebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minimum 8 meter. Reguleringsplanene, og kommunedelplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:

Frittliggende bygning med én hovedbruksenhet, beregnet på én husstand.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

Våningshus:

Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

Tomannsbolig:

Én frittliggende bygning beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:

Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Kjedehus:

Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.

Terrassert bebyggelse:

Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tre-/firemannsbolig:

Én frittliggende bygning beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng, men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

Lavblokk:

Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.

Boligfortetting:

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, har egen inngang, og er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Hovedbruksenhet:

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål:

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Bylogistikk

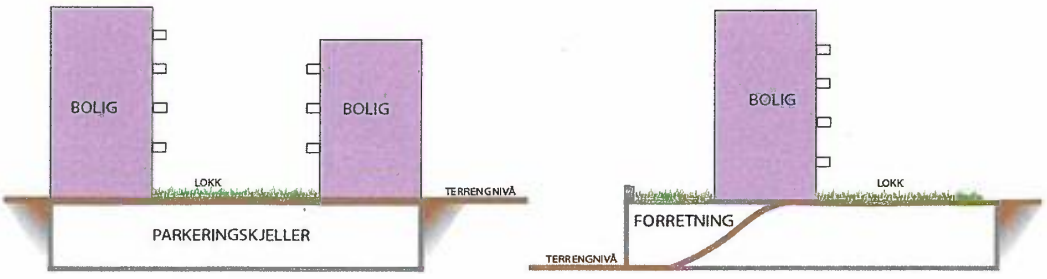
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

Mobilitetshus

I motsetning til et ordinært parkeringshus, er et mobilitetshus et flerfunksjonelt bygg med samlokaliserte mobilitetskonsepter, som inkluderer et bredt tilbud for flere reisende. Et mobilitetshus forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg. Et mobilitetshus kan for eksempel være punkt for; bylogistikk/varelevering, ladepunkt for el-biler, el-sparksykler, sykkelhotell og verksted, ordning for delebil og andre mobilitetstjenester.

Lokk – uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer kan etableres på lokk på terreng-/gatenivå eller på hevet lokk over parkeringkjeller under/delvis under bakken. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningsdybde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte for eksempel permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

Trinn 2:

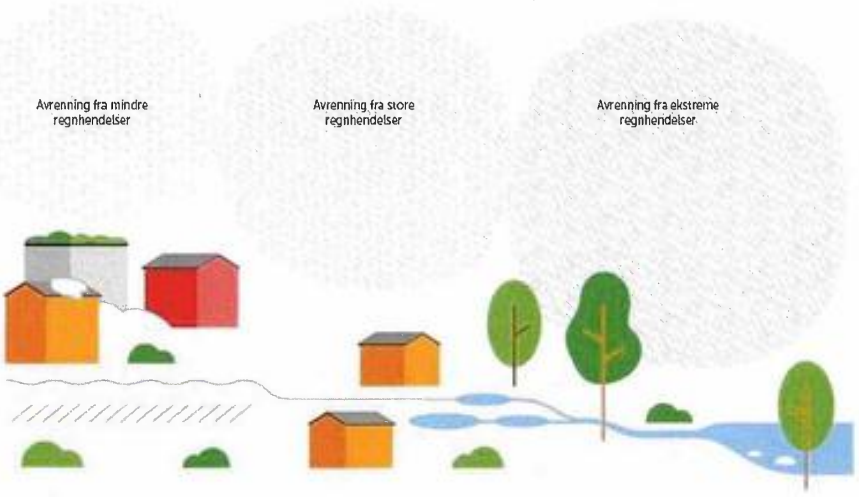
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

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

Trinn 3:

Sikre trygge flomveger (>40 mm)

Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.



Ullensaker kommune

Ledningskart

Eiendom: 132/305/0/84
Adresse: Søndre Dølibekken 6
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 24.04.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Kulturminner

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	84
Adresse:	Søndre Dølibekken 6, 2050 JESSHEIM								

Det ligger ikke registrerte kulturminner på eiendommen.	☒
Kommentarer:	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 21.04.2026

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim
Telefon: 66108000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	84
Adresse	Søndre Dølibekken 6, 2050 JESSHEIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 228,90 kr
Renovasjon	5 214,34 kr
Vann	793,08 kr
Sum	**7 236,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr	25%	1 Stk	3052.50	1/1	0 %	3 052,50 kr	1 526,25 kr
Avfallsbrønn andel 5000 liter	25%	4 Stk	85000.00	1/124	0 %	2 741,94 kr	1 370,96 kr
Vann etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	22.9 m2	29.90	1/1	30 %	890,12 kr	445,06 kr
Avløp etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	22.9 m2	48.30	1/1	30 %	1 437,89 kr	718,95 kr
					Sum	**8 122,45 kr**	**4 061,22 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ULLENSAKER KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Arkiv-saksnr: 20/11162 - 15

Ansvarlig søker:
Tag Arkitekter AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Tiltakshaver:
Jessheim Sør Bolig AS
c/o Conceptor Eiendom AS Billingstadsletta 13
1396 BILLINGSTAD

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Søndre Dølibekken 4 - 6 - 8	132	305		1 - 124

Tiltakets/byggets art
Nybygg - Boligblokker - Byggetrinn 1

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse
18.08.2018, saksnummer 2017/5108-59

Dato for søknad om ferdigattest: 10.11.2021

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Ullensaker	22.11.2021	Jonny Leirpoll, Seniorrådgiver Mari Wethal Eidem, Avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR JESSHEIM S

Vedtatt av Ullensaker kommunestyre den 13.6.2017

_____
Ordfører

Detaljreguleringsplanen er datert 02.05.2016, revidert 11.11.2016

Reguleringsbestemmelsene er datert 14.07.2016, revidert 23.05.2017
Ved en inkurie har ikke endring i vedtak i sak 6/2017 i punkt 4.1 blitt lagt inn. Dette er rettet 3.1.2019.

Plan id nr. 385

1. GENERELT

1.1 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
  - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål, 1800

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg, 2011
  - Gang-/sykkelveg, 2015
  - Gangveg/gangareal, 2016
  - Annen veggrunn, 2018
  - Annen veggrunn, 2019
  - Kollektivholdeplass, 2073

- Grønnstruktur
  - Grønnstruktur, 3001
  - Friområde, 3040

- Hensynssoner
  - Sikringssone, frisikt, 140
  - Sone med angitte særlige hensyn, naturmiljø, 560
  - Faresone, flomfare, 320

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Etappevis utbygging

Planområdet er delt inn i 3 delområder, A, B og C. Dette skal legges til grunn for etappevis utbygging av området. Ved utarbeidelse av situasjonsplan kan skillene mellom delområdene justeres slik at de passer med vist bygningsstruktur, uteoppholdsarealer og veger.

2.2 Estetisk plan

Før det sendes inn søknad om tillatelse til tiltak skal estetisk plan for planområdet være godkjent av kommunen.

2.3 Geoteknikk

Ved søknad om tiltak skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunnen og lokal stabilitet. Det skal påses at stabiliteten til fylkesvegene i området og E6 med tilhørende anlegg ikke påvirkes av utbygging i planområdet. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbyggingen skal skje i hht. vurderingene.

2.4 Veganlegg innenfor planområdet

Det skal utarbeides byggeplaner for interne veganlegg som skal godkjennes av Ullensaker kommune, samt Statens vegvesen der tiltak berører fylkesveg. Teknisk plan og byggeplan for ny rundkjøring i Dølivegen skal godkjennes av Statens vegvesen før tillatelse til tiltak gis.

Veganleggene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelser for den bebyggelsen de betjener.

2.5 Rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor andre og tredje del av delområdene, 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 tillatelse til tiltak.

Når første del av feltet er bygget ut(a/b eller c) skal det utarbeides ny trafikkanalyse.

2.6 Kollektivholdeplass

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest skal kollektivholdeplasser i Dølivegen være etablert. Før bygging av kollektivholdeplasser langs Dølivegen, inkludert tilliggende gangveg/gangareal, skal byggeplan være godkjent av Statens vegvesen.

2.7 Vann og avløp

Før det sendes inn søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent rammeplan for vann- og avløpsutbyggingen, som skal behandles av VARV-enheten. Disse skal utarbeides i samsvar med krav og bestemmelser i kommunens VA-norm. Med bakgrunn i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for vann og avløpsanlegg internt i byggeområdet. Detaljplanene skal behandles av VARV-enheten før anleggene bygges.

Før det gis igangsettingstillatelse skal kapasitet til V/A være sikret.

Feltinterne vann og avløpsanlegg for hvert byggetrinn skal være godkjent som driftsklare før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen det betjener. Annen ordning skal godkjennes av VARV-enheten.

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.

Dersom næringsvirksomhet kommer inn under regelverk for utslipp/ påslipp av næringsavløp (forurensningsforskriften kap. 15-15A), skal det søkes nødvendig tillatelse om utslipp og/eller påslipp.

2.8 Renovasjon

Kommunens retningslinjer for renovasjon skal følges. Beskrivelse på hvordan renovasjonsordningen skal praktiseres i henhold til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune skal utarbeides.
Før det sendes inn søknad om tillatelse for oppføring av ny bebyggelse, skal løsning for renovasjon være godkjent av kommunen.

2.9 Grønnstruktur

Plan for framtidig bruk av grønnstrukturarealer langs E6, inkludert støydempende tiltak, skal godkjennes av Statens vegvesen før tiltak innenfor disse arealene kan godkjennes av kommunen.

2.10 Uteoppholdsarealer

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hvert byggetrinn gis skal tilhørende felles utearealer være ferdigstilt i henhold til rammetillatelse.

Ferdigstilling av utomhusarealer tilpasses årstid i forhold til kvalitetsmessig gjennomføring av grunnarbeider og beplantning, men senest ved første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav om dokumentasjon

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en designmanual for hvert delfelt der det redegjøres for hvordan estetisk plan sikres ivaretatt.

Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon for:

- Situasjonsplan
- Utomhusplan som viser høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer
- Sol/skyggediagram for tidspunktene: kl. 9.00, 12.00, 15.00, 18.00 og 20.00 for datoene 21. mars, 21. april, 21. mai og 21. juni

3.2 Plassering

Allment tilgjengelige funksjoner som varehandel, kontor og tjenesteyting, skal plasseres ut mot gater, torg og plasser.

Støyskjerming, tillates anlagt innenfor byggegrense mot Dølivegen og Trondheimsvegen. Plasseringen skal ta hensyn til trafikkavvikling og trafikksikkerhet på tilliggende fylkesveger og gang/sykkelveger. Statens vegvesen skal godkjenne plassering av tiltak innenfor byggegrense.

3.3 Bebyggelsens utforming, estetikk

Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, med et moderne og gjerne nyskapende uttrykk. Bebyggelsens dimensjoner skal brytes opp ved hjelp av varierte former, høyder og fasadeuttrykk for å unngå lange monotone fasader uten oppbrudd. Boliger skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol.

Der det er publikumsrettede funksjoner på gateplan skal bygningene utformes med aktive fasader.

3.4 Forurensing / støy

Ved utbygging av bebyggelse eller anlegg skal T-1442/2016, eller den til enhver tid gjeldende forskrift med retningslinje, legges til grunn for nye tiltak og eksisterende omgivelser.

Feltene skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og ved utendørs oppholdsareal. Boligene og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider Lden 55 dB på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk eller ved utendørs oppholdsareal, som anbefalt i T-1442. I områder der støynivået overskrider Lden 55 dB skal det ved søknad om tiltak dokumenteres at det med støytiltak kan oppnås støyverdier innenfor grenseverdiene.

Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Alle boenheter i rød og gul støysone skal være gjennomgående. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

Dersom støyutredninger viser at anbefalinger for rød og gul sone i T-1442/2016 avvikes, skal retningslinjenes anbefalinger i kapittel 3 følges. Det skal foretas støykartlegging før tiltak etter pbl § 20-1 kan igangsettes. Ved behov stilles det krav om balansert mekanisk ventilasjon og solavskjerming slik at generelle krav til godt inneklima oppfylles. Dette gjelder alle typer tiltak. Utforming av støyskjerming må vurderes i forhold til estetikk (utforming, materialbruk og fargevalg).

Anleggsvirksomhet skal følge retningslinjer for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442/2016, avsnitt 4, eller den til enhver tid gjeldende forskrift med retningslinje.

3.5 Veganlegg innenfor planområdet

Interne veger skal dele inn planområdet på en mest mulig hensiktsmessig og ikke ekstra trafikkskapende måte. Interne gangveger skal knytte boliger og næringsareal til det overordna gangvegnettet langs Trondheimsvegen og Dølivegen.

3.6 Skilt og reklame

Skiltplan for skilt- og reklamebruk skal godkjennes av kommunen. All skiltbruk skal underordnes fasadeuttrykket. Skilt skal ikke henvende seg mot E6 eller rundkjøringen ved fylkesvegen Dølivegen x Trondheimsvegen x Gml. Trondheimsveg.

3.7 Parkering

Bilparkering for ny bebyggelse i planområdet

I rammesøknad skal det avsettes maks. følgende antall parkeringsplasser:

Blokkbebyggelse	1 + 0,20 gjesteparkering pr. boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	1,5 + 0,2 gjesteparkering pr. boenhet
Forretning, restaurant / kafé maks.	1 (min 0,5) 50 m² BRA
Kontor og tjenesteyting maks.	1 (min 0,5) 100 m² BRA
Helseinstitusjoner	0,5 pr. seng/behandlingsplass
Barnehage	1,2 pr. ansatt
Undervisning	0,5 pr. årsverk
Forsamlingslokaler	0,2 pr sitteplass
Treningssenter	1 pr.100 m² BRA

I felles parkeringsanlegg skal minst 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede, hvorav minimum 2 biloppstillingsplasser.
Minst 5 % av p-plasser ved større parkeringsanlegg for bolig/næring, skal være tilrettelagt for el-bilparkering.

Sykkelparkering for næring

I rammesøknad skal det avsettes minimum følgende antall sykkelparkeringsplasser:
2 plasser pr. 100m² BRA forretning
2 plasser pr. 1000m² BRA kontor, tjenesteyting
Sykkelparkering skal plasseres på gatenivå og fortrinnsvis være under tak og/eller i parkeringsanlegg. Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ hvor sykkelen enkelt kan låses fast.

Sykkelparkering for boliger

I rammesøknad skal det avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr bolig. Sykkelparkering for boliger skal ivaretas i parkeringsanlegg og/eller private sportsboder. For at sportsboder skal være egnet for parkering av sykkel må boder være tilgjengelig fra gatenivå eller fra egen biloppstillingsplass i parkeringskjeller. 10% av sykkelparkering til bolig kan plasseres på gateplan i tilknytning til boliginnganger.

Estetisk plan

Estetisk plan skal beskrivelse og gi referanser for prinsipp for parkering i gate og på parkeringsplasser, sykkelparkering i gate og ved forretninger, og eksempler på parkeringsnedkjøringer.

3.8 Utearealer

Det skal avsettes 45m² pr. 100 m² boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25m² skal opparbeides til "lekbart areal" for barn på terreng. Maksimum 5m² av privat uteoppholdsareal kan inngå i utregningen. Utregningen for uteoppholdsareal kan se hvert delområde som helhet. Areal til større felles uteoppholdsareal kan sikres innenfor et annet delområde.
Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250m².
1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av godkjent uteareal.

Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50% av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av busker.
Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som "lekbart areal", men kan inngå i beregningen av felles uteoppholdsarealer. Dette under forutsetning av at minst 30% av takterrassen har jorddybde som muliggjør dyrking av busker.

Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger.
Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk.
Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold. Utearealer til alminnelig bruk skal utformes slik at alle skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.
Fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom kan utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg.

Det skal avsettes et større felles uteoppholdsareal sentralt i planområdet. 30% av dette arealet kan regnes til felles uteareal for tilliggende bebyggelse. Det felles uteoppholdsarealet skal være på minst 6 dekar, og inneholde soner for ulike aktiviteter, samt lekearealer egnet for større barn.

3.9 Estetisk plan skal definere ulike uteoppholdsarealer og hvordan skille mellom allment, halvprivat og private utearealer. Planen skal beskrive, definere kvalitetskrav og gi referanser til beplantning, materialbruk, utemøblement og lekeapparater, definere ulike lekeplasser og hvilke aldersgrupper de er myntet på, vise hvordan lekeplassene kan få en egen karakter og at det er diversitet i lekeapparatene.

3.10 Belysningsplan
Det skal leveres en belysningsplan som skal legge opp til variert og tilpasset belysning som sikrer trygge og stemningsskapende gater, plasser og uteoppholdsarealer

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG, BFKT

4.1 Formål
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål.
Innenfor området tillates etablering av boligbebyggelse, forretninger men ikke kjøpesenter, samt tjenesteyting med tilhørende parkering.

Det tillates inntil 800 boenheter.

Det tillates opp til 3000m² BRA detaljhandel totalt innenfor planområdet.
Tjenesteyting kan være helserelaterte tjenester og spesialisttjenester, fysioterapi, kiropraktor, lege, tannlege, treningssenter, frisør, hudpleie, fotpleie, kafe/restaurant/pub, kontorer, undervisning, forsamlingslokale, integrert barnehage, utstillinger o.l.

Forretninger skal lokaliseres i nedre etasjer, fortrinnsvis ut mot Dølivegen. Det tillates ikke forretningsvirksomhet som henvender seg direkte i retning krysset Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg.

Det tillates plasskrevende handel jfr. den til enhver tid gjeldende fylkesdel/regional plan for handel, opp til 10 000 m^2 BRA integrert i bygning til blandede formål.

Bebyggelsen må plasseres på dokumentert flomsikkert nivå (200 års flom), pluss sikkerhetsmargin på 0,5 m.

Boliger kan være i etasjer over de øvrige formålene. Det kan tilrettelegges for felles uteoppholdsarealer for boliger på tak over næringsbebyggelse.

Parkeringskjeller kan plasseres innenfor tillatt bebygd areal. Parkeringskjellere skal som hovedprinsipp ikke ligge i fasade mot hovedgater, torg, plasser og uteoppholdsarealer. Der dette likevel er nødvendig skal de delene av parkeringsanleggets vegger som blir synlige over bakken, utformes med tanke på å skape tiltalende oppholdsarealer på fortau og utearealer.

4.2 Byggegrenser

På plankartet er byggegrense til Trondheimsvegen og Dølivegen vist med 30m fra senterlinje veg, og miljøsone til E6 på 100m fra senter av nærmeste kjørebane.

Det tillates ikke bebyggelse innenfor miljøsonen.

4.3 Grad av utnytting

Maks. %BRA = 150%.
Areal under bakken medregnes ikke i %BRA.
For bygninger som ut fra sin funksjon har etasjehøyder over 3m, skal bruksareal ikke regnes med tenkt plan for hver tredje meter.
Parkerings- og bodareal under terreng og opp til 1m over gjennomsnittlig planert terreng regnes ikke med i bruksarealet (BRA) til bebyggelsen.
Innglassede balkonger medregnes i BRA.

4.4 Byggehøyder

Bebyggelsen skal oppføres med variasjon i fasadeliv og etasjeantall. Bebyggelsen skal gi inntrykk av variert byggehøyde også på avstand.

Bebyggelsen skal ha en høyde på 10-19 meter (3-6 etasjer over planert terreng).

Det tillates tilbaketrukket toppetasjer innenfor høydebegrensingen. Rekkverk for takterrasse tillates over maks. byggehøyde forutsatt at dette trekkes tilbake tilsvarende rekkverkets høyde, fra bygges fasadeliv.

Regulert byggehøyde skal måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Tekniske anlegg skal fortrinnsvis plasseres minimum 3m fra fasadeliv. Tekniske anlegg kan plasseres på tak hvis utformingen av anlegget integreres i arkitekturen. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i søknad om tiltak.

4.5 Nettstasjoner

Det skal avsettes areal til nettstasjoner for å betjene planområdet. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og utenfor regulerte byggegrenser. Nettstasjoner skal plasseres minimum 10 m fra boligbebyggelse. Det skal være 5 m byggegrense rundt nettstasjonene. Nettstasjoner regnes ikke med i utnyttelsesgrad. Nettstasjoner skal ha en estetisk utforming og tilpasses omkringliggende bebyggelse.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Hovedgater og plasser skal ha en bymessig opparbeidelse. Estetisk plan skal angi en veiledende norm for utforming, materialbruk, design, belysning og beplantning som skal legges til grunn ved utarbeidelse av byggeplaner. Planen skal beskrive og ha referanser for de ulike gate-/vegnivåene, og hvordan de også kan skilles gjennom design.

Det tillates etablert uteservering på torg og gatetun, dersom dette er tilknyttet bevertningssteder i tilstøtende bebyggelse.

5.2 Kjøreveg, offentlig
Offentlige kjøreveger omfatter Dølivegen.

5.3 Gang-/sykkelveg, offentlig
Behov for evt. omlegginger av eksisterende gang-/sykkelveger ved kryss og ved tilknytning til interne gang-/sykkelveger, skal inngå i byggeplaner og godkjennes av Statens vegvesen.

5.4 Gangveg/gangareal, offentlig
Gangveg/gangareal skal opparbeides i fbm. kollektivholdeplass på sørsiden av Dølivegen.

5.5 Annen veggrunn, offentlig
Innenfor annen veggrunn tillates skilt og belysning.

5.5 Kollektivholdeplass
Kollektivholdeplass/busslommer med trafikksikker kryssing skal etableres langs Dølivegen.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur
Grønnstrukturområdet kan fortsatt nyttes til landbruk. Når slik bruk opphører kan terrenget bearbeides og området gis en parkmessig opparbeidelse.
Det skal ikke legges til rette for lek i området.
Støyvoller tillates etablert innenfor miljøsonen langs E6. Prosjektering av støyvoller skal godkjennes av Statens vegvesen og det skal i forkant av prosjekteringen gjennomføres geotekniske vurderinger som også innebefatter vurderinger for støyvollenes påvirkning på E6.

6.2 Friområde
For friområdet gjelder bestemmelser knyttet til reguleringsplan for Døli Vestre, stadfestet 31.08.1979.

7. HENSYNSSONER

7.1 Frisikt

Innenfor området mellom frisiktlinje og vegformål er det ikke tillatt med busker, gjerde eller andre sikthindre med høyde enn 0,5m over vegbanen.

7.2 Bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssonen skal landskapet langs Dølibekken hensyntas, og kantsone av busker og trær skal opprettholdes og skjøttes. Det tillates ikke bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonen.

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.

7.4 Faresone, flomsone

Det tillates ikke bygge- eller anleggstiltak innenfor hensynssonens 20 meters beltet langs Dølibekken. Det tillates opparbeidelse av uteoppholdsareal innenfor sonen, men utenfor 20-meters beltet forutsatt at arealene etableres slik at området kan brukes som fordrøyningsareal ved flom.

Dersom det ønskes en endret flomsikring i planområdet, eksempelvis ved voll, terrengheving, eller annen form for fordøyning i hensynssonen, må det fremlegges en oppdatert flomrapport før rammetillatelse for første tiltak innen planområdet gis.

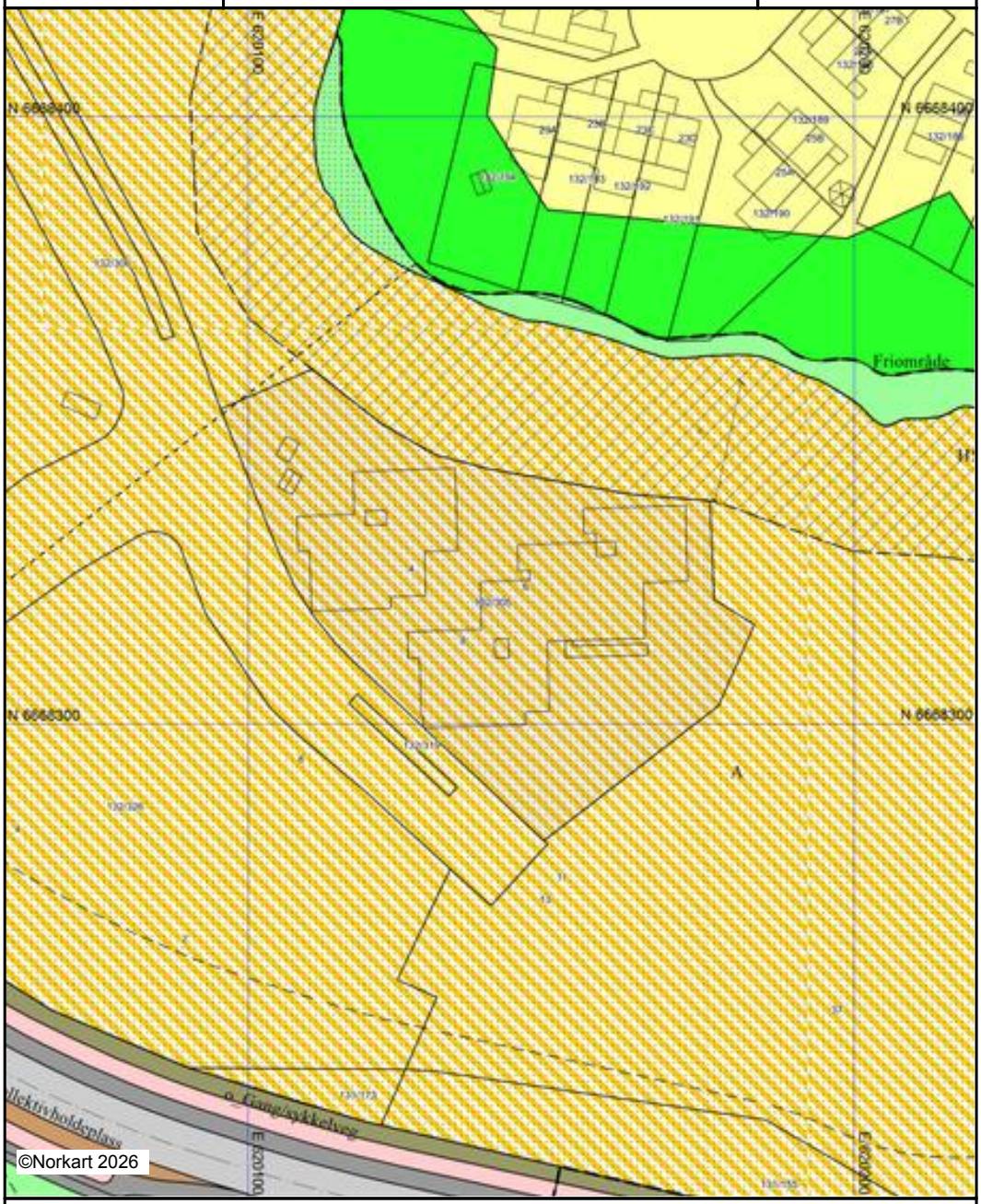
Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 132/305/0/84
Adresse: Søndre Dølibekken 6
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



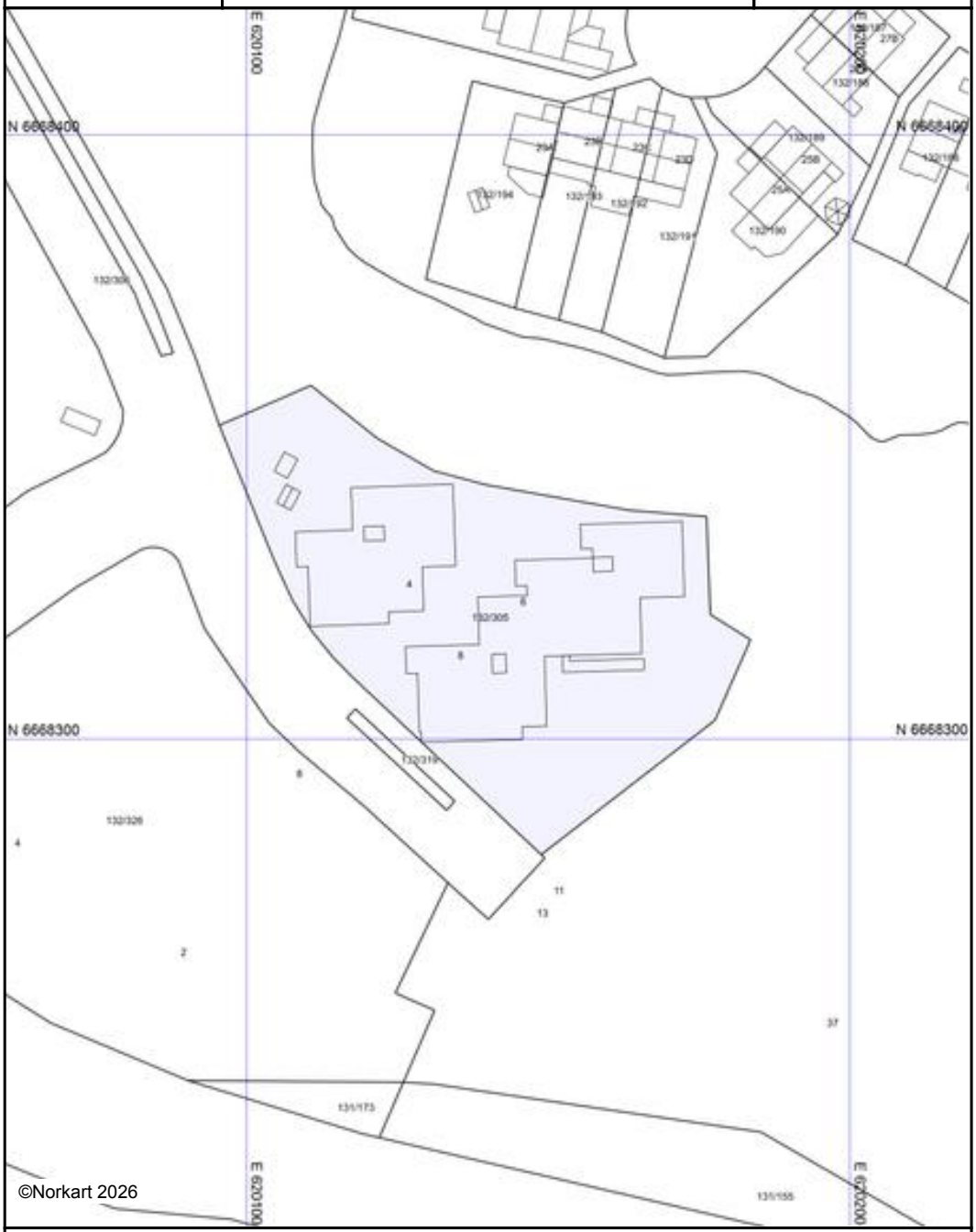
Ullensaker kommune

ReguleringUnderBakken

Eiendom: 132/305/0/84
Adresse: Søndre Dølibekken 6
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

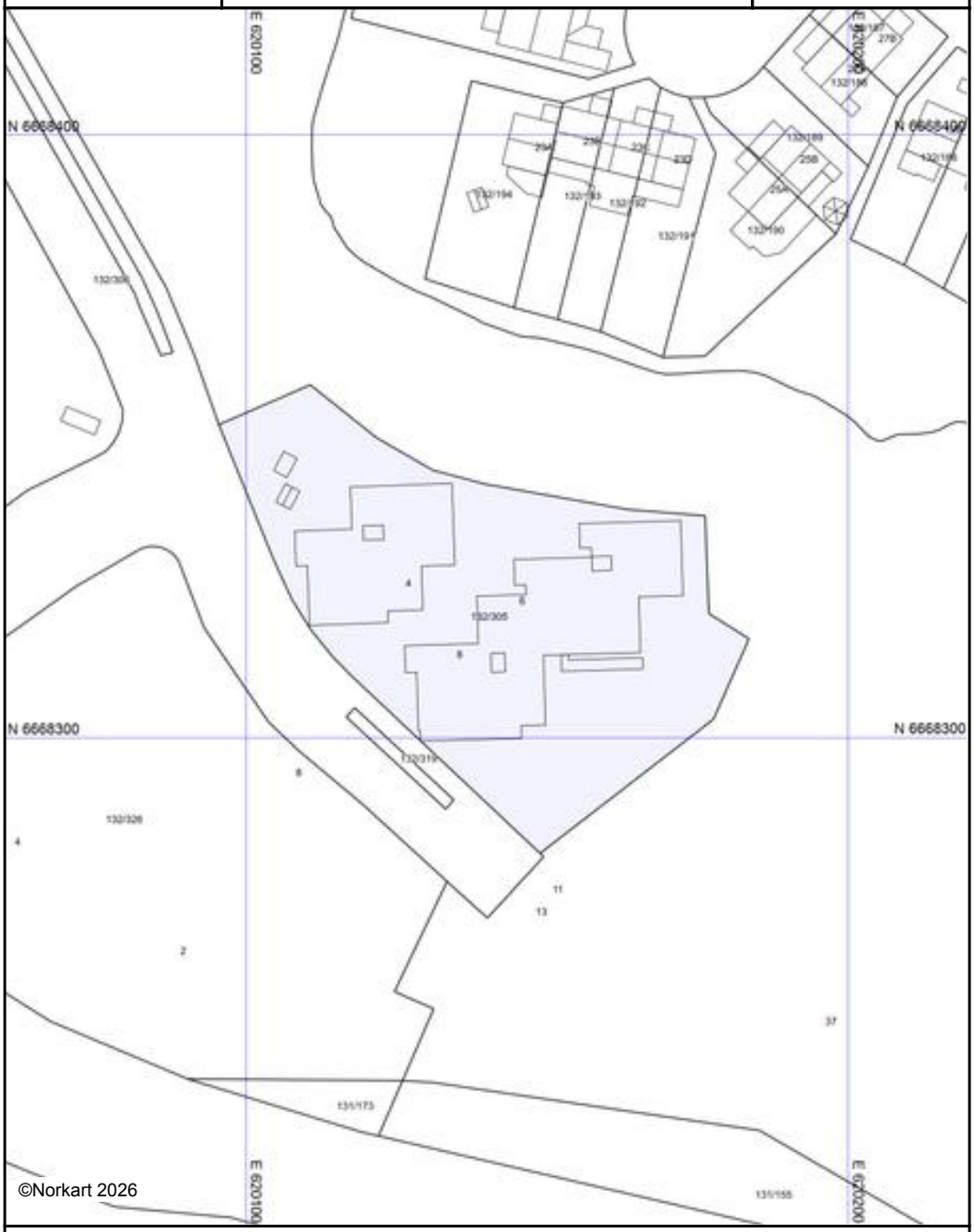
Ullensaker kommune

ReguleringOverBakken

Eiendom: 132/305/0/84
Adresse: Søndre Dølibekken 6
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

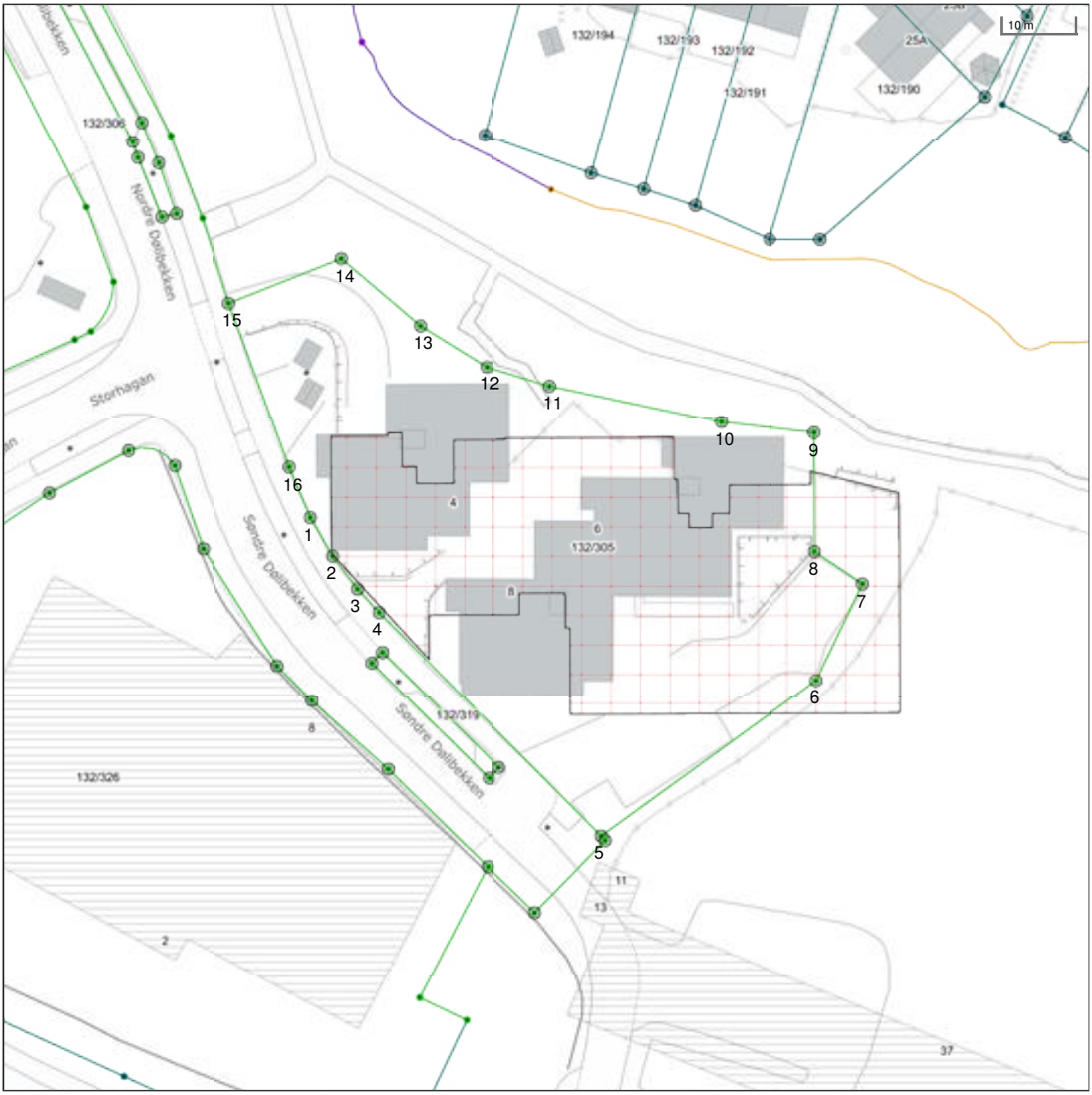


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 21.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3209 - 132/305//84



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 525,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6668322,88	**Øst**	620138,55	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6668322,93	620107,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,45	
2	6668317,79	620110,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,07	
3	6668313,42	620114,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,62	
4	6668310,32	620117,39	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,34	
5	6668280,76	620148,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,15	
6	6668303,02	620177,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,39	
7	6668316,37	620183,52	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,60	
8	6668320,55	620176,84	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,88	
9	6668336,78	620176,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,24	
10	6668337,83	620163,41	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,87	
11	6668342,03	620139,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,03	
12	6668344,36	620131	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,05	
13	6668349,68	620121,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,67	
14	6668358,51	620110,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,18	
15	6668351,91	620095,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,55	
16	6668329,7	620104,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,97	

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 7031 7031/29/8-77 A178

14

Mellom Akershus Elektrisitetsverk (heretter benevnt AEV) og nedenfor nevnte grunneier (heretter benevnt grunneieren) er i tilknytning til at AEV i henhold til tillatelse fra grunneieren om forhåndstiltredelse har igangsatt og utført bygging av en 72,5 kV kraftlinje fra Stanger til Gjestad i Ullensaker som fullt og endelig erstatningsoppgjør for de ervervede rettigheter og for skader og ulemper av enhver art ved utstikking, bygging, drift og vedlikehold av kraftlinjen, inngått slik

o v e r e n s k o m s t:

1. Kraftlinjens plassering og utførelse, forutsetningene for anlegget av linjen og omfanget av de rettigheter som erverves, fremgår av

AEV 10 DES. 1976
Ark. nr. 17474
Til SvA KØ
Da'o Besv. Sign. KØ
Mak.år X

1.1 Kart i målestokk 1:5.000
- AEV tegning 3.095 (bilag 1)

1.2 Linjeprofiler
- AEV tegning 3.806(bilag 2)

1.3 Mastebilde
- AEV tegning 2072 (bilag 3)

1.4 Alminnelige skjønnsforutsetninger (bilag 4)

1.5 Oversikt over grunneiere (bilag 5)

Grunneieren samtykker i at de ervervede rettigheter tinglyses som stedsevarig heftelse på den berørte eiendom med samme virkning som om rettighetene var blitt ervervet på grunnlag av foranstående forutsetninger ved ekspropriasjon. De vedlagte skjønnsforutsetninger bilag 4, erstatter de tidligere skjønnsforutsetninger som hittil har vært gjeldende for samme linjesterkning.

./.

Partene er enige om at mastefester i kraftlinje-traséen, skal erstattes med kr 1.000,00 pr. maste-feste i dyrket mark og kr 300,00 pr. mastefeste i impediment. Linjelengder og antall stolpefester fremgår av bilag 5.

Alle anleggsskader er med endelig virkning erstattet på grunnlag av takst avholdt av herredsskogmesteren/ herredsagronomen i grunneierens distrikt.

På foran nevnte grunnlag betaler AEV som fullt og endelig oppgjør for de ervervede rettigheter og for skader og ulemper av enhver art ved utstikking, bygging, fremtidig drift og vedlikehold av kraftlinjen følgende erstatninger én gang for alle:

For ..0... masteplasser i dyrket mark: Kr.

For ..0... masteplasser i skog/impediment: Kr.

Sum: Kr. 0

Hertil kommer 6% rente fra 7.10.1971.

Tinglysing av avtalen besørges og bekostes av AEV

Grunneiernes eventuelle utgifter til nødvendig juridisk og teknisk bistand bæres av AEV etter oppgave.

Rånåsfoss, 3. 12 1976

Akershus Elektrisitetsverk

Yerskeim 9-12 1976
Som eier av gnr. 132, bnr. 7,8 i Ullensaker.

Lars el. Sundby
(Grunneier)

Berit S. Aasgaard

Ingrid S. Brekke

Utdrag av

Rettsbok

for

TINGLYST
25 MARS 1992
EIDSVOLL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2398

Akershus og Oslo jordskifterett

År 1990, den 5. juli ble jordskifterett holdt i Rådhuset på Jessheim, herredstyresalen.

Rettens formann: Jordskiftedommer Harald S. Haraldstad som enedommer.

Protokollfører: Avd.ing. Tormod K. Olsen.

Sak nr.: 8/1988.

Parter:

Nils Kr. Wiig	eier	av	gnr	131	bnr	2
Paul Trøgstad	"	"	"	131	"	1
Anne S. Aasgaard Evensen	"	"	"	132	"	8
Ullensaker kommune	"	"	"	135	"	1 og kommunal veg
Statens Vegvesen	"	"	"	206	"	11,12,13 14, 15
			"	215	"	13, 14
			"	132	"	49, 71
Halvard Sundby	"	"	"	132	"	1
NSB	"	"		Eidsvollbanen.		
Terje Sundby	"	"	"	132	"	2
Vestre Allergot Sameie	"	"	"	134	"	123

Alle i Ullensaker kommune.

Saka gjelder: Minnelig jordskifte - Jessheim Syd - Gjestad.

Doknr: 2398 Tinglyst: 25.03.1992 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Til stede: For Nils Kr. Wiig møtte sønnen Ole Semming Wiig og faren Johan N. Wiig med skriftelige fullmakter, dok. 5 og 6. Paul Trøgstad. For Ullensaker kommune møtte oppm. sjef Knut Hansen. For Statens Vegvesen møtte Anne Marie Flo Hvidsten, Terje Sundby. For Vestre Allergot Sameie møtte Semb Mathisen.

Lovlig varslet, men ikke møtt: NSB, Anne S. Aasgaard Evensen og Halvard Sundby.

Dommeren gjorde greie for hovedreglene i paragrafene 106-108 i domstolloven. Ingen visste om forhold som kunne gjøre dommeren inhabil.

Dommeren la fram:

1. Krav om minnelig jordskifte, datert 20.12.87.

2. Erklæring fra partene hvor de sier seg enig i at det gjennomføres et minnelig jordskifte.

3. Ringperm som bl.a. inneholder
   - beskrivelse av saken
   - arealregnskap for de enkelte eiendommene
   - arealberegninger
   - kart i målestokk, 1:1000, 1:2000 og 1:5000.

4. Innkalling til rettsmøte idag, sendt partene i rek. brev den 12.06.90.

Partene fikk delt ut kopi av eiendomsbeskrivelsen, litraoversikt før/etter skiftet, grensebeskrivelse (nye grenser) og kart.

Overingeniør Anne Marie Flo Hvidsten orienterte om de dokumentene som var utarbeidet av vegvesenet. Partene fikk deretter anledning til å komme med spørsmål.

Johan Wiig la fram:

7. Krav om vegrett, datert 1. juli 1990.
   Dokumentet ble lest opp.

Overingeniør Anne Marie Flo Hvidsten skulle undersøke spørsmålet om vegrett for gnr. 131 bnr. 2.

Det ble videre orientert om grensemerking, innmåling og grensebeskrivelse av de nye grensene. En ble enige om å sette 15. august som frist for de som ønsket å se nærmere på dette i marka.

Retten ser det slik:

Saken er krevd med hjemmel i kap. 9, paragrafene 82-83 i jordskifteloven. Retten finner at det minnelige jordskiftet, hvor alt arbeidet med saken er utført av Statens Vegvesen, Vegkontoret i Akershus, fyller kravene til et offentlig skifte. Alle partene i saken har ved erklæring, jfr. dok. nr. 2 sagt seg enig i at det gjennomføres et minnelig jordskifte.

I samråd med partene har retten kommet til at følgende dokumenter skal sendes til tinglysing:

1. Rettsboka fra saken.
2. Eiendoms- og grensebeskrivelsen.
3. Kart i M 1:5000.

Jordskiftekostnadene, kr 1.600,- betales i sin helhet av Statens Vegvesen, Vegkontoret i Akershus.

Ikraftsetting.

Partene er enige om at dette jordskiftet trer i kraft fra dags dato.

Rettens formann orienterte om ankereglene.

Den tinglyste utskrift av rettsboka skal oppbevares på Akershus Vegkontor til felles bruk for interesserte. Saken blir forkynt med rekommandert brev.

På spørsmål kom det ikke fram merknader til forhandlingene eller føring av rettsboka.

Retten hevet.

5. juli 1990.

Harald S. Haraldstad
jordskiftedommer

År 1991, den 4. mars ble jordskifterett holdt på jordskiftedommerens kontor.

Rettens formann: Harald S. Haraldstad som enedommer.

Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Sak nr. 8/1988.

Parter: De samme som tidligere.

Til stede: Ingen av partene var innkalt til møtet.

Rettens formann la fram :

8. Brev av 21.01.91 fra Statens Vegvesen, Akershus Vegkontor angående jordskiftesaken og adkomstveg for gnr. 131 bnr. 2.

9. Brev av 04.02.91 fra jordskifteretten til Nils Kr. Wiig, med kopi til Johan N. Wiig og Paul Trøgstad.

10. Brev av 19.02.1991 fra Nils Kr. Wiig til jordskifteretten.

I rettsmøtet den 5. juli 1990 ble saken avsluttet bortsett fra at representanten for Akershus Vegkontor, overingeniør Anne Marie Flo Hvidsten, skulle undersøke spørsmålet om vegrett for gnr. 131 bnr. 2.

Dette er nå gjort, jfr. dok. nr. 8. Retten har i brev av 04.02.91 til Nils Kr. Wiig og Paul Trøgstad bedt om eventuelle merknader. Nils Kr. Wiig har i brev av 19.02.91, dok. nr. 10, sagt seg enig i måten å løse det på. Paul Trøgstad har i telefon til jordskifteretten den 26.02.91 også sagt seg enig.

Retten har kommet til at vegspørsmålet for gnr. 131 bnr. 2 er tilfredsstillende løst i og med at Statens Vegvesen vil ta kostnaden med en eventuell flytting av vegen. Fra Akershus Vegkontor sitt brev av 21.01.1991 tar en derfor inn første avsnitt i brevet som har følgende ordlyd:

> "Det ser ut at adkomstveg for gnr. 131 bnr. 2 på en strekning er lagt på NSB's grunn. Dersom NSB har behov for denne grunn til eget formål, vil vegvesenet ta kostnaden ved flytting av vegen slik at denne blir lagt inntil den nåværende grense mellom NSB og gnr. 131 bnr. 1. NSB's eiendomsområde har en bredde av 17 m."

Retten hevet.

Lillestrøm, den 4. mars 1991

Harald S. Haraldstad

AKERSHUS
VEGKONTORET

1. JORDSKIFTET BERØRER

1.1 Parter i jordskifte.

Eier nr	Litra før	Litra etter	gnr/bnr	Brukets navn	Eier
1	a	A	131/2		Nils Kr. Wiig
2	b	B	131/1		Paul Trøgstad
3	c	C	132/8		Lars Sundby
4	d	D	135/1		Ullensaker kom.
5	e	E	206/11		Statens Vegvesen
	e	E1	206/12		" "
	e	E2	206/13		" "
	e	E3	206/14		" "
	e	E4	206/15		
	e	E5	215/13		" "
	e	E6	215/14		" "
6	f	F	132/1		Halvard Sundby
7	e	E7	132/71		Statens Vegvesen
8	d	D1		Kom.veg	Ullensaker kom.
9	e	E8	132/49		Statens Vegvesen
10	g	G	132/2	Døli	Terje Sundby
11	h	H		Eidsvoll-banen	NSB
12	i	I	134/123		Vestre Allergot Sameie

Postadresse
Postboks 6375 Etterstad
0604 Oslo 6

Kontoradresse
Fredrik Selmersvei 4

Telefon
(02) 63 4600

Telex

Telefax

MINNELIG JORDSKIFTE : JESSHEIM SYD - GJESTAD

I forbindelse med framføring av ny E6 fra Jessheim syd til Gjestad i Ullensaker kommune er det gjennomført ekspropriasjon, sekundær ekspropriasjon og frivillig makeskifte.Dette kunne også vært gjennomført gjennom en jordskiftesak. For å tilfredsstille kravene til denne type jordskifte er det laget en beskrivelse som viser de nye eiendommene.

EIENDOMSBESKRIVELSE

De nye eiendommene er utlagt slik:

Gnr.131,bnr.2, eier nr.1, Nils Kr. Wiig har fått den delen av eiendommen som ligger innenfor skiftefeltet utlagt i fire teiger.

Teig 1 Teigen grenser som før mot NSB i øst, gnr.130/1 i sør og Fv.C165,03 i vest.I nord avgrenses teigen av grense nr.3 og grense nr.30.

Teig 2 Teigen grenser som før mot gnr.36/9 i sør og mot NSB i vest. Ny grense mot NSB i nord er grense nr.25 og mot E6 i øst grense nr.1.

Teig 3 Teigen ligger øst for E6 og har gamle grenser i sør, øst og nord. I vest avgrenses teigen av grense nr.18, i nord av grense nr.26.

Teig 4 Teigen ligger nord for krysset mellom E6 og Fv.C165,03.Den avgrenses i sør av grense nr.14, i nord av grense nr.40.

Gnr.131,bnr.1, eier nr.2, Paul Trøgstad har fått den delen av eiendommen som ligger i skiftefeltet utlagt i 4 teiger.

Teig 1 Hovedteigen ligger vest for E6 og har gamle grenser i sør og vest.I øst avgrenses teigen av grense nr.4, i nord av grense nr.31 og i nordvest av grense nr.42.

Teig 2 Teigen ligger vest for NSB og E6, øst for Fv.C165,03. Den avgrenses av grense nr.30 i sør,grense nr.2 i vest og nord og grense nr.19 i øst.

Teig 3 Teigen ligger øst for NSB og E6.Den avgrenses av grense nr.27 i sørvest, grense nr.24 i nord og av gammel grense i øst.

Teig 4 Teigen ligger øst for E6 og vest for NSB.Den avgrenses av grense nr.16 i vest og grense nr.28 i øst.

Gnr.132,bnr.8, eier nr.3, Lars Sundby har fått den delen av eiendommen som ligger innenfor skiftefeltet utlagt i 2 teiger.

Teig 1 Teigen ligger øst for E6. Den grenser i sør mot grense nr.40, i vest mot grense nr.13, i nord mot grense nr.39 og nr.38, i øst mot grense nr.15.

Teig 2 Teigen ligger vest for E6 . Teigen grenser i sør-øst mot grense nr.34, i sørvest inntil gammel teig, i nord og vest mot grense nr.35 og i øst mot grense nr.9

Gnr.135,bnr.1, eier nr.4 og 8, Ullensaker kommune har fått den delen av eiendommen som ligger innenfor skiftefeltet utlagt i 3 teiger.

Teig 1 Teigen er utlagt som kommunal veg og grenser i sør mot grense nr.26. i vest mot grense nr.17, i nord mot grense nr.28 og nr.29, i øst mot grense nr.21 og grense nr.27.

Teig 2 Teigen ligger vest for E6 og grenser i sør mot grense nr.32, i vest og nord mot grense nr.34, i øst mot grense nr.8,33 og 6.

Teig 3 Teigen ligger øst for E6 og har gammel grense i øst og nord. Den grenser i sør mot grense nr.36 og i vest mot grense nr.11

Gnr.206,bnr.11-15 og gnr.215,bnr.13 og 14, eier nr.5,7 og 9, Statens Vegvesen har fått utlagt den delen av eiendommen som ligger innenfor skiftefeltet i en teig som E6 med avkjøringsveger.

Teig 1 Teigen avgrenses på vestsida av grense nr.1,20,2,3,4,5,6,7, 8,9 og 10. På østsida grenser teigen mot grense nr.11,12,13, 14,15,22,29,16,17 og 18.

Gnr.132,bnr.1, eier nr.6, Halvard Sundby har fått den delen av eiendommen som ligger innenfor skiftefeltet utlagt i 3 teiger.

Teig 1 Teigen ligger øst for E6 og har gammel grense i øst.I sør grenser teigen mot grense nr.37 og nr.39, i vest mot grense nr.12 og i nord mot grense nr.36.

Teig 2 Teigen ligger vest for E6 og har gammel grense i vest og uavmerka grense i sørvest. I sør grenser teigen mot grense nr.31, i øst mot grense nr.5 og i nord mot grense nr.32.

Teig 3 Teigen ligger vest for E6 og avgrenses av grense nr.7 i øst og grense nr.33 i sør, vest og nord.

Gnr.132,bnr.2, eier nr.11, NSB har fått den delen av eiendommen som ligger innenfor skiftefeltet utlagt i 2 teiger.

Teig 1 Teigen ligger vest for E6, den grenser mot grense nr.25 i øst, grense nr.19 i vest og grense nr.20 i nordøst.

Teig 2 Teigen ligger øst for E6, den grenser mot grense nr.23 og nr.24 i øst og mot grense nr.21 og nr.22 i vest.

Gnr.134,bnr.123, eier nr.12, Vestre Allergot Sameie har fått nye grenser og grenser i sørvest mot grense nr.38, i nordvest mot grense nr.37

2. Saken gjelder:

2.1
I forbindelse med framføringen av ny motorveg fra Jessheim syd til Gjestad i Ullensaker kommune er det mellom eierne av de berørte arealene oppnådd enighet om gjennomføring av et makeskifte.
Avtalen bygger på at ingen av grunneierne skal avgi mer areal til mototveg enn det som mottas i dyrka mark gjennom makeskiftet.
For å oppnå dette kjøpte Statens Vegvesen deler av kommunens eiendom Gjestad. Disse arealene inngikk i makeskiftet.
Avtalen mellom partene er datert 20. september 1976.

2.2
Som følge av framføringen av motorvegen er jernbanesporet flyttet i en lengde av 900m.
Endringene er vist i planen "Haug-Langeland permanent omlegging av jernbanen " datert 15/3-78.

For gjennomføring av arealoverføringen som inngår i makeskifteplanen gjennonføres minnelig jordskifte etter jordskiftelovens §83 hvor eierne av de berørte eiendommene inngår som parter.

3. Beskrivelse av jordskiftet:

3.1 Jordskiftefeltet:
Feltet er vist på kart i målestokk 1:5000 benevnt "jordskiftekart" datert 20/12-1987.

3.2 Litraoversikt før/etter skiftet

Eier nr. 1

Kartfigur	Areal avgitt	Areal tillagt	Litra før	Litra etter
Nr 8		5427.2m²	b	A
Nr 29	918.2m²		a	B
Nr 15		12570.9m²	c	A
Nr 13		3025.1m²	l	A
Nr 31	11325.8m²		a	F
Nr 32	7643.9m²		a	E
Nr 33	1616.5m²		a	P
Nr 34		358.6m²	n	A
Nr.35		554.6m²	i	A
Nr 2		41.2m²	b	A
Sum	21504.4m²	21977.6m²		

Eier nr.2

Kartfigur	Areal avgitt	Areal tillagt	Litra før	Litra etter
Nr.2	41.2m²		b	A
Nr.4	39741.1m²		b	F
Nr.5	4337.4m²		b	I
Nr.6	1483.8m²		b	M
Nr.7	960.7m²		b	J
Nr.8	5431.1m²		b	A
Nr.9		1870.4m²	l	B
Nr.10	4521.3m²	4521.3m²	b	B
Nr.16	1950.4m²		b	F
Nr.17	1467.6m²		b	M
Nr.18	102.6m²		b	M
Nr.19	556.8m²		b	F
Nr.20		134521.2m²	c	B
Nr.27		12571.7m²	k	B
NR.28	12826.1m²	12826.1m²	b	B
Nr.29		918.7m²	a	B
Nr.30		3955.8m²	i	B
Nr.36	1615.7m²		b	P
Nr.37	151.3m²		b	P
Sum	75187.1m²	171185.2m²		

Eier nr.3

Kartfigur	Areal avgitt	Areal tillagt	Litra Før	Litra Etter
Nr.39	16705.8m^2		c	G
Nr.20	134521.2m^2		c	B
Nr.15	12570.9m^2		c	A
Nr.49	1500.0m^2		c	K
Nr.26		6172.1m^2	q	C
Nr.38		2144.9m^2	k	C
Nr.21		169127.2m^2	d	C
Nr.14	824.5m^2		c	J
Sum	166122.4m^2	177444.2m^2		

Eier nr.4

Kartfigur	Areal avgitt	Areal tillagt	Litra Før	Litra Etter
Nr.24	30448.3m^2		d	K
Nr.22	28969.1m^2		d	K
Nr.21	169127.2m^2		d	K
Nr.40	3540.3m^2		d	K
Nr.23			d	O
Nr.42	4728.8m^2		d	R
Nr.43	32968.9m^2		d	H
Sum	269782.6m^2			

Eier nr.5

Kartfigur	Areal avgitt	Areal tillagt	Litra Før	Litra Etter
Nr. 4		39741.1m^2	b	F
Nr. 5		4337.4m^2	b	I
Nr. 7		960.7m^2	b	J
Nr.12		2432.5m^2	l	J
Nr.14		824.5m^2	c	J
Nr.16		1950.4m^2	b	F
Nr.19		556.8m^2	b	F
Nr.30	3955.8m^2		i	B
Nr.31		11325.8m^2	a	F
Nr.32		7643.9m^2	a	F
Nr.35	554.6m^2		i	A
Nr.39		16705.8m^2	c	G
Nr.41	2923.9m^2		j	M
Nr.42		4728.8m^2	d	R
Nr.43		32968.9m^2	d	H
Nr.44		3036.9m^2	k	H
Nr.45		15526.6m^2	k	G
Nr.46		1258.0m^2	p	F
Nr.47	977.0m^2	977.0m^2	i	F
Nr.53		46.2m^2	n	F
Sum	8411.3m^2	145021.3m^2		

Eier nr.6

Kartfigur	Areal avgitt	Areal tillagt	Litra Før	Litra Etter
Nr.22		28969.1m^2	d	K
Nr.24		30448.3m^2	d	K
Nr.25		8516.7m^2	q	K
Nr.40		3583.5m^2	d	K
Nr.27	12571.7m^2		k	B
Nr.38	2152.8m^2		k	C
Nr.44	3036.9m^2		k	H
Nr.45	15526.6m^2		k	K
Nr.49		1500.0m^2	c	K
Sum	33288.0m^2	73017.6m^2		

Eier nr.7

Kartfigur	Areal avgitt	Areal tillagt	Litra Før	Litra Etter
Nr. 9	1870.4m^2		l	B
Nr.11	721.6m^2		l	M
Nr.12	2432.5m^2		l	J
Nr.13	3025.1m^2		l	A
Sum	8049.6m^2			

Eier nr.8

Kartfigur	Areal avgitt	Areal tillagt	Litra Før	Litra Etter
Nr. 6		1483.8m^2	b	M
Nr.17		1467.6m^2	b	M
Nr.18		102.6m^2	b	M
Nr.41		2923.9m^2	j	M
Nr.11		721.6m^2	l	M
Nr.55		382.5m^2	p	M
		7082.0m^2		

Eier nr.9

Kartfigur	Areal avgitt	Areal tillagt	Litra Før	Litra Etter
Nr.34	358.6m^2		n	A
Nr.48	504.0m^2		n	P
Nr.53	46.2m^2		n	F
	908.8m^2			-

Eier nr.10

Kartfigur	Areal avgitt	Areal tillagt	Litra Før	Litra Etter
Nr.23 Nr.54	2061.8m^2	52087.1m^2		
	2061.8m^2	52087.1m^2		

Eier nr.11

Kartfigur	Areal avgitt	Areal tillagt	Litra Før	Litra Etter
Nr.36		1615.7m^2	b	P
Nr.37		151.3m^2	b	P
Nr.46	1258.0m^2		p	F
Nr.48		504.0m^2	n	P
Nr.54		2061.8m^2	o	P
Nr.55	382.5m^2		p	M
	1640.5m^2	4332.8m^2		

Eier nr.12

Kartfigur	Areal avgitt	Areal tillagt	Litra Før	Litra Etter
Nr.26	6172.5m^2		q	C
Nr.25	8516.7m^2		q	K
	14689.2m^2			

Grensebeskrivelse - nye grenser

Jordskiftesak nr. : 8/88
Kommune :Ullensaker
Vedtatt på rettsmøte dato :
Vedtatt av jordskifterett :
Koordinatsystem/Akse :NGO akse 3

Grense : 1

mellom E6
på østre side
og gnr.131/2,eier Nils Kr. Wiig
på vestre side.

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
G269R	236792.51	24827.88			
			102.50	394.25	
C18	236894.59	24818.63			
			58.71	391.19	
C19	236952.74	24810.53			
			50.68	385.80	
C20	237002.16	24799.32			
			64.18	380.86	
C21	237063.46	24780.31			
			74.43	378.71	
C23	237133.77	24755.88			
			75.31	373.71	
C23R	237202.75	24725.65			
G275	237208.35	24723.35			
			12.75	374.52	
S1	237220.18	24718.34			
			15.00	374.52	
513	237234.00	24712.50			

C65	237390.89	24565.06		
			30.95	387.01
C66	237421.20	24558.79		
			46.00	389.28
C67	237466.55	24551.08		
			20.52	392.98
C68	237486.95	24548.82		
			12.50	387.65
C69	237499.22	24546.41		
			17.61	382.54
C70	237516.17	24541.64		
			13.14	379.33
C71	237528.62	24537.45		
			21.26	377.39
C72	237548.55	24530.06		
			30.69	371.92
C73	237576.30	24516.96		
			14.29	367.55
E1	237588.77	24509.99		
			45.51	365.59
G318R	237627.79	24486.57		
			36.39	365.95
E2	237659.10	24468.02		
			139.37	367.60
E3	237780.81	24400.11		
			32.69	371.01
E4	237810.17	24385.73		
			35.90	372.99
E5	237842.89	24370.95		
			20.45	374.48
E6	237861.72	24362.97		
			112.34	377.19
E7	237966.93	24323.58		
			47.78	382.98
G376R	238013.01	24310.96		
			16.27	382.97
E8	238028.70	24306.66		
			30.42	381.60
E9	238057.86	24297.99		
			38.37	389.11
P3	238095.67	24291.46		

Grense : 2

mellom E6
på nordre side
og gnr.131/1,eier Paul Trøgstad
på søndre side.

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
G278R	237262.20	24695.51			
			14.77	354.88	
G279R	237273.41	24685.90			
			21.77	352.13	
C36	237289.31	24671.03			
			27.83	343.50	
C37	237306.88	24649.45			
			41.04	339.08	
C38	237330.52	24615.90			
			6.89	325.42	
C39	237333.20	24609.55			
			9.16	278.75	
C40	237330.20	24600.90			
			7.03	301.18	
C41	237330.33	24593.87			
			7.85	246.85	
C42	237324.51	24588.60			
			7.37	232.61	
C43	237318.09	24584.99			
			15.62	212.01	
C44	237302.75	24582.06			
			17.99	206.20	
C45	237284.85	24580.31			
			12.58	193.26	
C46	237272.34	24581.64			
			23.35	179.35	
C47	237250.21	24589.08			
			63.32	187.59	
C48	237188.09	24601.35			
			13.56	194.88	
C49	237174.57	24602.44			
			47.19	204.01	
C50	237127.47	24599.47			
			27.54	223.06	
C51	237101.72	24589.71			
			8.27	234.72	

Grense : 3

mellom Fv 454.01
på vestre side
og gnr.131/2,eier Nils Kr. Wiig
på østre side.

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
C51	237101.72	24589.71			
			8.27	234.72	
G350R	237094.65	24585.42			
			27.09	228.51	
G3501	237070.23	24573.69			
			23.77	241.45	
G3502	237051.32	24559.28			

Grense : 4

mellom Fv 454.01 og E6
på østre side
og gnr.131/1,eier Paul Trøgstad
på vestre side.

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
C52	237057.94	24549.14			
			74.69	24.79	
C53	237127.04	24577.49			
			39.53	7.93	
C54	237166.26	24582.40			
			27.02	394.67	
C55	237193.19	24580.14			
			33.27	385.74	
C56	237225.63	24572.75			
			27.87	387.24	
C57	237252.94	24567.20			
			31.04	390.59	
C58	237283.64	24562.63			
			22.96	397.89	
C59	237306.59	24561.87			
			9.87	8.08	
C60	237316.38	24563.12			
			12.63	15.73	
C61	237328.63	24566.21			
			22.98	12.21	
C62	237351.19	24570.59			
			6.05	32.29	
C63	237356.48	24573.53			
			7.89	399.92	
C64	237364.37	24573.52			
			27.84	380.34	

Grense : 5

mellom E6
på østre side
og gnr.132/1,eier Halvard Sundby
på vestre side.

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
P3	238095.67	24291.46			
			3.88	383.73	
E10	238099.42	24290.48			
			107.22	392.10	
E11	238205.82	24277.21			
			152.87	390.49	
E12	238356.99	24254.47			
			56.26	391.54	
G47R	238412.75	24247.02			
			23.14	390.16	
E13	238435.61	24243.46			
			26.97	355.88	
E14	238456.36	24226.23			
			15.56	339.27	
E15	238465.36	24213.54			

Grense : 6

mellom E6
på østre side
og kommunal veg
på vestre side.

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
E15	238465.36	24213.54			
			20.78	13.83	
E17	238485.65	24218.02			

Grense : 7

mellom E6
på østre side
og gnr.132/1,eier Halvard Sundby
på vestre side.

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
E17	238485.65	24218.02			
			19.02	20.89	
E18	238503.66	24224.15			
			61.63	380.64	
E18R	238562.46	24205.70			

Grense : 8

mellom E6
på østre side
og kommunal grunn
på vestre side.

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
E18R	238562.46	24205.70			
			91.53	378.83	
G6R	238648.98	24175.82			

Grense : 9

mellom E6
på østre side
og gnr.132/8,eier Lars Sundby
på vestre side.

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
E21R	238798.37	24117.30			
			48.66	177.95	
E21	238752.60	24133.82			
			111.81	175.48	
G6R	238648.98	24175.82			

Grense : 10

mellom E6
på østre side
og gnr.132/2,eier Terje Sundby
på vestre side.

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
E21R	238798.37	24117.30			
			255.15	377.28	
KR1R	239037.44	24028.16			
			113.13	377.28	
KR1	239143.45	23988.64			

Grense : 11

mellom E6
på vestre side
og gnr.135/1,eier Ullensaker kommune
på østre side.

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
GR15	239159.92	24046.84			
			36.43	205.30	
J11	239123.62	24043.81			
			53.58	188.64	
J10	239070.89	24053.32			
			60.52	164.07	
J9	239019.75	24085.69			
			50.29	176.47	
J8	238972.86	24103.86			
			52.88	166.44	
J7	238927.16	24130.46			
			27.55	180.83	
J6	238900.85	24138.63			
			22.11	184.62	
J5	238879.38	24143.92			
			47.14	176.79	
J4	238835.34	24160.73			
			259.28	178.32	
J3	238590.95	24247.33			
			27.92	182.21	
J2	238564.11	24255.03			
			27.26	193.14	
J1	238537.01	24257.96			
			33.14	178.93	
D32	238505.67	24268.73			
			11.39	124.54	
D31	238501.39	24279.28			
			7.63	168.24	
D30	238494.69	24282.93			

Grense : 12

mellom E6
på vestre side
og gnr.132/1,eier Halvard Sundby
på østre side.

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
D30	238494.69	24282.93			
			15.46	263.43	
D29	238486.29	24269.95			
			45.70	188.95	
G48R	238441.28	24277.84			
			1.48	198.71	
D28	238439.80	24277.87			
			35.01	186.31	
D27	238405.60	24285.34			
			30.79	188.27	
D26	238375.33	24290.98			
			30.16	189.38	
D25	238345.59	24295.99			
			30.76	191.68	
D24	238315.09	24300.00			
			99.96	192.92	
D23	238215.75	24311.10			
			4.61	51.76	
D9.6	238218.92	24314.45			
			78.97	187.24	
D9.5	238141.53	24330.17			
			110.51	182.04	
D9.4R	238035.39	24360.93			

Grense : 13

mellom E6
på vestre side
og gnr.132/8,eier Lars Sundby
på østre side.

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
D9.4R	238035.39	24360.93			
			40.69	189.28	
G372R	237995.28	24367.75			
			67.78	190.51	
D15	237928.25	24377.82			
			26.77	177.85	
D14	237903.08	24386.95			
			29.98	175.81	
D13	237875.24	24398.07			
			32.96	173.87	
D12	237845.02	24411.22			
			33.44	171.89	
D11	237814.79	24425.51			
			29.60	171.60	
D9	237788.09	24438.28			
			50.41	167.88	
D8	237743.96	24462.65			
			108.61	165.90	
H1	237650.56	24518.09			

Grense : 14

mellom E6 og Fv 454.01
på søndre side
og gnr.131/2,eier Nils Kr. Wiik
på nordre side.

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
H1	237650.56	24518.09			
			22.21	162.42	
D6	237632.11	24530.45			
			23.26	152.98	
G312R	237614.91	24546.11			
			16.83	150.75	
D4	237602.87	24557.87			
			15.41	148.01	
D3	237592.32	24569.10			
			9.88	148.09	
D2	237585.55	24576.29			
			22.56	145.25	
D1	237570.83	24593.39			
			78.73	142.92	
C74	237521.68	24654.89			
			16.53	124.69	
C75	237515.43	24670.19			
			11.86	99.84	
C76	237515.46	24682.05			
			30.67	59.32	
G301R	237533.75	24706.67			
			10.41	61.21	
C77	237539.71	24715.21			
			115.39	70.49	
G354R	237591.30	24818.43			

Grense : 15

mellom Fv 454.01
på sørøstre side
og gnr.132/8,eier Lars Sundby
på norvestre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
G354R	237591.30	24818.43			
			92.19	46.90	
G339	237659.58	24880.37			
			5.74	63.18	
G340	237662.72	24885.18			
			26.32	38.07	
G341	237684.47	24900.46			
			10.14	34.71	
G342	237693.14	24905.72			
			6.42	32.84	
G343	237698.73	24908.89			
			11.76	44.48	
G344	237707.74	24916.46			

Grense : 16

mellom E6 og Fv 454.01
på nordvestre side
og gnr.131/1,eier Paul Trøgstad
på sørøstre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
9	237553.81	24788.63			
			33.41	272.03	
10	237539.60	24758.39			
			21.74	271.73	
11	237530.26	24738.76			
			8.09	248.71	
S3	237524.42	24733.16			
			13.52	248.71	
1	237514.67	24723.79			
			20.78	231.72	
12	237496.42	24713.86			
			7.51	208.59	
2	237488.98	24712.85			
			59.86	201.74	
3	237429.14	24711.21			
			41.76	196.81	
4	237387.43	24713.30			

Grense : 17

mellom E6
på vestre side
og kommunal veg
på østre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
4	237387.43	24713.30			
			31.45	197.57	
519	237356.00	24714.50			
			3.98	197.57	
5191	237352.02	24714.65			
			19.96	181.53	
G287	237332.90	24720.36			
			27.22	175.81	
518	237307.62	24730.46			
			10.90	175.81	
517	237297.50	24734.50			
			60.25	173.75	
A59R	237242.30	24758.65			

Grense : 18

mellom E6
på vestre side
og gnr.131/2 eier Nils Kr. Wiig
på østre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
A59R	237242.30	24758.65			
			73.78	175.81	
A58R	237235.50	24762.00			
			45.12	179.51	
A58	237166.98	24789.37			
			42.90	180.99	
A57	237124.18	24803.64			
			16.30	182.20	
A56	237083.18	24816.26			
			.88	176.99	
A55	237067.51	24820.76			
			46.31	182.73	
A54	237066.69	24821.07			
			60.08	185.78	
A53	237022.07	24833.48			
			27.11	168.35	
A52	236963.48	24846.79			
			12.38	202.93	
A51	236939.65	24859.72			
			15.70	172.97	
A50	236927.28	24859.15			
			7.73	211.10	
A49	236912.97	24865.62			
			11.88	197.37	
A48	236905.36	24864.28			
			37.27	192.16	
A47	236893.49	24864.77			
			7.11	196.42	
A46	236856.50	24869.35			
			14.47	196.57	
A45	236849.40	24869.75			
			16.61	161.72	
A44	236834.95	24870.53			
			14.04	207.77	
A43	236821.25	24879.93			
G209R	236807.31	24878.22			

Grense : 19

mellom NSB
på østre side
og gnr.131/1 eier Paul Trøgstad
på østre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
G278R	237262.20	24695.51			
			36.43	219.73	
G278	237227.51	24684.40			
			36.76	217.43	
G276	237192.12	24674.46			
			52.94	215.90	
G1	237140.82	24661.37			
			40.41	211.03	
508	237101.01	24654.40			

Grense : 20

mellom E6
på nordøstre side
og NSB
på sørvestre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
513	237234.00	24712.50			
			12.95	365.48	
S6	237245.09	24705.82			
			19.98	365.48	
G278R	237262.20	24695.51			

Grense : 21

mellom NSB
på sørøstre side
og kommunal veg
på nordvestre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
532	237600.00	24859.00			
			28.43	243.65	
A68	237578.00	24841.00			
			48.88	234.18	
A67	237536.00	24816.00			
			29.97	228.57	
525	237509.00	24803.00			
			78.29	231.34	
524	237440.00	24766.00			
			33.54	229.52	
523	237410.00	24751.00			
			37.91	223.61	
G285	237374.67	24737.26			
			20.38	224.30	
G286	237355.76	24729.67			
			33.23	187.00	
S5	237323.22	24736.41			
			11.44	187.00	
G501	237312.02	24738.73			

Grense : 22

mellom NSB
på sørøstre side
og Fv451.01
på nordvestre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
532	237600.00	24859.00			
A69	234980.73	23856.71			

Grense : 23

mellom NSB
på nordvestre side
og Gnr.132/2 eier Terje Sundby
på sørvestre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
G355	237481.78	24809.78			
			70.08	32.08	
A77	237543.15	24843.61			
			68.70	36.84	
A78	237600.66	24881.18			
			83.38	41.57	
A79	237666.89	24931.84			
			37.18	80.52	
A80	237678.08	24967.29			
			7.29	42.67	
A81	237683.80	24971.82			
			20.60	391.41	
A82	237704.21	24969.05			
			19.78	52.70	
G6	237717.59	24983.61			
			7.44	234.23	
G5	237711.20	24979.80			
			15.96	187.39	
A5R	237695.55	24982.94			

Grense : 24

mellom NSB
på nordvestre side
og Gnr.131/1 eier Paul Trøgstad
på sørvestre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
			7.23	130.58	
G355R	237478.44	24816.19			
			58.29	228.21	
A66	237425.78	24791.20			
			27.83	225.37	
A65	237400.13	24780.40			
			48.42	225.06	
A61	237355.41	24761.83			
			8.00	272.33	
A60	237352.04	24754.57			
			43.04	223.99	
G501	237312.02	24738.73			

Grense : 25

mellom NSB
på vestre side
og Gnr.131/2 eier Nils Kr. Wiik
på østre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
			12.95	165.48	
513	237234.00	24712.50			
			8.61	218.59	
G508	237225.75	24710.02			
			23.67	217.77	
511	237203.00	24703.50			
			11.28	191.80	
C27R	237191.81	24704.95			
			35.07	216.52	
C28	237157.91	24695.95			
			70.56	216.06	
C29	237089.58	24678.34			
			47.44	209.45	
C30	237042.66	24671.32			
			14.83	231.74	
C31	237029.64	24664.23			
			53.19	213.89	
C32	236977.71	24652.72			

Grense : 26

mellom Kommunal veg
på nordre side
og Gnr.131/2 eier Nils Kr. Wiik
på søndre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
A59R	237242.30	24758.65			
			18.79	52.75	
520	237255.00	24772.50			
			6.32	179.51	
521	237249.00	24774.50			
			12.74	87.43	
522	237251.50	24787.00			

Grense : 27

mellom Kommunal veg
på søndre side
og Gnr.131/1 eier Paul Trøgstad
på nordre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
G501	237312.02	24738.73			
			44.27	173.42	
G502	237271.55	24756.68			
			7.31	127.61	
G503	237268.48	24763.31			
			6.43	94.65	
G504	237269.02	24769.72			
			61.96	68.66	
G505	237298.30	24824.32			
			12.37	81.73	
G506	237301.80	24836.18			

Grense : 28

mellom Kommunal veg
på østre side
og Gnr.131/1 eier Paul Trøgstad
på vestre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
9	237553.81	24788.63			
			21.92	171.41	
8	237534.06	24798.15			
			17.22	223.49	
7	237518.00	24791.94			
			22.68	235.96	
S2	237498.84	24779.80			
			28.78	235.96	
6	237474.53	24764.39			
			65.50	235.71	
5	237419.07	24729.55			
			35.57	230.21	
4	237387.43	24713.30			

Grense : 29

mellom Kommunal veg
på søndre side
og Fvr.454.01
på nordre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
9	237553.81	24788.63			
			41.64	72.99	
G335	237570.95	24826.58			
			43.53	53.49	
532	237600.00	24859.00			

Grense : 30

mellom 131/1 eier Paul Trøgstad
på nordre side
og 131/2 eier Nils Kr. Wiig
på søndre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
508	237101.01	24654.40			
			2.16	268.81	
507	237100.00	24652.50			
			8.50	268.81	
509	237096.00	24645.00			
			8.54	277.16	
510	237093.00	24637.00			
			25.48	311.00	
G3R	237097.38	24611.90			
			22.61	112.30	
C51	237101.72	24589.71			

Grense : 31

mellom 132/1 eier Halvard Sundby
på nordvestre side
og 131/1 eier Paul Trøgstad
på sørøstre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
9C	237698.50	23976.23	28.27	25.15	
9B	237707.04	23983.29	11.08	43.98	
9A	237716.54	23988.59	10.88	32.40	
8B	237733.64	23990.09	17.17	5.57	
8A	237740.70	24004.56	16.10	71.10	
7D	237746.39	24012.97	10.15	62.13	
7C	237753.61	24010.02	7.80	375.31	
7B	237761.30	24014.07	8.69	30.86	
7A	237767.83	24023.17	11.20	60.37	
6D	237776.63	24030.64	11.54	44.81	
6C	237783.26	24031.00	6.64	3.45	
6B	237789.34	24039.98	10.84	62.11	
6A	237799.74	24047.44	12.80	39.61	
5A	237806.19	24056.11	10.81	59.28	
4B	237822.30	24065.93	18.87	34.85	
4A	237829.52	24069.22	7.93	27.22	
3B	237833.25	24076.99	8.62	71.51	
3A	237833.78	24082.18	5.22	93.52	
2B	237845.79	24090.76	14.76	39.49	
2A	237857.31	24106.02	19.12	58.83	
1B	237881.78	24110.29	24.84	11.00	
1A	237912.07	24120.30	31.90	20.32	
G387	237937.57	24142.04	33.51	44.94	
G386	237960.40	24159.41	28.69	41.41	

			18.51	380.21
P1	237978.02	24153.75		
			84.42	398.30
P2	238062.41	24151.49		
			143.87	85.15
P3	238095.67	24291.46		

Grense : 32

mellom 132/1 eier Halvard Sundby
på søndre side
og kommunal veg
på nordre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
G36	238243.15	24057.78			
			63.52	374.93	
A	238301.81	24033.41			
			30.22	381.92	
B	238330.82	24024.94			
			41.24	10.30	
C	238371.52	24031.58			
			27.64	28.97	
D	238396.35	24043.73			
			30.70	42.14	
E	238420.57	24062.60			
			23.16	50.29	
F	238436.87	24079.05			
			29.51	44.42	
G	238459.48	24098.01			
			28.88	45.51	
H	238481.29	24116.94			
			22.64	64.70	
I	238493.21	24136.19			
			60.00	134.29	
J	238462.43	24187.69			
			26.02	92.81	
E15	238465.36	24213.54			

Grense : 33

mellom 132/1 eier Halvard Sundby
på østre side
og kommunal veg
på vestre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
E17	238485.65	24218.02			
			23.52	295.26	
FF	238483.90	24194.57			
			29.85	311.73	
DD	238489.37	24165.23			
			23.82	351.47	
CC	238506.60	24148.78			
			6.49	11.74	
BB	238512.98	24149.97			
			39.79	53.71	
AA	238539.43	24179.70			
			34.73	53.85	
E18R	238562.46	24205.70			

Grense : 34

mellom Kommunal veg og 135/5
på søndre side
og 132/8
på nordre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
Q6	238559.48	24082.71			
			59.05	145.35	
Q5	238520.89	24127.40			
			16.80	112.63	
Q4	238517.58	24143.87			
			41.71	248.59	
GP17	238487.44	24115.04			
			132.52	245.28	
GP18	238387.05	24028.54			
			35.53	217.56	
GP19	238352.86	24018.86			
			25.86	201.58	
GP20	238327.01	24018.22			
			67.27	180.96	
GP21	238262.73	24038.04			
			48.95	183.91	
GP22	238215.33	24050.28			
			13.50	189.77	
GP23	238202.00	24052.44			
			3.00	189.56	
GP1	238199.04	24052.93			

Grense : 35

mellom 132/8 eier Lars Sundby
på sørøstre side
og 132/2,135/12,136/1,136/6,136/7,138/1
på nordvestre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
19.17	238350.76	23726.00			
			55.26	379.79	
19.16	238403.26	23708.75			
			91.21	6.47	
19.15	238494.00	23718.00			
			44.35	46.52	
19.14	238527.03	23747.60			
			20.61	393.53	
19.13	238547.53	23745.51			
			66.32	32.21	
19.12	238605.54	23777.65			
			86.28	16.25	
19.11	238689.03	23799.43			
			27.27	76.27	
19.10	238698.96	23824.83			
			15.74	172.94	
19.9	238684.62	23831.32			
			38.98	171.65	
19.8	238649.44	23848.11			
			46.28	15.83	
19.7	238694.30	23859.50			
			22.18	49.55	
19.6	238710.09	23875.07			
			13.66	22.27	
19.5	238722.92	23879.75			
			19.51	32.64	
19.4	238739.92	23889.32			
			29.73	59.71	
19.3	238757.50	23913.29			
			5.48	63.98	
19.2	238760.44	23917.92			
			5.04	27.77	
19.1	238765.01	23920.05			
			54.17	89.15	
19	238774.20	23973.43			
			65.00	88.31	
18	238786.07	24037.34			
			80.90	90.28	
E21R	238798.37	24117.30			

Grense : 36

mellom 135/1 eier Ullensaker kommune
på nordvestre side
og 132/1
på sørøstre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
D30	238494.69	24282.93			
			53.56	70.52	
T19	238518.62	24330.85			
			154.75	34.93	
T7	238650.65	24411.56			
			181.81	32.54	
T6	238809.22	24500.50			
			113.40	151.48	
T5	238727.19	24578.80			

Grense : 37

mellom 132/1 eier Halvard Sundby
på nordvestre side
og 134/123
på sørøstre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
G25	238164.23	24611.79			
			25.68	261.12	
84	238149.50	24590.75			
			48.73	251.50	
MC	238115.86	24555.49			
			60.04	209.63	
LC	238056.51	24546.44			
			57.16	268.10	
KC	238029.05	24496.31			
			32.66	247.53	
JR	238005.08	24474.13			

Grense : 38

mellom 134/123 eier Vestre Allergot Sameie
på nordre side
og 132/8 Eier Lars Sundby
på søndre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
JR	238005.08	24474.13			
			11.07	143.81	
IC	237998.05	24482.68			
			53.15	98.20	
HC	237999.55	24535.81			
			102.79	135.45	
GC	237945.23	24623.07			
			28.17	152.67	
FC	237924.49	24642.14			
			23.15	138.94	
EC	237911.20	24661.09			
			48.12	112.80	
M4	237901.59	24708.24			

Grense : 39

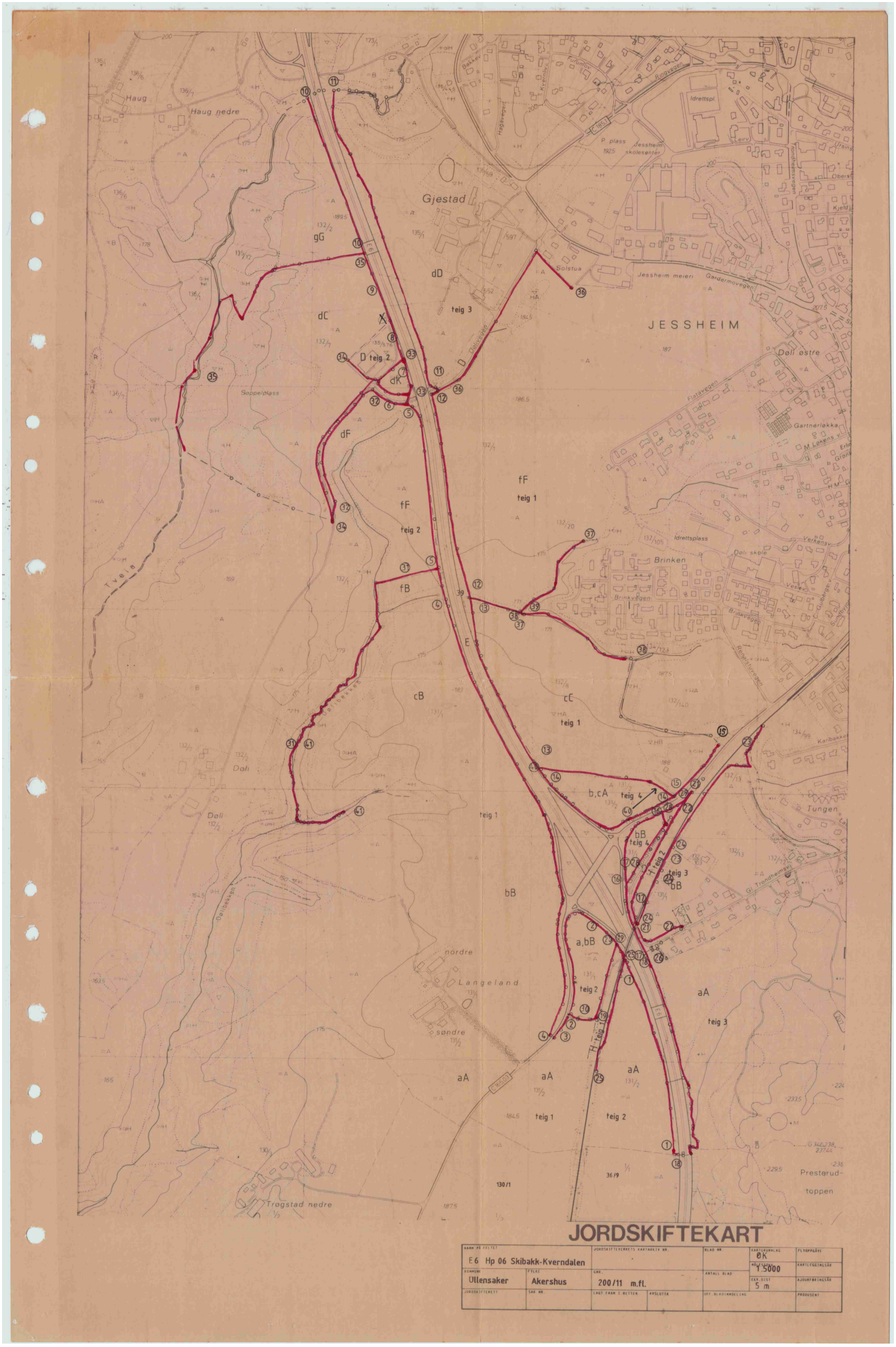
mellom 132/1 eier Halvard Sundby
på nordre side
og 132/8 Eier Lars Sundby
på søndre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
D9.4R	238035.39	24360.93			
			89.39	119.29	
G390R	238008.72	24446.25			
			28.12	308.26	
JR	238005.08	24474.13			

Grense : 40

mellom 132/8 eier Lars Sundby
på nordre side
og 131/2 eier Nils Wiig
på søndre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskr.
H1	237650.56	24518.09			
			194.50	105.76	
G300R	237633.00	24711.80			
			54.83	110.95	
G354	237623.62	24765.82			
			61.74	135.07	
G354R	237591.30	24818.43			


JORDSKIFTEKART
E 6 Hp 06 Skibakk-Kverndalen
Ullensaker
Akershus
200/11 m.fl.
ØK
1:5000
5 m
JESSHEIM
Gjestad
Haug
Haug nedre
Dalli
Dalli østre
Brinken
Tungen
Langeland
nordre
søndre
Trogstad nedre
Prestrud-
toppen
Tveita
Solstua
Idrettspl
Idrettsplass
Soppelplass
Dalli skole
Gartnerlokka
teig 1
teig 2
teig 3
teig 4
dC
dD
dF
dK
fF
fB
cB
cC
b,cA
bB
a,bB
aA

Rg 28.9.20 JHS

Doknr: 3301962 Tinglyst: 09.11.2020
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Elvia AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Jessheim Sør Bolig AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 579 883

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 132 og bnr. 305/ 306 i Ullensaker kommune, med eiendomsadresse: Ringvegen, Jessheim Sør.
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 06-05-2020.
Nettstasjon nr.: U0141 og U0144

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjoner og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjonene med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonene.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonene til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

SCDS

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonene med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonene enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonene enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonene eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonene på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonene faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonene og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	ASKER	Dato:	15.09.2020

Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	STIG O. KVARSNES / LASSE SKJELBRED
Foretaksnr./ ~~personnr.~~:	919 627 581
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

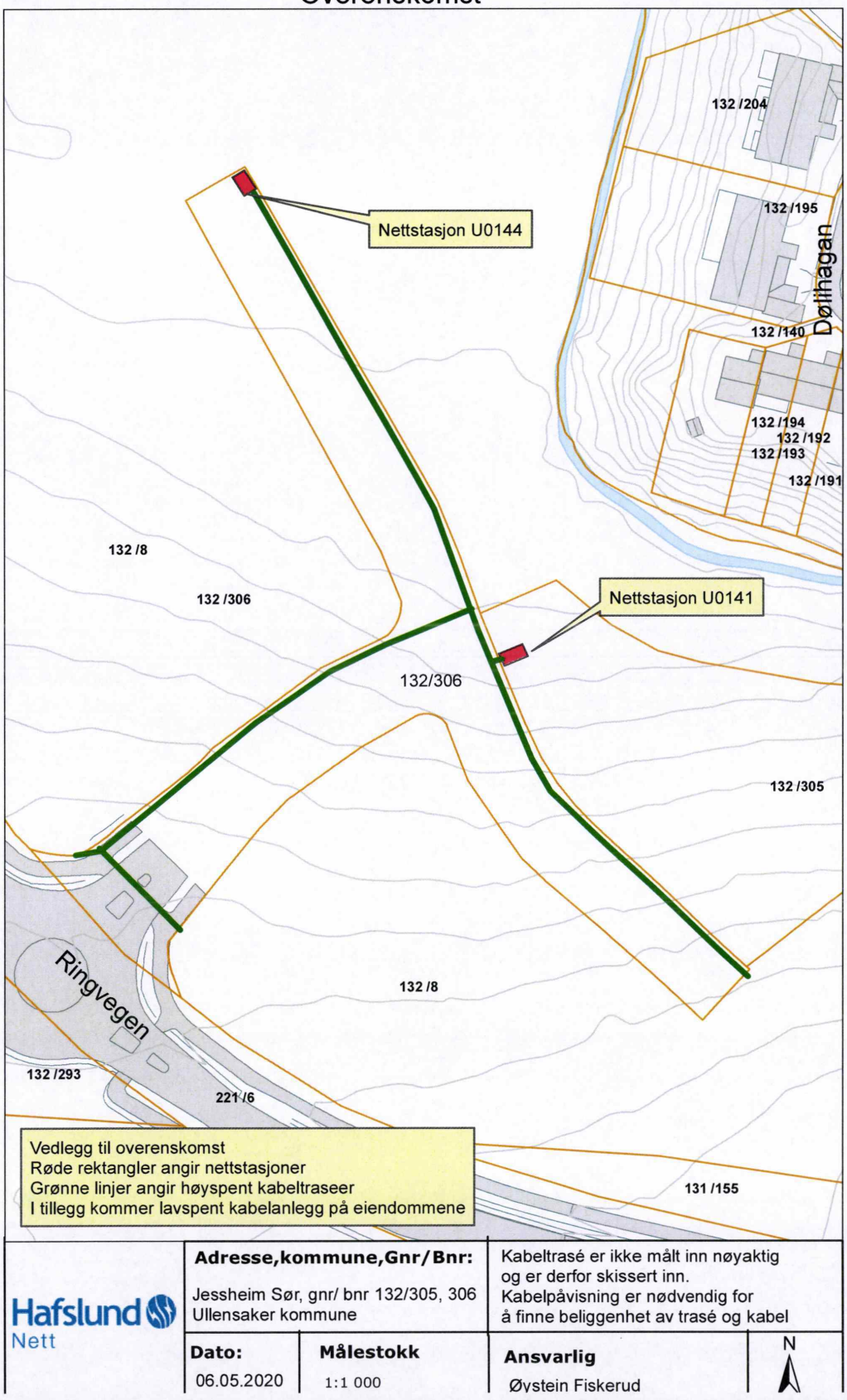
Sted:	Oslo	Dato:	2020-05-06

Elvia AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	**Berit Letting**
Saksbeh., signatur:	Øystein Fiskerud
(Blokkbokst.):	**Øystein Fiskerud**

Overenskomst



Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
org.nr./fødselsnr. 950285680

Doknr: 919429 Tinglyst: 27.07.2021
STATENS KARTVERK

Rekvirent:
Jessheim Sør Bolig AS (org. nr.: 919 627 581)
c/o Advokatkontoret i Usbl
Advokat Tina K. Klakegg
Postboks 8944 Youngstorget
0028 Oslo

ERKLÆRING

til tinglysing på gnr. 132 bnr. 305 i Ullensaker kommune

Sameiet som utgjør gnr. 132 bnr. 305 i Ullensaker kommune er forpliktet til å være sameier i fremtidig fradelte parseller fra gnr. 132 bnr. 8 i Ullensaker kommune som skal skilles ut til felles uteoppholdsareal, lekeområder gjesteparkering, internveier, sykkelparkering mv., markert på vedlagte bilag 1 i grått, mørkegrått, oransje og grønt (sentralparken, elveparken, parkering og intern vei) ("Fellesarealene"). Arealene vil senere få egne seksjons-/gårds og bruksnumre i Ullensaker kommune.

Inntil området er ferdig utbygget og fradelt, er sameiet som utgjør gnr. 132 bnr. 305 forpliktet til å besørge og bekoste drift, reparasjon og vedlikehold av arealene markert på bilag 1 fra utbygger stilles arealene til disposisjon, herunder bla. brøyting, kosting og asfaltering. **

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på gnr. 132 bnr. 305 i Ullensaker kommune. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Jessheim Sør Bolig AS (org. nr.: 919 627 581). Også etter seksjonering.

Jessheim, 08. juli 2021

For Jessheim Sør Bolig AS (org. nr.: 919 627 581)

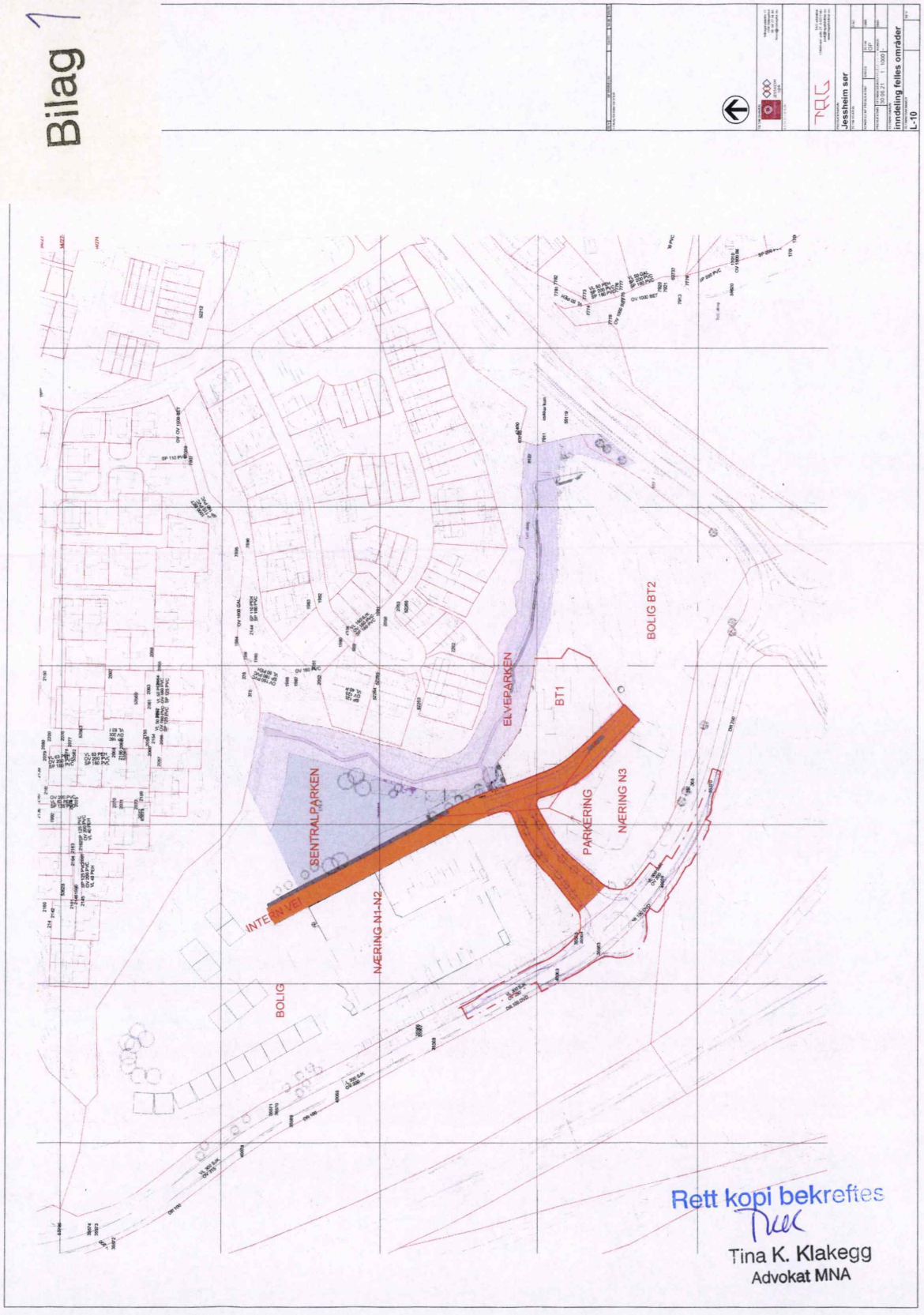
Sign: Stig Ø. Kvarsnes
Stig Øydna Kvarsnes

Sign: Sigvart T. Rasmussen
Sigvart Tinney Rasmussen

** Sameiet som utgjør gnr. 132 bnr. 305 i Ullensaker kommune er også forpliktet til å bli medlem av drittssameie/velforening e.l. som skal drifte Fellesarealene.

Rett kopi bekreftes
Tina K. Klakegg
Advokat MNA

Bilag 1



Rett kopi bekreftes
Tina K. Klakegg
Advokat MNA

Rekvirent:
Jessheim Sør Bolig AS (org. nr.: 919 627 581)
c/o ~~c/o Advokatkontoret i Usbl~~ Boligbyggelaget Usbl (org.nr.: 950 285 680)
Advokat Tina K. Klakegg
Postboks 8944 Youngstorget
0028 Oslo

Doknr: 1017853 Tinglyst: 19.08.2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Vedrørende gnr./bnr. 132/317, 132/305 snr. 1-124, 132/306 og 132/8 i Ullensaker kommune
Den del av gnr. 132 bnr. 8 som skal fradeles i en egen eiendom (parkeringskjeller) og som grenser til gnr. 132 bnr. 317 har rett til å lage en åpning i gnr. 132 bnr. 317, slik som vist på vedlagte tegning, **bilag 1**. Retten innebærer også adgang til å etablere port mellom gnr. 132 bnr. 317 og den del av gnr. 132 bnr. 8 som skal fradeles i en egen eiendom (parkeringskjeller) og som grenser til gnr. 132 bnr. 317. Gnr. 132 bnr. 317 er forpliktet til å akseptere og medvirke til at slik utbygging kan finne sted. Parkeringsplassene markert som P28, P45, P46, P47, P61, P62, P63, P78, P79 og P80 i **bilag 1** vil bli særskilt berørt av utbyggingen beskrevet over, og vil ikke kunne benyttes under byggeperioden.

Gnr. 132 bnr. 317 har adkomstrett over gnr. 132 bnr. 306 og gnr. 132 bnr. 305 snr. 1-124 i forbindelse med bruk av parkeringskjeller.

Den del av gnr. 132 bnr. 8 som skal fradeles i en egen eiendom (parkeringskjeller) og som grenser til gnr. 132 bnr. 317 har adkomstrett over gnr. 132 bnr. 306, gnr. 132 bnr. 305 snr. 1-124 og gnr. 132 bnr. 317 i forbindelse med bruk av parkeringskjeller.

For bruk og adkomstretten skal den del av gnr. 132 bnr. 8 som skal fradeles i en egen eiendom (parkeringskjeller) og som grenser til gnr. 132 bnr. 317 betale en forholdsmessig andel av kostnader knyttet til vedlikehold, reparasjon og utskifting av porten inn til- og kjøredekket i- gnr. 132 bnr. 317. Kostnadene fordeles mellom gnr. 132 bnr. 317 og den del av gnr. 132 bnr. 8 som skal fradeles i en egen eiendom (parkeringskjeller) og som grenser til gnr. 132 bnr. 317 ut fra antall parkeringsplasser i hver av eiendommene. Dersom det for eksempel er 80 parkeringsplasser i gnr. 132 bnr. 317, og 80 parkeringsplasser i den del av gnr. 132 bnr. 8 som skal fradeles i en egen eiendom (parkeringskjeller), skal kostnadene fordeles med 80/160 på hver av eiendommene. Alle kostnader knyttet til port mellom gnr. 132 bnr. 317 og den del av gnr. 132 bnr. 8 som skal fradeles i en egen eiendom (parkeringskjeller) må dekkes fullt ut av sistnevnte eiendom.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på gnr. 132 bnr. 317, gnr. 132 bnr 8, gnr. 132 bnr. 306 og gnr. 132 bnr. 305 snr. 1-124 i Ullensaker kommune. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Jessheim Sør Bolig AS (org. nr.: 919 627 581).

Jessheim, 15.07.2021

For Jessheim Sør Bolig AS (org. nr.: 919 627 581)

Sign: Stig Ø. Kvarsnes
Stig Øydna Kvarsnes

Sign: Sigvart T. Rasmussen
Sigvart Tinney Rasmussen

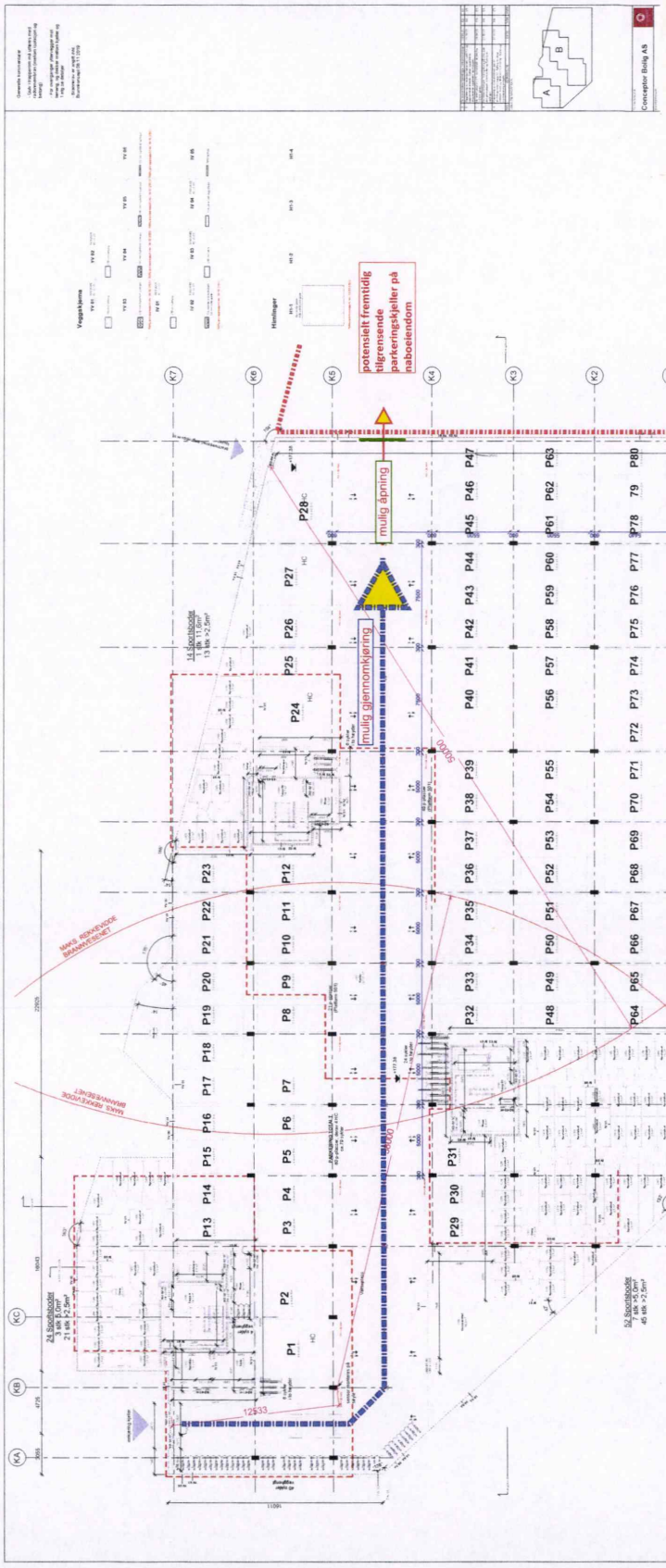
For Jessheim Sør Utvikling AS (org. nr.: 998 590 167)

Sign: Ole Semming Wiig
Ole Semming Wiig

Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument for EiendomsMegler 1
17/8-21
Gøril Iversen
Eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes
Tina K. Klakegg
Advokat MNA

Bilag 1



Rett kopi bekreftes

Tina K. Klakegg
Advokat MNA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/958367/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 12:10

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613289495
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
950285680	BOLIGBYGGELAGET USBL		Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3033	132	305

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3033	132	305	0	1	53 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	2	27 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	3	30 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	4	24 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	5	24 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	6	33 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	7	35 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	8	53 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	9	27 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	10	33 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	11	24 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	12	24 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	13	24 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	14	33 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	15	35 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	16	53 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	17	27 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	18	33 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	19	24 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr.: 958367 Tinglyst: 05.08.2021
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3033	132	305	0	20	24 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	21	24 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	22	33 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	23	35 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	24	53 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	25	27 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	26	33 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	27	24 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	28	24 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	29	24 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	30	33 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	31	35 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	32	53 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	33	27 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	34	33 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	35	24 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	36	24 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	37	24 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	38	33 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	39	35 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	40	51 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	41	26 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	42	26 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	43	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	44	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	45	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	46	39 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	47	49 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	48	43 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	49	26 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	50	51 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	51	26 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	52	26 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei

30.06.2021 13:28 Side 2 av 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/958367/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 12:10

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3033	132	305	0	53	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	54	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	55	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	56	59 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	57	39 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	58	49 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	59	40 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	60	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	61	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	62	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	63	43 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	64	33 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	65	51 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	66	26 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	67	26 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	68	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	69	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	70	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	71	59 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	72	39 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	73	49 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	74	40 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	75	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	76	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	77	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	78	43 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	79	33 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	80	51 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	81	26 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	82	26 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	83	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	84	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	85	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3033	132	305	0	86	59 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	87	39 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	88	49 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	89	40 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	90	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	91	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	92	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	93	43 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	94	33 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	95	51 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	96	26 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	97	26 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	98	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	99	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	100	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	101	59 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	102	39 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	103	49 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	104	40 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	105	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	106	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	107	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	108	43 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	109	33 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	110	51 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	111	26 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	112	26 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	113	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	114	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	115	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	116	59 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	117	39 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	118	49 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei

30.06.2021 13:28

Side 4 av 5

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3033	132	305	0	119	40 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	120	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	121	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	122	23 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	123	43 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei
3033	132	305	0	124	33 / 4087	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

30.06.2021 13:28 Side 5 av 5

21/4498

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ullensaker	Postboks 470, 2051 Jessheim	Terje H Brudal

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Boligbyggelaget Usbl v/ advokat Tina Klakegg	950 285 680	tkk@usbl.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 8944 Youngstorget	0028	Oslo	46917530

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3033	Ullensaker	132	305	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919627581	JESSHEIM SØR BOLIG AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	53	B	13	B	24	B	25	B	27	B	37	B	24	B	49	B	26	B
2	B	27	B	14	B	33	B	26	B	33	B	38	B	33	B	50	B	51	B
3	B	30	B	15	B	35	B	27	B	24	B	39	B	35	B	51	B	26	B
4	B	24	B	16	B	53	B	28	B	24	B	40	B	51	B	52	B	26	B
5	B	24	B	17	B	27	B	29	B	24	B	41	B	26	B	53	B	23	B
6	B	33	B	18	B	33	B	30	B	33	B	42	B	26	B	54	B	23	B
7	B	35	B	19	B	24	B	31	B	35	B	43	B	23	B	55	B	23	B
8	B	53	B	20	B	24	B	32	B	53	B	44	B	23	B	56	B	59	B
9	B	27	B	21	B	24	B	33	B	27	B	45	B	23	B	57	B	39	B
10	B	33	B	22	B	33	B	34	B	33	B	46	B	39	B	58	B	49	B
11	B	24	B	23	B	35	B	35	B	24	B	47	B	49	B	59	B	40	B
12	B	24	B	24	B	53	B	36	B	24	B	48	B	43	B	60	B	23	B

Sum tellere: 4087 | Nevner = 4087

Dato	Innsenderens underskrift
12.03.2021	FOR JESSHEIM SØR BOLIG AS / Sigvart Rasmussen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi bekreftes
Side 1 av 4
Tina K. Klakegg
Advokat MNA

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
12.03.2021	FOR JESSHEIM SØR BOLIG AS / Sigvart Rasmussen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi bekreftes
Side 2 av 4
Tina K. Klakegg
Advokat MNA

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

FOR JESSHEIM SØR BOLIG AS

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Asker, 12.03.2021	Stig O. Kvarsnes	STIG O. KVARSNES
Asker, 12.03.2021	Sigvart Rasmussen	SIGVART T. RASMUSSEN

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3033	Ullensaker	132	305	

Dato	Underskrift	Stempel
30/6-2021	Tone H Bråtå	Ullensaker kommune JESSHEIM

FOR JESSHEIM SØR BOLIG AS

Dato	Innsenderens underskrift
12.03.2021	Stig O. Kvarsnes / Sigvart Rasmussen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

Rett kopi bekreftes
Tina K. Klakegg
Advokat MNA

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

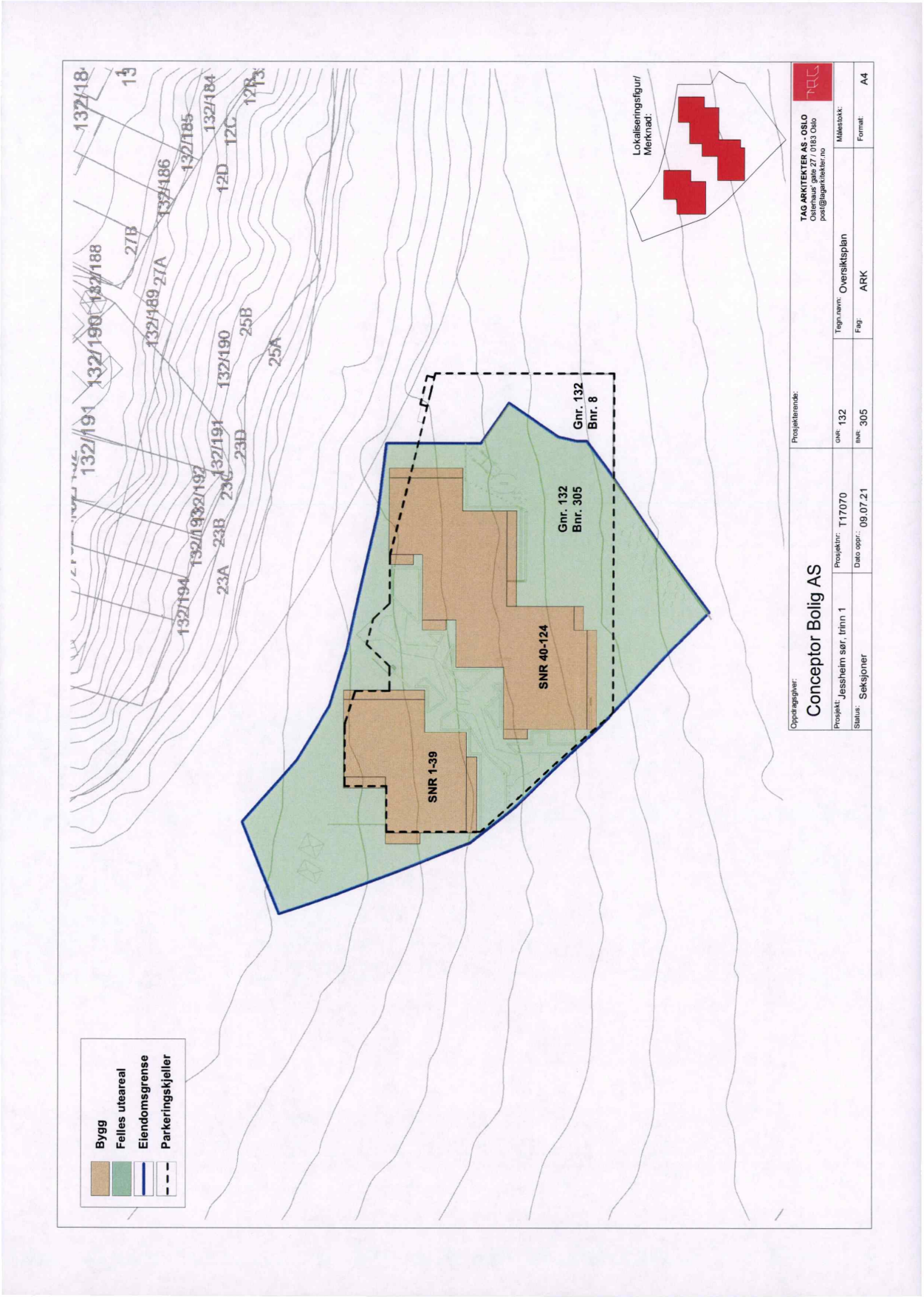
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	23	B	85	B	23	B	109	B	33	B	133				157			
62	B	23	B	86	B	59	B	110	B	51	B	134				158			
63	B	43	B	87	B	39	B	111	B	26	B	135				159			
64	B	33	B	88	B	49	B	112	B	26	B	136				160			
65	B	51	B	89	B	40	B	113	B	23	B	137				161			
66	B	26	B	90	B	23	B	114	B	23	B	138				162			
67	B	26	B	91	B	23	B	115	B	23	B	139				163			
68	B	23	B	92	B	23	B	116	B	59	B	140				164			
69	B	23	B	93	B	43	B	117	B	39	B	141				165			
70	B	23	B	94	B	33	B	118	B	49	B	142				166			
71	B	59	B	95	B	51	B	119	B	40	B	143				167			
72	B	39	B	96	B	26	B	120	B	23	B	144				168			
73	B	49	B	97	B	26	B	121	B	23	B	145				169			
74	B	40	B	98	B	23	B	122	B	23	B	146				170			
75	B	23	B	99	B	23	B	123	B	43	B	147				171			
76	B	23	B	100	B	23	B	124	B	33	B	148				172			
77	B	23	B	101	B	59	B	125				149				173			
78	B	43	B	102	B	39	B	126				150				174			
79	B	33	B	103	B	49	B	127				151				175			
80	B	51	B	104	B	40	B	128				152				176			
81	B	26	B	105	B	23	B	129				153				177			
82	B	26	B	106	B	23	B	130				154				178			
83	B	23	B	107	B	23	B	131				155				179			
84	B	23	B	108	B	43	B	132				156				180			

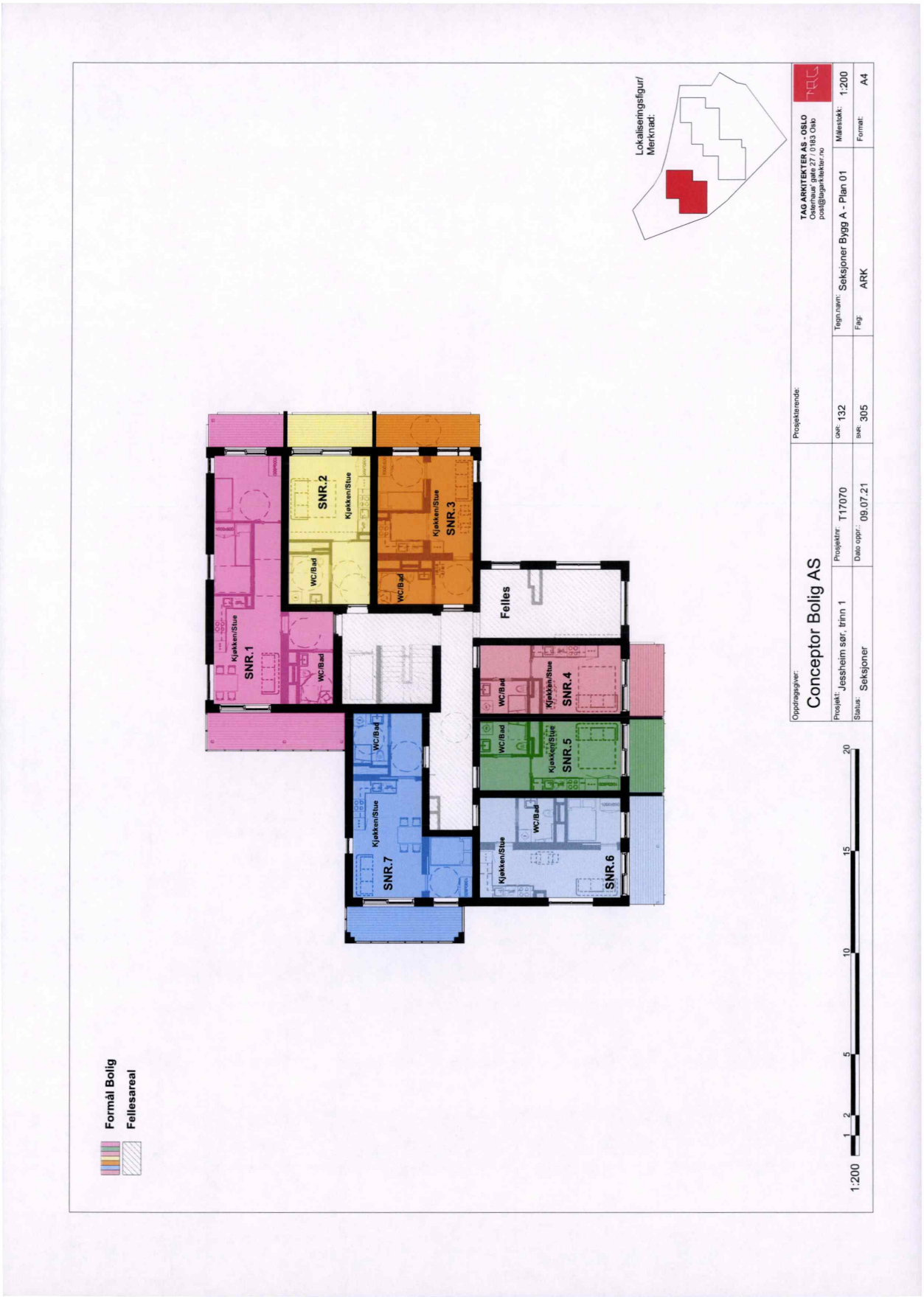
Sum tellere: 4087 | Nevner = 4087

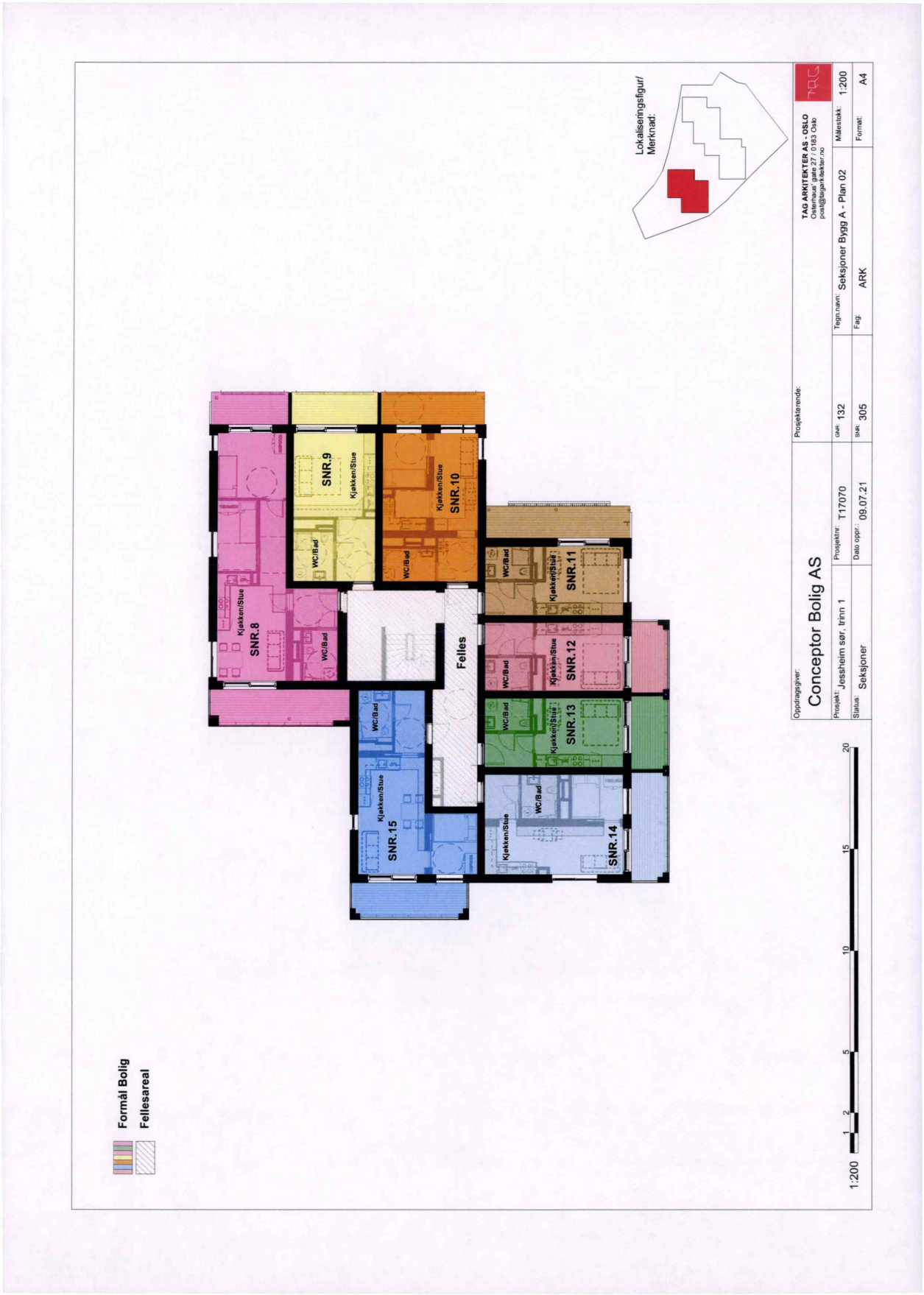
FOR JESSHEIM SØR BOLIG AS

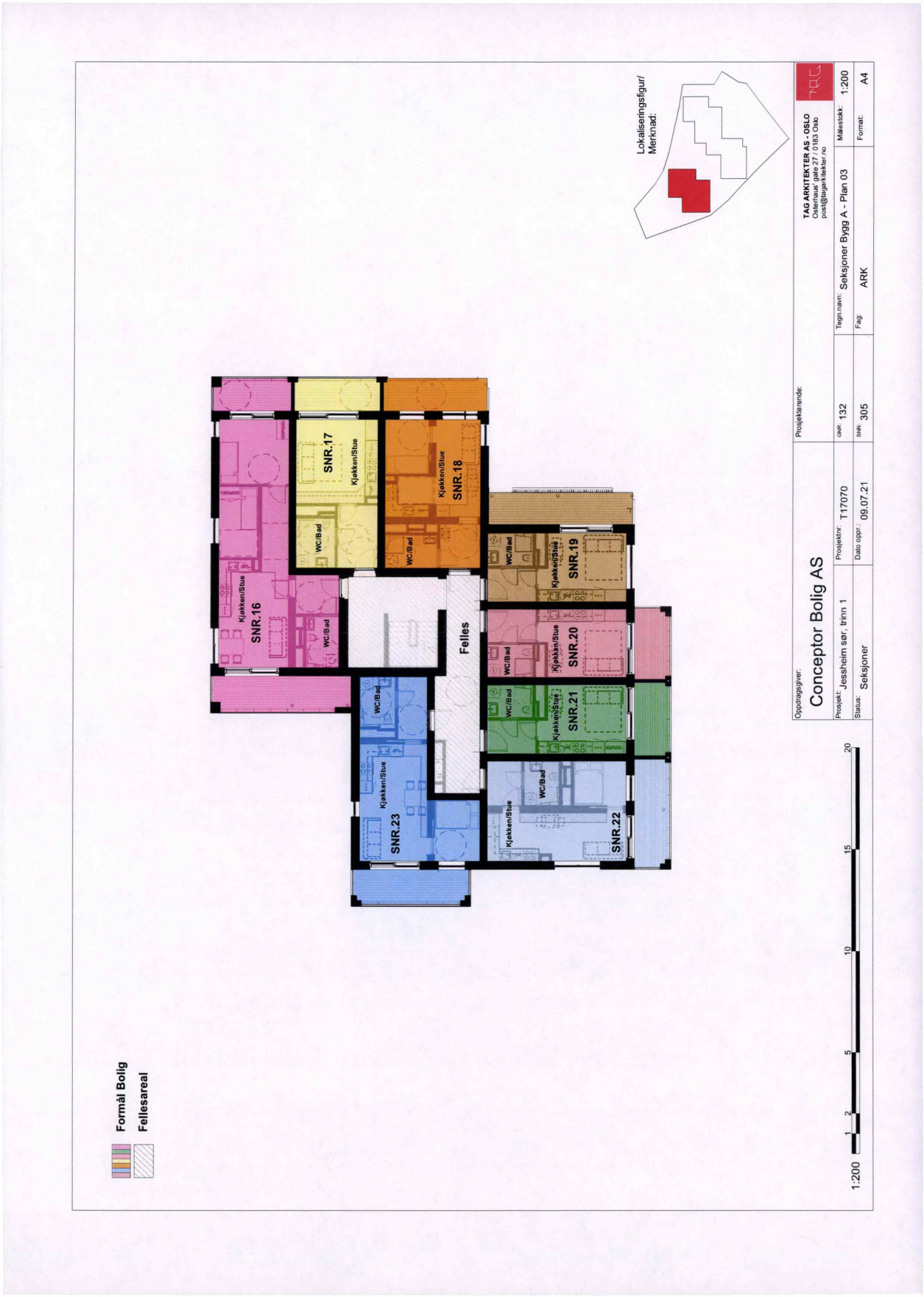
Dato	Innsenderens underskrift
12.03.2021	Sigrid Kvarmo / Sigvart Rasmussen

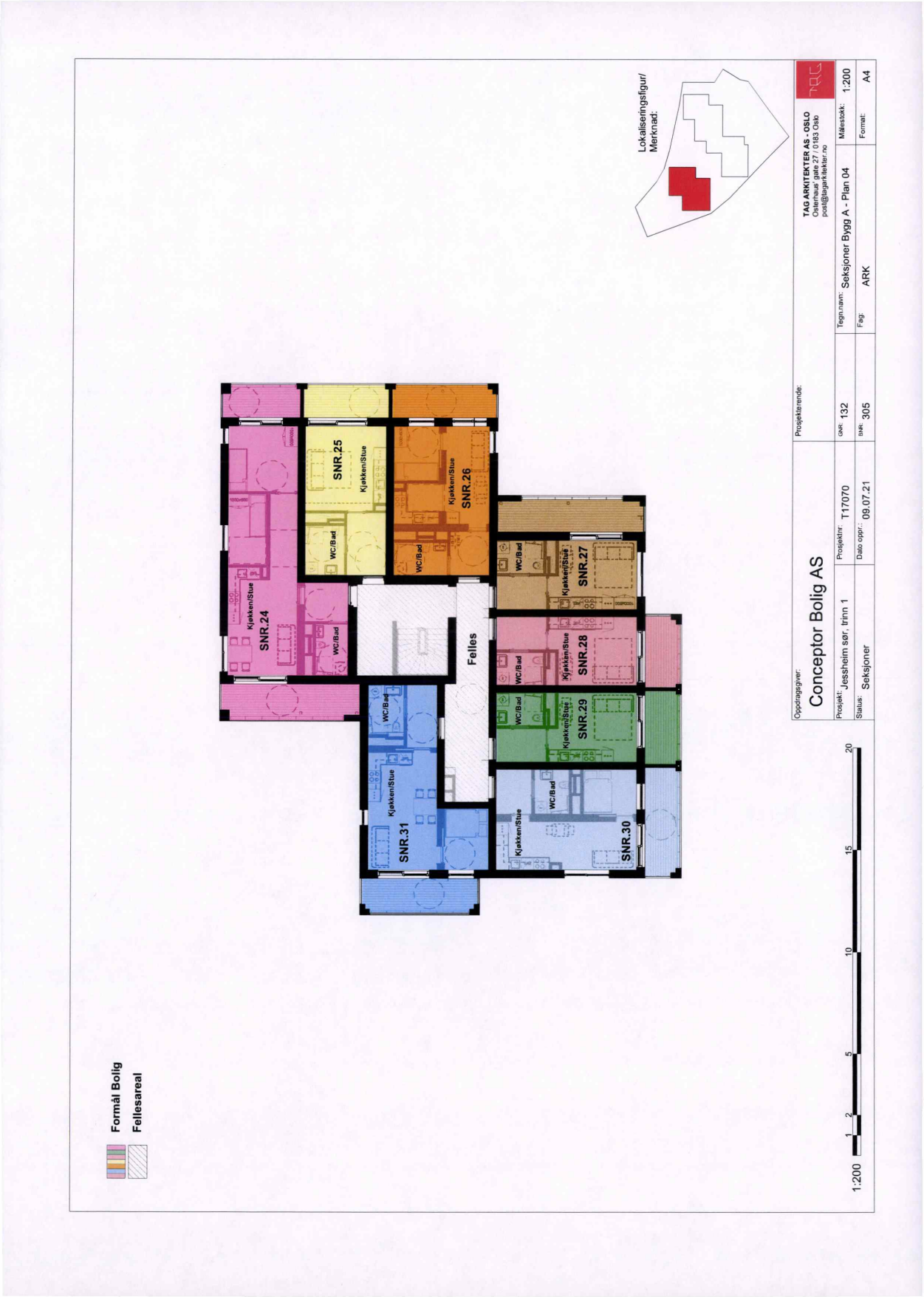
Rett kopi bekreftes
Tina K. Klakegg
Advokat MNA

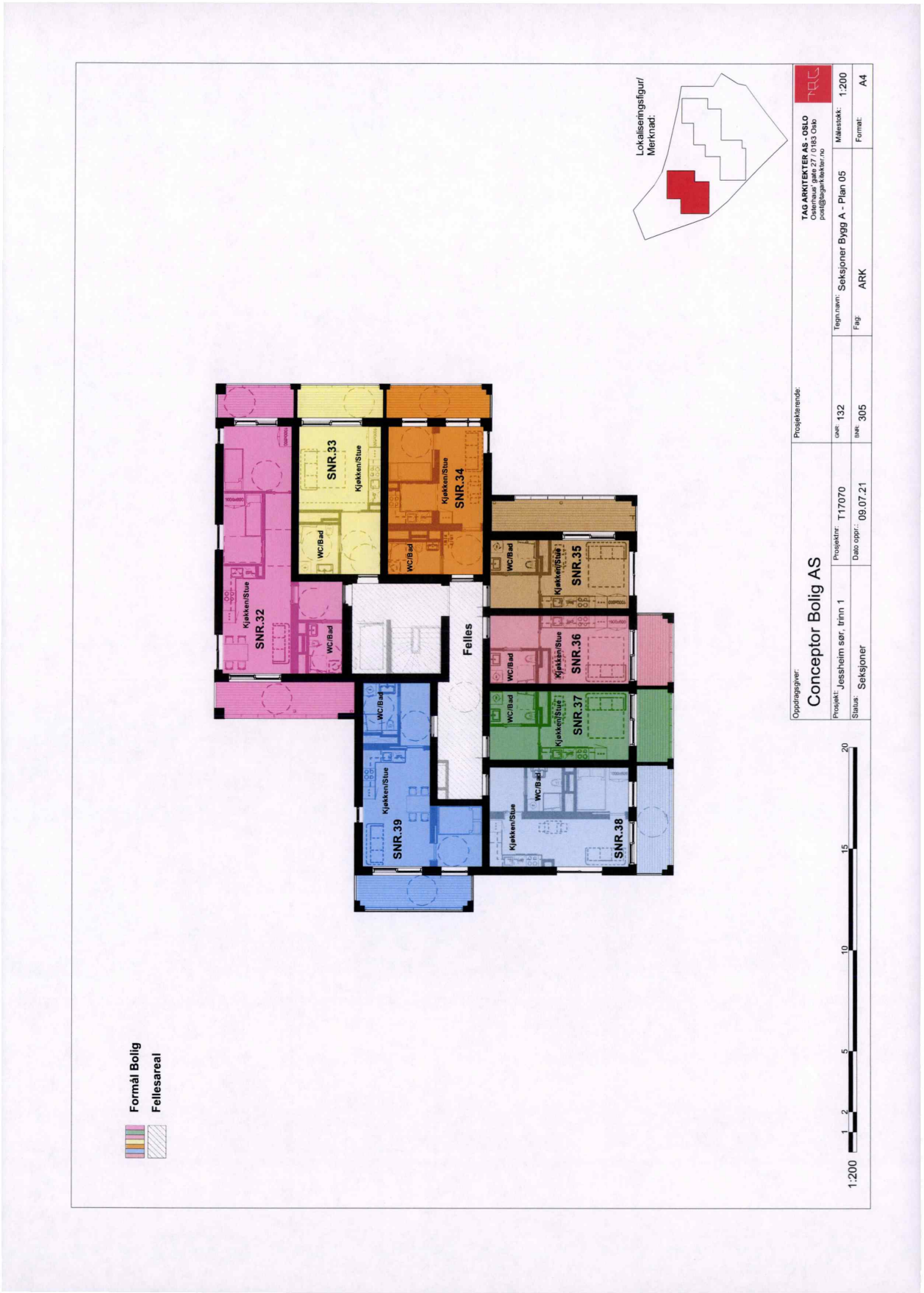

Bygg
Felles uteareal
Eiendomsgrense
Parkeringskjeller
SNR 1-39
SNR 40-124
Gnr. 132
Bnr. 305
Gnr. 132
Bnr. 8
Lokaliseringsfigur/
Merknad:
Oppdragsgiver:
Conceptor Bolig AS
Prosjektnr: T17070
Dato oppr.: 09.07.21
Prosjektansvarlig:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Østernaus' gate 27 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
GNR: 132
BNR: 305
Tegn.navn: Oversiktsplan
Fag: ARK
Målestokk:
Format: A4

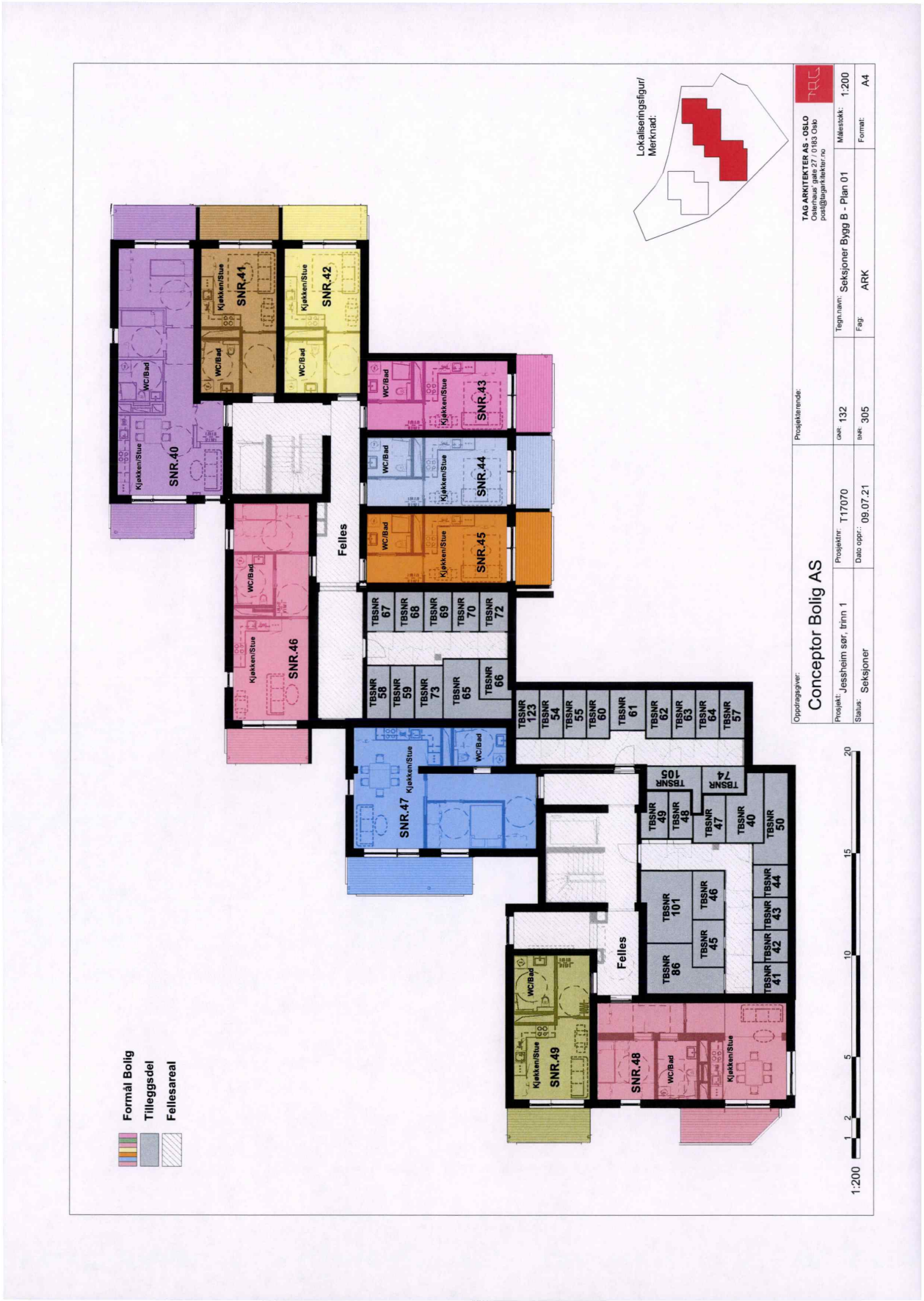

Lokaliseringsfigur/
Merknad:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaas' gate 27 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
Oppdragsgiver:
Conceptor Bolig AS
Prosjekterende:
Prosjekt: Jessheim sør, trinn 1
Prosjektnr: T17070
Dato oppr.: 09.07.21
Gnr: 132
Bnr: 305
Tegn.navn: Seksjoner Bygg A - Plan 01
Fag: ARK
Målestokk: 1:200
Format: A4
Status: Seksjoner
SNR.1
SNR.2
SNR.3
SNR.4
SNR.5
SNR.6
SNR.7
Felles
Kjøkken/Stue
WC/Bad
Formål Bolig
Fellesareal
1:200
1
2
5
10
15
20

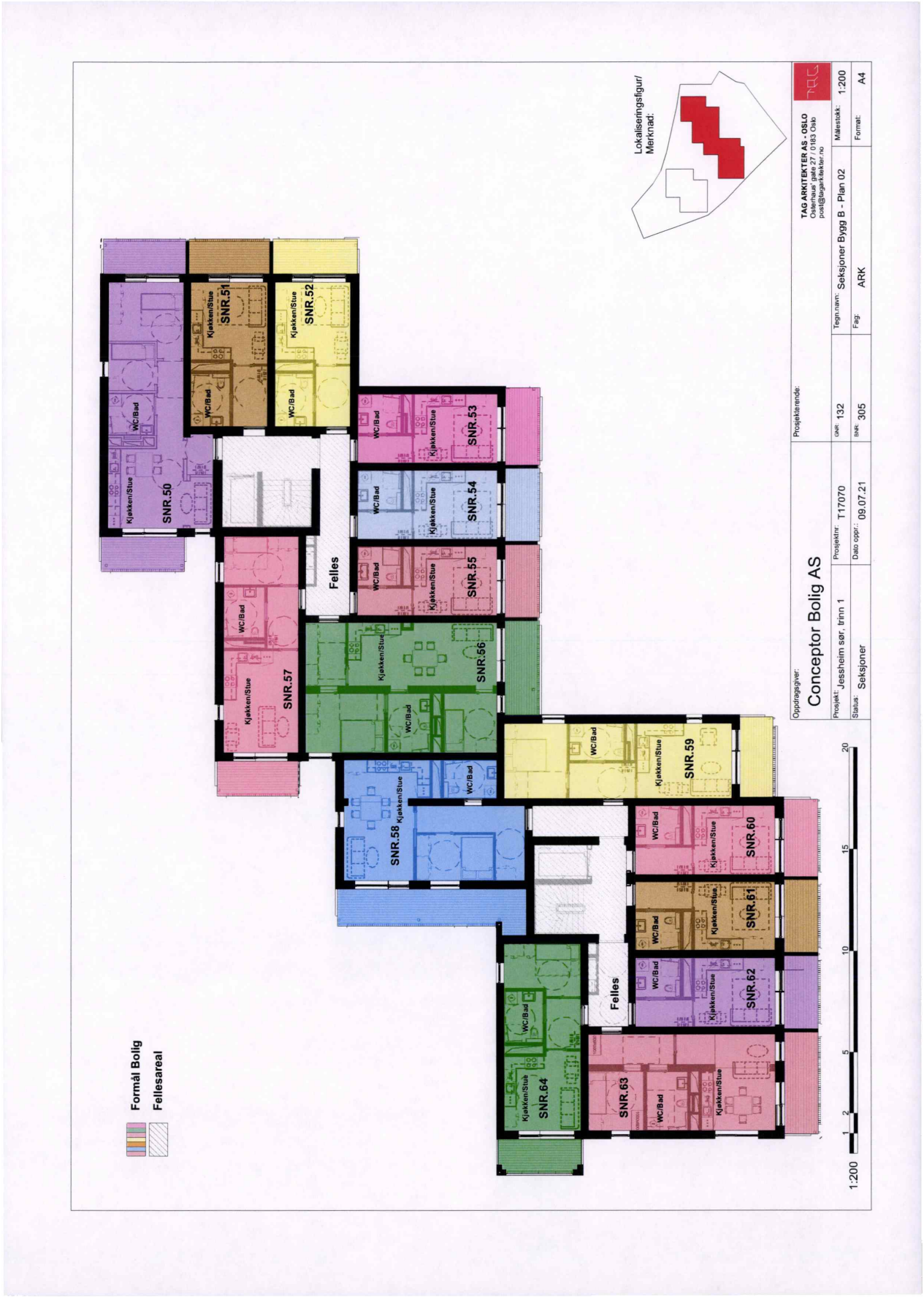

Lokaliseringsfigur/
Merknad:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osternaus' gate 27 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
Prosjekterende:
Oppdragsgiver:
Conceptor Bolig AS
Prosjekt: Jessheim sør, trinn 1
Prosjektnr: T17070
Dato oppr.: 09.07.21
Status: Seksjoner
GNR: 132
BNR: 305
Tegn.navn: Seksjoner Bygg A - Plan 02
Fag: ARK
Målestokk: 1:200
Format: A4
SNR.8
SNR.9
SNR.10
SNR.11
SNR.12
SNR.13
SNR.14
SNR.15
Felles
Kjøkken/Stue
WC/Bad
Formål Bolig
Fellesareal
1:200
1
2
5
10
15
20

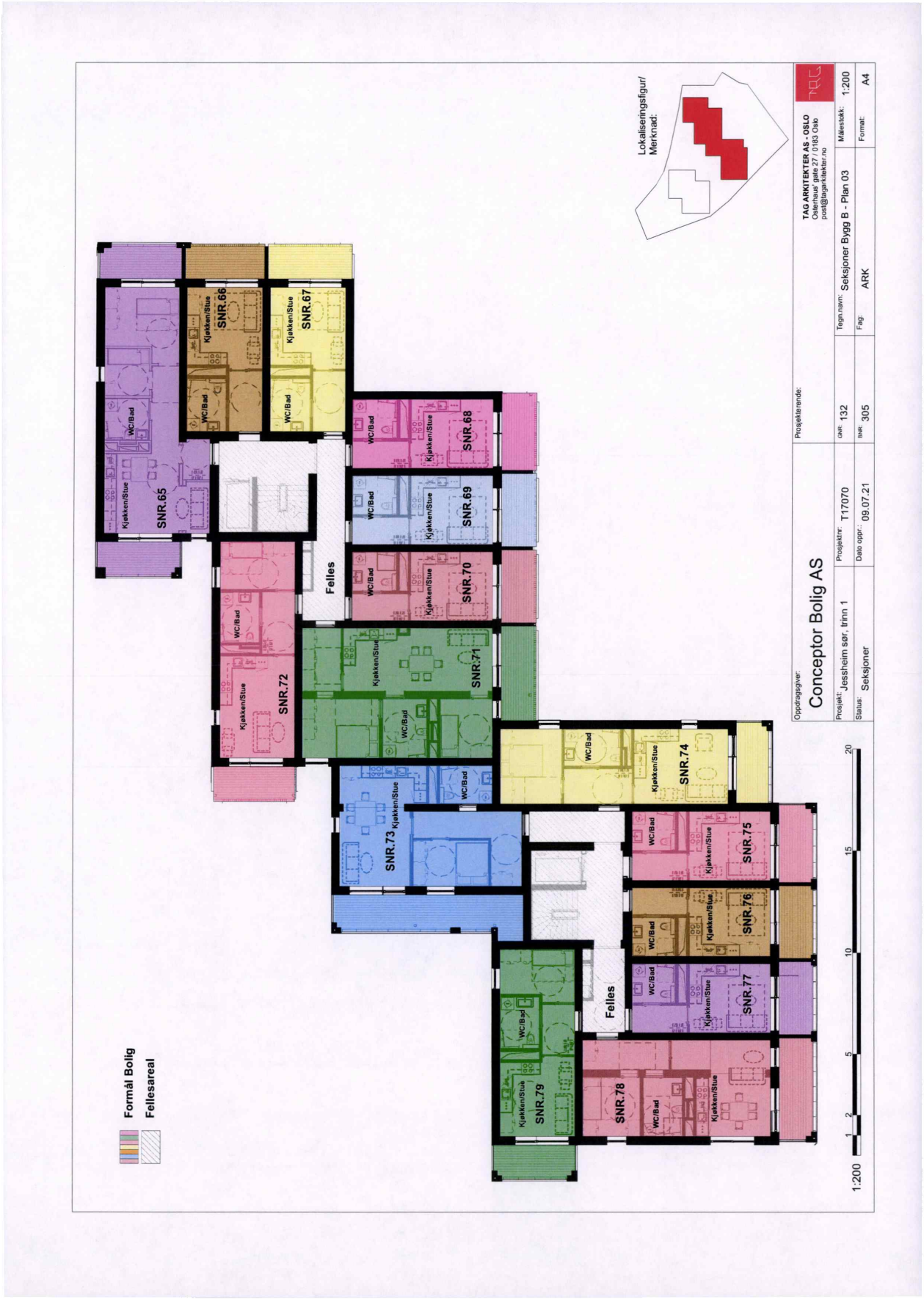

Lokaliseringsfigur/
Merknad:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Oppdragsgiver:
Conceptor Bolig AS
Prosjektnr: T17070
Dato oppr.: 09.07.21
Status: Seksjoner
Prosjektansvarlig:
GNR: 132
BNR: 305
Tegn.navn: Seksjoner Bygg A - Plan 03
Fag: ARK
Målestokk: 1:200
Format: A4
SNR.16
SNR.17
SNR.18
SNR.19
SNR.20
SNR.21
SNR.22
SNR.23
Felles
WC/Bad
Kjøkken/Stue
Formål Bolig
Fellesareal
1:200
1
2
5
10
15
20


Lokaliseringsfigur/
Merknad:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaus' gate 27 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
Prosjekterende:
Oppdragsgiver:
Conceptor Bolig AS
Prosjekt: Jessheim sør, trinn 1
Prosjektnr: T17070
Dato oppr.: 09.07.21
Status: Seksjoner
GNR: 132
BNR: 305
Tegn.navn: Seksjoner Bygg A - Plan 04
Fag: ARK
Målestokk: 1:200
Format: A4
SNR.24
SNR.25
SNR.26
SNR.27
SNR.28
SNR.29
SNR.30
SNR.31
Felles
WC/Bad
Kjøkken/Stue
Formål Bolig
Fellesareal
1:200
1
2
5
10
15
20


Lokaliseringsfigur/
Merknad:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaus' gate 27 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
Prosjekterende:
Oppdragsgiver:
Conceptor Bolig AS
Prosjekt: Jessheim sør, trinn 1
Status: Seksjoner
Prosjektnr: T17070
Dato oppr.: 09.07.21
Gnr: 132
Bnr: 305
Tegn.navn: Seksjoner Bygg A - Plan 05
Fag: ARK
Målestokk: 1:200
Format: A4
SNR.32
SNR.33
SNR.34
SNR.35
SNR.36
SNR.37
SNR.38
SNR.39
Felles
Kjøkken/Stue
WC/Bad
Formål Bolig
Fellesareal
1:200
1
2
5
10
15
20

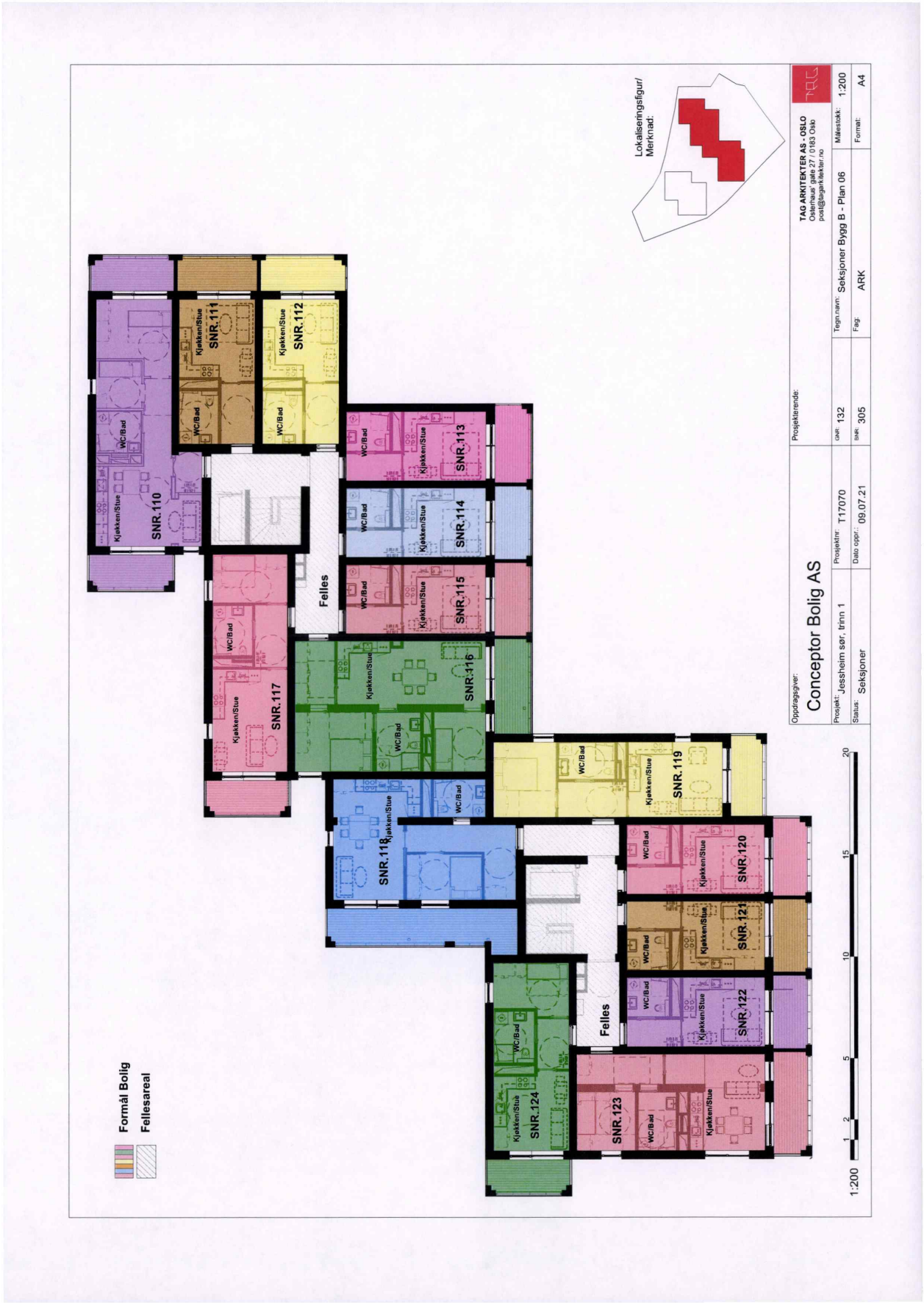

Lokaliseringsfigur/
Merknad:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Oslerhaus' gate 27 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
Oppdragsgiver:
Conceptor Bolig AS
Prosjekterende:
Prosjekt: Jessheim sør, trinn 1
Prosjektnr: T17070
GNR: 132
Tegn.navn: Seksjoner Bygg B - Plan 01
Målestokk: 1:200
Status: Seksjoner
Dato oppr.: 09.07.21
BNR: 305
Fag: ARK
Format: A4
Formål Bolig
Tilleggsdel
Fellesareal
1:200
SNR.40
SNR.41
SNR.42
SNR.43
SNR.44
SNR.45
SNR.46
SNR.47
SNR.48
SNR.49
Felles
Kjøkken/Stue
WC/Bad

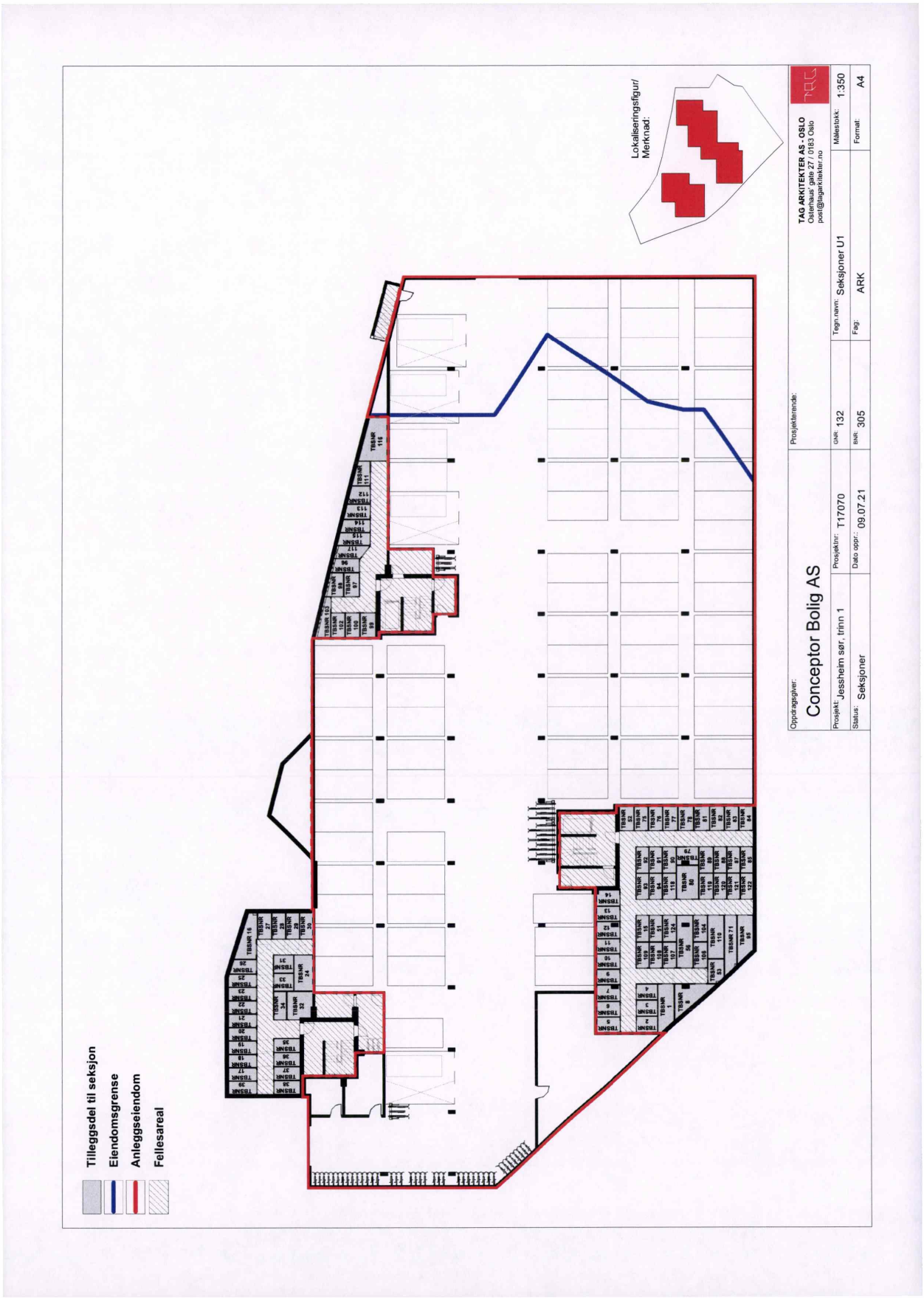

Lokaliseringsfigur/
Merknad:
SNR.50
SNR.51
SNR.52
SNR.53
SNR.54
SNR.55
SNR.56
SNR.57
SNR.58
SNR.59
SNR.60
SNR.61
SNR.62
SNR.63
SNR.64
Felles
Felles
Kjøkken/Stue
WC/Bad
Formål Bolig
Fellesareal
1:200
Oppdragsgiver:
Conceptor Bolig AS
Prosjekterende:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Prosjekt: Jessheim sør, trinn 1
Prosjektnr: T17070
GNR: 132
Tegn.navn: Seksjoner Bygg B - Plan 02
Målestokk: 1:200
Status: Seksjoner
Dato oppr.: 09.07.21
BNR: 305
Fag: ARK
Format: A4


Lokaliseringsfigur/
Merknad:
SNR.65
SNR.66
SNR.67
SNR.68
SNR.69
SNR.70
SNR.71
SNR.72
SNR.73
SNR.74
SNR.75
SNR.76
SNR.77
SNR.78
SNR.79
Felles
Felles
Kjøkken/Stue
WC/Bad
Formål Bolig
Fellesareal
1:200
1
2
5
10
15
20
Oppdragsgiver:
Conceptor Bolig AS
Prosjektnr: T17070
Dato oppr.: 09.07.21
Status: Seksjoner
Prosjekt: Jessheim sør, trinn 1
Prosjekterende:
GNR: 132
BNR: 305
Tegn.navn: Seksjoner Bygg B - Plan 03
Fag: ARK
Målestokk: 1:200
Format: A4
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaus' gate 27 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no


Lokaliseringsfigur/
Merknad:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaus' gate 27 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
Oppdragsgiver:
Conceptor Bolig AS
Prosjektnr: T17070
Dato oppr.: 09.07.21
Prosjekterende:
GNR: 132
BNR: 305
Tegn.navn: Seksjoner Bygg B - Plan 04
Fag: ARK
Målestokk: 1:200
Format: A4
Prosjekt: Jessheim sør, trinn 1
Status: Seksjoner
SNR.80
SNR.81
SNR.82
SNR.83
SNR.84
SNR.85
SNR.86
SNR.87
SNR.88
SNR.89
SNR.90
SNR.91
SNR.92
SNR.93
SNR.94
Felles
Felles
Kjøkken/Stue
WC/Bad
Formål Bolig
Fellesareal
1:200
1
2
5
10
15
20


Lokaliseringsfigur/
Merknad:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Oppdragsgiver:
Conceptor Bolig AS
Prosjektnavn: Jessheim sør, trinn 1
Prosjektnr: T17070
Dato oppr.: 09.07.21
Status: Seksjoner
Prosjekterende:
GNR: 132
BNR: 305
Tegn.navn: Seksjoner Bygg B - Plan 05
Fag: ARK
Målestokk: 1:200
Format: A4
Formål Bolig
Fellesareal
Felles
Felles
SNR.95
SNR.96
SNR.97
SNR.98
SNR.99
SNR.100
SNR.101
SNR.102
SNR.103
SNR.104
SNR.105
SNR.106
SNR.107
SNR.108
SNR.109
Kjøkken/Stue
WC/Bad
1:200


Lokaliseringsfigur/
Merknad:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osternaus' gate 27 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
Prosjekterende:
Oppdragsgiver:
Conceptor Bolig AS
Prosjekt: Jessheim sør, trinn 1
Prosjektnr: T17070
Dato oppr.: 09.07.21
Status: Seksjoner
GNR: 132
BNR: 305
Tegn.navn: Seksjoner Bygg B - Plan 06
Fag: ARK
Målestokk: 1:200
Format: A4
Formål Bolig
Fellesareal
SNR.110
SNR.111
SNR.112
SNR.113
SNR.114
SNR.115
SNR.116
SNR.117
SNR.118
SNR.119
SNR.120
SNR.121
SNR.122
SNR.123
SNR.124
Felles
Felles
Kjøkken/Stue
WC/Bad
1:200
1
2
5
10
15
20

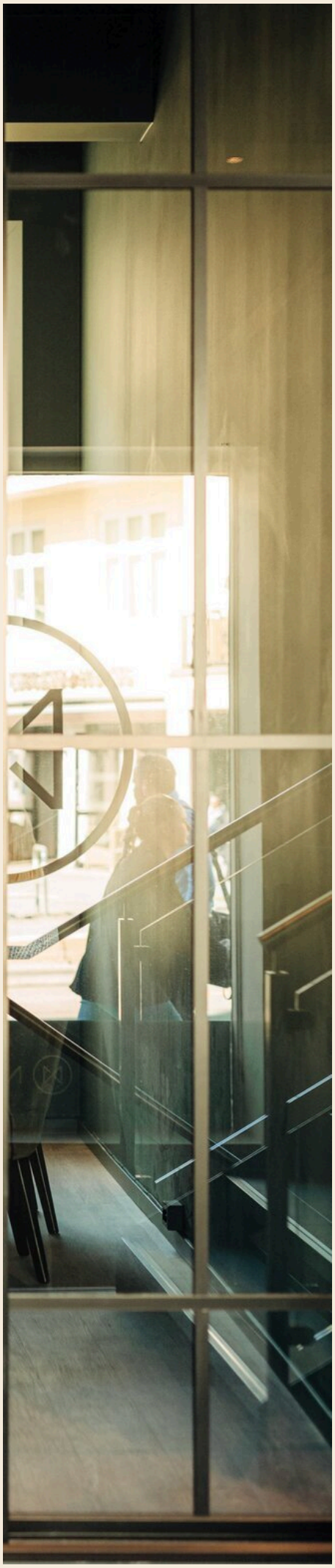

Tilleggsdel til seksjon
Eiendomsgrense
Anleggseiendom
Fellesareal
Lokaliseringsfigur/
Merknad:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Oppdragsgiver:
Conceptor Bolig AS
Prosjekterende:
Prosjekt: Jessheim sør, trinn 1
Prosjektnr: T17070
GNR: 132
Tegn navn: Seksjoner U1
Målestokk: 1:350
Status: Seksjoner
Dato oppr.: 09.07.21
BNR: 305
Fag: ARK
Format: A4

Velkommen til

Nordvik Jessheim

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

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



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0044/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Søndre Dølibekken 6 2050 JESSHEIM
Matrikkel: Gnr 132, bnr 305, snr 84 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Idriss Eliassy

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
i.eliassy@nordvikbolig.no
979 05 166