NORDVIK

Såvegen 1A

1 soverom | 45 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Såvegen 1A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Kontaktinfo
14	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
434	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
437	Forbrukerinformasjon om budgivning
438	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.06.2026

Nøkkelinformasjon



Pen 2-roms selveierleilighet i 4 etasje med balkong på ca. 9 m²
og garasjeplass. Heis i bygget, og sentral plassering!

Prisantydning	**3 250 000,-**
Omkostninger	**82 340,-**
Totalpris	**3 332 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 039,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

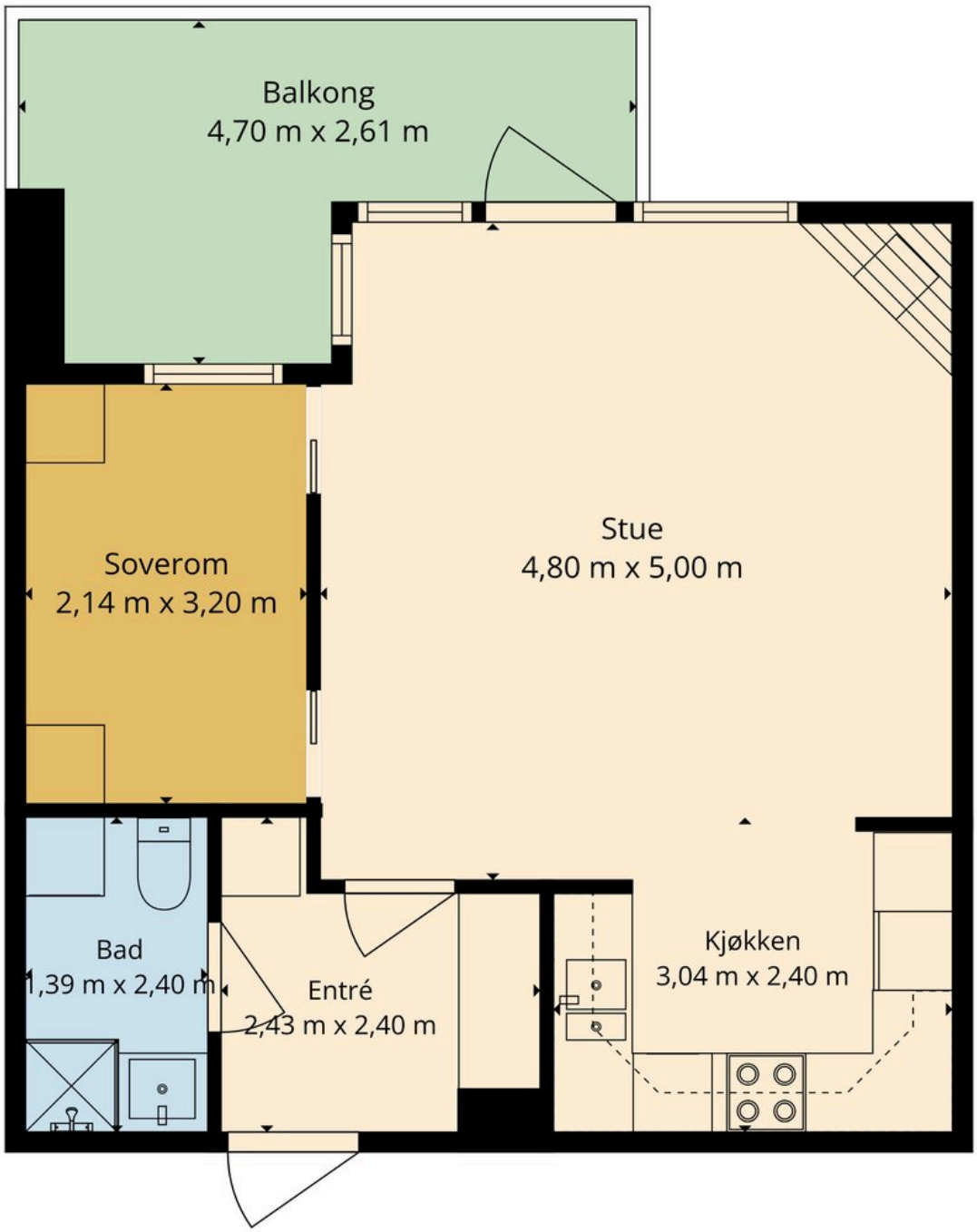
Velkommen til Såvegen 1A - Presentert av Idriss Eliassy i Nordvik Bolig!

Lys 2-roms selveier fra 2007 i 4. etasje rett ved Jessheim sentrum. Bygget har heis med direkte adkomst fra parkeringskjelleren, der det medfølger en fast plass med mulighet for elbil-lader. Leiligheten ble oppgradert i 2022 med nymalte vegger og nye laminatgulv. Innvendig finner du en trivelig stue med gasspeis og åpen løsning mot et praktisk kjøkken. Fra stuen er det utgang til en luftig balkong på ca. 9 m². Videre har boligen et fint soverom, et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og entré. Ekstra lagringsplass i praktisk kjellerbod på ca. 5 m².

Beliggenheten er et perfekt utgangspunkt for en enklere hverdag, med busstopp like ved, gangavstand til Jessheim Storsenter, Coop OBS, apotek og søndagsåpen Joker.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



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

Stuen og kjøkkenet er i en åpen og sosial løsning, noe som skaper en luftig og moderne romfølelse.





Den stilrene gasspeisen fungerer som et naturlig og lunt samlingspunkt i stuen, perfekt for å skape ekstra hygge og en avslappende stemning i hverdagen.







Kjøkkenet har en lys fremtoning, smart utformet i en praktisk vinkelløsning som utnytter plassen og romfølelsen maksimalt.





Innredningen har glatte fronter i hvitt med stilrene, knotter i stål som gir et minimalistisk uttrykk.

Kjøkkenet er fullt utstyrt med hvitevarer som kan medfølge, herunder en frittstående komfyr, kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, og en hvit ventilator montert over kokesonen.







Det helflislagte baderommet fremstår som tidløst og funksjonelt, og har behagelig gulvvarme som sikrer god komfort på kjølige morgener.





Videre er badet utstyrt med et tidsmessig toalett, servant med underskap, speil, dusjhjørne med innfellbar glassvegg og et eget, praktisk opplegg for vaskemaskin.

Soverommet er lyst og luftig med belysning og plass til smart garderobeløsning.





Fra stuen har du direkte utgang til en luftig balkong på ca. 9 m²som forlenger stuearealet på varme dager.

Balkongen er delvis overbygget og har en meget luftig utsikt over nærområdet.





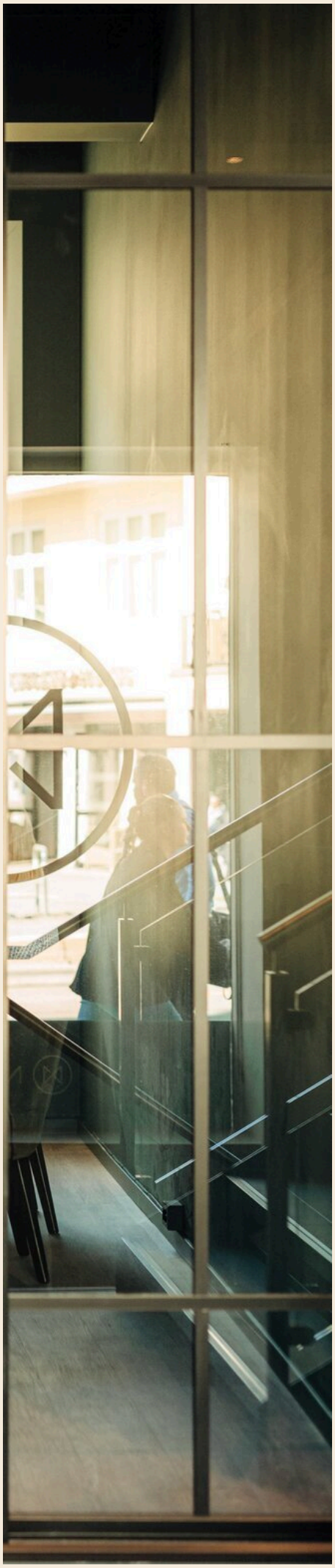
Bygget har heis med direkte adkomst fra parkeringskjelleren, der det medfølger en fast plass med mulighet for elbil-lader.

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0058/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Såvegen 1A, 2050 JESSHEIM
Gnr 132, bnr 245, snr 27 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Selger
Rezgar Palanijafi

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
81 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
82 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 332 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 345 340,- (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
2007

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Kjøkken/stue, bad, entré og soverom.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 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, entré og soverom. Utgang fra kjøkken/stue til balkong på ca. 9 m²
Leiligheten disponerer i tillegg en bod på ca. 5 m² i sameiets fellesareal i kjelleretasje.

Standard
Entré
Leiligheten har en behagelig adkomst via felles inngangsparti med heis som tar deg enkelt opp til etasjeplanet. Vel inne i entréen blir du møtt av et lyst og innbydende førsteinntrykk. Rommet har lysmalte vegger og en pen laminat på gulvet, noe som harmonerer fint med resten av boligen. I entréen er det montert callinganlegg og garderobeskap som gir god plass til å rydde vekk sko og yttertøy, slik at inngangspartiet holdes ryddig og organisert.

Stue og kjøkken
Stuen og kjøkkenet er i en åpen og sosial løsning, noe som skaper en luftig og moderne romfølelse. Et rom med svært god atmosfære takket være de store, sjenerøse vindusflatene og glassdøren som slipper inn mengder av naturlig dagslys. Veggene er hvitmalte og gulvet er belagt med laminat fra 2022, noe som gjør det enkelt å innrede etter egen smak. Her er det god plass til en komfortabel sofaløsning med tilhørende mediemøbler. Den stilrene

gasspeisen fungerer som et naturlig og lunt samlingspunkt i stuen, perfekt for å skape ekstra hygge og en avslappende stemning i hverdagen. Fra stuen har du direkte utgang til en luftig balkong på ca. 9 m²som forlenger stuearealet på varme dager.

Kjøkkenet har en lys fremtoning, smart utformet i en praktisk vinkelløsning som utnytter plassen og romfølelsen maksimalt. Innredningen har glatte fronter i hvitt med stilrene, knotter i stål som gir et minimalistisk uttrykk. Over- og underskapene strekker seg godt ut og byr på rikelig med lagringsplass. Arbeidsflaten består av en kontrasterende, mørk grå laminatbenkeplate med en praktisk, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og tilhørende ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er fullt utstyrt med hvitevarer som kan medfølge, herunder en frittstående komfyr, kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, og en hvit ventilator montert over kokesonen.

Bad
Det helflislagte baderommet fremstår som tidløst og funksjonelt, og har behagelig gulvvarme som sikrer god komfort på kjølige morgener. Innredningen er arealeffektiv og består av en nedfelt servant med praktisk skapplass under til håndklær og toalettsaker, samt et pent speil med integrert belysning i overkant. Videre er badet utstyrt med et tidsmessig toalett, dusjhjørne med innfellbar glassvegg og et eget, praktisk opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Soverommet er lyst og luftig med belysning og plass til smart garderobeløsning. Rommet har en svært praktisk og symmetrisk løsning med plassbesparende skyvedører på hver side av sengen. For øvrig oppbevaring og sesongutstyr medfølger det en disponibel lagringsbod på ca. 5² i byggets kjelleretasje.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 27 i felles garasjeanlegg.

Parkeringsplassen og boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 30.05.2007.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Kun byttet baderomsinnredning. Gjort av eier.

- 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
Eventuell kommentar: Ikke observert i leiligheten, men sameiet har hatt besøk av saneringsfirma vet jeg.

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

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel. Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006. En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2025. Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m2.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer grunnet alder.
-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noen skjevheter. Laminat/ gulv gir etter noe i entre. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
-Innvendig > Pipe og ildsted: Det er ikke fremlagt noe dokumentasjoner på gasspeis eller at det er utført

service.
-Innvendig > Innvendige dører: Det er observert svelling på baderomsdør samt at dør tar i karm.
-Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.
-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
-Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen. Badet er lite. Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran.
-Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Svertesopp er registrert.
-Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt grunnet alder på membran og ikke dokumentert oppbygging.
-Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Innbo og løsøre
Hvitevarer kan medfølge. Selger opplyser at hvitevarene er eldre og at det ikke er noen garanti på hvitevarene. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører underrettes skriftlig.
Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøter og styret.

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
Energimerking på boligen er D
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:
- Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

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. 4 482 kWh/kr 8 500,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 039,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer driftskostnader, bygningsforsikring, kontroll av gass, nettleie gass, grunnpakke TV/bredbånd, garasje m.m.

Fordeles slik:
Felleskostnader drift kr 1 980,-
Kontr. gass kr 81,-
TV/Bredbånd kr 429,-
Garasje kr 238,-
Nettleie gass kr 302,-

Posten felleskoatnder drift vil øke med 30% fra 01.07.2026. Det er pr. 09.06.26 ikke noe fastsatt sum, men forretningsfører anslår at posten for felleskostnader drift vil være på rundt 1 980,- i stedet for dagens post på 1

530,-. Totale felleskostnader vil ved økningen (gitt at anslått sum fra forretningsfører stemmer) være ca. kr. 3 030,-.

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

Kommunale avgifter
Kr 10 248,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp, renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 816 745,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 266 980,- pr. 2024
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.
Boligsameiet Jessheim Hageby 1, orgnr. 991478868

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er et registrert boligsameie (boligselskap) i Ullensaker kommune.
- I følge oppdelingsbegjæring av 30. mai 2007 består sameiet av 198 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
- Usbl er ny forretningsfører fra 01.10.25.
- Sameiets hjemmeside er www.jessheimhageby1.no
- Gass, leses av ved eierskifter.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller tilsvarende på balkong, uteplasser eller fellesområdet for øvrig. Det er ikke tillatt å vaske eller reparere motorvogn, motorsykkel, sykkel og lignende i parkeringskjeller. Brannslanger skal kun benyttes til brannslukking.

Seksjonseier er selv ansvarlig for måking av egen terrasse for å holde avløp åpne, og unngå lekkasjer.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Arbeid som er utført i innværende periode i Boligsameiet Jessheim Hageby 1:
1. Byttet leverandør av vaktmester tjenester til Ullensaker Bygdeservice fra Toma.
2. Sluttføring av utebelysning/garasje og boder.
3. Sluttført spyling av avløpsrør i boder.
4. Rengjøring av tak/fasade/svalganger/søpleskur.
5. Drone inspeksjon av tak før igangsetting av takarbeid. Fysisk inspeksjon av tak/nedløpsrør med bytte av ødelagte takstein og rens av nedløpsrør og bytte av defekte nedløpsrør. Fjerning av løs mose på tak.
6. Bytte av defekte takplater i nedkjøring i garasje i 1B.
7. Reparasjon av varmekabler i nedkjøring til garasje i 1E.
8. Opparbeiding av platting der sandkasse sto mellom 1E og 7.
Helle legging mot fasade i 1A.
9. Fjerning av stubber og beplantning av nye trær og busker.
10. Kantskjæring av plen mot asfaltkanter.
11. Form klipping av trær og busker.
12. Utbedring av flere vannskader med bytte av dører/vinduer og bekledning.
13. Ombygging av søppelskur for glass/metallbeholdere. Oppheng av koster, spader og river i alle søppelskur.
14. Kontroll av sprinkelanlegg.
15. Påbegynt 3D modellering av bygningsmasse for inntegning av sprinkelrør før vi kan få trykkberegnet sprinkelanlegget.
16. Fartsdempere i garasje.
Oppmerking av P-plasser og garasjevask.
17. Dugnad på vårt uteområde.
18. Skiftet forretningsfører fra Enqvist til USBL, besparelse på ca kr 100.000,-
Bedre styreverktøy, BONABO.
Enklere å kommunisere med beboere via BONABO.
90 eiere og 4 leietagere som bruker BONABO som kommunikasjonskanal til styret.
19. Sanering av skjeggkre.
20. Oppgradering av brann tavler i garasjer.
21. Oppgradering/bytte av vannrør i tekniskrom i 1C.

22. S.nr og H.nr og er rettet med kommunen og eiendomsregisteret.
23. Det er avholdt 23 styremøter og X antall møter med leverandører i perioden + div forefallende arbeid/oppgaver for styret.

Arbeid som er planlagt gjennomført i kommende periode.
1. Videre arbeid med sprinkelanlegg
2. Rensing av ventilasjonsanlegg
3. Bytte av de mest ødelagte inngangsdører/balkongdører til seksjoner i nr 3, 5, og 7.
4. Gjennomgang av brannvarsling med Autronica.
5. Utarbeide plan for vedlikehold av fasader/vinduer med maling etc.
6. Utbedring av vannlekkasje mellom terrenget utenfor inngangen til 1C og mellomgang i kjeller ved tekniskrom og boder i 1C.

Ved årsmøte i 2026 ble det vedtatt at felleskostnadene (driftsposten) skulle økes med 30% fra 01.07.2026.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue
Kr 9 767,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 2 460 992,- Underskuddet skyldes hovedsakelig noe større utgift under posten reparasjoner og vedlikehold, samt posten kostnad eiendom/lokaler som var budsjettert med 970 000,- for 2025 mot kr 2 379 378,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 476 047,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt i sameiet, ref. husordensreglene §5. Dyr skal ikke luftes på sameiet fellesarealer.

For øvrig viser det til eierseksjonsloven §28 som sier følgende: Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78716535

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 388 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal, pent opparbeidet med blant annet plenarealer, lekeplasser, asfalterte internveier. 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 kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og nærområde
Eiendommen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet, i underkant av én kilometer øst for Jessheim sentrum. Området er etablert og populært, med kort avstand til kollektivtransport, samt et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og kulturtilbud. I nærområdet finnes det også et godt tilbud av barnehager, samt både barne-, ungdoms- og videregående skole innen kort avstand.

Friluftsliv og fritid
Nærområdet byr på svært gode fritidsmuligheter med kort vei til lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, treningssenter og tennisanlegg. Ved Jessheim stadion finner man Jessheim is- og flerbrukshall, som tilbyr et bredt spekter av aktiviteter som håndball, innebandy, volleyball, løping, styrketrening, samt muligheter for skøyter, curling og kjelkehockey.
Det er flotte turområder med lysløype, markastue med servering i vintersesongen og et omfattende nettverk av merkede stier. Nordbytjernet ligger kun ca. 1 km fra sentrum og er et av kommunens mest populære friluftsområder, med badeplasser, strender, volleyballbaner, brygger og gode fiskemuligheter. Herfra er det også sammenhengende løypenett mot Vestmoen, Olaløkka og Ringbanen ved Gardermoen.

Service og fasiliteter
Jessheim sentrum tilbyr et rikt og variert servicetilbud, med et godt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og kino. Thon Senter Jessheim ligger kun en kort tur unna (ca. 12 minutter) med over 140 butikker, samt et rikt utvalg

av kafeer og restauranter. Dagligvarehandelen kan enkelt gjennomføres i hverdagen med ca. 3 minutters gange til Joker og ca. 2 minutters gange til Coop Obs.

Kollektivt og pendling
Området har svært gode kollektivforbindelser med hyppige avganger fra Jessheim sentrum. Nærmeste bussholdeplass er Soltun bosenter, kun ca. 200 meter fra boligen, som tilsvarer rundt 2 minutters gange. Dette gir en svært enkel og effektiv hverdag for pendlere og reisende. Jessheim stasjon ligger ca. 900 meter fra eiendommen og gir gode togforbindelser mot blant annet Oslo sentrum. Gardermoen er også svært nært, og nås enkelt med bil eller lokal bussforbindelse. Beliggenheten gir i tillegg rask adkomst til hovedveinettet, noe som gjør området attraktivt for pendlere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.09.2008.

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

Kommunen opplyser at hovedbygning er byggemeldt 2006, og at garasje og tilbygg er byggemeldt. Midlertidig brukstillatelse er datert 01.02.2007 i henhold til matrikkel.

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 vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Romsaas Alle» m/best. vedtatt 05.12.2005. Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende. Sikringssone -Andre sikringssoner vedtatt 15.10.2025. Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim vest - Romsaas» vedtatt 26.10.1998., «Felt B3 - Odelsvegen nord»» vedtatt 01.11.2010.

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

Eiendommen ligger i Jessheim sentrum som er under utvikling. Nærliggende byggeprosjekter kan medføre byggestøy i eventuelle byggeperioder.

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:

3209/132/245/27:
27.08.2001 - Dokumentnr: 10029 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver ROMSAAS AS
Utbyggingsavtale for del av Jessheim vest Romsaas mellom
Ullensaker kommune
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere
kommentar: Det er tinglyst utbyggingsavtale for området Jessheim Vest–Romsaas, som regulerer utbygging, tekniske anlegg, infrastruktur, felles friområder og tilhørende plikter for utbygger.

17.01.2007 - Dokumentnr: 134290 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg opp til 24 kV (Rett til framføring av kabelanlegg)
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere
kommentar: Det er tinglyst avtale med netteier om rett til fremføring, drift og vedlikehold av kabelanlegg over eiendommen. Det gjelder enkelte begrensninger for tiltak nær kabelanlegget.

17.01.2007 - Dokumentnr: 134302 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk)
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere
kommentar: Det er tinglyst avtale med netteier om rett til plassering, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen. Avtalen innebærer også begrensninger for bygging og tiltak nær anlegget.

12.02.2007 - Dokumentnr: 190898 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra sameiestyrer.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Det er tinglyst servitutt om gjensidige bruksretter mellom gnr. 132 bnr. 245 og 264, blant annet for adkomst, parkering, fellesarealer og tekniske anlegg. Bruken kan reguleres av sameienes styrer.

30.05.2007 - Dokumentnr: 433140 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/11995

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. 25 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 105 062,- 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 7. september 2026

Ansvarlig megler
Idriss Eliassy, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97905166

Megler 2
Andreas Petter Christophersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91869050

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).

Såvegen 1A

Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Døli skole (1-7 kl.)	409 elever, 20 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Jessheim skole og ressurssente...	484 elever, 21 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Skogmo skole (1-7 kl.)	360 elever, 19 klasser	8 min 🚗 2.8 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl...	330 elever, 14 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	358 elever, 26 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Jessheim videregående skole	1150 elever, 63 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim		8 min 🚗

Offentlig transport

Soltun bosenter	Linje 439	2 min 🚶 0.2 km
Jessheim stasjon	Linje R13, R13x	11 min 🚶 0.9 km
Oslo Gardermoen		11 min 🚗

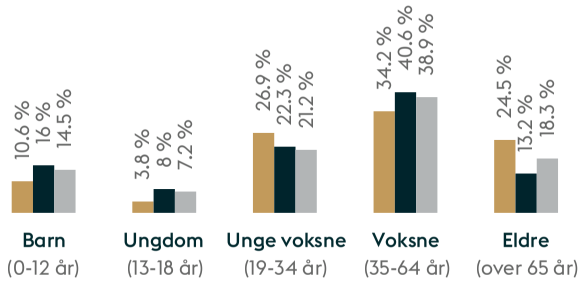
Barnehager

Romsaas litteraturbarnehage (1...	78 barn	5 min 🚶 0.4 km
Jessheim barnehage (1-6 år)	60 barn	7 min 🚶 0.5 km
Døli barnehage (1-5 år)	52 barn	10 min 🚶 0.8 km

Dagligvare

Coop Obs Jessheim	4 min 🚶
Joker Jessheim Hageby	5 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim sentrum/Gjestadh...	4 061	2 467
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Døli skole	7 min
Jessheimhallen	9 min
Fresh Fitness Jessheim	9 min
Spenst Jessheim	13 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Såvegen 1 A, 2050 JESSHEIM
ULLENSAKER kommune
gnr. 132, bnr. 245, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3713 **Eiendomsverdi ref nr:** HP2025

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.

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.



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.



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.



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.



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.



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 i garasjeanlegg.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. 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: 2007

UTVENDIG Gå til side

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

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2025

Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt betongelementer.

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

Det er etablert ildsted i stuen. Gasspeis
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,8cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

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

Beskrivelse av eiendommen

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.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 116 liter og produksjonsår 2007.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
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.

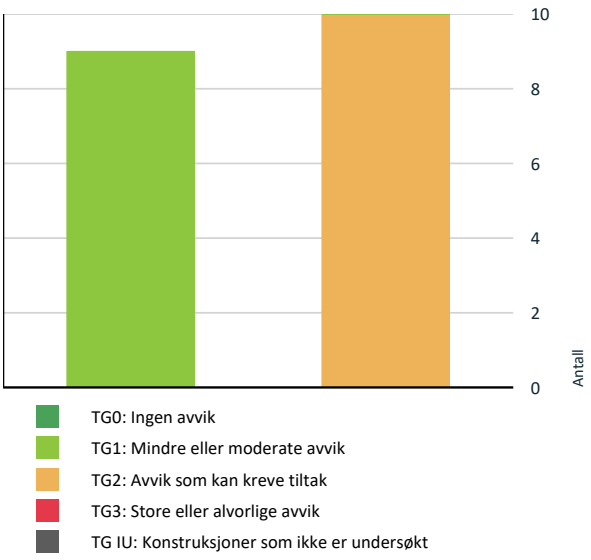
Arealer Gå til side

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

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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
2007

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006

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: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2025

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m2.

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

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt betongelementer.

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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

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

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter. Laminat/ gulv gir etter noe i entre
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen. Gasspeis
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjoner på gasspeis eller at det er utført service.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon og utføre en service.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert svelling på baderomsdør samt at dør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på baderomsdør. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Kosmetisk forringelse av overflater.
Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).
Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.
Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:
Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.
Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.
Smøring/justering av hengsler ved behov.
Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

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.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen. Badet er lite.

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

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

Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

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

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.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ett stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, 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

Det er mekanisk avtrekk. 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 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

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

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

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Utført service 2026.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Manglende tettemuffer
Konsekvens:
Økt risiko for vannskader i vegg eller gulv dersom det oppstår lekkasje i innerrøret. Skaden kan bli omfattende fordi vannet kan spre seg skjult i konstruksjonen før det oppdages.

Tiltak:
Montere godkjente tettemuffer i enden av alle varerør i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisning.
Kontrollere at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

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

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 116 liter og produksjonsår 2007.

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

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

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:
Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Tilstandsrapport

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.
   2007

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

4. 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 Kontroll 23.8.2016 uten avvik

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

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	45			45	9
Kjeller		5		5	
SUM	**45**	**5**			**9**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Rezgar Palanijafi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	132	245	0	27	12388 m²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Såvegen 1 A

Hjemmelshaver
Palanijafi Rezgar

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

Eierandel
45 / 3443

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 12 388, 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:
- Balkongdør og baderomsinnredning er byttet.

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	02.06.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	31.05.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HP2025

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rezgar Palanijafi	9578-5993-4-4922422	2026-06-05 12:26:47

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. juni 2026

Oppdragsnummer
47-0058/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Såvegen 1A, 2050 JESSHEIM

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Rezgar Palanijafi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 32917033
Forsikret i: sameie

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Kun byttet baderomsinnredning. Gjort av eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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

Eventuell kommentar: Ikke observert i leiligheten, men sameiet har hatt besøk av saneringsfirma vet jeg.

---

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?

Nei

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 47-0058/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rezgar Palanijafi	**2026-06-05**

Identifikasjon

Rezgar Palanijafi

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



Adresse	
Såvegen 1A, 2050 JESSHEIM	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307900**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23445220**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **245**
Seksjonsnummer **27**	Bruksenhetsnummer **H0407**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
168,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
214,89 kWh/m²	**9 670 kWh**



Såvegen 1A, 2050 JESSHEIM

Detaljering

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



Såvegen 1A, 2050 JESSHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Jessheim Hageby 1 torsdag 26.03.2026 kl. 18:30 - Jessheim Misjonssenter, Trondheimsveien 56, beboermøte kl. 17:30.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Gunn-Tone Hammervold fra Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Gunn-Tone Hammervold fra Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tom Jensen

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: 42

Antall fremlagte fullmakter: 35

Totalt: 77

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent med protokolltilførsel: Et forslag kom ikke med i innkallingen, grunnet kommunikasjonssvikt. Det vil til årsmøtet i 2027 bli fremmet en sak om valgkomiteen, som går på valgkomiteens virke og antall medlemmer i sameiet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

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 275 000,- godkjennes

Samt fremmet en egen sak om godtgjørelse til valgkomiteen på kr 10 000,-, se sak 5.7

Vedtak:
Styrehonorar på kr 275 000,- godkjent, samt honorar til valgkomiteen på kr 10000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Revisor - bytte av revisor

Boligsameiet har i dag Lars Harald Brinchmann Statsautorisert revisor. Styret har vurdert revisjonsordningen og anbefaler å bytte revisjonsselskap til KPMG AS.

USBL har for tiden rammeavtale med KPMG AS, og dette gir forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret ser at det er en besparelse å gå over til disse.

Valg og bytte av revisor skal behandles som en egen sak og vedtas av årsmøtet med simpelt flertall.

Vedtak:

Årsmøtet besluttet enstemmig å bytte til revisjonsselskapet KPMG AS.

5.2 Økning av felleskostnader drift med 30%

Styret foreslår en økning av felleskostnader drift med 30%.

Flertallet i styret støtter dette forslaget. Styret ser behov for kapital i nær fremtid i forbindelse
med påkrevd vedlikehold.

Dette er egentlig ikke en årsmøte sak da styret plikter å sørge for at det er tilstrekkelige felleskostnader til drift, og å sørge for at det utføres et tilstrekkelig vedlikehold.

Vedtak:

Grunnet et fremtidig behold for kapital økes felleskostnadene med 30% fra 01.06.2026.

Tas til orientering.

5.3 Endring av Husordensereglenes §2

Forslag fra styret:

§2 tilføres avsnitt som omhandler utendørs julebelysning på balkong/egen inngang.

Det kan pyntes med julebelysning i perioden 01.11 til 31.01.

Forslag til vedtak:

§2 tilføres avsnitt som omhandler utendørs julebelysning på balkong/egen inngang.

Det kan pyntes med julebelysning i perioden 01.11 til 31.01.

Vedtak:
Vedtatt mot 1 stemme.

5.4 Endring av Husordensreglene §5

Forslag fra styret:

Husordensreglenes § 5 Styret ønsker å fjerne setningen som sier: dyr skal ikke luftes på sameiets
fellesarealer.

Forslag til vedtak:

Fjerne setningen som sier: **Dyr skal ikke luftes på sameiets fellesarealer.**

Vedtak:
Enstemmig vedtatt å fjerne setningen. Ingen stemte mot.

5.5 Endring av Husordensreglene § 7

Forslag fra Bente Pettersen Hillveg:

Endring av husordensreglenes § 7. Ønsker endring i tekst til at det skal være tillatt å oppbevare bildekk på parkeringsplass. Forslaget krever at styret setter føringer på hvordan
dekkene henges opp på vegg.

Forslag til vedtak:

Det er tillatt å oppbevare bildekk på parkeringsplass i henhold til anvisning fra styret.

Styrets innstilling: Forslaget støttes ikke. En brann i bildekk utvikler mye svart, giftig røyk som vanskeliggjør brannvesenets slokningsarbeid.

Vedtak:
Det ble skriftlig avstemming.

Ja til forslaget: 17

Nei til forslaget: 51

Blank: 9

Forslaget ble nedstemt. Ikke vedtatt.

5.6 Endring av vedtektene, tilleggstekst §4

Forslag fra Jørn Myhre:

Foreslår at styret skal få mulighet til å omdisponere HC plasser til de seksjonseiere som har
behov for dette. Det bør da bli den nærmeste plassen fra deres oppgang som benyttes. Seksjonseier som søker om HC plasser må ha bil som er ombygd for bruk av tekniske hjelpemidler og dokumentert behov for dette.

Forslag til tekst i vedtektene § 4.

Styret skal tilrettelegge for HC plasser ved dokumentert behov, dette gjøres ved at parkeringsplasser omdisponeres til nærmeste trappeløp. Ved frafall av behov tilfaller plassen igjen til opprinnelige seksjon.

Flertallet i styret støtter ikke forslaget grunnet uavklart tolkning av lovverket

Etter kommentarer og spørsmål fra forsamlingen, ble forslaget omformulert til:

Styret får i oppdrag å utrede et forslag til en ordning for å implementere en ordning som ivaretar et dokumentert HC-behov når det gjelder parkering i parkeringskjelleren i sameiet. Saken blir igjen tatt opp på et årsmøte.

Forslagsstiller var enig i det.

Vedtak:
Styret får i oppdrag å utrede et forslag til en ordning for å implementere en ordning som ivaretar et dokumentert HC-behov når det gjelder parkering i parkeringskjelleren i sameiet. Saken blir igjen tatt opp på et årsmøte.

Dette ble enstemmig vedtatt av forsamlingen.

5.7 Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret ønsker å gi kr 10.000,- som honorar til valgkomiteen, men fordelingen mellom medlemmer avgjøres av
valgkomiteen.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteen godtgjøres med kr 10 000,- for perioden som har vært, komiteen fordeler honoraret seg i mellom.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere valgkomiteen med kr 10 000,-

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder ble valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.

Vedtak:

Tas til orientering.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Hege Kristiansen ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Hege har etter at innkallingen ble klar trukket seg fra styret av personlige grunner. Det må velges en kandidat for 1 år.

Finn Bergerud ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Bjørg Trøgstadberget ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg, ønsker ikke gjenvalg.

Elena Dal Martello ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg, ønsker ikke gjelvalg.

Valgkomiteen har ikke sin innstilling til kandidater klar før innkallingen skal trykkes. Kandidater vil bli fremmet på selve årsmøte.

Forslag til kandidat etter Hege Kristiansen, for 1 år: Svein Cato Johansen for 2 år

Forslag til kandidat etter Bjørg Trøgstadberget, for 1 år: Benkeforslag på Tom Jensen som meldte seg frivillig, for 1 år

Forslag til kandidat etter Elena Dal Martello, for 1 år: Ingen kandidater

Vedtektene sier at styret skal ha inntil 7 medlemmer, samt av styreleder velges særskilt.

Vedtak:

Valgt ble: Svein Cato Johansen for 2 år

Valgt ble: Tom Jensen for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Mari-Ann Ødegård ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Valgte å trekke seg. Benkeforslag fra Ingeborg Anette Sandven som meldte seg for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Ingeborg Anette Sandven for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer. Valgkomiteen utpeker selv leder. Funksjonstiden for medlemmer i valgkomiteen er 2 år. Nye medlemmer velges av årsmøte.

Det ovennevnte skulle vært fremmet som en sak, et tillegg i vedtektene. Kommunikasjonssvikt har gjort at det ble lagt inn som en informasjon for hvordan valgkomiteen skal virke i sameiet, og ikke som en sak.

Nåværende valgkomite ble valgt for 2 år i 2025, og er således ikke på valg.

Leder: Jan Nordli

Medlem: Bente Hauerberg

Medlem: Trude Nystad

Vedtak:
Tas til orientering.

Protokoll for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	27.03.2026
Sekretær	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Tom Jensen (sign.)	27.03.2026



INNKALLING 2026

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Torsdag 26.03.2026 kl. 18:30

Jessheim Misjonssenter, Trondheimsveien 56, beboermøte kl. 17:30

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Jessheim Hageby 1, med beboermøte i forkant

Selve årsmøte finner sted torsdag 26.03.2026 kl. 18:30 - Jessheim Misjonssenter, Trondheimsveien 56.

PS! I forkant av årsmøte vil det være et beboermøte med oppstart kl. 17:30. Dersom du ønsker å få med deg dette, må du møte kl. 17:30.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Boligsameiet Jessheim Hageby 1 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 Revisor - bytte av revisor

5.2 Økning av felleskostnader drift med 30%

5.3 Endring av Husordensereglenes §2

5.4 Endring av Husordensreglene §5

5.5 Endring av Husordensreglene § 7

5.6 Endring av vedtektene, tilleggstekst §4

5.7 Godtgjørelse til valgkomiteen

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 og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret 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 275 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Revisor - bytte av revisor

Boligsameiet har i dag Lars Harald Brinchmann Statsautorisert revisor. Styret har vurdert revisjonsordningen og anbefaler å bytte revisjonsselskap til KPMG AS.

USBL har for tiden rammeavtale med KPMG AS, og dette gir forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret ser at det er en besparelse å gå over til disse.

Valg og bytte av revisor skal behandles som en egen sak og vedtas av årsmøtet med simpelt flertall.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å bytte revisor til KPMG AS, og at KPMG AS velges som revisor for sameiet fra og med revisjonen av regnskapet for 2026.

5.2 Økning av felleskostnader drift med 30%

Styret foreslår en økning av felleskostnader drift med 30%.

Flertallet i styret støtter dette forslaget. Styret ser behov for kapital i nær fremtid i forbindelse
med påkrevd vedlikehold.

Dette er egentlig ikke en årsmøte sak da styret plikter å sørge for at det er tilstrekkelige felleskostnader til drift, og å sørge for at det utføres et tilstrekkelig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Grunnet et fremtidig behold for kapital økes felleskostnadene med 30% fra _____.

5.3 Endring av Husordenseregelnes §2

Forslag fra styret:

§2 tilføres avsnitt som omhandler utendørs julebelysning på balkong/egen inngang.

Det kan pyntes med julebelysning i perioden 01.11 til 31.01.

Forslag til vedtak: §2 tilføres avsnitt som omhandler utendørs julebelysning på balkong/egen inngang.

Det kan pyntes med julebelysning i perioden 01.11 til 31.01.

5.4 Endring av Husordensreglene §5

Forslag fra styret:

Husordensreglenes § 5 Styret ønsker å fjerne setningen som sier: dyr skal ikke luftes på sameiets
fellesarealer.

Forslag til vedtak: Fjerne setningen som sier: **Dyr skal ikke luftes på sameiets fellesarealer.**

5.5 Endring av Husordensreglene § 7

Forslag fra Bente Pettersen Hillveg:

Endring av husordensreglenes § 7. Ønsker endring i tekst til at det skal være tillatt å oppbevare bildekk på parkeringsplass. Forslaget krever at styret setter føringer på hvordan
dekkene henges opp på vegg.

Forslag til vedtak: **Det er tillatt å oppbevare bildekk på parkeringsplass i henhold til anvisning fra styret.**

5.6 Endring av vedtektene, tilleggstekst §4

Forslag fra Jørn Myhre:

Foreslår at styre skal få mulighet til å omdisponere HC plasser til de seksjonseiere som har
behov for dette. Det bør da bli den nærmeste plassen fra deres oppgang som benyttes.
Seksjonseier som søker om HC plasser må ha bil som er ombygd for bruk av tekniske hjeplemidler og dokumentert behov for dette.

Forslag til tekst i vedtektene § 4.

**Styret skal tilrettelegge for HC plasser ved dokumentert behov, dette gjøres ved at
parkeningsplasser omdisponeres til nærmeste trappeløp. Ved frafall av behov tilfaller
plassen igjen til opprinnelige seksjon.**

Flertallet i styret støtter ikke forslaget grunnet uavklart tolkning av lovverket

Forslag til vedtak: **Styret skal tilrettelegge for HC plasser ved dokumentert behov, dette gjøres ved at
parkeringsplasser omdisponeres til nærmeste trappeløp. Ved frafall av behov tilfaller
plassen igjen til opprinnelige seksjon.**

Styrets innstilling: Flertallet i styret støtter ikke forslaget grunnet uavklart tolkning av lovverket

5.7 Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret ønsker å gi kr 10.000,- som honorar til valgkomiteen, men fordelingen mellom medlemmer avgjøres av
valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen godtgjøres med kr 10 000,- for perioden som har vært, komiteen fordeler honoraret seg i mellom.

6. Valg

Regler for egen valgkomité:

- Regler for valgkomitéen tas inn i sameiets vedtekter § 11, etter 7. ledd (Styret fungerer som
  valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.).
- Valgkomitéens oppgave er å bistå sameiets årsmøte med å finne aktuelle kandidater for
  valg til sameiets styre.
- *Valgkomitéen arbeider selvstendig
- Styret skal foreslå kandidater for valg av medlemmer til valgkomitéen
- Valgkomitéen skal bestå av 3 medlemmer
- Leder av valgkomitéen velges særskilt.
- Funksjonstiden for medlemmer i valgkomitéen er 2 år.
- Valgkomitéen kan honoreres etter årsmøtets/styrets vedtak.

Sittende styre består av:

Styreleder, Jørn Myhre, Valgt fra 01.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Finn Erik Bergerud, Valgt fra 01.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørg Trøgstadberget, Valgt fra 01.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Elena Dal Martello, Valgt fra 01.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hege Kristiansen, Valgt fra 01.01.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Mari-Ann Ødegård, Valgt fra 01.01.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder ble valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Hege Kristiansen ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Finn Bergerud ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Bjørg Trøgstadberget ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg.

Elena Dal Martello ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg.

Valgkomiteen har ikke sin innstilling til kandidater klar før innkallingen skal trykkes. Kandidater vil bli fremmet på selve årsmøte.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Mari-Ann Ødegård ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer. Valgkomiteen utpeker selv leder. Funksjonstiden for
medlemmer i valgkomiteen er 2 år. Nye medlemmer velges av årsmøte.

Nåværende valgkomite ble valgt for 2 år i 2025, og er således ikke på valg.

Leder: Jan Nordli

Medlem: Bente Hauerberg

Medlem: Trude Nystad

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**5 092 758**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-2 460 992	-990 740
Endringer i andre langsiktige poster	-32 625	6 083 497
B. Endring arbeidskapital	**-2 493 617**	**5 092 758**
C. Arbeidskapital	**2 599 141**	**5 092 758**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 038 046	6 389 557
Kortsiktiggjeld	-438 905	-1 296 800
C Arbeidskapital	**2 599 141**	**5 092 758**

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

Inngående balanse på disponible midler i 2024 er ikke korrekt fordi kunden er ny og systemet ikke tillater manuelle posteringer på det området.

Resultatregnskap 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 413 904	5 946 983	6 154 479	7 309 206
Sum leieinntekt		**6 413 904**	**5 946 983**	**6 154 479**	**7 309 206**
Andre inntekter					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	20 981	0	0	0
Diverse inntekt	3	10 359	21 810	0	0
Sum annen inntekt		**31 340**	**21 810**	**0**	**0**
Sum inntekt		**6 445 244**	**5 968 793**	**6 154 479**	**7 309 206**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	38 775	38 775	38 775	38 775
Styrehonorar	4	275 000	275 000	275 000	275 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 304 897	1 222 784	1 350 000	1 035 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	2 379 378	1 227 929	970 000	1 505 000
Kommunale avgifter/renovasjon		16 015	12 200	13 000	13 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	20 112	0	0	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	48 072	807 511	500 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 581 276	1 567 768	2 355 785	1 951 000
Revisjonshonorar		44 500	28 000	28 000	28 000
Forretningsførerhonorar		263 031	218 250	225 900	164 000
Andre honorar	9	229 579	69 242	0	10 000
Kontorkostnad		25 349	1 661	0	0
TV/bredbånd		964 420	842 663	918 772	912 384
Kontingenter og gaver		1 750	3 100	172 175	0
Forsikringer		793 119	723 963	776 214	800 000
Andre kostnader	10	56 472	37 325	47 000	41 000
Sum kostnad		**9 041 744**	**7 076 171**	**7 670 621**	**6 833 159**
Driftsresultat		**-2 596 500**	**-1 107 377**	**-1 516 142**	**476 047**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		123 865	116 638	69 240	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	11 644	0	0	0
Netto finansposter		**-135 509**	**-116 638**	**-69 240**	**0**
Årsresultat		**-2 460 992**	**-990 740**	**-1 446 902**	**476 047**
Overført sameiekapital		-2 460 992	-990 740	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-2 460 992**	**-990 740**	**0**	**0**

Balanse 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	339 739	307 114
Sum anleggsmidler		**339 739**	**307 114**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		62 789	0
Kundefordringer		350	28 032
Andre kortsiktige fordringer		14 007	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 061 525	1 415 327
Innestående konsernkonto og bank		1 899 375	4 946 199
Sum omløpsmidler		**3 038 046**	**6 389 557**
SUM EIENDELER		**3 377 785**	**6 696 671**

Balanse 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 938 880	5 399 872
Sum opptjent egenkapital		**2 938 880**	**5 399 872**
Sum egenkapital	**11**	**2 938 880**	**5 399 872**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 117	60 564
Leverandørgjeld		344 693	1 162 373
Annen kortsiktig gjeld		71 095	73 863
Sum kortsiktig gjeld		**438 905**	**1 296 800**
Sum gjeld		**438 905**	**1 296 800**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 377 785**	**6 696 671**

Sted:_____ Dato:_____

Jørn Myhre
Styreleder

Hege Kristiansen
Styremedlem

Elena Dal Martello
Styremedlem

Finn Erik Bergerud
Styremedlem

Bjørg Trøgstadberget
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Usbl overtok regnskapsførsel for sameiet 01.10.2025.

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/langsiktig gjeld.
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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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 tillegges driftsmidler 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 199 andeler.
Eiendommen er oppført på gnr 132, bnr 245 i Ullensaker kommune.
Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenummer 78716535.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 046 544	3 673 176
3609 Leie parkering	565 488	565 488
3615 Kontroll Gasspeis	171 936	171 936
3617 Nettleie Gass	717 552	647 460
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	912 384	888 923
Sum	**6 413 904**	**5 946 983**

Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet eier 14,12% i Romsaas Grønt Sameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til sameiet er fordelt mellom eierne ihht eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	-5 925	5 527
3999 Leie av styrerom	16 284	16 284
Sum	**10 359**	**21 810**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	38 775	38 775
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	275 000	275 000
Sum	**313 775**	**313 775**

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Vaktmester og renhold	592 084	1 004 763
6340 Heisalarm	48 818	0
6361 Ullensaker bygdeservice	1 738 477	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	223 166
Sum	**2 379 378**	**1 227 929**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	10 624	0
6420 Lisenser	7 688	0
6490 Andre leiekostnader	1 800	0
Sum	**20 112**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	21 770	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	24 171	807 511
6552 Driftsmateriell	2 131	0
Sum	**48 072**	**807 511**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	126 146	3 294
6602 Vedlikehold VVS	125 254	236 099
6603 Vedlikehold elektro	787 438	483 576
6611 Vedlikehold heiser	233 020	299 515
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	182 599	98 265
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	270 875	57 736
6630 Egenandel forsikring	52 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	44 088	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	4 175	0
6648 Vedlikehold dører og porter	571 793	147 622
6691 Kostnader Romsås Grønt sameie	183 888	231 662
Sum	**2 581 276**	**1 567 768**

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

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 650	2 475
6750 Vakthold	74 540	6 017
6790 Andre fremmede tjenester	147 389	60 750
Sum	**229 579**	**69 242**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	1 416	1 426
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 417	4 505
7770 Betalingskostnader	15 363	24 990
7772 Omkostninger inkasso	1 328	0
7773 Omkostninger innkreving	0	700
7790 Andre kostnader	35 928	5 705
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	20	0
Sum	**56 472**	**37 325**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 399 872	-2 460 992	2 938 880
Sum opptjent egenkapital	**5 399 872**	**-2 460 992**	**2 938 880**
Sum egenkapital	**5 399 872**	**-2 460 992**	**2 938 880**

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Jessheim Hageby 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Styreleder	Jørn Myhre (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Finn Erik Bergerud (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Elena Dal Martello (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Bjørg Trøgstadberget (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Hege Kristiansen (sign.)	02.03.2026

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Oslo, 2. mars 2026

15034 12161

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Jessheim Hageby 1 som viser et underskudd på - NOK 2.460.992.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg en forståelse av den interne 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 boligsameiets interne kontroll.

- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg 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.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 2. mars 2026

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Årsmelding 2025 - Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jørn Myhre
Styremedlem, Finn Erik Bergerud
Styremedlem, Bjørg Trøgstadberget
Styremedlem, Elena Dal Martello
Styremedlem, Hege Kristiansen
Varamedlem, Mari-Ann Ødegård

Styret i Boligsameiet Jessheim Hageby 1 består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 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. Boligsameiet Jessheim Hageby 1 ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 991478868

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 består av 198 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl, fra 01.10.2025

Revisor for 2025 Lars Harald Brinchmann Statsautorisert revisor.

Forsikring

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78716535. 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.

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Se egen side om styrets arbeid.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

BOLIGSAMEIET
JESSHEIM HAGEBY 1
Org. nr. 991 478 868

Årsmelding for 2025

Arbeid som er utført i innværende periode i Boligsameiet Jessheim Hageby 1.

1. Byttet leverandør av vaktmester tjenester til Ullensaker Bygdeservice fra Toma.
2. Sluttføring av utebelysning/garasje og boder.
3. Sluttført spyling av avløpsrør i boder.
4. Rengjøring av tak/fasade/svalganger/søpleskur.
5. Drone inspeksjon av tak før igangsetting av takarbeid.
   Fysisk inspeksjon av tak/nedløpsrør med bytte av ødelagte takstein og rens av nedløpsrør og bytte av defekte nedløpsrør. Fjerning av løs mose på tak.
6. Bytte av defekte takplater i nedkjøring i garasje i 1B.
7. Reparasjon av varmekabler i nedkjøring til garasje i 1E.
8. Opparbeiding av platting der sandkasse sto mellom 1E og 7.
   Helle legging mot fasade i 1A.
9. Fjerning av stubber og beplantning av nye trær og busker.
10. Kantskjæring av plen mot asfaltkanter.
11. Form klipping av trær og busker.
12. Utbedring av flere vannskader med bytte av dører/vinduer og bekledning.
13. Ombygging av søppelskur for glass/metallbeholdere.
    Oppheng av koster, spader og river i alle søppelskur.
14. Kontroll av sprinkelanlegg.
15. Påbegynt 3D modellering av bygningsmasse for inntegning av sprinkelrør før vi kan få trykkberegnet sprinkelanlegget.
16. Fartsdempere i garasje.
    Oppmerking av P-plasser og garasjevask.
17. Dugnad på vårt uteområde.
18. Skiftet forretningsfører fra Enqvist til USBL, besparelse på ca kr 100.000,-
    Bedre styreverktøy, BONABO.
    Enklere å kommunisere med beboere via BONABO.
    90 eiere og 4 leietagere som bruker BONABO som kommunikasjonskanal til styret.
19. Sanering av skjeggkre.
20. Oppgradering av brann tavler i garasjer.
21. Oppgradering/bytte av vannrør i tekniskrom i 1C.
22. S.nr og H.nr og er rettet med kommunen og eiendomsregisteret.
23. Det er avholdt 23 styremøter og X antall møter med leverandører i perioden + div forefallende arbeid/oppgaver for styret.

Kontrakter og samarbeidspartnere

1. Ullensaker Bygdeservice på vaktmestertjenester/gartner/renhold.
2. Gass service - byttet til To Rør fra Alfa Olis AS. Med lavere pris pr. seksjon.

3. Norsk Gassnett – Fast rabatt pr. kg gass på kr 4,38 ink. Mva på gjeldene gasspris fra februar 2026.
4. Kone (heiser) – 20% på service og deler.
5. Telia – redusert pris med ny avtale etter økning fra TV2 med besparelse på ca kr 90.000,- pr. år.
6. Fortum strøm – ny avtale med reduksjon på 4,5 øre pr.Kw på fellesbelysning fra 7,3 øre til 2,6 øre.
7. Borgen Rør – overtar drift/service på fontene. Lavere pris enn Aqua fontene.
8. Gardermoen Elektro på det elektriske anlegget.
9. GK ventilasjon
10. Autronica på brannvarsling.

Arbeid som er planlagt gjennomført i kommende periode.

1. Videre arbeid med sprinkelanlegg
2. Rensing av ventilasjonsanlegg
3. Bytte av de mest ødelagte inngangsdører/balkongdører til seksjoner i nr 3, 5, og 7.
4. Gjennomgang av brannvarsling med Autronica.
5. Utarbeide plan for vedlikehold av fasader/vinduer med maling etc.
6. Utbedring av vannlekkasje mellom terrenget utenfor inngangen til 1C og mellomgang i kjeller ved tekniskrom og boder i 1C.

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 26.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

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:

Boligsameiet Jessheim Hageby 1		**Vår ref.:**	2541/27	**Fødselsdato eier:**	26.09.1990
Såvegen 1 A		**Type:**	Boligsameie		
2050 JESSHEIM		**Eiere:**	Rezkar Palanijafi		
Organisasjonsnr:	991 478 868	**Seksjonsnr:**	27		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 580**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 530
Tilleggsytelser:	Kontr. gass	81
	TV/Bredbånd	429
	Garasje	238
	Nettleie gass	302

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.

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

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:	Jørn Myhre
Adresse:	Såvegen 7
Postnr/-sted:	2050 JESSHEIM
Telefon:	Mob.: 92268613
E-post:	jorn.myhre@getmail.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	508
Annen formue:	9 767	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007
Gårds/bruksnr:	132/245 - seksjon:27
Bygningstype:	Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	12388

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	78716535

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.10.2025	SSBnr:	H0407
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Fast garasjeplass (Garasje nr 27)				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Gass, leses av ved eierskifter.

Usbl er ny forretningsfører fra 01.10.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Enqvist.

Boligopplysninger:

Boligsameiet Jessheim Hageby 1	**Vår ref.:**	2541/27	**Fødselsdato eier:**	26.09.1990
Såvegen 1 A	**Type:**	Boligsameie		
2050 JESSHEIM	**Eiere:**	Rezkar Palanijafi		

Organisasjonsnr: 991 478 868

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

BOLIGSAMEIET
JESSHEIM HAGEBY 1
Org. nr. 991 478 868

Vedtekter for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Vedtatt i konstituerende sameiermøtet 19.06.2007.

Endret i ordinært sameiermøtet 22.03.2012, 21.03.2013, 18.03.2014, 12.03.2015, 10.03.2016 og 11.04.2018.

§ 1. Boligsameiets navn

Boligsameiets navn er: «Boligsameiet Jessheim Hageby 1».

§ 2. Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 198 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (i hus 1E) på gnr. 132, bnr. 245 i Ullensaker kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Bruksenheten består av:

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass i garasjekjeller. Seksjonene 140, 185, 186, 187, 188 og 189 har tinglyst rett til biloppstillingsplass i garasjekjeller på gnr. 132, bnr. 264
- sportsbod i underetasje i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 30. mai 2007

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av grøntareal/fellesareal utomhus på gnr. 132, bnr. 264.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører til fellesarealer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

§ 4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 23. 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. Det vises til eierseksjonsloven § 23 i sin helhet.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som svarer til 2 G, jf. eierseksjonsloven § 31 første ledd.

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven.

Seksjonseieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Videoovervåkning på fellesarealer kan iverksettes for å hindre tyverier og misbruk.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

§ 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut, for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsansvaret regnes også blant annet for:

- vann- og avløpsledninger; fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger; fra og med boligens sikringsskap
- gassledning fra og med fordelings-/målerskap inn til boligen
- innsiden av inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vin- duer og balkongdør
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger
- sportsbodens dør m/lås, herunder sportsbodens metalliske skillevegger
- låskasse, sylinder og dørvrider. Skifte av sylindre skal rekvireres gjennom styret

Vedlikeholdsarbeider må godkjennes av styret, og/eller årsmøtet der dette kreves, før gjennomføring.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Seksjonseier som har gjort arbeider/endringer på egen seksjon, eller fellesareal utover standard levering fra utbygger, har ansvaret for feil og mangler, vedlikehold, følgeskader mv. Sameiet skal til enhver tid fremstå som enhetlig og velholdt. Alle endringer skal godkjennes av styret, og/eller årsmøtet der dette kreves.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel, la dette utføres for sameiers regning. Kostnader påløpt som følge av en seksjonseiers handlinger kan kreves refundert.

Vedlikehold av felles arealer med sameiet Jessheim Hageby II er ivaretatt ved pliktig medlemskap i Samarbeidsforum Jessheim Hageby, jf. vedtektene § 17.

For øvrig vises det til vedlikeholdsansvaret slik det fremgår av eierseksjonsloven § 32 (seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten), § 33 (sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.), § 34 (seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold) og § 50 (flertallskrav for særlige bomiljøtiltak).

§ 6. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruks-enhet. Felleskostnader for garasjeplassene fordeles likt pr. plass.

Utgifter knyttet til sameiets kollektive avtaler for kabel-TV, internettilknytning og/eller telefonitjenester fordeles likt pr. eierseksjon. Slike kostnader blir fakturert sammen med fellesutgiftene. Fellesutgiftene betales forskuddsvis hver måned med et a konto-beløp fastsatt av årsmøtet eller styret.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring av felles areal, offentlige skatter og avgifter, kostnader i for- bindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger, honorarer og drift av Samarbeidsforum Jessheim Hageby, jf. vedtektene § 17. Fellesutgifter omfatter også bl.a. kostnader til lovpålagt service og kontroll av gassanlegg og den enkelte seksjonseiers gasspeis. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

§ 7. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hennes/hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8. Årsmøter

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- årsmelding fra styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
- budsjett
- valg av leder, styremedlemmer, varamedlemmer og styrets godtgjørelse
- valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
- andre saker som nevnt i innkallingen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan på ethvert tidspunkt trekkes tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv, eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene, eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen, eller tomten, som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektene § 6

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Det er kun årsmøtet som kan vedta husordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet, og som er til stede på møtet.

§ 10. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av inntil 7 medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak samt sameiets husordensregler og retningslinjer.

Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret. Styret er beslutningsdyktig når minst 4 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap. Når et styremedlem krever det, skal saker styret har til behandling avgjøres ved avstemming. Vedtak fattes ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes § 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

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

§ 12. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

§ 13. Salg og utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører underrettes skriftlig.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

§ 14. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper, varmepumper og parabolantenne, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret eller årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 15. Forsikring - egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjons-

eierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 5 anvendes.

§ 16. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 17. Samarbeidsforum Jessheim Hageby

Boligsameiene Jessheim Hageby 1 og Jessheim Hageby 2 er økonomisk og juridisk uavhengige. Boligsameiene har hvert sitt uavhengige ansvar for sine utendørs fellesarealer (veier, grøntarealer, leke- plasser, parkering, og lignende) på gnr. 132, bnr. 245 og gnr. 132, bnr. 264.

I tilfeller hvor det er saker som berører begge sameier, skal dette tas opp i et samarbeidsforum der begge styrer har møterett og møteplikt. Møter arrangeres ved behov, men minst 1 gang pr. år.

Innkalling til årlig møte skal skje innen 30. juni hvert år. Sameiene skal kalle inn til årlig møte annenhver gang, sameie 1 i 2015, sameie 2 i 2016, osv.

Saker som etter behandling i samarbeidsforumet medfører utlegg for sameiene, må godkjennes av de respektive styrer før tiltak iverksettes. Kostnader skal i utgangspunktet fordeles mellom sameiene i forhold til antall seksjoner, unntaksvis ved lik nytte med en halvdel på hver. Saker som berører sameie 1 eller 2 separat i større eller mindre grad, skal fordeles etter avtale mellom sameiene i det enkel-te tilfellet.

Disse bestemmelser skal være likelydende for sameie 1 og 2.

§ 18. Velforening

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er pliktig medlem av stedets velforening og skal dekke sin andel av dennes kostnader.

§ 19. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendom- mens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

§ 20. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

§ 21. Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameiet (styret og forretningsfører) og seksjonseiere kan skje elektronisk ved e-post. Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseierens ansvar at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger og lignende per e-post, må dette meddeles skriftlig til styret og forretningsfører.

Kontaktinformasjon til styret og forretningsfører er oppgitt på sameiets nettside: www.jessheimhageby1.no.

Det vises for øvrig til vedtektene § 13 Salg og utleie.

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Ordinært Årsmøte 2023

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2023.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2022 og budsjett for 2023. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har 1 stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, wrangell@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Jessheim Hageby 1 gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 20.april.

....., den ...../ 2023

..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 20. april
Beboermøte kl 17.30-18.30
Årsmøte fra kl 18.30-19.30
Sted: Gystad Velhus, Gamle Algarheimsveg 89, 2052 Jessheim

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
4. Innkomne forslag
    a. Lettere tilgang til hjemmeside + informasjon, se vedlegg
    b. Raskere bredbånd/ nett, se vedlegg
5. Budsjett 2023
6. Valg

Oslo, 12. april
på vegne av styret i Boligsameiet Jessheim Hageby 1

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
- Vedlegg til sak 4 a og 4 b

BOLIGSAMEIET
JESSHEIM HAGEBY 1
Org. nr. 991 478 868

Styrets årsrapport for 2022
Boligsameiet Jessheim Hageby 1

1. Styret

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Trude Nystad	valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem:	Mette Knai	valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem:	Bente Hauerberg	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem:	Christian Bratbakken	valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem:	Aron Amundsen	valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem:	Thomas Hunke	valgt i 2021 for 2 år

2. Generelt om sameiet

2.1 Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS. Kontaktperson er Erling Wrangell.

Sameiets revisor er statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.

2.2 Eiendommen

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er et registrert boligsameie (boligselskap) i Ullensaker kommune. Ifølge oppdelingsbegjæring av 30. mai 2007 består sameiet av 198 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

Boligselskapet er registrert i Brønnøysundregisteret og har organisasjonsnummer 991 478 868.

Boligselskapet eier tomten, gnr. 132, bnr. 264 i Ullensaker kommune.

Boligselskapet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer.

Sameiet har ingen ansatte og virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskap.

2.3 Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 78716535. Skadedyrforsikring inkludert i forsikringsavtalen

Egenandel ved skade utgjør kr 10.000,- pr. skadetilfelle. Ved naturskade er egenandelen kr 12.000,- Forsikringen innbefatter også rettshjelp og ansvarsforsikring for styremedlemmer.

Den enkelte sameier oppfordres til å ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

2.4 HMS og internkontroll (IK)

Boligsameier er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Styrets HMS og internkontrollarbeidet følger Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften).

Det er pågår kontinuerlig arbeid med styrets HMS- og internkontrollarbeid som bl.a. beskriver:

- Målsetning for HMS- og internkontrollarbeidet.
- Styrende dokumentasjon for sameiet.
- Kontrolltiltak. Følgende 13 forskjellige regulære kontrolltiltak følges opp av styret:
  - Brannalarmsentral (2 stk.) - Årskontroll
  - Brannforebyggende tiltak - Årskontroll
  - Brannslanger – Årskontroll
  - Vanninntak - årskontroll
  - Elektrisk anlegg - Årskontroll
  - Garasjeporter/Branngardiner - Årskontroll
  - Gassanlegg inkl. peiser – Årskontroll
  - Gassanlegg - Akkreditert kontroll (varierende intervall)
  - Heiser - Årskontroll
  - Heiser - Akkreditert kontroll (hvert andre år)
  - Lekeplassutstyr - Årskontroll
  - Nøkkelbokssafe - Årskontroll
  - Sprinklersentral - Årskontroll
  - Ventilasjonsanlegget - Årskontroll
- Risikovurdering og tiltaksplan
- Avvikshåndtering
- Oppfølging av HMS og internkontrollarbeid

2.5 Elektrisk anlegg

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

Eier og/eller bruker av den enkelte leilighet har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Autorisert el-inspektør foretar årskontroll av elektrisk anlegg hvert år i Mars. Eventuelle avvik utbedres umiddelbart av vår partner Gardermoen Elektro.

2.6 Brannsikring i boligseksjon

I henhold til Forskrift om brannforebygging (gjeldede utgave 01.01.2016) skal eier av boliger sørge for at er det er installert røykvarsler og manuelt slokkeutstyr. I samtlige av sameiets boligseksjoner skal det være minst en røykvarsler og ett 6 kg pulverapparat med ABC pulver. Eier/beboer har ansvaret for kontroll, og at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående. Sprinklerhoder må **ikke** berøres eller dekkes til/bygges inn!

Styret har fremforhandlet avtaler med Monter Jessheim for innkjøp av brannvarslere samt innkjøp av brannslukkingsutstyr.

Videre skal beboere unngå unødig risiko for brann og sørge for at rømningsveiene til enhver tid opprettholder sin funksjon.

Styret har inngått avtale om foreskrevet kontroll av sprinkleranlegget (i fellesskap med Jessheim Hageby 2).

2.7 Tredjepartsopplysninger for 2022

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere medio Februar 2023. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

2.8 Eierskifter og utleie

Det var 13 eierskifter i 2022. Det er registrert utleie av 79 seksjoner ved årets slutt.

Styret minner om at det er eiers ansvar at leietakere kjenner og følger sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser.

Styret bruker unødig mye tid på beboere i utleieleiligheter. Utleier må ta større ansvar her når det gjelder informasjon til sine leietagere.

Det er en egen fane «Salg og Utleie» på sameiets nettside www.jessheimhageby1.no hvor eiere finner registreringsskjema og informasjon om salg/utleie.

Brukernavn for hjemmesiden er: Hageby1

Passord er: Hageby 19

Styrets arbeid:

Styrets oppgave er å lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i sameiermøtet. Styret skal forestå vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender.

Styret har i perioden gjennomført 5 styremøter. Covid 19 har delvis også hemmet oss i 2022,da Norge ikke opphevet smittervernstiltakene før 12.februar 2022.Dog har styret hatt hyppig kontakt på både telefon og mail om både dagligdagse hendelser og oppfølging av våre samarbeidspartnere. Det har ikke vært gjennomført fellesmøte med Jessheim Hageby 2 i 2022. Styrene i begge sameiene har god dialog med hverandre om blant annet felles vedlikeholdspartnere som benyttes av begge sameiene.

Foruten styremøter som arbeidsform foregår mye av styrets arbeid daglig ved e-post og telefon.

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er et stort sameie med nær 200 husholdninger. Styret legger stor vekt på å være tilgjengelig for seksjonseiere og beboere. Styret mottar nesten daglig henvendelser fra beboerne om forskjellige ting og saker som vi bestreber oss på å besvare eller løse.

Den daglige driften av sameiet er utstrakt og krever en stor andel av styrets ressurser. Det er spesielt mange saker knyttet til spørsmål om drift av bygningsmassen.

Styrets har i perioden blant annet besørget følgende arbeider:

GENERELLE OPPGAVER:

- Oppfølging av HMS- og internkontrollarbeid med FDV-dokumentasjon
- Oppfølging av vedtekter og husordensregler inkludert klagesaker
- Behandling av henvendelser og søknader fra beboere og sameiere
- Oppfølging leverandøravtaler
- Oppfølging årskontroller av tekniske installasjoner, inkludert avvik
- Oppfølging forsikringssaker / skadesaker
- Oppfølging driftsoperatør TOMA vedr. renhold, vedlikehold uteområder og vaktmester
- Oppfølging av renovasjonen inkludert sameiets 8 avfallshus
- Oppfølging av orden i fellesområder

SPESIELLE OPPGAVER UTFØRT I 2022:

- Fortsatt utvalg vedr. krav i forbindelse med gassanlegget (sammen med sameie 2)
- Oppfølging for diverse utbedrings- og vedlikeholdsarbeider
- Avholdt dugnad med rydding i fellesområder og kasting av søppel i container
- Utredet kostnader porter – og bestilt og montert port Såvegen 1 E
- Oppgradert alarmløsning alle 8 heiser
- Utført service og brannklokketest på brannanlegg

Styret bruker fremdeles store ressurser på håndtering av søppel i sameiet! I To styremedlemmer har som ukentlig oppgave å holde orden i våre 8 søppelhus, i våre mange bodområder, trappeoppganger og garasjer. Innimellom bedrer hensetting av søppel seg, men hver uke hensettes det søppel usortert på forskjellige plasser i våre bygninger. Det er særlig en del hensetting av søppel ifb.med til/fra-flytting dessverre! All søppel som ikke er restavfall, papir eller plast blir ryddet og oppbevart i vaktmesterrommet, for deretter å bli kjørt til ØRAS sitt anlegg på Dal Skog.
Dette er en ekstra kostnad for sameiet som igjen vil kunne gå ut over våre fellesutgifter. Vi ser også at mange hensetter mye på garasjeplasser! På garasjeplassene skal det KUN oppbevares bilrelaterte ting så som dekk o.l.
Vi opplever fremdeles «unødige» vannlekkasjer hos oss. Noen av vannlekkasjene kommer av at beboere bruker vaskemaskin og oppvaskmaskin mens de ikke er hjemme eller om natten, samt at man ikke stenger kranene etter bruk. De siste vannlekkasjer i sameiet har oppstått pga tilbakeslag pga tette avløp. *Styret har bedt om tilbud på gjennomspyling i alle våre 8 blokker.*
Hver gang styret mottar varsel om eierskifte hos oss,blir det sendt ut brev fra sameiet til nye eiere med nødvendig info.

2.9 Tiltaksplan bygg og utomhusområder

#	Sak	Tidsrom	Status
1	Fullføre godkjennelsesprosessen for utbedringer i gassanlegget.	2020-23	Pågår
2	Skifte av flere takvifter med ny automatikk. *Viftene har nådd 10-års alder. Slitasjeskader og støy oppstår, og utskifting foretas når høyst nødvendig (kostnad ca. 40-50 000,-/stk).* *Samtidig flyttes automatikk vekk fra loft der adgang er fra privat område.*	2020-23	Utføres inntil alle er byttet
3	Kanalrens ventilasjon	2022-23	Tilbud mottatt-Utføres i 2023
4	Utredning nye hovedinngangsdører til oppgangene, 8 stk. *Inkl. elektriske døråpnere.*	2-5 år	Forslag utredes
5	Nye garasjeporter. *Port i 1 B byttet ut med leasingport høsten 2021 Port i 1 E byttet ut med leasingport høsten 2022.*		
6	Hellelegge uteområder langs vegger som har løs masse (pukk).	2023	
7	Sokkelfliser ved gulv i oppganger. *Mange trapper og gulv i etasjeskiller mangler sokkelflis. Dette medfører slitasje av malingen på veggfoten, spesielt pga. av rengjøring.*	2-5 år	Forslag
8	Rengjøring av fasade. *Fra faglig hold skal fasaden rengjøres minst hvert 10. år. I vårt område med sterk luftforurensning (sot fra fly) er behovet trolig større.*	3-6 år	Forslag
9	Maling av treverk i fasade. *Intervall for vedlikehold av malte fasadedeler er ifølge produsent av eksisterende maling (Nordsjö) 10-15 år.* *Merk: Såvegen 1A-E ble rengjort og malt 2015. Såvegen 3, 5 og 7 i 2014.*	2025-26	Forslag
10	Nedvask av alle oppganger	2023-24	Forslag
11	Gjennomspyling av avløp i alle 8 bygg (forebygging vannlekkasjer)	2023-24	Forslag

3. Romsaas Grønt Sameie

Alle boligsameier/borettslag i området har pliktig medlemskap i sameiet Romsaas Grønt Sameie (RGS). RGS er ansvarlig for drift og vedlikehold av tilhørende grøntareal, gangveger, etc. i området, bortsett fra Romsaasparken og Romsaas Torg som er kommunens ansvar. I 2019 overtok også RGS nytt areale nedenfor barnehagen/Langbråten, retning Dølivegen. Vår andel av felleskostnadene til RGS inngår i budsjett og regnskap for boligsameiet.

Vannvegen med tilhørende fontener fra Gardermovegen og ned ble ferdigstilt høsten 2021.

Årets sameiermøte i RGS er berammet til 26.april 2023 Styreleder i Boligsameiet Jessheim Hageby 1 deltar på dette årsmøtet.

4. Kommentarer til regnskapet

4.1 Generelt

Resultatregnskapet for 2021 viser et overskudd på kr 1.164.517,- mot et budsjettert overskudd på kr 161.388,-.

Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapitalen.

Regnskap og beretning gir en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling.

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

4.2 Økonomi

Sameiets økonomi er pr. 31.12.2022 meget god. Forbruket og våre inntekter er i all hovedsak innenfor rammene av budsjettet.

4.3 Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres den enkelte sameier av Ullensaker kommune.

4.4 Restanse fellesutgifter

Ved årsskiftet var det utestående fellesutgifter på totalt Kr.13.855-.

Dersom betaling foretas for sent, belastes sameieren renter etter Lov om forsinket betaling fra første dag etter normalt forfall den første i hver måned. Forretningsfører belaster et purregebyr på kr 70,- pr. påminnelse.

5. Budsjett 2023

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjettforslag for sameiet for 2023. Budsjettforslaget legges frem til behandling i sameiermøtet.

Jessheim, 10.april 2023

Trude Nystad
Styreleder

Mette Knai
Styremedlem

Bente Hauerberg
Styremedlem

Christian Bratbakken
Styremedlem

Thomas Hunke
Styremedlem

Aron Amundsen
Styremedlem

Resultatregnskap

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		3 476 430	3 650 011	3 441 950
Andre inntekter	2	1 400 063	1 359 960	1 353 934
Sum driftsinntekter		**4 876 493**	**5 009 971**	**4 795 884**
Styrehonorar		275 000	275 000	275 000
Andre personalkostnader	3	38 775	38 775	38 775
Vedlikehold	4	1 013 972	2 088 000	1 109 625
Kollektiv avtale TV/bredbånd		641 130	600 000	573 144
Driftskostnader	5	1 552 058	1 163 394	1 178 147
Honorarer	6	206 200	209 700	204 000
Forsikring		632 813	675 000	596 372
Andre kostnader	7	33 817	50 500	29 178
Sum driftskostnader		**4 393 765**	**5 100 369**	**4 004 242**
Driftsresultat		**482 728**	**-90 398**	**791 642**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	75 553	70 250	372 875
Netto finansresultat		**75 553**	**70 250**	**372 875**
Årets resultat		**558 281**	**-20 148**	**1 164 517**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		558 281	0	1 164 517
Sum overføringer		**558 281**	**0**	**1 164 517**

Balanse

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		13 855	9 894
Fyringsoppgjør	9	362 030	292 413
Andre fordringer	10	1 252 557	1 036 952
Bankinnskudd mv.	11	5 165 298	4 655 948
Sum omløpsmidler		**6 793 740**	**5 995 206**
Sum eiendeler		**6 793 740**	**5 995 206**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		6 294 799	5 736 518
Sum egenkapital	**12**	**6 294 799**	**5 736 518**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		41 370	67 341
Leverandørgjeld		351 938	49 933
Påløpte kostnader		105 632	141 414
Sum kortsiktig gjeld		**498 941**	**258 688**
Sum gjeld		**498 941**	**258 688**
Sum egenkapital og gjeld		**6 793 740**	**5 995 206**

Jessheim, 31.01.2023
Styret for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Trude Nystad
Styrets leder

Mette Irene Knai
Styremedlem

Thomas Hunke
Styremedlem

Bente Hauerberg
Styremedlem

Aron Ernest Amundsen
Styremedlem

Christian Werner Bratbakken
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Leie av styrerom	15 180	10 500	6 000
Garasje	565 488	566 000	565 488
Kontroll gasspeis	172 296	171 936	171 922
Skilter	1 615	1 000	0
Kabel-TV	639 144	591 624	591 624
Andre inntekter	6 340	18 900	18 900
Sum	**1 400 063**	**1 359 960**	**1 353 934**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Arbeidsgiveravgift	38 775	38 775	38 775
Sum	**38 775**	**38 775**	**38 775**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold utearealer	63 741	200 000	14 618
Kontroll gasspeis	191 475	220 000	210 229
Vedlikehold driftsavtale BO	0	250 000	231 575
Vedlikehold Ute Prosjekt 1	0	0	5 800
Vedlikehold bygning innv.	44 860	80 000	31 486
Vedlikehold byggning	9 859	300 000	925
Vedlikehold og drift heis	345 104	300 000	262 311
Vedl. nøkler, låser, skilt	4 684	35 000	5 575
Vedlikehold porter	133 862	85 000	63 030
Vedlikehold VVS	30 530	90 000	38 364
Egenandel forsikring	0	50 000	26 000
Vedlikehold elektro	34 179	60 000	24 522
Lyspærer, lysrør etc.	22 120	22 000	21 607
Vedlikehold ventilasjon	36 457	300 000	96 814
Vedlikehold, drift parkering/	21 764	1 000	915
Brannsikkerhet, sprinkling	75 338	80 000	73 130
Diverse vedlikehold	0	15 000	2 727
Sum	**1 013 972**	**2 088 000**	**1 109 625**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Strøm fellesanlegg	459 779	400 000	394 120
TOMA	749 296	410 000	428 662
Annen renovasjon	2 634	25 000	13 756
Snebrøyting, strøing, m.m.	1 125	28 000	26 539
Parkering 6 Plasser	0	0	14 400
IKKE BRUK Vakthold og	0	10 000	21 645
Vaktmestertjenester	158 880	180 000	178 584
Romsås Grønt sameie	177 190	100 344	93 770
Data- Og Kontorutstyr	3 154	0	0
Telefon	0	7 050	4 625
Porto	0	3 000	2 046
Sum	**1 552 058**	**1 163 394**	**1 178 147**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Revisjon	10 500	14 000	14 000
Forretningsførsel	195 700	195 700	190 000
Sum	**206 200**	**209 700**	**204 000**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Styre- og årsmøter	0	4 500	0
Styreutgifter	3 644	0	0
Dugnader, Tilstelninger	9 267	0	0
Bankomkostninger	16 044	20 000	15 277
EHF-fakturagebyr	394	1 000	605
Diverse kostnader	4 467	25 000	13 297
Øreavrunding	1	0	0
Sum	**33 817**	**50 500**	**29 178**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Endring eierandel Romsås	0	0	296 628
Renteinntekter kunder	80	0	115
Bankrenter	7 561	0	3 624
Andre renteinntekter	0	0	2 258
Andre finansinntekter	67 912	70 250	70 250
Sum	**75 553**	**70 250**	**372 875**

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 9 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Saldo 01.01	292 412	255 359
Utfakturert seksjonseierne 2022	-577 368	-577 368
Faktura fra Norsk Gassnett	646 986	614 421
Uavregnet nettleie gass pr. 31.12	**362 030**	**292 412**

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
*Eierandel Romsås Grønt	306 968	382 774
Forskuddsbet. kostnader	945 589	654 178
Sum	**1 252 557**	**1 036 952**

*Eierandel Romsås Grønt

	Regnskap 2022
Bokført saldo 01.01.	382 774
Korrigert saldo 31.12.	-
Saldo 31.12.	**382 774**
Andel kostnader i 2022	-76 846
Andel renteinntekt i 2022	1 040
Eierandel fordring Romsås Grønt 31.12.	**306 968**

Sameiet har en eierandel i Romsås Grønt. Eierandelen tilsvarer andel av langsiktig fordring i Romsås Grønt pr. 31.12. Endringen i eierandel føres normalt mot konto for kostnader fra Romsås Grønt.

Note 11 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Boligbanken 9666.01.45610	4 118 480	3 616 686
BN 9235 27 15176	1 046 818	1 039 262
Sum	**5 165 298**	**4 655 948**

Note 12 Annen egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Egenkapital 01.01.	5 736 518	4 572 001
Tilført fra årets resultat	558 281	1 164 517
Egenkapital 31.12.	**6 294 799**	**5 736 518**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Oslo, 6. mars 2023

13837 12161

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2022

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Jessheim Hageby 1 som viser et overskudd på NOK 558.281.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

DnB 7076.13.55234 Telefon 22 49 26 71 Mobil +47 952 49 905
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com* *www.larsharald-brinchmann.no*

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg en forståelse av den interne 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 boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg 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.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 6.mars 2023

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

VEDLEGG SAK 4 A

Lettere tilgang til hjemmeside + informasjon

Forslagsstiller: Bjørg Trøgstadberget
Anita Riverud
Mariann Ødegård

Tungvint å komme inn grunnet brukernavn og passord. Dette gjør at man nesten ikke benytter siden. Prøver man å Google kommer man kun til gule sider og lign.
Når man har funnet lappen med brukernavn og passord så oppdager man at det er lite eller ingen info lagt inn.
Leter man etter noe ligger det hulter til bulter og ingenting under div faner som er lagt opp for bruk.
Siste info på hjemmesiden er fra 25 nov-22
Hvor er Ref fra møter og div info om ting som skjer i vårt sameie?

Styrets innstilling:
Styret har undersøkt muligheten for å ha en beboerportal via forretningsfører Enqvist,men dette viser seg å ikke være en god løsning.
Styret påtar seg fremover å jevnlig oppdatere hjemmesiden med nødvendig info samt å prøve å få lagt inn aktuell info under korrekte faner.

VEDLEGG SAK 4 B

Raskere bredbånd/ nett

Forslagsstiller: Bjørg Trøgstadberget
Anita Riverud
Mariann Ødegård

Det vi har nå er tregt og det henger endel.
De som har det innbakt i husleien har erfart dette.
Tatt opp på forrige årsmøte, fikk svar at mange hadde kjøpt egen oppgradering og derfor ikke var aktuelt å gi felles oppgradering.
Mener det må tilpasses alle at man får et raskere nett uten at man må betale oppgraderingen selv.
Vi er mange som bruker nett, men ikke i jobbrelatert sammenheng, og som syntes vi har krav på et nett som fungerer godt, uten hang ups i systemet.

Styrets innstilling:
Styret har innhentet priser fra Telia som viser at ved å oppgradere på nåværende tidspunkt vil pris pr.seksjon bli en del høyere.
Styret mener dette ikke kan forsvares da det er KUN ca 1/3 av beboerne som pr nå betaler ekstra for oppgradert internet i sin seksjon.

Budsjett Boligsameiet Jessheim Hageby 1 for 2023

		Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	3 546 760	3 476 430
Felleskostnader		**3 546 760**	**3 476 430**
3610	Leie av styrerom	16 000	15 180
3630	Garasje	565 488	565 488
3642	Kontroll gasspeis	171 936	172 296
3645	Skilter	0	1 615
3763	Kabel-TV	795 705	639 144
3900	Andre inntekter	0	6 340
Andre inntekter		**1 549 129**	**1 400 063**
Sum driftsinntekter		**5 095 889**	**4 876 493**
5330	Styrehonorar	275 000	275 000
Styrehonorar		**275 000**	**275 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	38 775	38 775
Andre personalkostnader		**38 775**	**38 775**
6600	Vedlikehold utearealer	200 000	63 741
6601	Kontroll gasspeis	200 000	191 475
6605	IKKE BRUK Vedlikehold Driftavtale	150 000	0
6610	Vedlikehold bygning innv.	80 000	44 860
6611	Vedlikehold byggning utvendig	300 000	9 859
6612	Vedlikehold og drift heis	300 000	345 104
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	30 000	4 684
6617	Vedlikehold porter	50 000	133 862
6620	Vedlikehold VVS	100 000	30 530
6621	Egenandel forsikring	40 000	0
6625	Vedlikehold elektro	100 000	34 179
6626	Lyspærer, lysrør etc.	15 000	22 120
6630	Vedlikehold ventilasjon	200 000	36 457
6635	Vedlikehold, drift parkering/ garasje	5 000	21 764
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	40 000	75 338
6690	Diverse vedlikehold	20 000	0
Vedlikehold		**1 830 000**	**1 013 972**
7690	Telia koll. avtale	795 705	641 130
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**795 705**	**641 130**
6340	Strøm fellesanlegg	350 000	459 779
6360	TOMA	400 000	749 296
6380	Annen renovasjon	13 000	2 634
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	60 000	1 125
6395	Parkering 6 Plasser Sameie 2	16 200	0
6780	IKKE BRUK Vakthold og sikkerhet/	4 262	0

Budsjett Boligsameiet Jessheim Hageby 1 for 2023

		Budsjett 2023	Regnskap 2022
6785	Vaktmestertjenester	170 000	158 880
6790	Romsås Grønt sameie	103 000	177 190
6800	Data- Og Kontorutstyr	0	3 154
Driftskostnader		**1 116 462**	**1 552 058**
6700	Revisjon	14 000	10 500
6710	Forretningsførsel	207 833	195 700
Honorarer		**221 833**	**206 200**
7500	Forsikringspremie	710 000	632 813
Forsikring		**710 000**	**632 813**
7700	Styre- og årsmøter	4 000	0
7710	Styreutgifter	0	3 644
7711	Dugnader, Tilstelninger	15 000	9 267
7770	Bankomkostninger	4 000	16 044
7771	EHF-fakturagebyr	1 000	394
7790	Diverse kostnader	4 000	4 467
7797	Øreavrunding	0	1
Andre kostnader		**28 000**	**33 817**
Sum driftskostnader		**5 015 776**	**4 393 765**
Driftsresultat		**80 114**	**482 728**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	80
8051	Bankrenter	0	7 561
8070	Andre finansinntekter	70 000	67 912
Finansinntekter		**70 000**	**75 553**
Netto finansresultat		**70 000**	**75 553**
Årets resultat		**150 114**	**558 281**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 20. april
Beboermøte kl 17.30-18.30
Årsmøte fra kl 18.30-19.30
Sted: Gystad Velhus, Gamle Algarheimsveg 89, 2052 Jessheim

Konstituering

- 37 seksjoner var representert, 6 ved fullmakter
- Erling Wrangell ble valgt som møteleder og møtereferent
- Innkalling og saksliste ble godkjent
- Bjørg Trøgstadberget ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport for 2022- ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022, regnskapet som viser et overskudd på kr 558.281,- ble fastsatt som sameiets regnskap.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022- ble fastsatt til kr 275.000,-

4. Innkomne forslag
   a. Lettere tilgang til hjemmeside + informasjon. Styret informerte om at sameiet takker ja til Jan Nordlie som vil oppdradere hjemmesiden på oppdrag fra styret.
   b. Raskere bredbånd/ nett- styret foreslo en felles oppgradering hos Telia som vil koste ca. 20,- ekstra pr seksjon pr måned. Dette ble vedtatt av årsmøtet med 36 stemmer.

5. Budsjett 2023- ble tatt til orientering.

6. Valg
   Etter valg består styret av:

Styreleder:	Mette Knai	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Hege Kristiansen	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Bente Hauerberg	valgt i 2022 for 2 år

Styremedlem:	Christian Bratbakken	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Aron Amundsen	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Thomas Hunke	valgt i 2023 for 2 år

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og møtet ble avsluttet kl 19.40.

Jessheim 20.april 2023

Erling Wrangell
Møteleder

Bjørg Trøgstadberget
Seksjonseier

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Ordinært årsmøte avholdt
15. april
Sted: Lykkebo, Leirvegen 6, 2066 Jessheim

Konstituering

- 34 seksjoner var representert, ingen fullmakter.
- Erling Wrangell ble valgt som møteleder og møtereferent
- Innkalling og saksliste ble godkjent
- Bjørg Trøgstadberget ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023- ble tatt til orientering

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023- regnskapet som viser et overskudd på 393.062,- ble fastsatt som sameiets regnskap.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023 – ble fastsatt til kr 275.000,-

4. Innkomne forslag
    a. El-billading- styrets forslag om å fortsette slik det er i dag ble vedtatt med 27 stemmer.

    b. Vedlikeholdsplan- det ble enstemmig vedtatt å etablere vedlikeholdsplan.

    c. Vedlikeholdsplan, energisparing, gassanlegg, ytterdører – styret svarte på spørsmålene og det ble ikke fattet noe vedtak i saken.

    d. Bytte av ringeklokkeanlegg – styret fikk fullmakt til å bytte ringeklokker med 30 stemmer.

    e. Bytte av hovedinngangsdører og inngangsdører til seksjonene- styret fikk fullmakt med 31 stemmer til å skifte dører.

    f. Skifte lyspunkter til LED- styret fikk enstemmig fullmakt til å skifte lyspunktene

5. Budsjett 2024, ble tatt til orientering.

6. Valg
   Etter valg består styret av:

Styreleder:	Mette Knai	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Jørn Myhre	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Bente Hauerberg	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Christian Bratbakken	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Aron Amundsen	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Thomas Hunke	valgt i 2023 for 2 år

Det forelå ingen flere saker til behandling. Protokollen ble lest opp og møtet ble avsluttet kl 19.40

Jessheim, 15. april 2024

Erling Wrangell	Bjørg Trøgstadberget
Møteleder	Seksjonseier

BOLIGSAMEIET
JESSHEIM HAGEBY 1
Org. nr. 991 478 868

Jessheim Misjonssenter

Trondheimsvegen 56

Protokoll

Ekstra ordinært årsmøte 03.09.25 kl 19:15

Antall til stede: 44

Antall stemmeberettiget: 56

Valg av 2 stk. vitner til signering av protokoll.

De som ble valgt er:

Navn (blokkbokstaver) og seksjonsnr:

* JAN NORDLI S 149
* TONJE ALEXIA SOLUMSMOEN S182

Sak

Styret har fremmet sak om økning av andel felleskostnader på den enkelte seksjon med 30% for å dekke kostnader på nødvendig vedlikehold i de kommende årene for Boligsameiet Jessheim Hageby 1.

Antall stemmer for forslaget: 41

Antall stemmer mot forslaget: 12

1 BLANK
2 stk gikk før avstemning

Vitne 1, signatur
Tonje Alexia Solumsmoen

Vitne 2, signatur
Jan Nordli

For styret, styreleder Jørn Myhre

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Jessheim Hageby 1
Tid: 09.04.2025 kl 17:00
Sted: Trondheimsvegen 56, 2050 Jessheim

Konstituering

- 40 seksjoner var representert, hvorav 9 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Karl Arne Enqvist fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Karl Arne Enqvist ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Tom Jensen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Bente Hauerberg og Hege Kristiansen ble valgt som tellekorps.

Møtet erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Resultatregnskapet og balansen med noter ble gjennomgått, kommentert og spørsmål besvart. Hege Kristiansen stilte spørsmål på bilagsnivå som forretningsfører ikke kunne besvare i møtet og henviste til at slikt bør kunne avklares før årsmøtet.

   Ved en inkurie er notene til regnskapet og henvisningen i selve regnskap forskjøvet når det gjelder note 10/11/12.

   Vedtak:
   Regnskapet, som viser et underskudd på kr 990.740,- og en egenkapital på kr 5.399.871,-, fastsettes som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen tas til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets honorar for 2024 ble fastsettes til kr 275.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Valgkomite – forslag fra seksjonseier Jan Nordli**
   Jan Nordli hadde fremlagt forslag om formalisering av nominasjonsprosessen både til valgkomité og styre. Han redegjorde for forslaget som ble diskutert og kommentert.

   Vedtak:
   Årsmøtet velger en valgkomite bestående av tre medlemmer, hvorav en leder. Styret foreslår kandidater til valgkomiteen.

   Valgkomiteen foreslår/innstiller på kandidater til styret, de velges av årsmøtet.

   Funksjonstiden er 2 år

5. **Oppfølging av driftsavtaler – Reidar Hegglund**

   Vedtak:
   Årsmøtet tok Hegglunds saksfremstilling til orientering.

6. **Protokoll fra årsmøte 2024 – Finn Bergerud**
   Forslagstiller trakk saken.

7. **Krav om ekstraordinært årsmøte – Finn Bergerud**
   Finn Bergerud redegjorde for saken som årsmøtet debatterte.

   Vedtak:
   Årsmøtet tar saken til orientering.

8. **Utsendelse av styremøtereferat – Finn Bergerud**

   Finn Bergerud foreslo med henvisning til at andre sameier gjør det, at styret legger ut møtereferater på hjemmesiden. Forretningsfører redegjorde for at styrets protokoll er styrets arbeidsdokument og ikke bør legges ut. Han redegjorde for at den enkelte seksjonseier kan anmode Styret om utskrift fra protokollen med, dette med henvisning til beskrivelse i kommentarutgaven til eierseksjonsloven. Saken ble drøftet. Årsmøtet besluttet følgende:

   Vedtak:

   Forslaget ble nedstemt med 19 mot 10

9. Vedlikeholdsplan – forslagstiller Hege Kristiansen

Det var sendt inn en sak til behandling i årsmøtet uten at det var fremlagt noe forslag til vedtak. Det ble understreket fra møtedeltakere at en slik sak ikke kan behandles uten et omfattende forarbeide av styret og at årsmøtedeltakerne heller ikke hadde noen dokumenter eller anbefaling og derved ikke var forberedt til å behandle en slik omfattende sak.

Forslagstiller trakk saken

10. Udnes utemiljø – forslagstiller Hege Kristiansen

Forslagstiller trakk saken

11. Arbeid med skifte av lyspunkter – Hege Kristiansen

Forslagsstiller trakk saken.

12. Budsjett vedlikehold utvendig – Hege Kristiansen

Forslag til vedtak: Det er ønskelig med flere poster i regnskapet.

Årsmøtet tok ikke stilling til saken.

13. Kommunikasjon mellom styret og beboere – Bjørg Trøgstadberget
Bjørg Trøgstadberget orienterte om sin innledning, og ga sin tilslutning til Lynn Myrdals forslag.

Lynn Myrdal foreslo følgende:

Det skal avholdes minst to beboermøter i året hvor styret informerer om pågående saker. Styret fremlegger utfyllende informasjon som gjelder sameiet og seksjonseierne.

Hvis seksjonseierne ønsker det, skal styret legge til rette for ekstraordinært beboermøte der styret informerer om de saker seksjonseierne ønsker.

For å kreve ekstraordinært beboermøte må minst 20 seksjonseiere skriftlig gi sin tilslutning.

Ble vedtatt med overveldende flertall

14. Budsjett 2025 og felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på kr 1.446.674,- og forutsetter ikke økning i felleskostnader i 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

15. Valg

Nåværende styreleder og de andre styremedlemmene som var på valg takket nei til gjenvalg. I tillegg meddelte styremedlem Bente Hauerberg at hun måtte avslutte sitt verv av personlige årsaker.

Årsmøtet besluttet å velge et styre bestående av 5 medlemmer (inkl styrelederen) og ett varamedlem.

Valgkomiteens leder innstilte på at styremedlem Jørn Myhre velges som ny styreleder. Av denne grunn må det også velges ett styremedlem til. For å opprettholde en fremtidig kontinuitet i styrearbeidet, ble det bestemt ulik funksjonstid.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Jørn Myhre	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Hege Kristiansen	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Finn Bergerud	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Bjørg Trøgstadberget	valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Elena Dal Martello	valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Mari-Ann Ødegård	valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

Valg av valgkomité

Årsmøtet valgte følgende valgkomité:

Leder:	Jan Nordli
Medlem:	Bente Hauerberg
Medlem:	Trude Nystad

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Vedtakene ble lest opp og godkjent. Protokollen blir sendt til elektronisk undertegning og deretter distribuert til seksjonseierne. Møtet ble avsluttet ca kl. 20.50.

BOLIGSAMEIET
JESSHEIM HAGEBY 1
Org. nr. 991 478 868

Husordensregler for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Vedtatt i sameiermøtet 21.04.2008.

Endret i sameiermøtet 22.04.2010, 01.03.2011, 22.03.2012, 21.03.2013, 18.03.2014, 10.03.2016, 11.04.2018, 27.04.2022 og 26.03.2026.

§ 1. Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten, jfr. § 4, 7. ledd i vedtektene.

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

§ 2. Fellesarealer

Gårdsplasser, trappeoppganger, korridorer, svalganger, felles kjellerrom og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

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

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

Det er ikke tillatt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer. Dette gjelder blant annet: Oppganger, heiser, garasjeanlegg og bodområder. Videre er det ikke tillatt å kaste sigarettsneiper og snusposer i fellesarealer, hverken ute eller inne.

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

Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det er heller ikke tillatt å montere objekter eller innretninger over eller på utsiden av gelender/rekkverk.

Blomsterkasser montert på innsiden av gelender/rekkverk tillates såfremt monteringen ikke medfører brudd på øvrige husordensregler eller retningslinjer. Blomster må ikke henge på, eller på utsiden, av gelender/rekkverk slik at de kan forsøple balkonger eller fellesarealer under.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller tilsvarende på balkong, uteplasser eller fellesområdet for øvrig.

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

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

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

Det kan pyntes med julebelysning i perioden 1. november til 31. januar.

§ 3. Boder i kjeller

Beboerne og de som gis adgang plikter å holde orden i egne boder. Dørene inn til bodområdet i kjelleren skal holdes låst. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker, stoffer eller gassbeholdere i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 4. Indre orden

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

Balkonger, terrasser eller andre utearealer i tilknytning til seksjonen, skal ikke benyttes til oppbevaring eller lagring. Nevnte områder skal til enhver tid fremstå som ryddig.

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

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

§ 5. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 28.

§ 6. Nattero m.m.

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

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

§ 7. Parkering mv.

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

Det er ikke tillatt med utleie eller fremleie av parkeringsplass til personer som ikke bor i boligsameiet Jessheim hageby 1.

Bil- og motorsykkelkjøring på eiendommen er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i garasjekjeller og angitte gjesteparkeringsplasser. Beboere i hagebyen skal ikke benytte gjesteparkeringsplasser. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel. Strengt nødvendig kjøring på eiendommen i forbindelse med flytting mv. tillates. All kjøring skjer på eget ansvar.

§ 8. Merking av ringeklokke og postkasse

Postkasser og ringeklokker skal merkes.

All merking skal være ensartet og i samsvar med krav fastsatt av styret. Retningslinje for merking av ringeklokke og postkasse er tilgjengelig på sameiets nettside: www.jessheimhageby1.no eller ved henvendelse til styret.

Merking som ikke samsvarer med fastsatte krav, vil bli fjernet for seksjonseiers regning og risiko.

§ 9. Opparbeidelse av plen, planter mv.

Det er ikke tillatt å etablere beplantning i bakken (plen, blomster, busker, trær) i fellesområdene uten styrets godkjenning. Forslag til ny beplantning i fellesområdene sendes styret som vil vurdere forslaget i samråd med gartner.

Beboere kan holde planter i potter innenfor seksjonen balkong eller hellelagte område. Beplantningen må ikke være av en slik karakter at den er til sjenanse for andre seksjonseiere eller bryter med sameiets ryddige og rene utseende.

Alle plenområder, bed og øvrig bakkefast beplantning i sameiets fellesområder vedlikeholdes av sameiets gartner / driftsoperatør.

For å avgrense uteområde eller balkong er det tillatt å etablere levegg. Levegger skal godkjennes av styret og utføres i henhold sameiets retningslinje for levegg. Ref. sameiets nettside: www.jessheimhageby1.no.

§ 10. Dugnad

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

§ 11. Utfyllende husordensregler

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

§ 12. Overtredelse av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

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

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

Det vises for øvrig til vedtektene § 7.



INNKALLING 2026

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Torsdag 26.03.2026 kl. 18:30

Jessheim Misjonssenter, Trondheimsveien 56, beboermøte kl. 17:30

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Jessheim Hageby 1, med beboermøte i forkant

Selve årsmøte finner sted torsdag 26.03.2026 kl. 18:30 - Jessheim Misjonssenter, Trondheimsveien 56.

PS! I forkant av årsmøte vil det være et beboermøte med oppstart kl. 17:30. Dersom du ønsker å få med deg dette, må du møte kl. 17:30.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Boligsameiet Jessheim Hageby 1 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 Revisor - bytte av revisor

5.2 Økning av felleskostnader drift med 30%

5.3 Endring av Husordensereglenes §2

5.4 Endring av Husordensreglene §5

5.5 Endring av Husordensreglene § 7

5.6 Endring av vedtektene, tilleggstekst §4

5.7 Godtgjørelse til valgkomiteen

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 og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret 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 275 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Revisor - bytte av revisor

Boligsameiet har i dag Lars Harald Brinchmann Statsautorisert revisor. Styret har vurdert revisjonsordningen og anbefaler å bytte revisjonsselskap til KPMG AS.

USBL har for tiden rammeavtale med KPMG AS, og dette gir forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret ser at det er en besparelse å gå over til disse.

Valg og bytte av revisor skal behandles som en egen sak og vedtas av årsmøtet med simpelt flertall.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å bytte revisor til KPMG AS, og at KPMG AS velges som revisor for sameiet fra og med revisjonen av regnskapet for 2026.

5.2 Økning av felleskostnader drift med 30%

Styret foreslår en økning av felleskostnader drift med 30%.

Flertallet i styret støtter dette forslaget. Styret ser behov for kapital i nær fremtid i forbindelse
med påkrevd vedlikehold.

Dette er egentlig ikke en årsmøte sak da styret plikter å sørge for at det er tilstrekkelige felleskostnader til drift, og å sørge for at det utføres et tilstrekkelig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Grunnet et fremtidig behold for kapital økes felleskostnadene med 30% fra _____.

5.3 Endring av Husordenseregelnes §2

Forslag fra styret:

§2 tilføres avsnitt som omhandler utendørs julebelysning på balkong/egen inngang.

Det kan pyntes med julebelysning i perioden 01.11 til 31.01.

Forslag til vedtak: §2 tilføres avsnitt som omhandler utendørs julebelysning på balkong/egen inngang.

Det kan pyntes med julebelysning i perioden 01.11 til 31.01.

5.4 Endring av Husordensreglene §5

Forslag fra styret:

Husordensreglenes § 5 Styret ønsker å fjerne setningen som sier: dyr skal ikke luftes på sameiets
fellesarealer.

Forslag til vedtak: Fjerne setningen som sier: **Dyr skal ikke luftes på sameiets fellesarealer.**

5.5 Endring av Husordensreglene § 7

Forslag fra Bente Pettersen Hillveg:

Endring av husordensreglenes § 7. Ønsker endring i tekst til at det skal være tillatt å oppbevare bildekk på parkeringsplass. Forslaget krever at styret setter føringer på hvordan
dekkene henges opp på vegg.

Forslag til vedtak: **Det er tillatt å oppbevare bildekk på parkeringsplass i henhold til anvisning fra styret.**

5.6 Endring av vedtektene, tilleggstekst §4

Forslag fra Jørn Myhre:

Foreslår at styre skal få mulighet til å omdisponere HC plasser til de seksjonseiere som har
behov for dette. Det bør da bli den nærmeste plassen fra deres oppgang som benyttes.
Seksjonseier som søker om HC plasser må ha bil som er ombygd for bruk av tekniske hjeplemidler og dokumentert behov for dette.

Forslag til tekst i vedtektene § 4.

**Styret skal tilrettelegge for HC plasser ved dokumentert behov, dette gjøres ved at
parkeningsplasser omdisponeres til nærmeste trappeløp. Ved frafall av behov tilfaller
plassen igjen til opprinnelige seksjon.**

Flertallet i styret støtter ikke forslaget grunnet uavklart tolkning av lovverket

Forslag til vedtak: **Styret skal tilrettelegge for HC plasser ved dokumentert behov, dette gjøres ved at
parkeringsplasser omdisponeres til nærmeste trappeløp. Ved frafall av behov tilfaller
plassen igjen til opprinnelige seksjon.**

Styrets innstilling: Flertallet i styret støtter ikke forslaget grunnet uavklart tolkning av lovverket

5.7 Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret ønsker å gi kr 10.000,- som honorar til valgkomiteen, men fordelingen mellom medlemmer avgjøres av
valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen godtgjøres med kr 10 000,- for perioden som har vært, komiteen fordeler honoraret seg i mellom.

6. Valg

Regler for egen valgkomité:

- Regler for valgkomitéen tas inn i sameiets vedtekter § 11, etter 7. ledd (Styret fungerer som
  valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.).
- Valgkomitéens oppgave er å bistå sameiets årsmøte med å finne aktuelle kandidater for
  valg til sameiets styre.
- *Valgkomitéen arbeider selvstendig
- Styret skal foreslå kandidater for valg av medlemmer til valgkomitéen
- Valgkomitéen skal bestå av 3 medlemmer
- Leder av valgkomitéen velges særskilt.
- Funksjonstiden for medlemmer i valgkomitéen er 2 år.
- Valgkomitéen kan honoreres etter årsmøtets/styrets vedtak.

Sittende styre består av:

Styreleder, Jørn Myhre, Valgt fra 01.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Finn Erik Bergerud, Valgt fra 01.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørg Trøgstadberget, Valgt fra 01.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Elena Dal Martello, Valgt fra 01.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hege Kristiansen, Valgt fra 01.01.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Mari-Ann Ødegård, Valgt fra 01.01.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder ble valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Hege Kristiansen ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Finn Bergerud ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Bjørg Trøgstadberget ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg.

Elena Dal Martello ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg.

Valgkomiteen har ikke sin innstilling til kandidater klar før innkallingen skal trykkes. Kandidater vil bli fremmet på selve årsmøte.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Mari-Ann Ødegård ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer. Valgkomiteen utpeker selv leder. Funksjonstiden for
medlemmer i valgkomiteen er 2 år. Nye medlemmer velges av årsmøte.

Nåværende valgkomite ble valgt for 2 år i 2025, og er således ikke på valg.

Leder: Jan Nordli

Medlem: Bente Hauerberg

Medlem: Trude Nystad

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**5 092 758**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-2 460 992	-990 740
Endringer i andre langsiktige poster	-32 625	6 083 497
B. Endring arbeidskapital	**-2 493 617**	**5 092 758**
C. Arbeidskapital	**2 599 141**	**5 092 758**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 038 046	6 389 557
Kortsiktiggjeld	-438 905	-1 296 800
C Arbeidskapital	**2 599 141**	**5 092 758**

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

Inngående balanse på disponible midler i 2024 er ikke korrekt fordi kunden er ny og systemet ikke tillater manuelle posteringer på det området.

Resultatregnskap 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 413 904	5 946 983	6 154 479	7 309 206
Sum leieinntekt		**6 413 904**	**5 946 983**	**6 154 479**	**7 309 206**
Andre inntekter					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	20 981	0	0	0
Diverse inntekt	3	10 359	21 810	0	0
Sum annen inntekt		**31 340**	**21 810**	**0**	**0**
Sum inntekt		**6 445 244**	**5 968 793**	**6 154 479**	**7 309 206**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	38 775	38 775	38 775	38 775
Styrehonorar	4	275 000	275 000	275 000	275 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 304 897	1 222 784	1 350 000	1 035 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	2 379 378	1 227 929	970 000	1 505 000
Kommunale avgifter/renovasjon		16 015	12 200	13 000	13 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	20 112	0	0	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	48 072	807 511	500 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 581 276	1 567 768	2 355 785	1 951 000
Revisjonshonorar		44 500	28 000	28 000	28 000
Forretningsførerhonorar		263 031	218 250	225 900	164 000
Andre honorar	9	229 579	69 242	0	10 000
Kontorkostnad		25 349	1 661	0	0
TV/bredbånd		964 420	842 663	918 772	912 384
Kontingenter og gaver		1 750	3 100	172 175	0
Forsikringer		793 119	723 963	776 214	800 000
Andre kostnader	10	56 472	37 325	47 000	41 000
Sum kostnad		**9 041 744**	**7 076 171**	**7 670 621**	**6 833 159**
Driftsresultat		**-2 596 500**	**-1 107 377**	**-1 516 142**	**476 047**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		123 865	116 638	69 240	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	11 644	0	0	0
Netto finansposter		**-135 509**	**-116 638**	**-69 240**	**0**
Årsresultat		**-2 460 992**	**-990 740**	**-1 446 902**	**476 047**
Overført sameiekapital		-2 460 992	-990 740	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-2 460 992**	**-990 740**	**0**	**0**

Balanse 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	339 739	307 114
Sum anleggsmidler		**339 739**	**307 114**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		62 789	0
Kundefordringer		350	28 032
Andre kortsiktige fordringer		14 007	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 061 525	1 415 327
Innestående konsernkonto og bank		1 899 375	4 946 199
Sum omløpsmidler		**3 038 046**	**6 389 557**
SUM EIENDELER		**3 377 785**	**6 696 671**

Balanse 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 938 880	5 399 872
Sum opptjent egenkapital		**2 938 880**	**5 399 872**
Sum egenkapital	**11**	**2 938 880**	**5 399 872**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 117	60 564
Leverandørgjeld		344 693	1 162 373
Annen kortsiktig gjeld		71 095	73 863
Sum kortsiktig gjeld		**438 905**	**1 296 800**
Sum gjeld		**438 905**	**1 296 800**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 377 785**	**6 696 671**

Sted:_____ Dato:_____

Jørn Myhre
Styreleder

Hege Kristiansen
Styremedlem

Elena Dal Martello
Styremedlem

Finn Erik Bergerud
Styremedlem

Bjørg Trøgstadberget
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Usbl overtok regnskapsførsel for sameiet 01.10.2025.

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/langsiktig gjeld.
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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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 tillegges driftsmidler 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 199 andeler.
Eiendommen er oppført på gnr 132, bnr 245 i Ullensaker kommune.
Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenummer 78716535.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 046 544	3 673 176
3609 Leie parkering	565 488	565 488
3615 Kontroll Gasspeis	171 936	171 936
3617 Nettleie Gass	717 552	647 460
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	912 384	888 923
Sum	**6 413 904**	**5 946 983**

Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet eier 14,12% i Romsaas Grønt Sameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til sameiet er fordelt mellom eierne ihht eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	-5 925	5 527
3999 Leie av styrerom	16 284	16 284
Sum	**10 359**	**21 810**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	38 775	38 775
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	275 000	275 000
Sum	**313 775**	**313 775**

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Vaktmester og renhold	592 084	1 004 763
6340 Heisalarm	48 818	0
6361 Ullensaker bygdeservice	1 738 477	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	223 166
Sum	**2 379 378**	**1 227 929**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	10 624	0
6420 Lisenser	7 688	0
6490 Andre leiekostnader	1 800	0
Sum	**20 112**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	21 770	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	24 171	807 511
6552 Driftsmateriell	2 131	0
Sum	**48 072**	**807 511**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	126 146	3 294
6602 Vedlikehold VVS	125 254	236 099
6603 Vedlikehold elektro	787 438	483 576
6611 Vedlikehold heiser	233 020	299 515
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	182 599	98 265
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	270 875	57 736
6630 Egenandel forsikring	52 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	44 088	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	4 175	0
6648 Vedlikehold dører og porter	571 793	147 622
6691 Kostnader Romsås Grønt sameie	183 888	231 662
Sum	**2 581 276**	**1 567 768**

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

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 650	2 475
6750 Vakthold	74 540	6 017
6790 Andre fremmede tjenester	147 389	60 750
Sum	**229 579**	**69 242**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	1 416	1 426
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 417	4 505
7770 Betalingskostnader	15 363	24 990
7772 Omkostninger inkasso	1 328	0
7773 Omkostninger innkreving	0	700
7790 Andre kostnader	35 928	5 705
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	20	0
Sum	**56 472**	**37 325**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 399 872	-2 460 992	2 938 880
Sum opptjent egenkapital	**5 399 872**	**-2 460 992**	**2 938 880**
Sum egenkapital	**5 399 872**	**-2 460 992**	**2 938 880**

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Jessheim Hageby 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Styreleder	Jørn Myhre (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Finn Erik Bergerud (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Elena Dal Martello (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Bjørg Trøgstadberget (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Hege Kristiansen (sign.)	02.03.2026

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Oslo, 2. mars 2026

15034 12161

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Jessheim Hageby 1 som viser et underskudd på - NOK 2.460.992.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg en forståelse av den interne 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 boligsameiets interne kontroll.

- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg 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.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 2. mars 2026

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Årsmelding 2025 - Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jørn Myhre
Styremedlem, Finn Erik Bergerud
Styremedlem, Bjørg Trøgstadberget
Styremedlem, Elena Dal Martello
Styremedlem, Hege Kristiansen
Varamedlem, Mari-Ann Ødegård

Styret i Boligsameiet Jessheim Hageby 1 består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 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. Boligsameiet Jessheim Hageby 1 ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 991478868

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 består av 198 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl, fra 01.10.2025

Revisor for 2025 Lars Harald Brinchmann Statsautorisert revisor.

Forsikring

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78716535. 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.

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Se egen side om styrets arbeid.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

BOLIGSAMEIET
JESSHEIM HAGEBY 1
Org. nr. 991 478 868

Årsmelding for 2025

Arbeid som er utført i innværende periode i Boligsameiet Jessheim Hageby 1.

1. Byttet leverandør av vaktmester tjenester til Ullensaker Bygdeservice fra Toma.
2. Sluttføring av utebelysning/garasje og boder.
3. Sluttført spyling av avløpsrør i boder.
4. Rengjøring av tak/fasade/svalganger/søpleskur.
5. Drone inspeksjon av tak før igangsetting av takarbeid.
   Fysisk inspeksjon av tak/nedløpsrør med bytte av ødelagte takstein og rens av nedløpsrør og bytte av defekte nedløpsrør. Fjerning av løs mose på tak.
6. Bytte av defekte takplater i nedkjøring i garasje i 1B.
7. Reparasjon av varmekabler i nedkjøring til garasje i 1E.
8. Opparbeiding av platting der sandkasse sto mellom 1E og 7.
   Helle legging mot fasade i 1A.
9. Fjerning av stubber og beplantning av nye trær og busker.
10. Kantskjæring av plen mot asfaltkanter.
11. Form klipping av trær og busker.
12. Utbedring av flere vannskader med bytte av dører/vinduer og bekledning.
13. Ombygging av søppelskur for glass/metallbeholdere.
    Oppheng av koster, spader og river i alle søppelskur.
14. Kontroll av sprinkelanlegg.
15. Påbegynt 3D modellering av bygningsmasse for inntegning av sprinkelrør før vi kan få trykkberegnet sprinkelanlegget.
16. Fartsdempere i garasje.
    Oppmerking av P-plasser og garasjevask.
17. Dugnad på vårt uteområde.
18. Skiftet forretningsfører fra Enqvist til USBL, besparelse på ca kr 100.000,-
    Bedre styreverktøy, BONABO.
    Enklere å kommunisere med beboere via BONABO.
    90 eiere og 4 leietagere som bruker BONABO som kommunikasjonskanal til styret.
19. Sanering av skjeggkre.
20. Oppgradering av brann tavler i garasjer.
21. Oppgradering/bytte av vannrør i tekniskrom i 1C.
22. S.nr og H.nr og er rettet med kommunen og eiendomsregisteret.
23. Det er avholdt 23 styremøter og X antall møter med leverandører i perioden + div forefallende arbeid/oppgaver for styret.

Kontrakter og samarbeidspartnere

1. Ullensaker Bygdeservice på vaktmestertjenester/gartner/renhold.
2. Gass service - byttet til To Rør fra Alfa Olis AS. Med lavere pris pr. seksjon.

3. Norsk Gassnett – Fast rabatt pr. kg gass på kr 4,38 ink. Mva på gjeldene gasspris fra februar 2026.
4. Kone (heiser) – 20% på service og deler.
5. Telia – redusert pris med ny avtale etter økning fra TV2 med besparelse på ca kr 90.000,- pr. år.
6. Fortum strøm – ny avtale med reduksjon på 4,5 øre pr.Kw på fellesbelysning fra 7,3 øre til 2,6 øre.
7. Borgen Rør – overtar drift/service på fontene. Lavere pris enn Aqua fontene.
8. Gardermoen Elektro på det elektriske anlegget.
9. GK ventilasjon
10. Autronica på brannvarsling.

Arbeid som er planlagt gjennomført i kommende periode.

1. Videre arbeid med sprinkelanlegg
2. Rensing av ventilasjonsanlegg
3. Bytte av de mest ødelagte inngangsdører/balkongdører til seksjoner i nr 3, 5, og 7.
4. Gjennomgang av brannvarsling med Autronica.
5. Utarbeide plan for vedlikehold av fasader/vinduer med maling etc.
6. Utbedring av vannlekkasje mellom terrenget utenfor inngangen til 1C og mellomgang i kjeller ved tekniskrom og boder i 1C.

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 26.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Jessheim Hageby 1 gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 09.04.2025.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Tid: 09.04.2025 kl 17:00
Sted: Misjonsenter - Trondheimsvegen 56,,2050 Jessheim

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra seksjon 149 Jan Nordli: Valgkomite
5. Sak fra seksjon 101 Reidar Hegglund: Oppfølging av driftsavtaler
6. Sak fra seksjon 25 Finn Bergerud - Protokoll fra årsmøte 2024
7. Sak fra seksjon 25 Finn Bergerud - Krav om ekstraordinært årsmøte.
8. Sak fra seksjon 25 Finn Bergerud - Utsendelse av møtereferat fra styremøter
9. Sak fra seksjon 193 Hege Kristiansen - Vedlikeholdsplan
10. Sak fra seksjon 193 Hege Kristiansen - Udnes utemiljø AS
11. Sak fra seksjon 193 Hege Kristiansen - Arbeid med skifte av lyspunkter
12. Sak fra seksjon 193 Hege Kristiansen - Budsjett for 2024 vedlikehold utvendig
13. Sak fra seksjon 94 Bjørg Trøgstadberget - Kommunikasjon mellom styret og beboere
14. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
15. Valg

Jessheim, 18.03.25
på vegne av styret i Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- Saker

Styrets årsrapport for 2024
Boligsameiet Jessheim Hageby 1

1. Styret

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Mette Knai	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Bente Hauerberg	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Christian Bratbakken	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Aron Amundsen	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Thomas Hunke	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Jørn Myhre	valgt i 2024 for 2 år

2. Generelt om sameiet

2.1 Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS. Kontaktperson er Belmin Keranovic

Sameiets revisor er statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.

2.2 Eiendommen

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er et registrert boligsameie (boligselskap) i Ullensaker kommune. Ifølge oppdelingsbegjæring av 30. mai 2007 består sameiet av 198 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

Boligselskapet er registrert i Brønnøysundregisteret og har organisasjonsnummer 991 478 868.

Boligselskapet eier tomten, gnr. 132, bnr. 264 i Ullensaker kommune.

Boligselskapet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer.

Sameiet har ingen ansatte og virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskap.

2.3 Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 78716535. Skadedyrforsikring inkludert i forsikringsavtalen

Egenandel ved skade utgjør kr 10.000,- pr. skadetilfelle. Ved naturskade er egenandelen kr 12.000,- Forsikringen innbefatter også rettshjelp og ansvarsforsikring for styremedlemmer.

Den enkelte sameier oppfordres til å ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

2.4 HMS og internkontroll (IK)

Boligsameier er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Styrets HMS og internkontrollarbeidet følger Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften).

Det er pågår kontinuerlig arbeid med styrets HMS- og internkontrollarbeid som bl.a. beskriver:

- Målsetning for HMS- og internkontrollarbeidet.
- Styrende dokumentasjon for sameiet.
- Kontrolltiltak. Følgende regulære kontrolltiltak følges opp av styret:
  - Brannalarmsentral (2 stk.) - Årskontroll
  - Brannforebyggende tiltak - Årskontroll
  - Brannslanger – Årskontroll
  - Vanninntak - Årskontroll
  - Elektrisk anlegg - Årskontroll
  - Garasjeporter/Branngardiner - Årskontroll
  - Gassanlegg inkl. peiser – Årskontroll og kontroll fra ØRB
  - Gassanlegg - Akkreditert kontroll (varierende intervall)
  - Heiser - Årskontroll
  - Heiser - Akkreditert kontroll (hvert andre år)
  - Lekeplassutstyr - Årskontroll
  - Nøkkelbokssafe - Årskontroll
  - Sprinklersentral - Årskontroll
  - Ventilasjonsanlegget - Årskontroll
- Risikovurdering og tiltaksplan
- Avvikshåndtering
- Oppfølging av HMS og internkontrollarbeid

2.5 Elektrisk anlegg

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

Eier og/eller bruker av den enkelte leilighet har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Autorisert el-inspektør foretar årskontroll av elektrisk anlegg hvert år i mars. Eventuelle avvik utbedres umiddelbart av vår partner Gardermoen Elektro.

2.6 Brannsikring i boligseksjon

I henhold til Forskrift om brannforebygging (gjeldede utgave 01.01.2016) skal eier av boliger sørge for at er det er installert røykvarsler og manuelt slokkeutstyr. I samtlige av sameiets boligseksjoner skal det være minst en røykvarsler og et 6 kg pulverapparat med ABC pulver. Eier/beboer har ansvaret for kontroll, og at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående. Sprinklerhoder må ikke berøres eller dekkes til/bygges inn.

Røykvarslere bør byttes ut etter 8-10 år.

Videre skal beboere unngå unødig risiko for brann og sørge for at rømningsveiene til enhver tid opprettholder sin funksjon.

Styret har inngått avtale om foreskrevet kontroll av sprinkleranlegget (i fellesskap med Jessheim Hageby 2).

2.7 Tredjepartsopplysninger for 2024

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere i januar/februar 2025. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

2.8 Eierskifter og utleie

Styret minner om at det er eiers ansvar at leietakere kjenner til og følger sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser.

Det er en egen fane «Salg og Utleie» på sameiets nettside www.jessheimhageby1.no hvor eiere finner registreringsskjema og informasjon om salg/utleie som skal sendes styret.

Styrets arbeid:

Styrets oppgave er å lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i sameiermøtet. Styret skal forestå vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender.

Styret har i perioden gjennomført 8 styremøter. I tillegg har styret hatt hyppig kontakt på både telefon og mail, om dagligdagse hendelser og oppfølging av og med våre samarbeidspartnere. Det har vært avholdt et felles møte med Jessheim Hageby 2. Styrene har god dialog med hverandre.

Foruten styremøter som arbeidsform foregår mye av styrets arbeid daglig ved e-post og telefon.

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er et stort sameie med 198 husholdninger. Styret legger stor vekt på å være tilgjengelig for seksjonseier og beboere. Styret mottar så og si daglig henvendelser fra beboerne.

Den daglige driften av sameiet er utstrakt og krever en stor andel av styrets ressurser. Det er spesielt mange saker knyttet til spørsmål om drift av uteområdet og bygningsmassen.

Styrets har i perioden blant annet besørget følgende arbeider:

GENERELLE OPPGAVER:

- Oppfølging av HMS- og internkontrollarbeid med FDV-dokumentasjon
- Oppfølging av vedtekter og husordensregler inkludert klagesaker
- Behandling av henvendelser og søknader fra beboere og sameiere
- Oppfølging av leverandøravtaler
- Oppfølging årskontroller av tekniske installasjoner, inkludert avvik
- Oppfølging skadesaker/forsikringssaker
- Oppfølging driftsoperatør TOMA vedr. renhold, vedlikehold uteområder og vaktmester
- Oppfølging av renovasjonen inkludert sameiets 8 avfallshus
- Oppfølging av orden i fellesområder
- Oppfølging av diverse utbedrings- og vedlikeholdsarbeider
- Avholdt en dugnad med utsett av container for beboerne.

Styret har fremdeles en stor oppgave med å holde orden i våre søppelhus, bodområder, trappeoppganger og garasjer. Hver uke hensettes det søppel usortert på forskjellige plasser i våre bygninger.
Dette er en ekstra kostnad for sameiet når vi må kjøre søppel til ØRAS sitt anlegg på Dal Skog.
Vi ser også at mange hensetter mye på garasjeplasser. På garasjeplassene skal det kun oppbevares bil-relaterte ting.

Vi opplever fremdeles «unødige» vannlekkasjer hos oss. Noen av vannlekkasjene kommer av at beboere bruker vaskemaskin og oppvaskmaskin mens de ikke er hjemme eller om natten, samt at man ikke stenger kranene etter bruk.

2.9 Tiltaksplan bygg og utomhusområder

#	Sak	Tidsrom	Status
1	Fullføre godkjennelsesprosessen for utbedringer i gassanlegget.	2022-24	Pågår
2	Kanalrens ventilasjon	2024	Tilbud mottatt
3	Utredning av nye inngangsdører, hovedinngangsdører og leilighets-dører. Inkl. elektriske døråpnere til hovedinngangsdør. I Samarbeid med JH2	2-5 år	Forslag utredes
4	Hellelegge uteområder langs vegger som har løs masse (pukk).	2023-24	Ferdig-stilt
5	Sokkelfliser ved gulv i oppganger. *Mange trapper og gulv i etasjeskiller mangler sokkelflis. Dette medfører slitasje av malingen på veggfoten, spesielt pga. av rengjøring.*	2-5 år	Forslag
6	Rengjøring av fasade. *Fra faglig hold skal fasaden rengjøres minst hvert 10. år. I vårt område med sterk luftforurensning (sot fra fly) er behovet trolig større. Samarbeid med JH2*	3-6 år	Innheter tilbud
7	Maling av vinduer og treverk i fasade. *Intervall for vedlikehold av malte fasadedeler er ifølge produsent av eksisterende maling (Nordsjö) 10-15 år.* *Merk: Såvegen 1A-E ble rengjort og malt 2015. Såvegen 3, 5 og 7 i 2014.*	2025-26	Forslag
8	Spyling av avløpsrør	2024	Ferdig-stilt
9	Bytte av alle lyskilder i fellesområder	2024-25	Pågår
10	Bytte av ringeklokkene system. Samarbeid med JH2	2024-25	Ferdig-stilt
11	Vedlikeholdsplan	2025/ 10 år	Ferdig-stilt
12	Fjernet sandkasse og opparbeidet plassen	2024/25	Pågår
13	Fjernet en del busker som var overvokst/opparbeide områdene. Evt plante nytt.	2024/25	Pågår

3. Romsaas Grønt Sameie

Alle boligsameier/borettslag i området har obligatorisk medlemskap i Romsaas Grønt Sameie (RGS). Vår andel av felleskostnadene til RGS inngår i budsjett og regnskap for boligsameiet.

Årets sameiermøte i RGS er berammet til Styret i Boligsameiet Jessheim Hageby 1 deltar på dette årsmøtet.

4. Kommentarer til regnskapet

4.1 Generelt

Resultatregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 990.740 mot et budsjettet på kr 0,-.

Styret foreslår at årets underskudd finansieres fra egenkapitalen.

Regnskap og beretning gir en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling.

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

4.2 Økonomi

Sameiets økonomi er pr. 31.12.2024 god. Forbruket og våre inntekter er i all hovedsak innenfor rammene av budsjettet.

4.3 Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres den enkelte sameier av Ullensaker kommune.

4.4 Restanse fellesutgifter

Ved årsskiftet var det utestående fellesutgifter på totalt Kr 28.032-.

Dersom betaling foretas for sent, belastes sameieren renter etter Lov om forsinket betaling fra første dag etter normalt forfall den første i hver måned. Forretningsfører belaster et purregebyr på kr 70,- pr. påminnelse.

5. Budsjett 2024

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjettforslag for sameiet for 2025. Budsjettforslaget legges frem til behandling i sameiermøtet.

Jessheim, 05.03.2025

Mette Knai
Styreleder

Aron Amundsen
Styremedlem

Bente Hauerberg
Styremedlem

Christian Bratbakken
Styremedlem

Thomas Hunke
Styremedlem

Jørn Myhre
Styremedlem

Resultatregnskap

Boligsameiet Jessheim Hageby 1



	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		3 673 176	3 635 429	3 547 338
Andre inntekter	2	2 295 617	1 549 129	2 126 496
Sum driftsinntekter		**5 968 793**	**5 184 558**	**5 673 834**
Styrehonorar		275 000	275 000	275 000
Andre personalkostnader	3	38 775	38 775	38 775
Vedlikehold	4	3 077 142	3 835 000	1 536 952
Kollektiv avtale TV/bredbånd		842 663	795 705	822 453
Driftskostnader	5	1 768 728	1 508 462	1 796 005
Honorarer	6	309 475	221 833	220 531
Forsikring		723 963	710 000	649 794
Andre kostnader	7	40 425	28 000	40 092
Sum driftskostnader		**7 076 171**	**7 412 775**	**5 379 602**
Driftsresultat		**-1 107 377**	**-2 228 217**	**294 232**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	116 638	0	98 830
Netto finansresultat		**116 638**	**0**	**98 830**
Årets resultat		**-990 740**	**-2 228 217**	**393 062**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-990 740	0	393 062
Sum overføringer		**-990 740**	**0**	**393 062**

Balanse

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		28 032	16 435
Andre fordringer	10	1 722 441	1 415 090
Bankinnskudd mv.	11	4 946 199	5 209 710
Sum omløpsmidler		**6 696 671**	**6 641 235**
Sum eiendeler		**6 696 671**	**6 641 235**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		5 399 872	6 325 831
Sum egenkapital	**12**	**5 399 872**	**6 325 831**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		60 564	61 591
Leverandørgjeld		1 162 373	165 123
Påløpte kostnader		73 863	88 690
Sum kortsiktig gjeld		**1 296 800**	**315 404**
Sum gjeld		**1 296 800**	**315 404**
Sum egenkapital og gjeld		**6 696 671**	**6 641 235**

Jessheim, 31.12.2024
Styret for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Mette Irene Knai
Styrets leder

Thomas Hunke
Styremedlem

Bente Hauerberg
Styremedlem

Aron Ernest Amundsen
Styremedlem

Christian Werner Bratbakken
Styremedlem

JJørn MMyhre
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leie av styrerom	16 284	16 000	15 744
Garasje	565 488	565 488	565 488
Kontroll gasspeis	171 936	171 936	171 936
Nettleie gass	647 460	0	577 368
Kabel-TV	888 923	795 705	795 960
Andre inntekter	5 527	0	0
Sum	**2 295 617**	**1 549 129**	**2 126 496**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	38 775	38 775	38 775
Sum	**38 775**	**38 775**	**38 775**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold utearealer	223 166	0	436 388
Kontroll gasspeis	0	200 000	0
Vedlikehold bygning innv.	3 294	100 000	5 728
Vedlikehold byggning utvendig	0	1 000 000	58 818
Vedlikehold og drift heis	299 515	400 000	310 864
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	807 511	750 000	17 206
Vedlikehold porter	147 622	100 000	107 298
Vedlikehold VVS	236 099	200 000	-3 159
Egenandel forsikring	10 000	40 000	40 000
Vedlikehold elektro	483 576	750 000	16 418
Lyspærer, lysrør etc.	0	15 000	1 026
Vedlikehold ventilasjon	57 736	200 000	74 815
Vedlikehold, drift parkering/ garasje	6 017	20 000	5 039
Nettleie gass kostnad	704 342	0	399 675
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	98 265	40 000	65 711
Diverse vedlikehold	0	20 000	1 125
Sum	**3 077 143**	**3 835 000**	**1 536 952**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	309 392	350 000	348 404
Service gassanlegg	209 050	0	195 254
TOMA	1 004 763	850 000	1 083 998
Annen renovasjon	12 200	13 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	0	2 563
Parkering 6 Plasser Sameie 2	0	16 200	19 800
Vakthold og sikkerhet/ parkeringsse	0	4 262	0
Vaktmestertjenester	0	170 000	0
Romsås Grønt sameie	231 662	103 000	139 396
Data- Og Kontorutstyr	1 661	2 000	0
Porto	0	0	6 591
Sum	**1 768 728**	**1 508 462**	**1 796 006**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	28 000	14 000	12 500
Forretningsførsel	218 250	207 833	207 836
Ekstra forretningsførsel	2 475	0	195
Konsulenttjenester	60 750	0	0
Sum	**309 475**	**221 833**	**220 531**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	0	0
Styre- og årsmøter	4 505	4 000	7 368
Styreutgifter	1 426	0	5 151
Dugnader, Tilstelninger	0	15 000	7 452
Bankomkostninger	24 342	4 000	11 962
EHF-fakturagebyr	648	1 000	0
Purre-/inkasso-Omkostninger	700	0	0
Diverse kostnader	5 705	4 000	8 159
Øreavrunding	-1	0	0
Sum	**40 425**	**28 000**	**40 092**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	840	0	349
Bankrenter	35 208	0	21 595
Andre finansinntekter	80 590	0	76 886
Sum	**116 638**	**0**	**98 830**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Eierandel Romsås Grønt	307 114	295 942
Forskuddsbet. kostnader	1 415 327	1 119 148
Sum	**1 722 441**	**1 415 090**

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45610	3 846 813	4 141 302
BN 9235 27 15176	1 099 386	1 068 408
Sum	**4 946 199**	**5 209 710**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	6 325 831	6 294 799
Resultat Romsås Grønt	64 780	
Ompostert akummulert underskudd fyring		-362 030
Årets resultat	-990 740	393 062
Egenkapital 31.12.	**5 399 871**	**6 325 831**

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**6 325 831**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-990 740
Resultat Romsås Grønt	64 780
Opptak langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	**5 399 871**
Årets endring i disponible midler	-990 740
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	6 696 671
- Kortsiktig gjeld	1 296 800
= Disponible midler 31.12	**5 399 871**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Oslo, 28. mars 2025

14697 12161

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Jessheim Hageby 1 som viser et underskudd på - NOK 990.740.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg en forståelse av den interne 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 boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer jeg 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.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 28. mars 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4:	**Valgkomite**
Forslagsstiller:	**Jan Nordli i seksjon 149**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Medlemmer av valgkomitéen, for valg av styremedlemmer, velges av årsmøtet.
Slik det er nå, blir valgkomitéen opprettet av styret.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet beslutter at medlemmer av valgkomitéen skal velges av årsmøtet.

Valgkomitémedlemmer har funksjonstid 2 år, slik som styremedlemmer.

Sittende valgkomité fremmer forslag til kandidater for valg til valgkomitéen.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg bak forslaget til seksjonseier.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

SAK 5:	**Oppfølging av driftsavtale**
Forslagsstiller:	**Reidar Hegglund i seksjon 101**
Flertallskrav:	**Til orientering**

Bakgrunn for sak:
Jeg ser at når f.eks Toma har utført oppdrag for oss i sameiet, er ikke det alltid så bra som vi hadde ønsket. Når et oppdrag er fullført må denne rapportere til en ansvarlig i styret som skal godkjenne det som er avtalt. Det er vel mye lettere for begge parter at alle blir fornøyde når ting som ikke er bra, kan rettes opp med det samme.

Derfor bør det være en oppfølging av driftsavtalen.

Forslag til vedtak:

Gjennomføre aktuelle tiltak som møter med driftsoperatøren, rapportering og befaring. Finne en ansvarlig i styret.

Styrets innstilling:
Saken blir tatt til orientering fra styrets side.

Styret i Jessheim Hageby 1

Saker som ønskes behandlet på ordinært årsmøte 2025.

SAK 6. Protokoll fra årsmøtet 2024.

Feil i protokoll fra årsmøtet 2024 ble påpekt av meg til styret og Wrangell hos forretningsfører umiddelbart etter at den ble mottatt.

På årsmøtet hadde styret i sak D følgende forslag: *Bytte alle hovedinngangsdører og inngangsdører til seksjoner i 3-5-7.*
Dette ble vedtatt ved avstemning.
I protokollen står det: *Bytte av hovedinngangsdører og inngangsdører til seksjonene.* Dette har en helt annen mening og er altså feil.

Wrangell var ikke villig til å korrigere protokollen under dekke av at han hadde lest den opp i møtet og ingen hadde protestert. Jeg tok det også opp med Wrangells etterfølger, Keranovic, som heller ikke var villig til å ordne opp. Styret tok heller ikke tak i saken. Det hadde vært enkelt å rette en setning og sendt ut en korrigert protokoll. En protokoll skal gjenspeile hvilke saker som behandles på årsmøtet og hvilke vedtak som fattes.

Saken er forelagt juridisk avdeling hos Huseiernes Landsforbund. Deres svar er at protokollen er ugyldig og nevnte sak må behandles på nytt.

BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET:
Jeg ønsker en utfyllende begrunnelse fra styret og forretningsfører for hvorfor de ikke ordnet opp i denne enkle saken. Synes dere det er uviktig om protokollen er korrekt? Saken må tas opp på nytt.

SAK 7. Krav om ekstraordinært årsmøte.

Det ble i november 2024 reist krav om ekstraordinært årsmøte. Alle kriterier i henhold til vedtektenes §8 og eierseksjonslovens §42 var oppfylt. Loven sier at ekstraordinært årsmøte **SKAL** holdes i slike tilfeller. Allikevel avviste styret, i samråd med forretningsfører, å holde møtet.

Dette er en meget alvorlig sak for styret og et brudd på Norsk lov (eierseksjonsloven). Det er ikke opp til hverken forretningsfører eller styret å handle etter hva de mener eller synes om hvorvidt slikt møte skal holdes eller ikke.

Nå kan styret være glad for at initiativtagerne var «snille» og ikke ønsket å forfølge saken. Hvis de hadde gjort det, skulle tingretten ha innkalt til møte som da skulle ledes av en advokat. Jeg håper styret innser hva dette ville ha kostet.

BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET:
Jeg krever en utredning fra styret og forretningsfører om hvilke rett de mener å ha til å avslå å holde ekstraordinært årsmøte etter loven.

SAK 8. Utsendelse av møtereferat fra styremøter.

Det er stor misnøye i sameiet grunnet fraværende informasjon. Jeg foreslår at det legges ut referat fra styremøtene på hjemmesiden. Dette er vanlig i mange sameier. Det er selvsagt at personopplysninger/sensitive opplysninger utelates.

BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET:
Avstemning: Referat fra styremøtene legges ut på hjemmesiden. Personopplysninger og sensitive opplysninger utelates.

Jessheim 25.02.2025

Finn Bergerud

9. Til forslaget i 2024 om utarbeidelse av både kort- og langtids vedlikeholsplan for JHB1 , ble det svart fra styret at ny OPAK rapport er bestillt. Styret må presangterer vedlikeholdsplan hvor det er antydet kostnad for arbeidet, samt forslag til finansiering og når det skal gjennomføres. Tilstandsrapporten vil helt sikkert være til god hjelp. Vedlikeholdplan foreslås vedtatt.

10. Udnes utemiljø AS har lagt heller i JHB1, anbud er innhentet og godtatt av styret. Når det var sluttbefaring og evaluering av arbeidet, var det knotteplast synlig alle steder, arbeidet er ikke tilfredstillende utført. Styret må gi en forklaring om de har godkjennt arbeidet og redegøre for den totale kostnaden. Har vi betalt den samme summen som anbudet som er grunnlaget for å legge heller. Det må fattes et vedtak om hva som skal gjøres for å få et tilfredstillende resultat.

11. I arbeidet med å skifte lyspunkter informerte styret på årsøte i 2024 at det var innhentet pristilbud fra flere leverandører. Hva er pristilbudet, hvordan ligger dette økonomisk ann i forhold til andudet og når skal det være ferdig ? Foreslår at det fattes vedtak om at anbud og sluttsum for arbeidet må samsvare.

12. .I budsjettet for 2024 er det en stor post med vedlikehold utvendig kr 1 000 000,-, denne postene bør splittes for å bli mer oversiktlig. Det samme gjelder for TOMA, hva betaler vi for vaktmester, vask av trappegang, gartner, matter i gangene, snøbrøyting. Det er mye penger ut til honorar i tillegg til styrehonorar, hvem mottar honorar ? Foreslår at det fattes vedtak om flere poster i regnskapet.

13. Opplever dårlig kommunikasjon og informasjon mellom styret og beboere.

Hører om ting som skal skje/ordnes, men ingenting kommer ut til oss beboere. Om det gjelder en oppgang/blokk eller informasjon til alle via hjemmesiden.

Da vi ikke har noen annen form for media er vi avhengig av at hjemmeside, skriv, oppslag på dør/tavle og tilbakemelding på mail fungerer. Det virker ikke slik på det nåværende tidspunkt.

F.eks tilbakemelding på at mail er mottatt. At det blir svart kort og greit innen fristen på 14 dager.

Når arbeid forventes påbegynt og når det forventes ferdigstilt. Her f.eks lysarmatur.

En beboerportal som kan brukes til enkle beskjeder,og opplysning om noe er ute av drift, vask av vinduer i blokka, garasjeport blir stående oppe etc.

Budsjett Boligsameiet Jessheim Hageby 1 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	3 764 448	3 673 176
Felleskostnader		**3 764 448**	**3 673 176**
3610	Leie av styrerom	16 283	16 284
3630	Garasje	565 488	565 488
3642	Kontroll gasspeis	171 936	171 936
3692	Nettleie gass	717 552	647 460
3763	Kabel-TV	918 772	888 923
3900	Andre inntekter	0	5 527
Andre inntekter		**2 390 031**	**2 295 617**
Sum driftsinntekter		**6 154 479**	**5 968 793**
5330	Styrehonorar	275 000	275 000
Styrehonorar		**275 000**	**275 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	38 775	38 775
Andre personalkostnader		**38 775**	**38 775**
6600	Vedlikehold utearealer	150 000	223 166
6610	Vedlikehold bygning innv.	100 000	3 294
6611	Vedlikehold byggning utvendig	500 000	0
6612	Vedlikehold og drift heis	300 000	299 515
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	500 000	807 511
6617	Vedlikehold porter	150 000	147 622
6620	Vedlikehold VVS	250 000	236 099
6621	Egenandel forsikring	30 000	10 000
6625	Vedlikehold elektro	250 000	483 576
6630	Vedlikehold ventilasjon	150 000	57 736
6635	Vedlikehold, drift parkering/ garasje	10 000	6 017
6640	Nettleie gass kostnad	1 000 000	704 342
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	100 000	98 265
6690	Diverse vedlikehold	150 000	0
Vedlikehold		**3 640 000**	**3 077 142**
7690	Telia koll. avtale	918 772	842 663
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**918 772**	**842 663**
6340	Strøm fellesanlegg	350 000	309 392
6345	Service gassanlegg	215 785	209 050
6360	TOMA	970 000	1 004 763
6380	Annen renovasjon	13 000	12 200
6790	Romsås Grønt sameie	172 175	231 662
6800	Data- Og Kontorutstyr	0	1 661
Driftskostnader		**1 720 960**	**1 768 728**
6700	Revisjon	28 000	28 000

Budsjett Boligsameiet Jessheim Hageby 1 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6710	Forretningsførsel	225 900	218 250
6711	Ekstra forretningsførsel	0	2 475
6750	Konsulenttjenester	0	60 750
Honorarer		**253 900**	**309 475**
7500	Forsikringspremie	776 214	723 963
Forsikring		**776 214**	**723 963**
7400	Kontingenter	0	3 100
7700	Styre- og årsmøter	4 000	4 505
7710	Styreutgifter	0	1 426
7711	Dugnader, Tilstelninger	15 000	0
7770	Bankomkostninger	20 000	24 342
7771	EHF-fakturagebyr	1 000	648
7775	Purre-/inkasso-Omkostninger	1 000	700
7790	Diverse kostnader	6 000	5 705
7797	Øreavrunding	0	-1
Andre kostnader		**47 000**	**40 425**
Sum driftskostnader		**7 670 621**	**7 076 171**
Driftsresultat		**-1 516 142**	**-1 107 377**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	772	840
8051	Bankrenter	0	35 208
8070	Andre finansinntekter	68 696	80 590
Finansinntekter		**69 468**	**116 638**
Netto finansresultat		**69 468**	**116 638**
Årets resultat		**-1 446 674**	**-990 740**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Valg av styreleder:	
Flertallskrav:	Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Styreleder Mette Knai er på valg i år.

Styreleder velges særskilt

Valgkomiteens innstilling:

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Valg av styremedlemmer:

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Styremedlemmer Christian Bratbakken, Aron Amundsen og Thomas Hunke er på valg i år.

Valgkomiteens innstilling

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Valg av valgkomite:	
Flertallskrav	Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Det skal velges inn valgkomite. Det er ønskelig at valgkomite stiller for 2 år.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Jessheim Hageby 1
Tid: 09.04.2025 kl 17:00
Sted: Trondheimsvegen 56, 2050 Jessheim

Konstituering

- 40 seksjoner var representert, hvorav 9 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Karl Arne Enqvist fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Karl Arne Enqvist ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Tom Jensen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Bente Hauerberg og Hege Kristiansen ble valgt som tellekorps.

Møtet erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Resultatregnskapet og balansen med noter ble gjennomgått, kommentert og spørsmål besvart. Hege Kristiansen stilte spørsmål på bilagsnivå som forretningsfører ikke kunne besvare i møtet og henviste til at slikt bør kunne avklares før årsmøtet.

   Ved en inkurie er notene til regnskapet og henvisningen i selve regnskap forskjøvet når det gjelder note 10/11/12.

   Vedtak:
   Regnskapet, som viser et underskudd på kr 990.740,- og en egenkapital på kr 5.399.871,-, fastsettes som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen tas til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets honorar for 2024 ble fastsettes til kr 275.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Valgkomite – forslag fra seksjonseier Jan Nordli**
   Jan Nordli hadde fremlagt forslag om formalisering av nominasjonsprosessen både til valgkomité og styre. Han redegjorde for forslaget som ble diskutert og kommentert.

   Vedtak:
   Årsmøtet velger en valgkomite bestående av tre medlemmer, hvorav en leder. Styret foreslår kandidater til valgkomiteen.

   Valgkomiteen foreslår/innstiller på kandidater til styret, de velges av årsmøtet.

   Funksjonstiden er 2 år

5. **Oppfølging av driftsavtaler – Reidar Hegglund**

   Vedtak:
   Årsmøtet tok Hegglunds saksfremstilling til orientering.

6. **Protokoll fra årsmøte 2024 – Finn Bergerud**
   Forslagstiller trakk saken.

7. **Krav om ekstraordinært årsmøte – Finn Bergerud**
   Finn Bergerud redegjorde for saken som årsmøtet debatterte.

   Vedtak:
   Årsmøtet tar saken til orientering.

8. **Utsendelse av styremøtereferat – Finn Bergerud**

   Finn Bergerud foreslo med henvisning til at andre sameier gjør det, at styret legger ut møtereferater på hjemmesiden. Forretningsfører redegjorde for at styrets protokoll er styrets arbeidsdokument og ikke bør legges ut. Han redegjorde for at den enkelte seksjonseier kan anmode Styret om utskrift fra protokollen med, dette med henvisning til beskrivelse i kommentarutgaven til eierseksjonsloven. Saken ble drøftet. Årsmøtet besluttet følgende:

   Vedtak:

   Forslaget ble nedstemt med 19 mot 10

9. Vedlikeholdsplan – forslagstiller Hege Kristiansen

Det var sendt inn en sak til behandling i årsmøtet uten at det var fremlagt noe forslag til vedtak. Det ble understreket fra møtedeltakere at en slik sak ikke kan behandles uten et omfattende forarbeide av styret og at årsmøtedeltakerne heller ikke hadde noen dokumenter eller anbefaling og derved ikke var forberedt til å behandle en slik omfattende sak.

Forslagstiller trakk saken

10. Udnes utemiljø – forslagstiller Hege Kristiansen

Forslagstiller trakk saken

11. Arbeid med skifte av lyspunkter – Hege Kristiansen

Forslagsstiller trakk saken.

12. Budsjett vedlikehold utvendig – Hege Kristiansen

Forslag til vedtak: Det er ønskelig med flere poster i regnskapet.

Årsmøtet tok ikke stilling til saken.

13. Kommunikasjon mellom styret og beboere – Bjørg Trøgstadberget
Bjørg Trøgstadberget orienterte om sin innledning, og ga sin tilslutning til Lynn Myrdals forslag.

Lynn Myrdal foreslo følgende:

Det skal avholdes minst to beboermøter i året hvor styret informerer om pågående saker. Styret fremlegger utfyllende informasjon som gjelder sameiet og seksjonseierne.

Hvis seksjonseierne ønsker det, skal styret legge til rette for ekstraordinært beboermøte der styret informerer om de saker seksjonseierne ønsker.

For å kreve ekstraordinært beboermøte må minst 20 seksjonseiere skriftlig gi sin tilslutning.

Ble vedtatt med overveldende flertall

14. Budsjett 2025 og felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på kr 1.446.674,- og forutsetter ikke økning i felleskostnader i 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

15. Valg

Nåværende styreleder og de andre styremedlemmene som var på valg takket nei til gjenvalg. I tillegg meddelte styremedlem Bente Hauerberg at hun måtte avslutte sitt verv av personlige årsaker.

Årsmøtet besluttet å velge et styre bestående av 5 medlemmer (inkl styrelederen) og ett varamedlem.

Valgkomiteens leder innstilte på at styremedlem Jørn Myhre velges som ny styreleder. Av denne grunn må det også velges ett styremedlem til. For å opprettholde en fremtidig kontinuitet i styrearbeidet, ble det bestemt ulik funksjonstid.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Jørn Myhre	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Hege Kristiansen	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Finn Bergerud	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Bjørg Trøgstadberget	valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Elena Dal Martello	valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Mari-Ann Ødegård	valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

Valg av valgkomité

Årsmøtet valgte følgende valgkomité:

Leder:	Jan Nordli
Medlem:	Bente Hauerberg
Medlem:	Trude Nystad

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Vedtakene ble lest opp og godkjent. Protokollen blir sendt til elektronisk undertegning og deretter distribuert til seksjonseierne. Møtet ble avsluttet ca kl. 20.50.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Jessheim Hageby 1 torsdag 26.03.2026 kl. 18:30 - Jessheim Misjonssenter, Trondheimsveien 56, beboermøte kl. 17:30.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Gunn-Tone Hammervold fra Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Gunn-Tone Hammervold fra Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tom Jensen

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: 42

Antall fremlagte fullmakter: 35

Totalt: 77

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent med protokolltilførsel: Et forslag kom ikke med i innkallingen, grunnet kommunikasjonssvikt. Det vil til årsmøtet i 2027 bli fremmet en sak om valgkomiteen, som går på valgkomiteens virke og antall medlemmer i sameiet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

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 275 000,- godkjennes

Samt fremmet en egen sak om godtgjørelse til valgkomiteen på kr 10 000,-, se sak 5.7

Vedtak:
Styrehonorar på kr 275 000,- godkjent, samt honorar til valgkomiteen på kr 10000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Revisor - bytte av revisor

Boligsameiet har i dag Lars Harald Brinchmann Statsautorisert revisor. Styret har vurdert revisjonsordningen og anbefaler å bytte revisjonsselskap til KPMG AS.

USBL har for tiden rammeavtale med KPMG AS, og dette gir forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret ser at det er en besparelse å gå over til disse.

Valg og bytte av revisor skal behandles som en egen sak og vedtas av årsmøtet med simpelt flertall.

Vedtak:

Årsmøtet besluttet enstemmig å bytte til revisjonsselskapet KPMG AS.

5.2 Økning av felleskostnader drift med 30%

Styret foreslår en økning av felleskostnader drift med 30%.

Flertallet i styret støtter dette forslaget. Styret ser behov for kapital i nær fremtid i forbindelse
med påkrevd vedlikehold.

Dette er egentlig ikke en årsmøte sak da styret plikter å sørge for at det er tilstrekkelige felleskostnader til drift, og å sørge for at det utføres et tilstrekkelig vedlikehold.

Vedtak:

Grunnet et fremtidig behold for kapital økes felleskostnadene med 30% fra 01.06.2026.

Tas til orientering.

5.3 Endring av Husordensereglenes §2

Forslag fra styret:

§2 tilføres avsnitt som omhandler utendørs julebelysning på balkong/egen inngang.

Det kan pyntes med julebelysning i perioden 01.11 til 31.01.

Forslag til vedtak:

§2 tilføres avsnitt som omhandler utendørs julebelysning på balkong/egen inngang.

Det kan pyntes med julebelysning i perioden 01.11 til 31.01.

Vedtak:
Vedtatt mot 1 stemme.

5.4 Endring av Husordensreglene §5

Forslag fra styret:

Husordensreglenes § 5 Styret ønsker å fjerne setningen som sier: dyr skal ikke luftes på sameiets
fellesarealer.

Forslag til vedtak:

Fjerne setningen som sier: **Dyr skal ikke luftes på sameiets fellesarealer.**

Vedtak:
Enstemmig vedtatt å fjerne setningen. Ingen stemte mot.

5.5 Endring av Husordensreglene § 7

Forslag fra Bente Pettersen Hillveg:

Endring av husordensreglenes § 7. Ønsker endring i tekst til at det skal være tillatt å oppbevare bildekk på parkeringsplass. Forslaget krever at styret setter føringer på hvordan
dekkene henges opp på vegg.

Forslag til vedtak:

Det er tillatt å oppbevare bildekk på parkeringsplass i henhold til anvisning fra styret.

Styrets innstilling: Forslaget støttes ikke. En brann i bildekk utvikler mye svart, giftig røyk som vanskeliggjør brannvesenets slokningsarbeid.

Vedtak:
Det ble skriftlig avstemming.

Ja til forslaget: 17

Nei til forslaget: 51

Blank: 9

Forslaget ble nedstemt. Ikke vedtatt.

5.6 Endring av vedtektene, tilleggstekst §4

Forslag fra Jørn Myhre:

Foreslår at styret skal få mulighet til å omdisponere HC plasser til de seksjonseiere som har
behov for dette. Det bør da bli den nærmeste plassen fra deres oppgang som benyttes. Seksjonseier som søker om HC plasser må ha bil som er ombygd for bruk av tekniske hjelpemidler og dokumentert behov for dette.

Forslag til tekst i vedtektene § 4.

Styret skal tilrettelegge for HC plasser ved dokumentert behov, dette gjøres ved at parkeringsplasser omdisponeres til nærmeste trappeløp. Ved frafall av behov tilfaller plassen igjen til opprinnelige seksjon.

Flertallet i styret støtter ikke forslaget grunnet uavklart tolkning av lovverket

Etter kommentarer og spørsmål fra forsamlingen, ble forslaget omformulert til:

Styret får i oppdrag å utrede et forslag til en ordning for å implementere en ordning som ivaretar et dokumentert HC-behov når det gjelder parkering i parkeringskjelleren i sameiet. Saken blir igjen tatt opp på et årsmøte.

Forslagsstiller var enig i det.

Vedtak:
Styret får i oppdrag å utrede et forslag til en ordning for å implementere en ordning som ivaretar et dokumentert HC-behov når det gjelder parkering i parkeringskjelleren i sameiet. Saken blir igjen tatt opp på et årsmøte.

Dette ble enstemmig vedtatt av forsamlingen.

5.7 Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret ønsker å gi kr 10.000,- som honorar til valgkomiteen, men fordelingen mellom medlemmer avgjøres av
valgkomiteen.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteen godtgjøres med kr 10 000,- for perioden som har vært, komiteen fordeler honoraret seg i mellom.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere valgkomiteen med kr 10 000,-

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder ble valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.

Vedtak:

Tas til orientering.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Hege Kristiansen ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Hege har etter at innkallingen ble klar trukket seg fra styret av personlige grunner. Det må velges en kandidat for 1 år.

Finn Bergerud ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Bjørg Trøgstadberget ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg, ønsker ikke gjenvalg.

Elena Dal Martello ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg, ønsker ikke gjelvalg.

Valgkomiteen har ikke sin innstilling til kandidater klar før innkallingen skal trykkes. Kandidater vil bli fremmet på selve årsmøte.

Forslag til kandidat etter Hege Kristiansen, for 1 år: Svein Cato Johansen for 2 år

Forslag til kandidat etter Bjørg Trøgstadberget, for 1 år: Benkeforslag på Tom Jensen som meldte seg frivillig, for 1 år

Forslag til kandidat etter Elena Dal Martello, for 1 år: Ingen kandidater

Vedtektene sier at styret skal ha inntil 7 medlemmer, samt av styreleder velges særskilt.

Vedtak:

Valgt ble: Svein Cato Johansen for 2 år

Valgt ble: Tom Jensen for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Mari-Ann Ødegård ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Valgte å trekke seg. Benkeforslag fra Ingeborg Anette Sandven som meldte seg for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Ingeborg Anette Sandven for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer. Valgkomiteen utpeker selv leder. Funksjonstiden for medlemmer i valgkomiteen er 2 år. Nye medlemmer velges av årsmøte.

Det ovennevnte skulle vært fremmet som en sak, et tillegg i vedtektene. Kommunikasjonssvikt har gjort at det ble lagt inn som en informasjon for hvordan valgkomiteen skal virke i sameiet, og ikke som en sak.

Nåværende valgkomite ble valgt for 2 år i 2025, og er således ikke på valg.

Leder: Jan Nordli

Medlem: Bente Hauerberg

Medlem: Trude Nystad

Vedtak:
Tas til orientering.

Protokoll for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	27.03.2026
Sekretær	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Tom Jensen (sign.)	27.03.2026

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Ordinært årsmøte 2024

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, wrangell@enqvist.no, ellergis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Jessheim Hageby 1 gir herved:

……..……..

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 15. april.

....., den ...../ 2024

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Ordinært årsmøte avholdes
15. april
Sted: Lykkebo, Leirvegen 6, 2066 Jessheim

Beboermøte kl 1730

Årsmøte kl 1830

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Innkomne forslag
    a. El-billading, se vedlegg
    b. Vedlikeholdsplan, se vedlegg
    c. Vedlikeholdsplan, energisparing, gassanlegg, ytterdører, se vedlegg
    d. Bytte av ringeklokkeanlegg, se vedlegg
    e. Bytte av hovedinngangsdører, se vedlegg
    f. Skifte lyspunkter til LED, se vedlegg
5. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo/Jessheim, 5. april 2024
på vegne av styret i Boligsameiet Jessheim Hageby 1

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Vedlegg til innkomne forslag
- Budsjett 2024

BOLIGSAMEIET
JESSHEIM HAGEBY 1
Org. nr. 991 478 868

Styrets årsrapport for 2023

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

1. Styret

Styret har i perioden bestått av:

1.	Styreleder:	Mette Knai	valgt i 2023 for 2 år
2.	Styremedlem:	Bente Hauerberg	valgt i 2022 for 2 år
3.	Styremedlem:	Christian Bratbakken	valgt i 2023 for 2 år
4.	Styremedlem:	Aron Amundsen	valgt i 2023 for 2 år
5.	Styremedlem:	Thomas Hunke	valgt i 2023 for 2 år
6.	Styremedlem:	Hege Kristiansen	valgt i 2023 for 2 år

2. Generelt om sameiet

2.1 Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS. Kontaktperson er Erling Wrangell.

Sameiets revisor er statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.

2.2 Eiendommen

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er et registrert boligsameie (boligselskap) i Ullensaker kommune. Ifølge oppdelingsbegjæring av 30. mai 2007 består sameiet av 198 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

Boligselskapet er registrert i Brønnøysundregisteret og har organisasjonsnummer 991 478 868.

Boligselskapet eier tomten, gnr. 132, bnr. 264 i Ullensaker kommune.

Boligselskapet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer.

Sameiet har ingen ansatte og virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskap.

2.3 Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 78716535. Skadedyrforsikring inkludert i forsikringsavtalen

Egenandel ved skade utgjør kr 10.000,- pr. skadetilfelle. Ved naturskade er egenandelen kr 12.000,-Forsikringen innbefatter også rettshjelp og ansvarsforsikring for styremedlemmer.

Den enkelte sameier oppfordres til å ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

2.4 HMS og internkontroll (IK)

Boligsameier er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Styrets HMS og internkontrollarbeidet følger Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften).

Det er pågår kontinuerlig arbeid med styrets HMS- og internkontrollarbeid som bl.a. beskriver:

- Målsetning for HMS- og internkontrollarbeidet.
- Styrende dokumentasjon for sameiet.
- Kontrolltiltak. Følgende 14 forskjellige regulære kontrolltiltak følges opp av styret:
    1. Brannalarmsentral (2 stk.) - Årskontroll
    2. Brannforebyggende tiltak - Årskontroll
    3. Brannslanger – Årskontroll
    4. Vanninntak - Årskontroll
    5. Elektrisk anlegg - Årskontroll
    6. Garasjeporter/Branngardiner - Årskontroll
    7. Gassanlegg inkl. peiser – Årskontroll og kontroll fra ØRB
    8. Gassanlegg - Akkreditert kontroll (varierende intervall)
    9. Heiser - Årskontroll
    10. Heiser - Akkreditert kontroll (hvert andre år)
    11. Lekeplassutstyr - Årskontroll
    12. Nøkkelbokssafe - Årskontroll
    13. Sprinklersentral - Årskontroll
    14. Ventilasjonsanlegget – Årskontroll

- Risikovurdering og tiltaksplan
- Avvikshåndtering
- Oppfølging av HMS og internkontrollarbeid

2.5 Elektrisk anlegg

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

Eier og/eller bruker av den enkelte leilighet har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Autorisert el-inspektør foretar årskontroll av elektrisk anlegg hvert år i mars. Eventuelle avvik utbedres umiddelbart av vår partner Gardermoen Elektro.

2.6 Brannsikring i boligseksjon

I henhold til Forskrift om brannforebygging (gjeldede utgave 01.01.2016) skal eier av boliger sørge for at er det er installert røykvarsler og manuelt slokkeutstyr. I samtlige av sameiets boligseksjoner skal det være minst en røykvarsler og et 6 kg pulverapparat med ABC pulver. Eier/beboer har ansvaret for kontroll, og at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående. Sprinklerhoder må ikke berøres eller dekkes til/bygges inn.

Røykvarslere bør byttes ut etter 8-10 år.

Videre skal beboere unngå unødig risiko for brann og sørge for at rømningsveiene til enhver tid opprettholder sin funksjon.

Styret har inngått avtale om foreskrevet kontroll av sprinkleranlegget (i fellesskap med Jessheim Hageby 2).

2.7 Tredjepartsopplysninger for 2023

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere i januar/februar 2024. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

2.8 Utleie

Styret minner om at det er eiers ansvar at leietakere kjenner og følger sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser.

Det er en egen fane «Salg og Utleie» på sameiets nettside www.jessheimhageby1.no hvor eiere finner registreringsskjema og informasjon om salg/utleie som skal sendes styret.

2.9 Styrets arbeid:

Styrets oppgave er å lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i sameiermøtet. Styret skal forestå vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender.

Styret har i perioden gjennomført 9 styremøter. I tillegg har styret hatt hyppig kontakt på både telefon og mail, om dagligdagse hendelser og oppfølging av og med våre samarbeidspartnere. Det har vært avholdt et felles møte med Jessheim Hageby 2. Styrene har god dialog med hverandre.

Foruten styremøter som arbeidsform foregår mye av styrets arbeid daglig ved e-post og telefon.

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er et stort sameie med 198 husholdninger. Styret legger stor vekt på å være tilgjengelig for seksjonseier og beboere. Styret mottar så og si daglig henvendelser fra beboerne.

Den daglige driften av sameiet er utstrakt og krever en stor andel av styrets ressurser. Det er spesielt mange saker knyttet til spørsmål om drift av uteområdet og bygningsmassen.

Styrets har i perioden blant annet besørget følgende arbeider:

GENERELLE OPPGAVER

- Oppfølging av HMS- og internkontrollarbeid med FDV-dokumentasjon
- Oppfølging av vedtekter og husordensregler inkludert klagesaker
- Behandling av henvendelser og søknader fra beboere og sameiere
- Oppfølging av leverandøravtaler
- Oppfølging årskontroller av tekniske installasjoner, inkludert avvik
- Oppfølging skadesaker/forsikringssaker
- Oppfølging driftsoperatør TOMA vedr. renhold, vedlikehold uteområder og vaktmester
- Oppfølging av renovasjonen inkludert sameiets 8 avfalls hus
- Oppfølging av orden i fellesområder
- Oppfølging av diverse utbedrings- og vedlikeholdsarbeider
- Avholdt en dugnad med utsett av container for beboerne.

Styret har fremdeles en stor oppgave med å holde orden i våre søppelhus, bodområder, trappeoppganger og garasjer. Hver uke hensettes det søppel usortert på forskjellige plasser i våre bygninger.
Dette er en ekstra kostnad for sameiet når vi må kjøre søppel til ØRAS sitt anlegg på Dal Skog.
Vi ser også at mange hensetter mye på garasjeplasser. På garasjeplassene skal det kun oppbevares bil-relaterte ting.
Vi opplever fremdeles «unødige» vannlekkasjer hos oss. Noen av vannlekkasjene kommer av at beboere bruker vaskemaskin og oppvaskmaskin mens de ikke er hjemme eller om natten, samt at man ikke stenger kranene etter bruk.

2.9 Tiltaksplan bygg og utomhusområder

	Sak	*Tidsrom*	*Status*
1.	*Fullføre godkjennelsesprosessen for utbedringer i gassanlegget.*	*2022-24*	*Pågår*
2.	*Kanalrens ventilasjon*	*2024*	*Tilbud mottatt*
3.	*Utredning av nye inngangsdører, hovedinngangsdører og leilighetsdører. Inkl. elektriske døråpnere til hovedinngangsdør. I Samarbeid med JH2*	*2-5 år*	*Forslag utredes*
4.	*Hellelegge uteområder langs vegger som har løs masse (pukk).*	*2023-24*	*Pågår*
5.	*Sokkelfliser ved gulv i oppganger.* *Mange trapper og gulv i etasjeskiller mangler sokkelflis. Dette medfører slitasje av malingen på veggfoten, spesielt pga.av rengjøring.*	*2-5 år*	*Forslag*
6.	*Rengjøring av fasade.* *Fra faglig hold skal fasaden rengjøres minst hvert 10. år. I vårt område med sterk luftforurensning (sot fra fly) er behovet trolig større.*	*3-6 år*	*Forslag*
7.	*Maling av treverk i fasade.* *Intervall for vedlikehold av malte fasadedeler er ifølge produsent av eksisterende maling (Nordsjö) 10-15 år.* *Merk: Såvegen 1A-E ble rengjort og malt 2015. Såvegen 3, 5 og 7 i 2014.*	*2025-26*	*Forslag*
8.	*Spyling av avløpsrør*	*2024*	*Pågår*
9.	*Bytte av alle lyskilder i fellesområder*	*2024-25*	*Tilbud*
10.	*Bytte av ringeklokkene system. Samarbeid med JH2*	*2024-25*	*Tilbud*
11.	*A1-området skal beplantes*	*2024*	*Vår*
12.	*Vask av bygningmasse utvendig*	*2024*	
13.	*Sjekke tak/takrenner for mose. Samarbeid med JH2*	*2024*	*Tilbud*

3. Romsaas Grønt Sameie

Alle boligsameier/borettslag i området har obligatorisk medlemskap i Romsaas Grønt Sameie (RGS). Vår andel av felleskostnadene til RGS inngår i budsjett og regnskap for boligsameiet.

Årets sameiermøte i RGS er berammet til Styreleder i Boligsameiet Jessheim Hageby 1 deltar på dette årsmøtet.

4. Kommentarer til regnskapet

4.1 Generelt

Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 393.062,- mot et budsjettert overskudd på kr 80.114,-

Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapitalen.

Regnskap og beretning gir en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling.

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

4.2 Økonomi

Sameiets økonomi er pr. 31.12.2023 god. Forbruket og våre inntekter er i all hovedsak innenfor rammene av budsjettet.

4.3 Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres den enkelte sameier av Ullensaker kommune.

4.4 Restanse fellesutgifter

Ved årsskiftet var det utestående fellesutgifter på totalt Kr.13.855-.

Dersom betaling foretas for sent, belastes sameieren renter etter Lov om forsinket betaling fra første dag etter normalt forfall den første i hver måned. Forretningsfører belaster et purregebyr på kr 70,- pr. påminnelse.

5. Budsjett 2023

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjettforslag for sameiet for 2024. Budsjettforslaget legges frem til behandling i sameiermøtet.

Jessheim, 22.02.2024

Mette Knai
Styreleder

Aron Amundsen
Styremedlem

Bente Hauerberg
Styremedlem

Christian Bratbakken
Styremedlem

Thomas Hunke
Styremedlem

Resultatregnskap

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		3 547 338	3 546 760	3 476 430
Andre inntekter	2	2 126 496	1 549 129	1 400 063
Sum driftsinntekter		**5 673 834**	**5 095 889**	**4 876 493**
Styrehonorar		275 000	275 000	275 000
Andre personalkostnader	3	38 775	38 775	38 775
Vedlikehold	4	1 536 952	1 830 000	1 013 972
Kollektiv avtale TV/bredbånd		822 453	795 705	641 130
Driftskostnader	5	1 796 005	1 116 462	1 552 058
Honorarer	6	220 531	221 833	206 200
Forsikring		649 794	710 000	632 813
Andre kostnader	7	40 092	28 000	33 817
Sum driftskostnader		**5 379 602**	**5 015 776**	**4 393 765**
Driftsresultat		**294 232**	**80 114**	**482 728**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	98 830	0	75 553
Netto finansresultat		**98 830**	**0**	**75 553**
Årets resultat		**393 062**	**80 114**	**558 281**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		393 062	0	558 281
Sum overføringer		**393 062**	**0**	**558 281**

Balanse

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		16 435	13 855
Fyringsoppgjør	9	0	362 030
Andre fordringer	10	1 415 090	1 252 557
Bankinnskudd mv.	11	5 209 710	5 165 298
Sum omløpsmidler		**6 641 235**	**6 793 740**
Sum eiendeler		**6 641 235**	**6 793 740**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		6 325 831	6 294 799
Sum egenkapital	**12**	**6 325 831**	**6 294 799**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		61 591	41 370
Leverandørgjeld		165 123	351 938
Påløpte kostnader		88 690	105 632
Sum kortsiktig gjeld		**315 404**	**498 941**
Sum gjeld		**315 404**	**498 941**
Sum egenkapital og gjeld		**6 641 235**	**6 793 740**

Jessheim, 31.12.2023
Styret for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Mette Irene Knai
Styrets leder

Thomas Hunke
Styremedlem

Bente Hauerberg
Styremedlem

Aron Ernest Amundsen
Styremedlem

Christian Werner Bratbakken
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Leie av styrerom	15 744	16 000	15 180
Garasje	565 488	565 488	565 488
Kontroll gasspeis	171 936	171 936	172 296
Skilter	0	0	1 615
Nettleie gass	577 368	0	0
Kabel-TV	795 960	795 705	639 144
Andre inntekter	0	0	6 340
Sum	**2 126 496**	**1 549 129**	**1 400 063**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	38 775	38 775	38 775
Sum	**38 775**	**38 775**	**38 775**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonorar kostnadsføres i det året det utbetales.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold utearealer	436 388	200 000	63 741
Kontroll gasspeis	0	200 000	191 475
Vedlikehold Driftsavtale BO	0	150 000	0
Vedlikehold bygning innv.	5 728	80 000	44 860
Vedlikehold byggning	58 818	300 000	9 859
Vedlikehold og drift heis	310 864	300 000	345 104
Vedl. nøkler, låser, skilt	17 206	30 000	4 684
Vedlikehold porter	107 298	50 000	133 862
Vedlikehold VVS	-3 159	100 000	30 530
Egenandel forsikring	40 000	40 000	0
Vedlikehold elektro	16 418	100 000	34 179
Lyspærer, lysrør etc.	1 026	15 000	22 120
Vedlikehold ventilasjon	74 815	200 000	36 457
Vedlikehold, drift parkering/	5 039	5 000	21 764
Nettleie gass kostnad	399 675	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling	65 711	40 000	75 338
Diverse vedlikehold	1 125	20 000	0
Sum	**1 536 952**	**1 830 000**	**1 013 972**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	348 404	350 000	459 779
Fyring, olje, fjernvarme	195 254	0	0
TOMA	1 083 998	400 000	749 296
Annen renovasjon	0	13 000	2 634
Snebrøyting, strøing, m.m.	2 563	60 000	1 125
Parkering 6 Plasser	19 800	16 200	0
Vakthold og sikkerhet	0	4 262	0
Vaktmestertjenester	0	170 000	158 880
Romsås Grønt sameie	139 396	103 000	177 190
Data- Og Kontorutstyr	0	0	3 154
Porto	6 591	0	0
Sum	**1 796 005**	**1 116 462**	**1 552 058**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	12 500	14 000	10 500
Forretningsførsel	207 836	207 833	195 700
Ekstra forretningsførsel	195	0	0
Sum	**220 531**	**221 833**	**206 200**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	7 368	4 000	0
Styreutgifter	5 151	0	3 644
Dugnader, Tilstelninger	7 452	15 000	9 267
Bankomkostninger	11 962	4 000	16 044
EHF-fakturagebyr	0	1 000	394
Diverse kostnader	8 159	4 000	4 467
Øreavrunding	0	0	1
Sum	**40 092**	**28 000**	**33 817**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	349	0	80
Bankrenter	21 595	0	7 561
Andre finansinntekter	76 886	0	67 912
Sum	**98 830**	**0**	**75 553**

Note 9 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Samlekonto nettleie gass	0	362 030
Sum	**0**	**362 030**

Over flere år har det blitt akkumulert et underskudd i forbindelse med fyringsavregning. Sameiet Jessheim Hageby 1 har aldri avregnet fyringen, og det ble derfor bestemt at akonto inntekter og kostnader skulle omposteres til regnskapet for å synliggjøre dette. Det akkumulerte underskuddet ble derfor i 2023 ført direkte mot egenkapitalensom et tap da dette ikke er mulig å avregne. Fra 2024 vil alle inntekter føres på inntektssiden og alle kostnader for fyring vil kostnadsføres i resultatregnskapet.

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Eierandel Romsås Grønt	295 942	306 968
Forskuddsbet. kostnader	1 119 148	945 589
Sum	**1 415 090**	**1 252 557**

Note 11 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.45610	4 141 302	4 118 480
BN 9235 27 15176	1 068 408	1 046 818
Sum	**5 209 710**	**5 165 298**

Note 12 Annen egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	6 294 799	5 736 518
Tilført fra årets resultat	393 062	558 281
Ompost akkumulert underskudd fyring*	-362 030	-
Egenkapital 31.12.	**6 325 831**	**6 294 799**

*Se note 9.

Note 13 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	6 294 799
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	393 062
Tilbakeføring avskrivninger	
Kjøp /salg av anleggsmidler	
Opptak langsiktig gjeld	
Ompost akkumulert underskudd fyring	- 362 030
C. Disponible midler 31.12	**6 325 831**
Årets endringer disponible midler	31 032
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	6 641 235
- Kortsiktig gjeld	315 404
Disponible midler 31.12.	**6 325 831**

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Oslo, 4. april 2024

14225 12161

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Jessheim Hageby 1 som viser et overskudd på NOK 393.062.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

DnB 7076.13.55234 Telefon + 47 22 49 26 71 Mobil + 47 95 24 99 05
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg en forståelse av den interne 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 boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg 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.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 4. april 2024

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Saker – Ordinært sameiermøte 2024 Boligsameiet Jessheim Hageby 1
Følgende saker fremmes for behandling i årsmøtet.

Sak A
Forslagstiller: Ann- Kristin Eggenheim

Sak: Hva er eventuell plan for el-billading i forbindelse med Regelverk lading i borettslag og sameier (https://elbil.no/om-lading-i-borettslag-og-sameier/)

Forslag:

1) Foreslår Styret fremskaffer 3 stk. tilbud på etablering av el-bilblader i garasjeanlegg.

2) Foreslår årsmøte gir Styret mandat til å forhandle frem det beste tilbudet for å sikre den beste fysiske og økonomiske løsningen.

3) Foreslår Styret presenterer løsningen i ett eventuell ekstraordinært årsmøte for å diskutere beslutte mulig etablering av el- bilblader.
4) Det er ønskelig at Styret fremskaffer og presenterer tilbudet i ett eventuelt ekstraordinært årsmøte 3 uker etter ordinært årsmøte.

Styrets forslag:

Vi har mottatt nytt revidert tilbud på etablering av el-bil ladning fra Gardermoen Elektro.
Det ble bestemt i årsmøte for noen år tilbake at det ikke kan legges opp til ladestasjon på alle parkeringsplasser, grunnet kapasiteten på nettet hos Jessheim Hageby 1.
Vi har prekvalifisert Gardermoen elektro som leverandør, dvs at det ikke trengs søknad til styret om innstallering.

Det er opp til hver enkelt seksjonseier å innhente tilbud fra andre leverandører, det må da sendes en søknad med beskrivelse av hvordan jobben utføres, for godkjenning før oppstart av installeringen.

Viser til tidligere årsmøtevedtak.

Tilbudet fra GE:

Fra Gardermoen Elektro:
Ladestasjoner:
• Installasjon av 1 stk 3,6kW Zaptec Pro ladestasjon med type 2 uttak og DC filter på parkeringsplass. Ladestasjonen kan settes i et felles system dersom det blir et behov i fremtiden.
• Installasjon av inntil 30 meter tilførselskabel, fra sikringsskap til ladestasjon.
• Installasjon av 1 stk 20A automatsikring i sikringsskap. Sikring tilkobles den enkelte beboers strømmåler.
• Tilbudet forutsetter kapasitet i sikringsskap.
Kr. 19.950,- inkl. mva.

Tillegg for kabellengder over 30 meter, Kr 1.500,- inkl. mva. pr. påbegynte 10.meter.

Sak B

Forslagstiller: Kjell Johan Hansen

Forslag:
Jeg foreslår at det utarbeides en plan for vedlikehold av bygningsmassen som dekker 5 til 10 år frem i tiden. Planen bør inneholde hva som skal utføres årlig fremover. Jeg registrerer at det er nødvendig og komme i gang snarest. Eksempler på vedlikeholds punkter er:

1) Nedvasking av balkonger
2) Maling av hovedinngangsdører hvis de ikke skiftes ut og maling av enkelte hoveddører ut til svalganger
3) Maling av en del inngangsdører til leiligheter som sola har vært lei mot " banandører"
4) Maling av en del vinduskarmer som skaller av og er inntørket
5) Oppgradering av skillemerkene mellom bilene i våre 2 garasjer. Bør helst utføres rett etter garasjevask når bilene er ute.
6) Det kan også være behov for maling i enkelte oppganger. Tidligere har oppgang b og c fått oppgradering.

Styrets forslag:

Vi forholder oss til OPAK rapport som er gyldig til og med 2024. Det er bestilt en ny OPAK rapport for framtidige år, men den avventes til nye EU -krav ferdigstilles i løpet av året

Det er planlagt husvask i år.
Dører i hovedinngangene og 3, 5 og 7 skal byttes. – se sak 5
Merking av garasjeplassene: Det er vedtatt innkjøp av merkemaskin sammen med JH2 etter fellesmøte i januar. Merking utføres etter vask

Sak C

Forslagstiller: Hege Kristiansen

1) Gjennomgang av både kort- og langtidsplan for vedlikehold.
2) Det kommer krav om energisparing etter hvert, hva må gjøres for å innfri EU-krav.
3) Når skal gassanlegget overtas av JH1, hva vil det koste og hvordan tenker styret å finansiere det?
4) Ytterdørene må repareres, lampene ute og inne i gangene må byttes, de er ødelagt.
5) Styrets plikter å ha en plan for vedlikehold.
6) Er det nylig gjennomført en tilstandsvurdering for boligmassen i JH1?

Styrets forslag:
Det er litt for tidlig å forholde seg til nye EU krav. Vi avventer at Norge skal opprette en plan på hvordan forholde seg til disse. Vi avventer ny tilstandsrapport.
Forholder oss til OPAK rapporten som fortsatt er gyldig

JH1 skal ikke overta gassanlegget, det er Norsk gassnett som eier dette, til og med abo-skap på veranda. Gass peisen er opp til hver seksjonseier om skal benyttes eller ikke, mulig med plombering for de som ikke ønsker å benytte peis.

Det er planlagt å bytte dører løpet av 2024/25, i første omgang alle hovedinngangsdører og inngangsdører til leil. i 3, 5 og 7. se sak 5

Lamper skal byttes til LED. Garasje, boder, oppganger og svalganger. Dette tas etappevis.

Sak D

Forslagstiller: styret

Bytte av ringeklokkeanlegg i alle 8 oppganger og i seksjoner
Styrets forslag:
Ringeklokkene har begynt å svikte. Vi har innhenter 2 tilbud sammen med JH2.
Ønsker å gå for tilbudet til Romerike låssystem kr 711 269,-.

Sak E
Forslagstiller: styret
Bytte av alle hovedinngangsdører og inngangsdører til seksjoner i 3-5-7

Innheter tilbud hos flere leverandører

Sak F

Forslagstiller styret:
Skifte ut lyspunkter til led lys i alle fellesrom, garasje, boder, oppganger, svalganger.
Dagens lyskilder går ut av produksjon
Vi har innhentet tilbud hos flere leverandører.

Vi foreslår å starte med utskifting i garasje og bodområder da det er disse lyskildene som er mest ødelagt. Tar resten av anlegget etappevis.

Budsjett Boligsameiet Jessheim Hageby 1 for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	3 635 429	3 547 338
Felleskostnader		**3 635 429**	**3 547 338**
3610	Leie av styrerom	16 000	15 744
3630	Garasje	565 488	565 488
3642	Kontroll gasspeis	171 936	171 936
3692	Nettleie gass	0	577 368
3763	Kabel-TV	795 705	795 960
Andre inntekter		**1 549 129**	**2 126 496**
Sum driftsinntekter		**5 184 558**	**5 673 834**
5330	Styrehonorar	275 000	275 000
Styrehonorar		**275 000**	**275 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	38 775	38 775
Andre personalkostnader		**38 775**	**38 775**
6600	Vedlikehold utearealer	0	436 388
6601	Kontroll gasspeis	200 000	0
6610	Vedlikehold bygning innv.	100 000	5 728
6611	Vedlikehold byggning utvendig	1 000 000	58 818
6612	Vedlikehold og drift heis	400 000	310 864
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	750 000	17 206
6617	Vedlikehold porter	100 000	107 298
6620	Vedlikehold VVS	200 000	-3 159
6621	Egenandel forsikring	40 000	40 000
6625	Vedlikehold elektro	750 000	16 418
6626	Lyspærer, lysrør etc.	15 000	1 026
6630	Vedlikehold ventilasjon	200 000	74 815
6635	Vedlikehold, drift parkering/ garasje	20 000	5 039
6640	Nettleie gass kostnad	0	399 675
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	40 000	65 711
6690	Diverse vedlikehold	20 000	1 125
Vedlikehold		**3 835 000**	**1 536 952**
7690	Telia koll. avtale	795 705	822 453
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**795 705**	**822 453**
6340	Strøm fellesanlegg	350 000	348 404
6345	Service gassanlegg	0	195 254
6360	TOMA	850 000	1 083 998
6380	Annen renovasjon	13 000	0
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	0	2 563
6395	Parkering 6 Plasser Sameie 2	16 200	19 800
6780	Vakthold og sikkerhet/ parkeringsse	4 262	0

Budsjett Boligsameiet Jessheim Hageby 1 for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
6785	Vaktmestertjenester	170 000	0
6790	Romsås Grønt sameie	103 000	139 396
6800	Data- Og Kontorutstyr	2 000	0
6940	Porto	0	6 591
Driftskostnader		**1 508 462**	**1 796 005**
6700	Revisjon	14 000	12 500
6710	Forretningsførsel	207 833	207 836
6711	Ekstra forretningsførsel	0	195
Honorarer		**221 833**	**220 531**
7500	Forsikringspremie	710 000	649 794
Forsikring		**710 000**	**649 794**
7700	Styre- og årsmøter	4 000	7 368
7710	Styreutgifter	0	5 151
7711	Dugnader, Tilstelninger	15 000	7 452
7770	Bankomkostninger	4 000	11 962
7771	EHF-fakturagebyr	1 000	0
7790	Diverse kostnader	4 000	8 159
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**28 000**	**40 092**
Sum driftskostnader		**7 412 775**	**5 379 602**
Driftsresultat		**-2 228 217**	**294 232**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	349
8051	Bankrenter	0	21 595
8070	Andre finansinntekter	0	76 886
Finansinntekter		**0**	**98 830**
Netto finansresultat		**0**	**98 830**
Årets resultat		**-2 228 217**	**393 062**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Ordinært årsmøte avholdt
15. april
Sted: Lykkebo, Leirvegen 6, 2066 Jessheim

Konstituering

- 34 seksjoner var representert, ingen fullmakter.
- Erling Wrangell ble valgt som møteleder og møtereferent
- Innkalling og saksliste ble godkjent
- Bjørg Trøgstadberget ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023- ble tatt til orientering

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023- regnskapet som viser et overskudd på 393.062,- ble fastsatt som sameiets regnskap.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023 – ble fastsatt til kr 275.000,-

4. Innkomne forslag
    a. El-billading- styrets forslag om å fortsette slik det er i dag ble vedtatt med 27 stemmer.

    b. Vedlikeholdsplan- det ble enstemmig vedtatt å etablere vedlikeholdsplan.

    c. Vedlikeholdsplan, energisparing, gassanlegg, ytterdører – styret svarte på spørsmålene og det ble ikke fattet noe vedtak i saken.

    d. Bytte av ringeklokkeanlegg – styret fikk fullmakt til å bytte ringeklokker med 30 stemmer.

    e. Bytte av hovedinngangsdører og inngangsdører til seksjonene- styret fikk fullmakt med 31 stemmer til å skifte dører.

    f. Skifte lyspunkter til LED- styret fikk enstemmig fullmakt til å skifte lyspunktene

5. Budsjett 2024, ble tatt til orientering.

6. Valg
   Etter valg består styret av:

Styreleder:	Mette Knai	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Jørn Myhre	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Bente Hauerberg	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Christian Bratbakken	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Aron Amundsen	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Thomas Hunke	valgt i 2023 for 2 år

Det forelå ingen flere saker til behandling. Protokollen ble lest opp og møtet ble avsluttet kl 19.40

Jessheim, 15. april 2024

Erling Wrangell	Bjørg Trøgstadberget
Møteleder	Seksjonseier

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 20. april
Beboermøte kl 17.30-18.30
Årsmøte fra kl 18.30-19.30
Sted: Gystad Velhus, Gamle Algarheimsveg 89, 2052 Jessheim

Konstituering

- 37 seksjoner var representert, 6 ved fullmakter
- Erling Wrangell ble valgt som møteleder og møtereferent
- Innkalling og saksliste ble godkjent
- Bjørg Trøgstadberget ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport for 2022- ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022, regnskapet som viser et overskudd på kr 558.281,- ble fastsatt som sameiets regnskap.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022- ble fastsatt til kr 275.000,-

4. Innkomne forslag
   a. Lettere tilgang til hjemmeside + informasjon. Styret informerte om at sameiet takker ja til Jan Nordlie som vil oppdradere hjemmesiden på oppdrag fra styret.
   b. Raskere bredbånd/ nett- styret foreslo en felles oppgradering hos Telia som vil koste ca. 20,- ekstra pr seksjon pr måned. Dette ble vedtatt av årsmøtet med 36 stemmer.

5. Budsjett 2023- ble tatt til orientering.

6. Valg
   Etter valg består styret av:

Styreleder:	Mette Knai	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Hege Kristiansen	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Bente Hauerberg	valgt i 2022 for 2 år

Styremedlem:	Christian Bratbakken	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Aron Amundsen	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Thomas Hunke	valgt i 2023 for 2 år

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og møtet ble avsluttet kl 19.40.

Jessheim 20.april 2023

Erling Wrangell
Møteleder

Bjørg Trøgstadberget
Seksjonseier

BOLIGSAMEIET
JESSHEIM HAGEBY 1
Org. nr. 991 478 868

Husordensregler for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Vedtatt i sameiermøtet 21.04.2008.

Endret i sameiermøtet 22.04.2010, 01.03.2011, 22.03.2012, 21.03.2013, 18.03.2014, 10.03.2016, 11.04.2018 og 27.04.2022.

§ 1. Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten, jfr. § 4, 7. ledd i vedtektene.

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

§ 2. Fellesarealer

Gårdsplasser, trappeoppganger, korridorer, svalganger, felles kjellerrom og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

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

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

Det er ikke tillatt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer. Dette gjelder blant annet: Oppganger, heiser, garasjeanlegg og bodområder. Videre er det ikke tillatt å kaste sigarettsneiper og snusposer i fellesarealer, hverken ute eller inne.

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

Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det er heller ikke tillatt å montere objekter eller innretninger over eller på utsiden av gelender/rekkverk.

Blomsterkasser montert på innsiden av gelender/rekkverk tillates såfremt monteringen ikke medfører brudd på øvrige husordensregler eller retningslinjer. Blomster må ikke henge på, eller på utsiden, av gelender/rekkverk slik at de kan forsøple balkonger eller fellesarealer under.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller tilsvarende på balkong, uteplasser eller fellesområdet for øvrig.

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

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

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

§ 3. Boder i kjeller

Beboerne og de som gis adgang plikter å holde orden i egne boder. Dørene inn til bodområdet i kjelleren skal holdes låst. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker, stoffer eller gassbeholdere i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 4. Indre orden

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

Balkonger, terrasser eller andre utearealer i tilknytning til seksjonen, skal ikke benyttes til oppbevaring eller lagring. Nevnte områder skal til enhver tid fremstå som ryddig.

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

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

§ 5. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Dyr skal ikke luftes på sameiets fellesarealer. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 28.

§ 6. Nattero m.m.

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

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

§ 7. Parkering mv.

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

Det er ikke tillatt med utleie eller fremleie av parkeringsplass til personer som ikke bor i boligsameiet Jessheim hageby 1.

Bil- og motorsykkelkjøring på eiendommen er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i garasjekjeller og angitte gjesteparkeringsplasser. Beboere i hagebyen skal ikke benytte gjesteparkeringsplasser. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel. Strengt nødvendig kjøring på eiendommen i forbindelse med flytting mv. tillates. All kjøring skjer på eget ansvar.

§ 8. Merking av ringeklokke og postkasse

Postkasser og ringeklokker skal merkes.

All merking skal være ensartet og i samsvar med krav fastsatt av styret. Retningslinje for merking av ringeklokke og postkasse er tilgjengelig på sameiets nettside: www.jessheimhageby1.no eller ved henvendelse til styret.

Merking som ikke samsvarer med fastsatte krav, vil bli fjernet for seksjonseiers regning og risiko.

§ 9. Opparbeidelse av plen, planter mv.

Det er ikke tillatt å etablere beplantning i bakken (plen, blomster, busker, trær) i fellesområdene uten styrets godkjenning. Forslag til ny beplantning i fellesområdene sendes styret som vil vurdere forslaget i samråd med gartner.

Beboere kan holde planter i potter innenfor seksjonen balkong eller hellelagte område. Beplantningen må ikke være av en slik karakter at den er til sjenanse for andre seksjonseiere eller bryter med sameiets ryddige og rene utseende.

Alle plenområder, bed og øvrig bakkefast beplantning i sameiets fellesområder vedlikeholdes av sameiets gartner / driftsoperatør.

For å avgrense uteområde eller balkong er det tillatt å etablere levegg. Levegger skal godkjennes av styret og utføres i henhold sameiets retningslinje for levegg. Ref. sameiets nettside: www.jessheimhageby1.no.

§ 10. Dugnad

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

§ 11. Utfyllende husordensregler

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

§ 12. Overtredelse av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

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

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

Det vises for øvrig til vedtektene § 7.

BOLIGSAMEIET
JESSHEIM HAGEBY 1
Org. nr. 991 478 868

Beboermøte og ekstra ordinært årsmøte

Styret innkaller til beboermøte onsdag 03.09.25 kl 17:30 – 19:00

Sted: Jessheim Misjonssenter, Trondheimsvegen 56

Agenda: Presentasjon av utførte prosjekter, pågående prosjekter og nødvendige prosjekter som må gjøres i Boligsameiet Jessheim Hageby 1.

Styret innkaller til ekstra ordinært årsmøte onsdag 03.09.25 kl 19:15 – 20:30

Sted: Jessheim Misjonssenter, Trondheimsvegen 56

Agenda: Styret fremmer forslag om økning av felleskostnader med 30%, dette utgjør for den enkelte seksjonseier en økning fra kr 330,- til kr 656,- avhengig av størrelsen på den enkelte seksjon. Begrunnelsen til dette er å kunne ha økonomi til å få gjennomført nødvendig vedlikeholdsarbeid i sameiet.

Fullmakt gjelder ekstra ordinært årsmøte 03.09.25

Fullmakt gitt av (navn med blokkbokstaver) seksjon signatur

Fullmakt gitt til (navn med blokkbokstaver) seksjon

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	9230738	Nina Skoglund	27.05.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 245 SNR: 27

Forespørsel datert: 22.05.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 12388 m^2. ☒ Snr. 27 har en andel på 45/3443 i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Romsaas Allè» m/best. vedtatt 05.12.2005.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende. Sikringssone – Andre sikringssoner vedtatt 15.10.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim vest – Romsaas» vedtatt 26.10.1998., «Felt B3 - Odelsvegen nord»» vedtatt 01.11.2010.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 10248,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2006.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

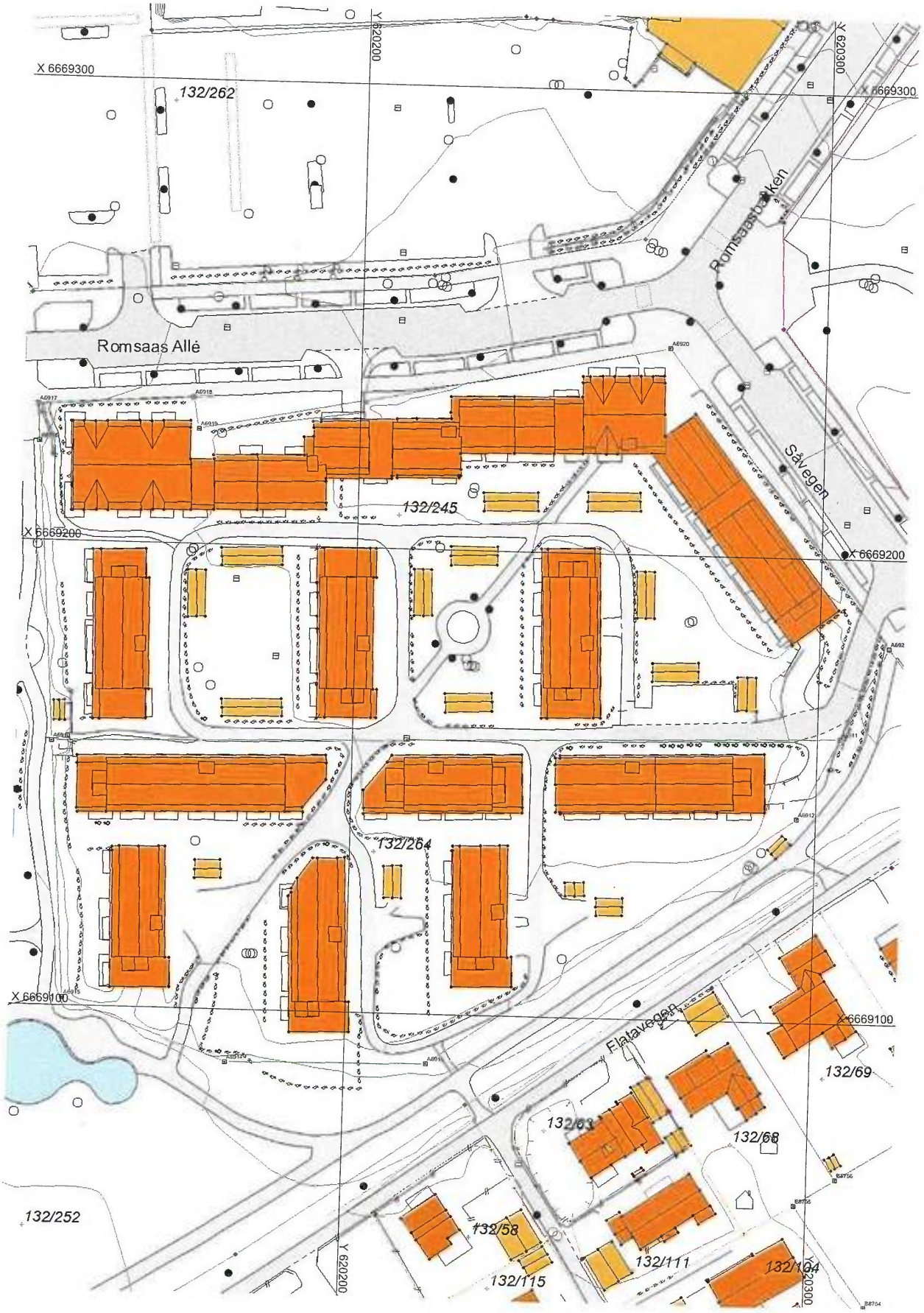
Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


X 6669300
132/262
Romsaas Allé
Romsaasbakken
Sålvegen
132/245
X 6669200
132/264
X 6669100
Flatavegen
132/69
132/68
132/63
132/252
132/58
132/115
132/111
132/104
Y 620200
Y 620300


X 6669300
X 6669200
X 6669100
Y 620200
Y 620300
132/262
132/245
132/264
132/69
132/68
132/252
132/58
132/111
132/115

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER	Utskriftsdato/klokkeslett:	27.05.2026 kl. 07:44
Gårdsnummer:	132	Produsert av:	Nina E Skoglund
Bruksnummer:	245	Attestert av:	Ullensaker kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	27		

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	08.05.2007
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	45 / 3443 i matrikkelenhet 132 / 245
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260990	PALANIJAFI REZGAR	H0407	Såvegen 1A 2050 JESSHEIM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		260990	PALANIJAFI REZGAR	H0407	Såvegen 1A 2050 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 132/245	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/1	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/1	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/2	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/2	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/3	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/3	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/4	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/4	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/5	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/5	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/6	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/6	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/7	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/7	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/8	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/8	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/9	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/9	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/10	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/10	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/11	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/11	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/12	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/12	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/13	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/13	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/14	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/14	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/15	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/15	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/16	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/16	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/17	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/17	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/18	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/18	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/19	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/19	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/20	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/20	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/21	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/21	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/22	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/22	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/23	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/23	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/24	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/24	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/25	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/25	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/26	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/26	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/27	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/27	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/28	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/28	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/29	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/29	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/30	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/30	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/31	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/31	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/32	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/32	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/33	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/33	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/34	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/34	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/35	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/35	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/36	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/36	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/37	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/37	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/38	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/38	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/39	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/39	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/40	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/40	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/41	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/41	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/42	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/42	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/43	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/43	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/44	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/44	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/45	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/45	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/46	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/46	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/47	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/47	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/48	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/48	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/49	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/49	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/50	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/50	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/51	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/51	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/52	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/52	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/53	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/53	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/54	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/54	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/55	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/55	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/56	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/56	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/57	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/57	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/58	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/58	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/59	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/59	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/60	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/60	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/61	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/61	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/62	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/62	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/63	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/63	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/64	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/64	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/65	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/65	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/66	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/66	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/67	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/67	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/68	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/68	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/69	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/69	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/70	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/70	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/71	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/71	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/72	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/72	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/73	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/73	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/74	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/74	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/75	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/75	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/76	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/76	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/77	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/77	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/78	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/78	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/79	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/79	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/80	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/80	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/81	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/81	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/82	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/82	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/83	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/83	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/84	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/84	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/85	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/85	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/86	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/86	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/87	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/87	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/88	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/88	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/89	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/89	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/90	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/90	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/91	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/91	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/92	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/92	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/93	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/93	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/94		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/94		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/95		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/95		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/96		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/96		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/97		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/97		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/98		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/98		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/99		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/99		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/100		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/100		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/101		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/101		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/102		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/102		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/103		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/103		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/104		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/104		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/105		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/105		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/106		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/106		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/107		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/107		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/108		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/108		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/109		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/109		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/110		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/110		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/111		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/111		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/112		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/112		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/113	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/113	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/114	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/114	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/115	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/115	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/116	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/116	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/117	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/117	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/118	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/118	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/119	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/119	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/120	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/120	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/121	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/121	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/122	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/122	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/123	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/123	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/124	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/124	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/125	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/125	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/126	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/126	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/127	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/127	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/128	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/128	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/129	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/129	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/130	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/130	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/131	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/131	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/132	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/132	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/133	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/133	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/134	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/134	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/135	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/135	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/136	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/136	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/137	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/137	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/138	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/138	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/139	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/139	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/140	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/140	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/141	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/141	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/142	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/142	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/143	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/143	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/144	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/144	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/145	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/145	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/146	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/146	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/147	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/147	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/148	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/148	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/149	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/149	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/150	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/150	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/151		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/151		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/152		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/152		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/153		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/153		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/154		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/154		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/155		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/155		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/156		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/156		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/157		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/157		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/158		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/158		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/159		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/159		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/160		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/160		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/161		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/161		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/162		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/162		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/163		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/163		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/164		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/164		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/165		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/165		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/166		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/166		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/167		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/167		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/168		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/168		
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/169		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/169		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/170	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/170	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/171	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/171	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/172	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/172	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/173	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/173	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/174	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/174	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/175	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/175	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/176	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/176	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/177	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/177	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/178	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/178	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/179	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/179	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/180	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/180	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/181	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/181	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/182	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/182	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/183	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/183	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/184	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/184	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/185	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/185	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/186	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/186	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/187	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/187	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/188	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/188	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/189	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/189	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/190	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/190	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/191	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/191	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/192	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/192	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/193	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/193	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/194	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/194	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/195	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/195	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/196	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/196	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/197	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/197	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/198	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/198	
		Omnummerert til:	3209 - 132/245/0/199	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/245/0/199	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3033 - 132/245 Omnummerert fra: 0235 - 132/245 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/1 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/1 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/2 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/2 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/3 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/3 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/4 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/4 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/5 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/5 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/6 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/6 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/7 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/7 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/8 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/8 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/9 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/9 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/10 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/10 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/11 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/11 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/12 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/12 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/13 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/13 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/14 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/14 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/15 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/15 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/16 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/16 Omnummerert til: 3033 - 132/245/0/17 Omnummerert fra: 0235 - 132/245/0/17			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/18		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/18		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/19		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/19		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/20		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/20		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/21		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/21		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/22		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/22		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/23		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/23		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/24		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/24		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/25		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/25		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/26		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/26		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/27		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/27		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/28		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/28		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/29		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/29		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/30		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/30		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/31		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/31		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/32		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/32		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/33		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/33		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/34		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/34		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/35		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/35		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/36		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/36		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/37	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/37	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/38	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/38	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/39	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/39	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/40	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/40	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/41	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/41	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/42	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/42	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/43	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/43	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/44	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/44	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/45	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/45	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/46	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/46	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/47	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/47	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/48	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/48	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/49	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/49	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/50	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/50	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/51	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/51	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/52	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/52	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/53	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/53	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/54	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/54	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/55	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/55	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/56	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/56	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/57	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/57	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/58	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/58	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/59	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/59	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/60	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/60	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/61	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/61	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/62	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/62	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/63	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/63	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/64	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/64	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/65	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/65	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/66	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/66	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/67	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/67	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/68	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/68	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/69	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/69	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/70	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/70	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/71	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/71	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/72	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/72	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/73	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/73	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/74	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/74	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/75	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/75	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/76	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/76	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/77	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/77	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/78	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/78	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/79	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/79	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/80	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/80	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/81	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/81	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/82	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/82	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/83	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/83	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/84	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/84	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/85	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/85	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/86	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/86	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/87	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/87	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/88	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/88	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/89	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/89	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/90	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/90	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/91	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/91	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/92	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/92	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/93	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/93	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/94	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/94	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/95	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/95	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/96	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/96	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/97	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/97	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/98	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/98	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/99	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/99	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/100	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/100	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/101	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/101	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/102	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/102	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/103	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/103	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/104	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/104	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/105	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/105	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/106	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/106	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/107	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/107	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/108	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/108	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/109	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/109	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/110	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/110	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/111	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/111	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/112	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/112	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/113	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/113	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/114	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/114	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/115	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/115	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/116	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/116	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/117	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/117	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/118	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/118	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/119	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/119	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/120	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/120	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/121	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/121	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/122	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/122	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/123	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/123	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/124	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/124	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/125	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/125	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/126	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/126	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/127	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/127	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/128	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/128	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/129	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/129	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/130	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/130	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/131	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/131	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/132	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/132	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/133	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/133	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/134	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/134	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/135	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/135	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/136	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/136	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/137	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/137	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/138	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/138	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/139	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/139	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/140	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/140	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/141	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/141	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/142	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/142	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/143	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/143	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/144	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/144	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/145	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/145	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/146	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/146	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/147	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/147	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/148	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/148	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/149	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/149	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/150	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/150	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/151	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/151	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/152	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/152	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/153	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/153	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/154	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/154	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/155	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/155	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/156	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/156	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/157	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/157	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/158	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/158	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/159	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/159	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/160	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/160	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/161	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/161	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/162	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/162	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/163	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/163	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/164	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/164	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/165	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/165	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/166	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/166	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/167	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/167	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/168	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/168	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/169	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/169	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/170	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/170	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/171	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/171	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/172	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/172	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/173	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/173	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/174	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/174	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/175	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/175	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/176	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/176	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/177	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/177	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/178	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/178	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/179	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/179	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/180	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/180	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/181	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/181	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/182	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/182	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/183	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/183	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/184	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/184	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/185	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/185	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/186	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/186	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/187	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/187	
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/188	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/188	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/189		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/189		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/190		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/190		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/191		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/191		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/192		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/192		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/193		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/193		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/194		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/194		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/195		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/195		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/196		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/196		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/197		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/197		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/198		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/198		
		Omnummerert til:	3033 - 132/245/0/199		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/245/0/199		

Seksjonering	08.05.2007			
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0235 - 132/245	0
		Mottaker	0235 - 132/245/0/27	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	23 445 220	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	130	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	14 506	Ant. etasjer:	6	Rammetillatelse:	20.12.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	08.05.2007
	Nord: 6669222 Øst: 620214	Bruksareal totalt:	14 506			Tatt i bruk:	01.08.2007
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Ja	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

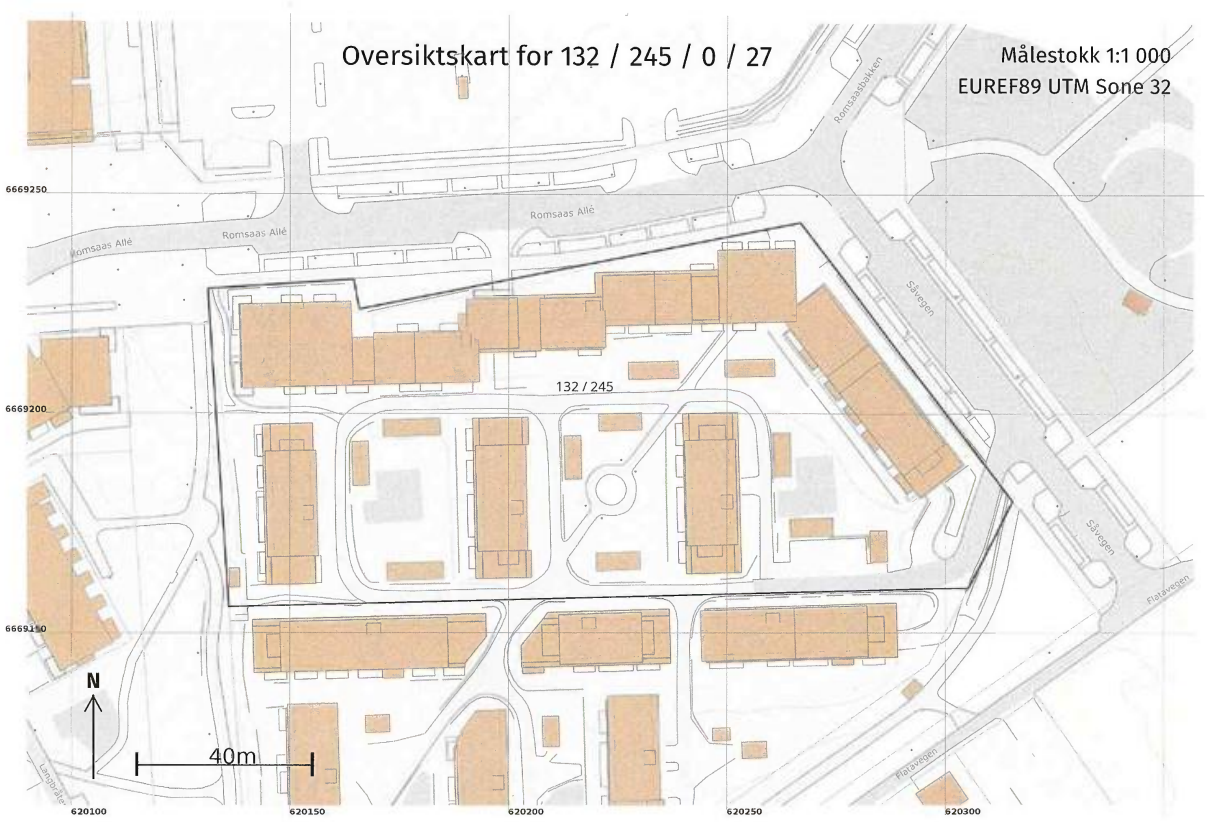
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H05	12	919	0	919	0	0	0
H04	28	1688	0	1688	0	0	0
H03	32	2025	0	2025	0	0	0
H02	32	2025	0	2025	0	0	0
H01	26	1687	0	1687	0	0	0
K01	0	6162	0	6162	0	0	0

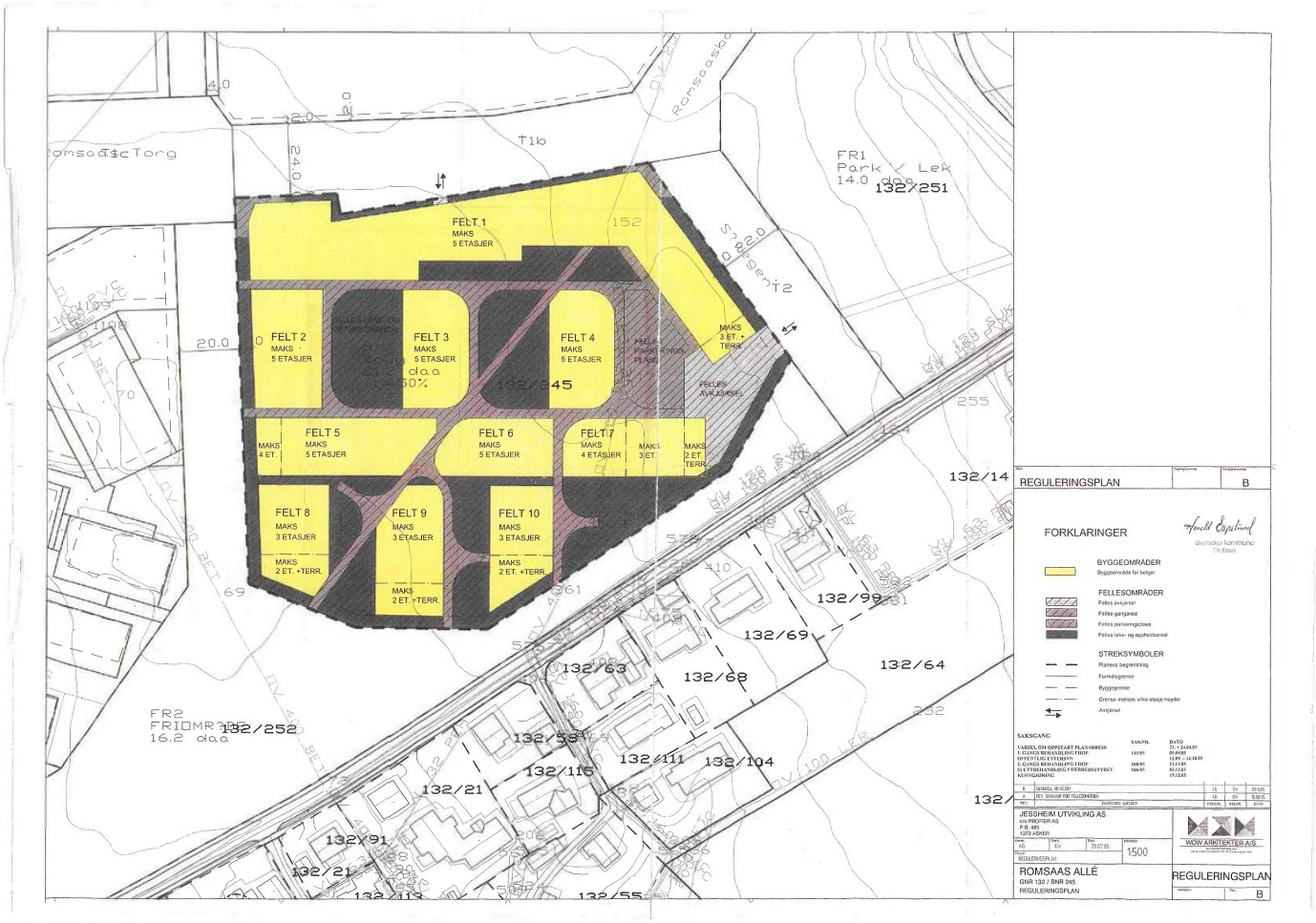
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12425 Såvegen 1 A	H0407	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	132/245/0/27

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JESSHEIM UTVIKLING AS		


Oversiktskart for 132 / 245 / 0 / 27
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Romsaas Allé
Romsaas Allé
Romsaas Allé
Romsaasbakken
Såvegen
Såvegen
Flatavegen
Flatavegen
Landbruksv.
132 / 245
6669250
6669200
6669150
620100
620150
620200
620250
620300
N
40m


FELT 1
MAKS
5 ETASJER
FELT 2
MAKS
5 ETASJER
FELT 3
MAKS
5 ETASJER
FELT 4
MAKS
5 ETASJER
FELT 5
MAKS
5 ETASJER
FELT 6
MAKS
5 ETASJER
FELT 7
MAKS
4 ETASJER
FELT 8
MAKS
3 ETASJER
FELT 9
MAKS
3 ETASJER
FELT 10
MAKS
3 ETASJER
FR1
Park / Lek
14.0 daa
132/251
FR2
FRIOMRÅDE
16.2 daa
132/252
132/45
132/14
132/99
132/69
132/64
132/63
132/68
132/53
132/111
132/104
132/115
132/21
132/91
132/55
FORKLARINGER
BYGGEOMRÅDER
Byggeområde for boliger
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeplass
STREKSYMBOLER
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Grense mellom ulike etasje høyder
Avkjørsel
REGULERINGSPLAN
B
JESSHEIM UTVIKLING AS
c/o PROPER AS
P.B. 485
1373 ASKER
WOW ARKITEKTER A/S
1:500
ROMSAAS ALLÉ
GNR 132 / BNR 245
REGULERINGSPLAN
REGULERINGSPLAN
B

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ROMSAAS ALLÈ, JESSHEIM GNR.132 BNR. 245

Planen er datert 20.07.05, rev. 15.08.05, sist rev. 09.11.05
Bestemmelsene er datert 15.08.05, sist rev. 09.11.05 av UK

Vedtatt av Ullensaker Herredsstyre den 05.12.2005

Ordfører

Ullensaker kommune
Ordfører

****

1. GENERELT

1.01 Avgrensing
Det regulerte området er på plankartet avgrenset med plangrense.

1.02 Formål
-byggeområde for boliger
-fellesområder
- felles avkjørsel
- felles gangareal
- felles parkeringsplass
- felles leke- og oppholdareal

Mindre servicebedrifter, kontor, detaljhandels- og spesialforretninger tillates etablert i bebyggelsens 1. etasje langs Romsaas Allè.

2. FELLESBESTEMMELSER.

Funksjoner

2.01 Etablering av kjøpesenter tillates ikke innen planområdet.

2.02 Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende karakteristisk bebyggelse i Jessheimområdet,- i dimensjoner, fasaderytme, takform, farger mm, fortrinnsvis i et tidsmessig formspråk. Målsettingen skal være å forsterke og videreutvikle Jessheims stedskarakter.

2.03 Før tillatelse for oppføring av boliger gis må det dokumenteres at tilhørende barne- og ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet.

Søknad om tillatelse til tiltak etter PBL (Søknad om byggetillatelse)

2.04 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme delområde får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg.

Ved nybygg og utvendig oppussing skal fargeplaner innsendes og godkjennes av kommunen.

2.05 Kommunen kan kreve at det ved søknad om byggetillatelse skal medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av nybygget sammen med nærliggende eksisterende / planlagt bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200.

2.06 Ved søknad om byggetillatelse skal medfølge høydesatt utomhusplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer, i samme målestokk som nevnt i forrige punkt. Utearealene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

2.07 Skilt- og reklamebruk skal utformes i henhold til kommunal vedtekt, og godkjennes av kommunen. All skiltbruk skal underordnes fasadeuttrykket.

Tilgjengelighet

2.08 Det skal tilrettelegges for god tilgjengelighet for bevegelseshemmede og andre kategorier funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer og trafikkområder.

Støy

2.09 Det skal vedlegges støyberegninger og dokumentasjon på støyhindrende tiltak til søknad om tillatelse som forutsetter oppføring av boliger og/eller andre støyfølsomme virksomheter.

Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-1442 skal følges. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen.

VVA

2.10 Det skal utarbeides rammeplan og detaljplaner for veg, vann og avløpsanlegg.

Vann og avløpsanlegg :
Det skal utarbeides en rammeplan for vann og avløpsanlegg som dekker hele utbyggingsområdet. Planen skal godkjennes av VAR-enheten.
Detaljplaner for vann og avløpsanlegg for den enkelte delutbygging skal baseres på rammeplanen og godkjennes av VAR-enheten før utbygging starter.
Vann og avløpsanlegg skal være godkjent som driftsklare før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen anleggene betjener. Eventuell annen ordning skal godkjennes av VAR-enheten.
Vann og avløpsanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen de betjener.

Renovasjon :
Det må legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune.

Grad av utnytting

2.11 Grad av utnytting beregnes dels som prosent bebygd areal BYA (bebygget areal i prosent av tomtearealet i feltet), dels som prosent tomteutnyttelse TU (bruksareal BRA i prosent av tomtearealet). Jfr. Teknisk forskrift kap. III.
For byggeområdene i planen regnes tomt som det areal som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde.
Bruksareal i underetasje medregnes 50% i TU.

Utearealer og lek, grøntarealer

2.12 For boliger skal avsettes minimnum 80 m^2 uteoppholdsareal pr. boligenhet/leilighet hvorav halvparten skal dekkes i det enkelte delområde mens resterende kan dekkes i de regulerte friområdene innenfor Jessheim Vest–Romsaas planområde. Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og er egnet til dette formålet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Av uteoppholdsarealene skal opparbeidede lekearealer utgjøre min. 40 m^2 pr. leilighet, etter følgende fordeling:
-10m^2 lekeplass ved inngang, min.areal 150 m^2, max. avstand fra bolig ca. 50 m.
-15m^2 nærlekeplass, min.areal 1500 m^2, max. avstand fra bolig ca. 150 m. Dersom forholdene tilsier det, kan nærlekeplasser deles i mindre enheter, m/ min.areal 500 m^2.
-15m^2 grendelekeplass, min.areal 5000 m^2, max. avstand fra bolig 500 m, forutsettes anlagt i FR2.

Alle uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Parkering

2.13 Det skal minst avsettes følgende parkeringsarealer:

- 1 p-plass pr. 1-2 roms leilighet
- 1,25 p-plass pr. 3- roms leilighet eller større

Hvorav minimum 1 parkeringsplass pr leilighet skal være i parkeringskjeller.
Resterende parkeringskrav dekkes av terrengparkering.

- 1 p-plass pr. 30m^2 forretninger
- 1 p-plass pr. 60m^2 kontor

Utendørs lagring

2.14 Utendørs lagring i planområdet er ikke tillatt.

3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

3.01 I området skal oppføres boliger som tett småhusbebyggelse eller leilighetshus. Mindre servicebedrifter, detaljhandels- og spesialforretninger, tillates etablert i bebyggelsens 1. etasje langs vegen T1.

3.02 Det forutsettes at bebyggelsen skal gis et variert formspråk, spesielt skal leilighetshus-bebyggelse brytes opp med sikte på å oppnå et preg med små volumer.
Bebyggelsen må utformes slik at den danner en god helhet med bebyggelse på tilliggende områder.

3.03 Områdene forutsettes delt i mindre delområder avgrenset med grøntsoner og gangstier/-veger. Diagonal gangakse gjennom planområdet skal sikres med en gangpassage på 1 etg.nivå gjennom Felt 1.

3.04 Minimum TU for hvert delområde = 50%.
Følges bestemmelsene for BYA nedenfor gis det mulighet for høyere utnyttelse. Ved utarbeidelse av plan for delområdet skal det vises hvilken TU det legges til rette for og hvordan dette kan gjøres i praksis i området selv om aktuell utbygging kun gjelder en mindre del av området.

Maks BYA=30%.

Maks grunnareal til trafikkformål (kjørearealer, manøvrering og parkering mv) =30%. Hvis grunnareal som medgår til trafikkformål reduseres til under 15% kan BYA økes til 35% forutsatt at dette etter Planutvalgets skjønn gir tilfredsstillende løsninger for opphold og grønne arealer i området.

3.05 Bebyggelsen skal gjennomgående plasseres ut mot byggegrensene for området slik at det oppnås preg av kvartalsstruktur og sammenhengende fasader mot tilliggende gater/veger,- men uten at det blir karrèbebyggelse. Bebyggelsen skal fortrinnsvis utformes med skråtak med takvinkel minimum 22 grader.

3.06 **Høyder**

Bebyggelsen skal gis variasjon i høyder og etasjeantall med følgende byggehøyder (etasjetall er kun veiledende):

-Bebyggelse i 2 etasjer med takterrasse tillates oppført med tett gesims = 7 m
-Bebyggelse i 3 etasjer med takterrasse tillates oppført med tett gesims = 9.5 m.
-Bebyggelse i 4 etasjer med takterrasse tillates oppført med tett gesims = 12.5 m.

Bebyggelse i 3, 4 og 5 etasjer forusettes med tilbaketrukket toppetasje. Tilbaketrukket etasje skal være minimum 1,5 meter tilbaketrukket i forhold til underliggende etasje:
-Bebyggelse i 3 etasjer tillates oppført med maks. møne- og gesimshøyde (ok brystning hovedfasade) = 10.5 m / 7 m.
-Bebyggelse i 4 etasjer tillates oppført med maks. møne- og gesimshøyde (ok brystning hovedfasade) = 13.5 m / 9.5 m.
-Bebyggelse i 5 etasjer tillates oppført med maks. møne- og gesimshøyde (ok brystning hovedfasade)= 16 m / 12.5 m. - 4 -

-For hjørnebygninger mot Romsaas allè, kan kommunen gjøre unntak fra maks byggehøyder.
-Bebyggelsen mot hovedgate Romsaas allè og gate T2 tillates oppført med gulvnivå for 1 etasje som ivaretar avtrapping langs fallende terreng. Minste differanse mellom gulv 1.etasje og fortau skal ikke utgjøre mer enn 0.2 m.
Mot Romsaas allè kan det tillates mindre overskridelser av byggegrense for balkonger.

4 FELLESOMRÅDER – avkjørsel, parkering, lek, gangareal

4.01 Fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før tilliggende bebyggelse tas i bruk. Alle fellesområder skal være felles for hele planområdet.

4.02 Felles avkjørsel skal benyttes som kjøreadkomst til parkeringskjeller og øvrige fellesområder. Felles parkering på terreng innenfor feltet skal opparbeides som vist på plankart. Felles parkering skal benyttes til bolig- og gjesteparkering for planområdet.

4.03 Felles lekeareal skal benyttes til lek og opphold.

4.04 Felles gangareal skal etableres for å dekke de gangforbindelser som fremgår av planen. Kjørbart gangareal kan benyttes til brann-, renovasjon og nødkjøring.

4.05 Hus for søppelcontainere skal plasseres på fellesarealer med maks avstand til kjørbar gangvei i.h.t. renovasjonsforskriften. Renovasjonshus medregnes i BYA. *****

Ullensaker kommune

Byggesak

WDW Arkitekter AS
Prinsensgate 22
0157 OSLO

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2006/1281-14		03.09.2008

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	132/264 og 245
Tiltakets art:	Bolig
Byggets/anleggets art:	Byggetrinn 1 - 4
Byggested:	Romsaas Alle - 2050 Jessheim

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 01.09.08; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

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

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

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

For Bygningssjefen

Zeeshan Ali
Rådgiver

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

Postadresse
Postboks A,
2051 JESSHEIM

Telefon
66 10 80 00
Telefaks
66 10 80 01

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

Org.nr.
933 649 768

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

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

ULLENSAKER
KOMMUNE

Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050

Endret etter resultat av mekling 26.01.2026

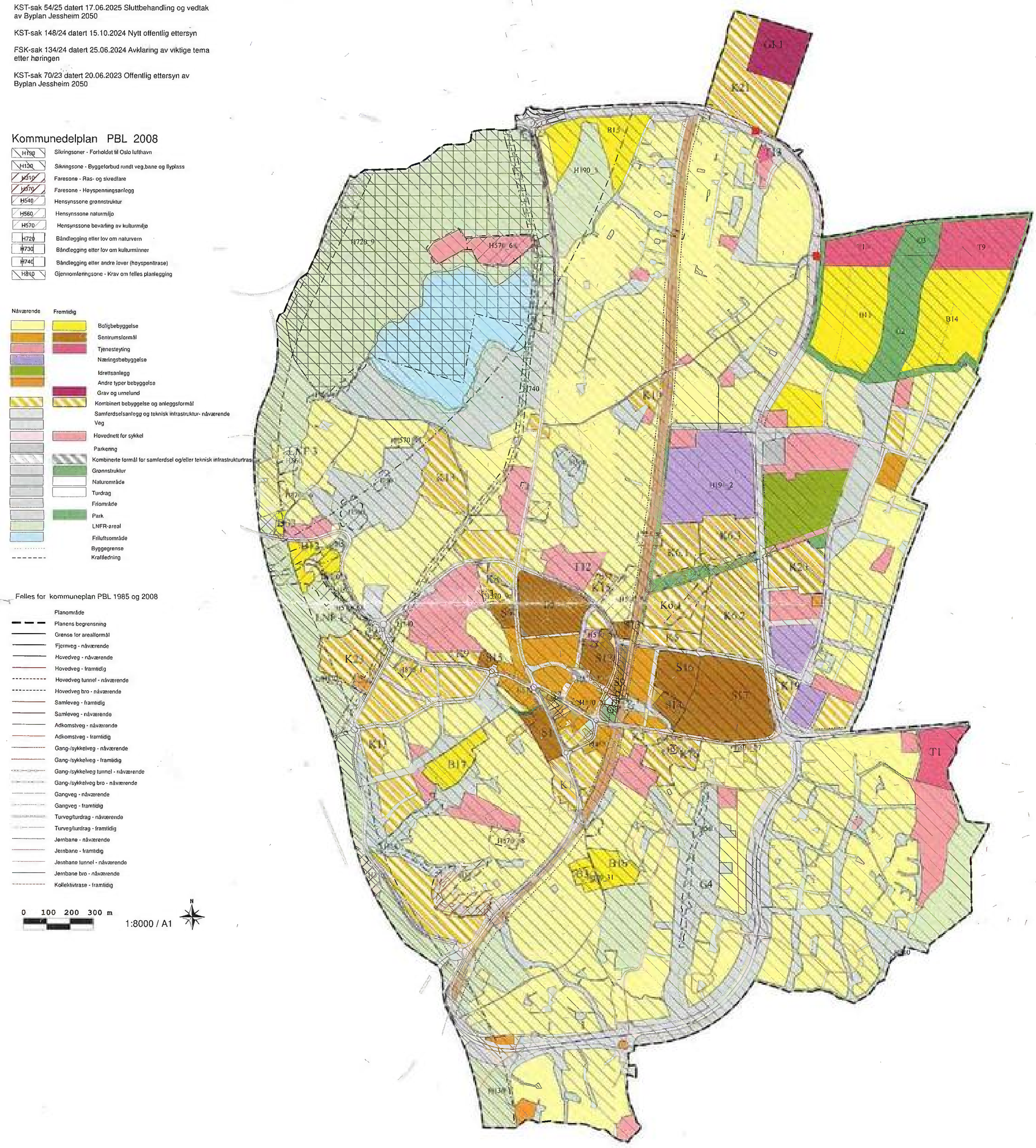
Justert etter Kommunal- og distriksdepartementets avgjørelse 15.10.2025

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



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)

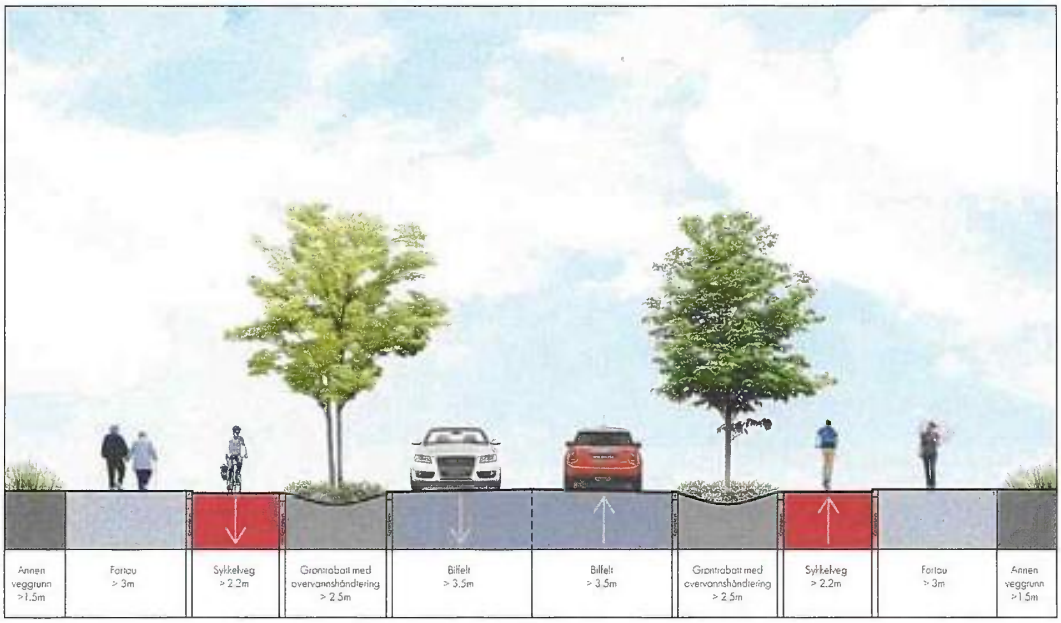
Sikringssonen gjelder forholdet til Oslo lufthavn. H190_3 byggerestriksjonskart (BRA-kart) er vist i temakart ENGM-P-09-3_baner-Alt-ost.

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

Til § 1.15 Mobilitet

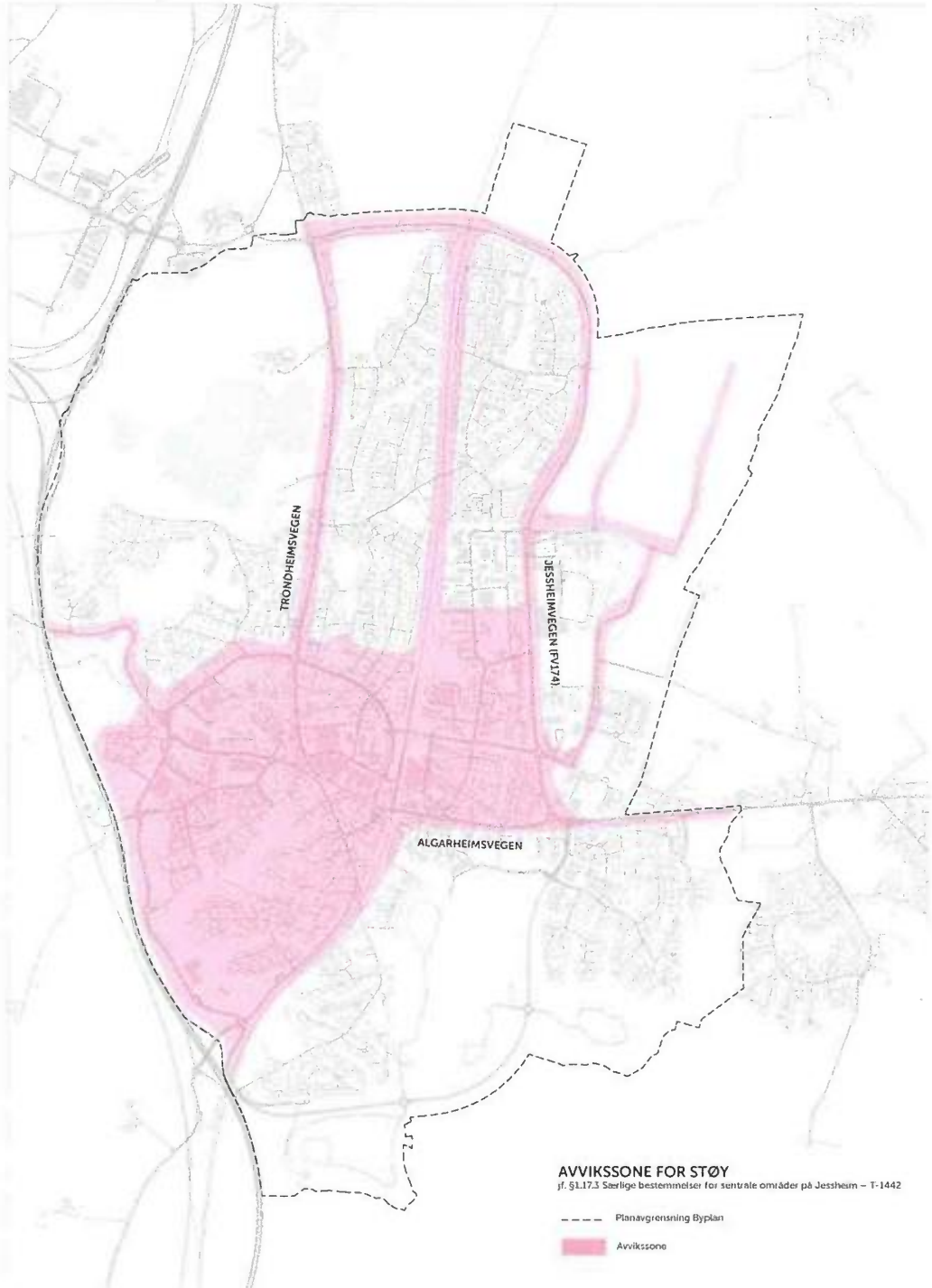
Ideal prinsippsnitt

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.



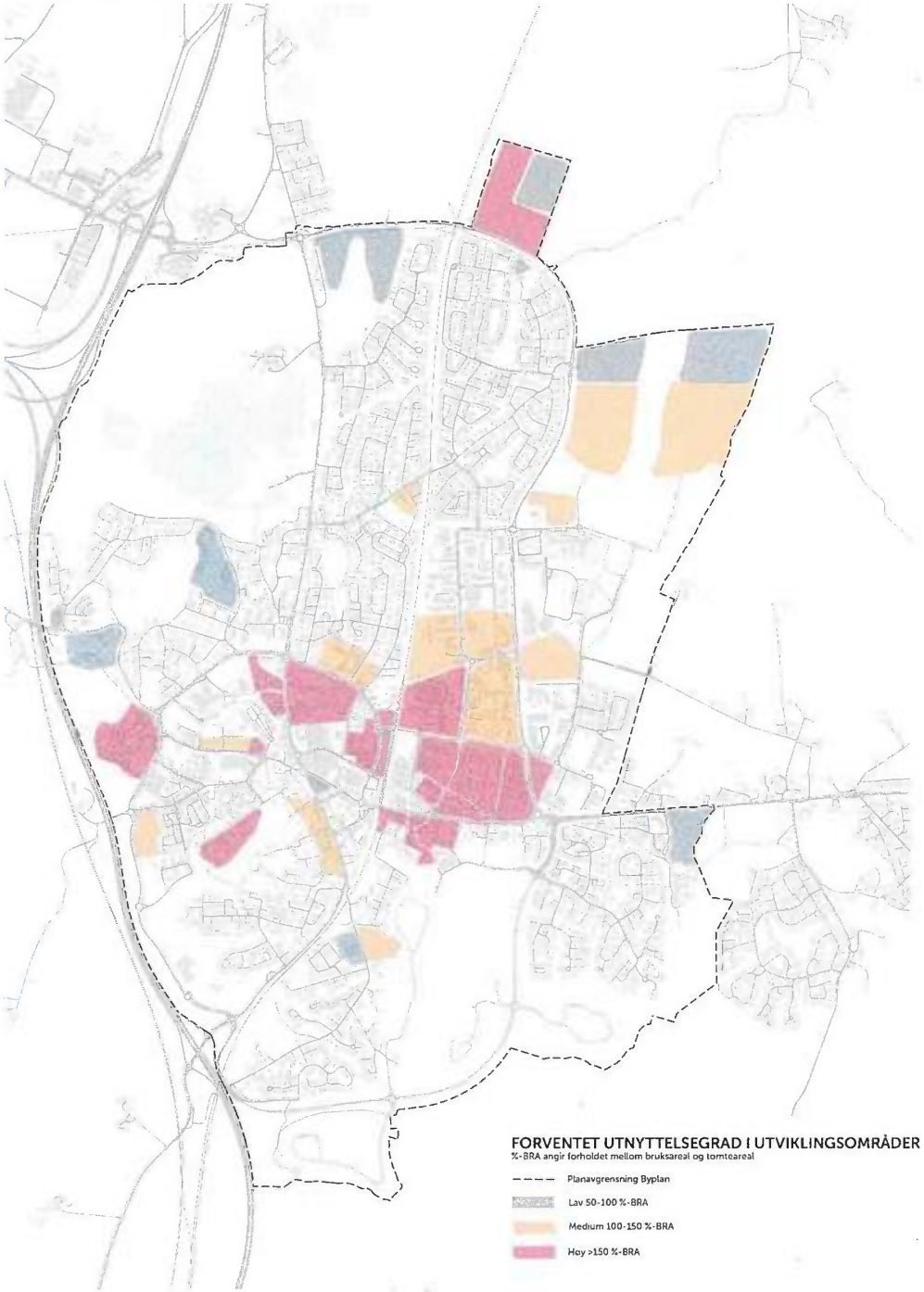
ULLENSAKER
KOMMUNE

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

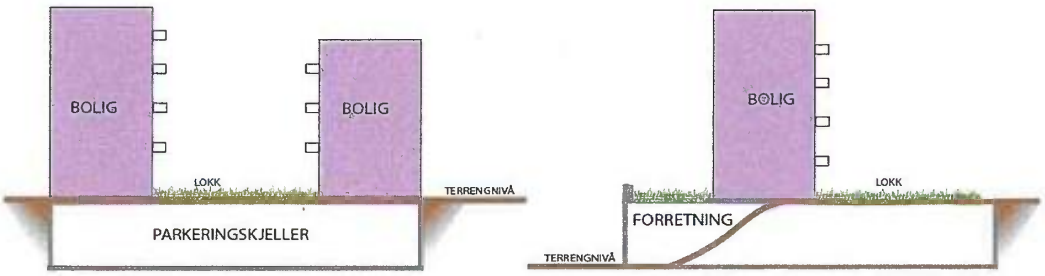
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

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:

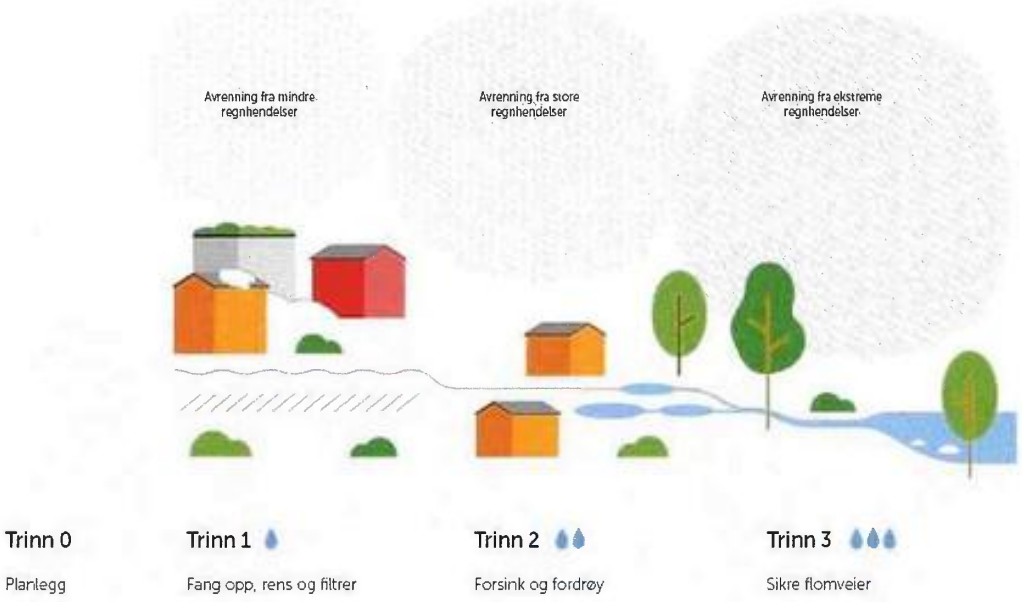
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

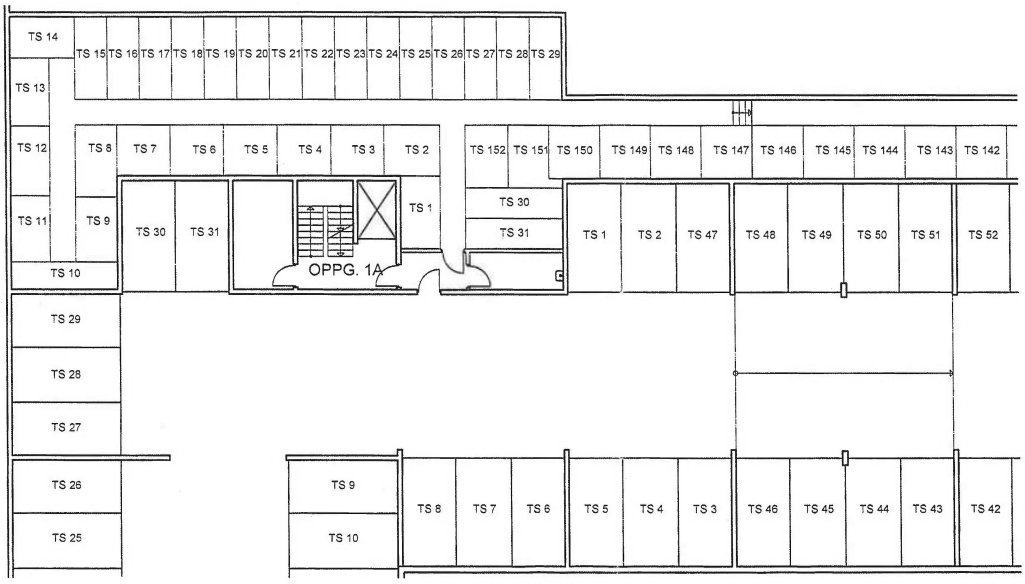
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

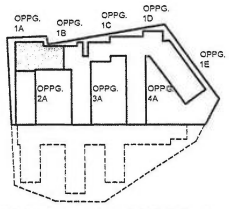
Trinn 3:

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.







JESSHEIM HAGEBY

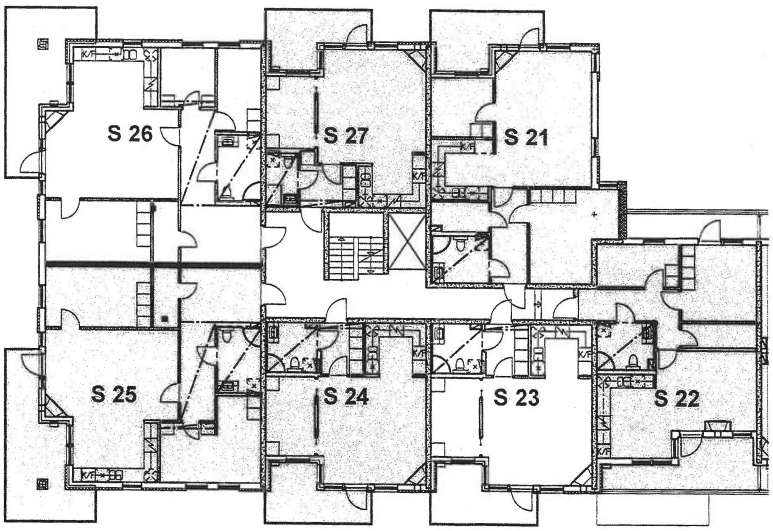
GNR 132 / BNR 245

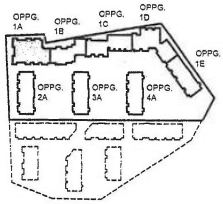
SEKSJONERING

KJELLERPLAN - OPPGANG 1A / 1B / 2A

MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06

VEDLEGG 41 AV 47





JESSHEIM HAGEBY

GNR 132 / BNR 245

SEKSJONERING

OPPGANG 1A - PLAN 4. ETG.

MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06

VEDLEGG 5 AV 47

1602120005ULL186762

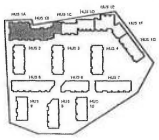
HUS 1ABC - FASADE NORD | E 12



HUS 1C
FASADE MOT NORD

HUS 1B
FASADE MOT NORD

HUS 1A
FASADE MOT NORD



SØKNAD OM
ENDRING AV TILLATELSE

JESSHEIM UTVIKLING AS
c/o PROTEIR AS
P.B. 405
1373 ASKER

WDW ARKITEKTER A/S

1200

JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
HUS 1ABC - FASADE MOT NORD

E 12

160212000900LL186774

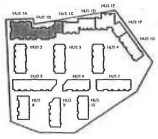
HUS 1ABC - FASADE SYD | E 13



HUS 1A
FASADE MOT SYD

HUS 1B
FASADE MOT SYD

HUS 1C
FASADE MOT SYD

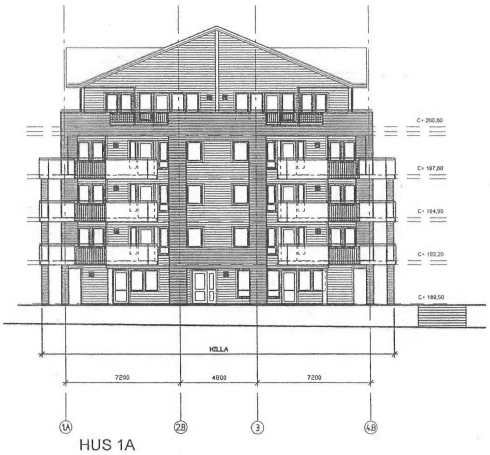


SØKNAD OM
ENDRING AV TILLATELSE

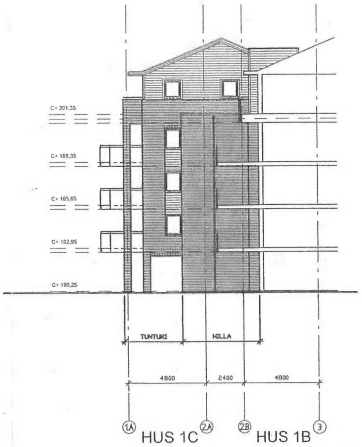
JESSHEIM UTVIKLING AS c/o PROPER AS P.b. 485 1372 ASKER			WDW ARKITEKTER AS
Godkjent: AG	Tegnet: EM	Dato: 20.12.04	Målestokk: 1:200
JESSHEIM HAGEBY GNR 102 / BNR 245 HUS 1ABC - FASADE MOT SYD			E 13

1502120009ULL 186759

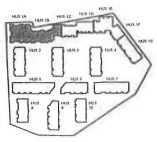
HUS 1ABC - FASADER VEST | E 14



HUS 1A
FASADE MOT VEST



HUS 1C FASADE MOT VEST
HUS 1B FASADE MOT VEST



SØKNAD OM
ENDRING AV TILLATELSE

JESSHEIM UTVIKLING AS
c/o PROFEB AS
P.b. 443
1373 ASKER

WSW ARKITEKTER AS

AS | EW | 20.03.04 | 1:200

JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
HUS 1ABC - FASADER MOT VEST

E 14

37.

TINGLYST
27 AUG 2001
EIDSVOLL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 10029

UTBYGGINGSAVTALE

for

DEL AV JESSHEIM VEST - ROMSAAS

mellom

ULLENSAKER KOMMUNE (KOM)

OG

ROMSAAS AS (ROM)

Doknr: 10029 Tinglyst: 27.08.2001 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

datert 16. oktober 2000.

E R K L Æ R I N G

Som hjemmelshavere til:

GNR. 132	BNR. 245
GNR. 132	BNR. 246
GNR. 132	BNR. 247
GNR. 132	BNR. 248
GNR. 132	BNR. 249
GNR. 132	BNR. 250
GNR. 132	BNR. 251
GNR. 132	BNR. 252
GNR. 132	BNR. 253
GNR. 132	BNR. 254 i ULLENSAKER

samtykker vi i tinglysing av

UTBYGGINGSAVTALE for DEL AV JESSHEIM VEST - ROMSAAS
mellom ULLENSAKER KOMMUNE OG ROMSAAS AS av 16.10.2000

på samtlige ovennevnte eiendommer.

Jessheim, 23.08.01

Inger R. Sundby
120440[redacted]

Halvard K. Sundby
201039[redacted]

INNHOLD

BAKGRUNN FOR AVTALEN
1.1 KOMMUNEPLANENS KRAV. 3
1.2 FORMÅL OG INNHOLD 3

2. GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE **3**

2.1 UTBYGGINGSAVTALEN - AVTALE OM UTBYGGINGSRETTIGHETER 3
2.2 OMRÅDER SOM OMFATTES AV UTBYGGINGSAVTALEN 3
2.3 DEFINISJONER, FORKORTELSER. 3
2.4 SAMORDNING AV UTBYGGINGSAVTALER 4
2.5 OPPFØLGING AV UTBYGGINGSAVTALENE 4
2.6 REGULERINGSPLAN - ENDRINGER 4
2.7 KOMMUNALTEKNISK AVTALE 4
2.8 BEBYGGELSESPLANER 4

3. BARNEHAGE OG SKOLE **5**

3.1 BARNEHAGE *5*
3.2 BARNESKOLE *5*

4. BEBYGGELSE - UTBYGGINGSTAKT - FREMDRIFT TEKNISKE ANLEGG **5**

4.1 BOLIGLØSNINGER/ -TYPER *5*
4.2 UTBYGGINGSVOLUM OG UTBYGGINGSTAKT *6*
4.3 RAPPORTERING FREMDRIFT *7*
4.4 FREMDRIFT TEKNISKE ANLEGG *7*

5. ANSVARSFORDELING TEKNISKE ANLEGG OG FRIOMRÅDER **8**

5.1 ANSVAR FOR TEKNISKE ANLEGG, OG FRIOMRÅDER *8*
5.2 HELHETLIG OVERSIKT - ALLE UTBYGGERE I REGULERINGSPLANOMRÅDET *8*

6. OPPRETTELSE AV VELFORENING OG SAMEIE. DRIFT AV FELLES- OG FRIOMRÅDER **9**

7. SÆRLIGE FORUTSETNINGER FOR UTBYGGING AV KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG OG FRI OMRÅDER **9**

7.1 GJENNOMFØRING AV UTBYGGING *9*
7.2 UTBYGGINGSREKKEFØLGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG *9*
7.3 STANDARD FOR UTFØRELSE AV TEKNISKE ANLEGG OG FRIOMRÅDENE *9*
7.4 KOMMUNAL OVERTAGELSE AV VEGER, VA-LEDNINGER OG FRIOMRÅDER *10*

8. TILKNYTNINGSAVGIFTER VANN OG AVLØP -KOMPENSASJON **10**

9. REFUSJON **10**

10. SUPPLERENDE AVTALER **10**

11. IKRAFTTREDELSE **10**

12. TINGLYSING **10**

13. BEKJENTGJØRING UTBYGGINSAVTALE, REGULERINGSPLAN- BESTEMMELSER **10**

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

1.1 Kommuneplanens krav.

Kommuneplanen setter rammer og retningslinjer for planleggingen og utbygging i Ullensaker kommune. Gjennomføringen av kommuneplanens mål og retningslinjer skjer for en stor del gjennom kommunens virksomhet, men mange oppgaver forutsetter privat og annen offentlig deltakelse.

1.2 Formål og innhold

Området Romsaas er et viktig område for utvikling av Jessheim tettsted, og vil når utbyggingen er gjennomført representere en stor andel av tettstedets tilbud innenfor bolig- og næringssektoren.

Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi foregår i hht. kommunens intensjoner i utbyggingspolitikken, og sikre en helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur. Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg tjent med en utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i en videre planlegging og utbygging.

2. GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE

2.1. Utbyggingsavtalen - avtale om utbyggingsrettigheter

Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging av de deler av gnr 132 bnr 1+20 som Utbyggingsselskapet Romsaas AS Flataveien 44, 2050 Jessheim, har overtatt utbyggingsrettighetene til i hht avtale av 26.10.98 med grunneier Halvard K. Sundby og Inger R. Sundby, Gardermoveien 6, 2050 Jessheim. Ullensaker formannskap har gitt konsesjon på avtalen om utbyggingsrettigheter den 27.09.99, F sak 145/99.

2.2 Områder som omfattes av utbyggingsavtalen

Utbyggingsrettighetene omfatter de deler av eiendommen gnr 132 bnr 1+20 som omfattes av reguleringsplan for "Jessheim Vest - Romsaas" sist revidert 26.10.98 (se oversiktskart i VEDLEGG 1: Reguleringsplan) med unntak av

- delområdene F1 og FR4 solgt til SDD Prosjektpartner A/S.
- delområdene B2, B3 og FR3 solgt til NCC Bolig A/S (nå NCC A/S);
- delområdene FB1og SB1som omfatter eksisterende bebyggelse på gnr 132 bnr 1+20

Avtalen omfatter heller ikke utbygging av en del trafikkanlegg som NCC er ansvarlig for selvom disse helt eller delvis ligger på ovennevnte del av gnr 132 bnr 1+20. Dette gjelder :

- T1d-e,
- T4,
- og den nordre delen av T7a,- se vedlegg 1

Romsaas AS har enerett til å forestå utbygging innenfor ovennevnte områder, og har påtatt seg ansvaret for de forpliktelser en slik utbygging innebærer. I henhold til dette inngår selskapet utbyggingsavtale med Ullensaker kommune.

2.3 Definisjoner, forkortelser.

For denne avtalen gjelder begreper og definisjoner i plan- og bygningsloven (Lov av 14. juni 1985 nr. 77) med forskrifter.

Følgende forkortelser er benyttet i avtalen:

- **ROM** for Romsaas AS
- **SUND** for Inger og Halvard Sundby
- **NCC** for NCC AS
- **SDD** for SDD Prosjektpartner
- **KOM** for Ullensaker kommune.

42.

2.4 Samordning av utbyggingsavtaler

Ved salget av delområdene F1 og FR4 til SDD Prosjektpartner, og B2, B3 og FR3 til NCC Bolig AS, har NCC overfor Halvard K Sundby og Inger R Sundby som selgere, påtatt seg ansvaret for opparbeidelsen av tilhørende friområder, trafikkanlegg samt andre nødvendige kommunaltekniske anlegg. Se detaljert i oversikt i pkt 5.2.

KOM vil inngå egen utbyggingsavtale med NCC vedrørende de anlegg som NCC er forpliktet til å gjennomføre i hht kjøpsavtalen med SUND. Denne avtalen skal også inkludere de anlegg som er nødvendige for utbygging av delområdet F1 tilhørende SDD.

ROM står fritt til å overdra sine rettigheter i hht utbyggingsavtalen under forutsetning av at de som overtar aksepterer utbyggingsavtalene som grunnlag for gjenstående utvikling av områdene.

KOM vil inngå egne utbyggingsavtaler med øvrige grunneiere innenfor området som omfattes av reguleringsplan "Jessheim Vest - Romsaas", dersom påtenkt utbygging innen aktuell eiendom er av slik art og omfang at den i henhold til kommunens retningslinjer betinger utbyggingsavtale.

ROM er kjent med innholdet i tilsvarende utbyggingsavtale mellom KOM og NCC.

2.5 Oppfølging av utbyggingsavtalene

NCC og ROM har ikke noe gjensidig ansvar for den annen parts gjennomføring av utbyggingsavtalene med KOM. Heller ikke noe ansvar for eventuelle andre utbyggingsavtaler KOM inngår med øvrige grunneiere innen reguleringsplanområdet. Partene skal lojalt følge opp intensjonene i denne avtale og varsle den andre part om alle forhold en bør forstå vil være av betydning for gjennomføringen av avtalen.

KOM og ROM har felles ansvar for å følge opp utbyggingsavtalen og fremdriften innenfor avtaleverket.

KOM kan ikke holdes ansvarlig for tap som tredjepart lider som følge av mislighold fra NCC eller ROM i gjennomføringen av denne avtalen. Dersom KOM skulle bli kjent ansvarlig av tredjepart skal kommunen holdes skadesløs.

2.6 Reguleringsplan - endringer

Utbygging av byggeområdene med tilhørende tekniske anlegg og friområder skal gjennomføres i samsvar med reguleringsplan "Jessheim Vest - Romsaas" med bestemmelser, vedtatt av Herredsstyret 26.10.98,- se vedlegg 1.

Partene kan foreslå endringer av reguleringsplanen i hht vanlige behandlingsregler. Dersom endringene medfører endrede forutsetninger eller konsekvenser for utbyggingen av områdene med tilhørende forutsatte kommunaltekniske anlegg, har hver av partene rett til å kreve denne avtalen, og den kommunaltekniske avtalen reforhandlet.

2.7 Kommunalteknisk avtale

Før utbygging igangsettes skal inngås en kommunalteknisk avtale mellom ROM og KOM som vedlegg til denne avtale (vedlegg 2).

Avtalen redegjør for hvilke kommunaltekniske anlegg som partene er forpliktet til å opparbeide som grunnlag for utvikling av byggeområdene, krav til rekkefølge, krav til standard, krav til prosjektering, søknader, kontroll mv i fbm. utvikling av anleggene, oversikt over hvilke anlegg som kommunen skal overta samt krav og betingelser i denne forbindelse. Avtalen redegjør også for ansvar i fbm innhenting av nødvendige rettigheter for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg.

2.8 Bebyggelsesplaner

Som grunnlag for utbygging av byggeområdene skal det utarbeides og godkjennes bebyggelsesplaner i hht reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene. Bebyggelsesplanene skal fastlegge forhold som nevnt i reguleringsbestemmelsene pkt. 2.03. Bebyggelsesplaner kan ikke vedtas før utbyggingsavtale for det berørte området er vedtatt av Herredsstyret.

41

3. BARNEHAGE OG SKOLE

3.1 Barnehage

I reguleringsplanen er delfelt A1 på ca. 3,3 daa avsatt til tomt for barnehage. ROM tar initiativ til at en barnehage etableres på tomta.

Kommunen vil bidra til å formidle utbyggere/driftere og/eller bistå under planlegging av barnehagen.

3.2 Barneskole

Dersom ROM skal komme igang med utbyggingen og oppnå en jevn og tilfredsstillende utbyggingstakt gis det adgang til en forsert utbyggingstakt sett i fht. reguleringsplanens angivelser. Se pkt 4.2.2

Som følge av en forsert utbyggingstakt må kommunen i løpet av utbyggingsperioden utvide skolekapasiteten. ROM dekker i så fall en andel av kommunens kostnader knyttet til det antall elever den forserte utbyggingen beregnes å skape, og derav behov for økt skolekapasitet.

Bidraget skal dekke kapitalkostnader og driftsutgifter til det ekstra antall elever på barnetrinnet en forsert utbygging er beregnet å gi så lenge utbyggingen foregår.

Kommunen på sin side forplikter seg til å bygge ut skolen slik at skolekapasiteten dekker behovet og utbyggingstakten kan opprettholdes på avtalt nivå.

4. BEBYGGELSE - UTBYGGINGSTAKT - FREMDRIFT TEKNISKE ANLEGG

4.1 Boligløsninger/ -typer

Ved utbygging av boligfeltene skal det tilrettelegges for et variert botilbud innefor de rammer gjeldende reguleringsplan gir adgang til.

Antall boliger *og* boligtyper fastsettes endelig gjennom bebyggelsesplaner for det enkelte delfelt.

- Minimum 50% av boligene skal ha livsløpsstandard, hvilket innebærer at boligene skal kunne brukes i alle faser av livet, også om man blir bevegelseshemmet og avhengig av hjelpemidler som krykker, gåstol eller rullestol. (Plassbehov og fremkommelighet med en vanlig manuell rullestol er derfor dimensjonerende for planløsningen. En livsløpsbolig er imidlertid ingen spesialbolig for rullestolbrukere. Slik spesialbolig må som regel tilpasses særskilt når det gjelder planløsning og innredning.)
- Det er en intensjon at 10% av boligene skal bygges som boliger for ungdom (18 - 35 år) i etableringsfasen. Boligene bygges som utleieboliger eller lavinnskuddsboliger, og så rimelig at de kommer innenfor Husbankens normer. NCC tar initiativ til at denne intensjonen kan realiseres og at boligene klausuleres til dette formålet.

4.2 Utbyggingsvolum og utbyggingstakt

4.2.1. Fordeling av utbyggingskvoter mellom NCC og Romsaas AS

Det er i utgangspunktet fastsatt en utbyggingstakt på totalt 70 boliger pr. år innenfor hele utbyggingsområdet til NCC og ROM. I avtale mellom NCC og ROM er følgende fordeling mellom partene fastsatt:

Tabell 1:

ÅR	NCC	ROMSAAS	Til sammen
2000	70	**0**	70
2001	60	**10**	70
2002	50	**20**	70
2003	40	**30**	70
2004	40	**30**	70
2005	30	**40**	70
2006	10	**60**	70
2007	0	**70**	70
2008	0	**70**	70
2009	0	**40**	40
Til sammen	300	**370**	670

Antall boliger i år 2009 og sluttsummen er tentativ. Det samlede antall boliger vil således kunne variere med boligstørrelsen. Også med en noe større andel boliger vil summen kunne bli høyere og utbyggingen strekke seg utover år 2009.

4.2.2 Forsert utbyggingstakt

Partene er enige om at utbyggerne gis anledning til forsering av utbyggingstakten utover det reguleringsplanen legger opp til. Økte kommunale kostnader ved en slik forsert utbygging må delvis dekkes av et forseringsbidrag fra utbyggernes side. Forseringsbidraget fra ROM utløses dersom ROM ønsker å bygge flere boliger pr. år enn ROM`s andel pr. år i ovenstående tabell 1, og beregnes ut fra et totalbeløp på kr.7.400.000,- stipulert til kr.20.000 pr. bolig for alle boligenhetene som bygges innenfor ROMs område.

Det beregnes ikke forseringsbidrag for boliger til ungdom i etablererfasen, oppad avgrenset til 10% av boligene, jfr. kap. 3.1. Dersom forseringsbidrag for ungdomsboliger skal unngås forutsettes det at boligene klausuleres til dette formål og at de bygges i hht. Husbankens normer.

ROM betaler forseringsbidrag for sin utbygging med et omforent beløp på kr. 6.000.000,- som forfaller til betaling med kr. 2 mill kroner 1 juni hvert av årene 2003, 2004 og 2005. Beløpet innbetales til KOM uavhengig av antall boliger som det gis igangsettingstillatelse eller ferdigattest for det enkelte år, og utgjør samlet det totale forseringsbidrag for de delfeltene denne avtalen omhandler, jfr. kommentar under ovenstående tabell 4.2.1.

Underretning om hvorvidt ROM ønsker å benytte seg av sin adgang til forsering må gis skriftlig til KOM innen 01.06.2001. ROM kan ikke kreve avkorting eller refusjon av det omforente beløpet dersom det ikke blir foretatt en forsert utbygging som forutsatt. Heller ikke kan KOM kreve noen tilleggsbetaling om antall boliger blir større enn forutsatt i tabell 1.

Etter dette kan ROM forsere utbyggingen med 35 boliger pr. år i tillegg til de boligene som ROM tidligere har avtale med NCC om at de kan bygge årlig jfr. tabell 1. Samlet tilsvarer dette:

Tabell 2:

ÅR	*2000*	*2001*	*2002*	*2003*	*2004*	*2005*	*2006*	*SUM*
ROM	*0*	*10*	*20*	*30*	*30*	*40*	*60*	*190*
Forsering	*0*	*35*	*35*	*35*	*35*	*35*	*5*	*180*
Totalt	*0*	*45*	*55*	*65*	*65*	*75*	*65*	*370*

Inntil området er ferdig utbygget, jfr. tabell 1 legges tilsvarende kvoter til grunn.

Årstallet angir tidspunkt for igangsetting av boligene. Med igangsetting menes innsendt søknad om igangsettelse etter at bebyggelsesplaner er vedtatt.

Ubenyttet kvote i opprinnelig kvotefordeling det ene året kan overføres til det påfølgende året etter avtale med KOM.

Dersom det ikke er søkt om overføring av kvote innen 01.06. det enkelte år, kan ubenyttet kvote overføres til andre boligprosjekter av KOM.

Fastsatt utbyggingstakt kan i spesielle tilfeller reforhandles, og fastsettes i egen tilleggsavtale til denne avtalen.

4.3 Rapportering fremdrift

ROM skal innen 1. juni. hvert år, inntil avsluttet utbygging rapportere til KOM om antall igangsatte og ferdigstilte boliger inneværende år og planlagt igangsatte boliger kommende år, slik at kommunen kan vurdere evt. overføring av kvoter, og planlegge skolekapasitet for området.

4.4 Fremdrift tekniske anlegg

Rekkefølge med krav om fremdrift og ferdigstillelse for utvikling av de tekniske anleggene og friområdene er detaljert beskrevet i den kommunaltekniske avtalen.
ROM forplikter seg til å ta inn i kjøpekontrakter vedrørende delområdene at disse forhold er ivaretatt.

I forhold til KOM følger det av NCC's utbyggingsavtale post 5.4 og 6.2 at følgende tidsramme for ferdigstillelse av infrastrukturen er lagt til grunn:

NCC's utbyggingsavtale pkt. 5.4:

- *Veianleggene T7a og T7b skal prinsipielt være ferdigstilt før første brukstillatelse blir gitt enten på delområde F1, B3 eller B2, avhengig av hvem som bygges ut først. Dersom vinterforhold kombinert med vanskelig grunnforhold hindrer fremdriften etter at anleggsarbeidene er igangsatt, gis en tilleggsfrist på 3 mndr. for endelig ferdigstillelse av veiene.*
- *T1e (rundkjøring) ferdigstilles samtidig med T7a.*
- *Øvrige veianlegg ferdigstilles i takt med utbyggingen av hvert delområde. Vegside som grenser mot delområde som ikke er påbegynt utbygd, ferdigstilles så langt at de utførte arbeidene på vegen ikke skades når delområdet skal utbygges.*
- *T6a og T6b tillates benyttet som anleggsvei og adkomstvei i den stand den befinner seg ved inngåelse av avtalen. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold av T6 i anleggsperioden. Veianlegget skal ferdigstilles senest når B2 og B3 er ferdig utbygget .*

NCC's utbyggingsavtale pkt. 6.2:

- *Vann - og avløpsanlegg ferdigstilles i takt med utbyggingen av delområdene.*

5. ANSVARSFORDELING TEKNISKE ANLEGG OG FRIOMRÅDER

5.1 Ansvar for tekniske anlegg, og friområder

Inngåtte avtaler *mellom NCC og SUND* fordeler ansvaret for utvikling av de tekniske anleggene og friområdene. Tidspunkt for når friområder skal være ferdigstilt framgår av reguleringsbestemmelsene.

5.2 Helhetlig oversikt - alle utbyggere i reguleringsplanområdet

For helhetens skyld følger nedenfor en samlet oversikt over ansvarsfordelingen. Her er også i noen grad tatt med grunneiere som eier grunn innenfor planområdet, men som ikke er part i noen av utbyggingsavtalene. Med utgangspunkt i de avtaler som er inngått gjelder følgende:

Helhetlig oversikt - utbyggere og tekniske anlegg og friområder i reguleringsplanområdet

Hjemmelshaver/ rettighetshaver	**Områdetype**	**Områder**	**Kommentar**
Romsaas AS	utbyggingsomr.	B1, B4, A1, FB2, FB4, FB5, FB3	Med unntak av private i eiendommer i FB3
	veganlegg	T1a-c T2 T3 begrenset T5 begrenset T8 T9	krav om opparbeidelse også relatert til utvikling av F1, B2 og B3 i hht avtale ROM-NCC ROMs ansvar begrenset til veg langs B4 og langs FR1 ROMs ansvar begrenset til fortau langs FB2
	VA-ledninger samt nødv. overvannshåndt.	K30-K38 K5-K10 K11-K13-K17-K31 K13-K16-K39-K34 K1-K24-K25 K25-K39	i T1a-c langs B2: kan bli NCCs ansvar hvis bruk for B2 langs B2: kan bli NCCs ansvar hvis bruk for B2 langs B1 i T6b, langs FB5 langs FB3
	Friområder	FR1, FR2, FR5	
NCC AS	utbyggingsomr.	B2, B3	
	veganlegg	T1d-e T4 T6a-c T7a-b	
	VA-ledninger samt nødvendig overvannshåndt.	K1-K9-PSL K1-K20-K23 K8-K18-K19 K8-K11	Samt nødvendig overvannshåndtering
	friområde	FR3	
SDD Prosjektpartner A/S	utbyggingsomr.	F1	Alle nødvendige veg- og VA anlegg for utvikling av F1 er i hht avtale NCCs ansvar. Fremgår også i avtale ROM-NCC
	friområde	FR4	
Andre grunneiere			
i SB1og FB1 - 2 gr.eiere		SB1 og FB1	Noe videreutvikling mulig,- bolig og næring Ansvarlig for tilhørende kom.tek. anlegg
i FB3 - 3 gr.eiere		del av FB3	Noe videreutvikling av spesielt næring mulig. Kan bli ansvarlig for noe utvikling av T5b – gangveg/fortausarealer på sydsiden av Gardermovegen
i SB2 - 1 gr.eier		SB2	eks. boligeiendom, begrenset potensiale. Kan bli ansvarlig for noe utvikling av T5b – fortausarealer på sydsiden av Gardermovegen

6. OPPRETTELSE AV VELFORENING OG SAMEIE DRIFT AV FELLES- OG FRIOMRÅDER

Utbygger forplikter seg til å stifte sameier (evt. borettslag) innenfor de enkelte delfeltene, samt ivareta at disse er forpliktet til å være medlemmer i en felles velforening for hele utbyggings-området. Velforeningen stiftes i samarbeid med NCC etter initiativ fra NCC.

Alle felles- og friområder innenfor den del av planområdet som omfattes av denne avtale, forutsettes eiet og forvaltet av sameiene eller velforeningen, med unntak av FR1 som skal overtas av kommunen.

Med fellesområder menes i denne bestemmelsen alle areal som i bebyggelsesplaner vil bli satt av til de formål som er beskrevet i plan- og bygningsloven § 25 nr. 7, med unntak av reguleringsplanens område FV1.

Med friområder menes i denne bestemmelsen alle areal som i reguleringsplan som er satt av til de formål som er beskrevet i plan- og bygningsloven § 25 nr. 4.

ROM oppretter det antall sameier som ansees hensiktsmessig til forvaltning og drift av felles-områdene. Fellesområdene overskjøtes til de som til enhver tid er hjemmelshavere til de boligfelt og blandede bolig-/næringsfelter som skal være deleiere i vedkommende fellesområde samtidig som det gis brukstillatelse for bygningene på feltet.

Sameiene eller velforeningen skal også forestå drift og vedlikehold av tekniske anlegg som ikke overtas av KOM. Sameiene er ansvarlig for å dekke velforeningens utgifter med et årlig beløp.

For hver boligeiendom/boligseksjon/borettslagsleilighet som selges/overdras første gang og for alle næringsbygg og næringsseksjoner som etableres/overdras første gang, er ROM ansvarlig for innkreving:

Pr. boligseksjon:	kr. 2.000,-
Pr. næringsbygg/næringsseksjon:	kr. 25,- pr. kvm BTA

Beløpet skal settes inn på konto i velforeningens navn, og disponeres av velforeningen alene.

7. SÆRLIGE FORUTSETNINGER FOR UTBYGGING AV KOMMUNAL-TEKNISKE ANLEGG OG FRIOMRÅDER

7.1 Gjennomføring av utbygging.

ROM er ansvarlig for gjennomføring av utbygging av byggeområdene og for kommunaltekniske anlegg i hht kommunalteknisk avtale, og dekker alle kostnader i fbm. planlegging, prosjektering, bygging og anleggskontroll for de kommunaltekniske anlegg som ROM har ansvaret for.

7.2 Utbyggingsrekkefølge kommunaltekniske anlegg

Denne fremgår av kommunalteknisk avtale.

7.3 Standard for utførelse av tekniske anlegg og friområdene

Opparbeidelsesstandard for veganleggene, VA-ledninger, el- og telekabler samt friområdene fremgår av kommunalteknisk avtale.

7.4 Kommunal overtagelse av veger, VA-ledninger og friområder

Alle anlegg som er beskrevet overtatt i kommunalteknisk avtale, overtas av KOM til eie, drift og vedlikehold i hht regler for ferdigstillelse mv som angitt i avtalen. Tilhørende grunn forutsettes overdratt KOM vederlagsfritt. Eventuelle rettigheter tinglyses som heftelse på de aktuelle eiendommer.

ROM har drifts- og vedlikeholdsansvaret for de aktuelle kommunaltekniske anleggene inntil de er overtatt av KOM. Utbygger/entreprenør er ansvarlig for utbedring av evt. setningsskader som skyldes byggefeil eller feil fundamentering i 3 år regnet fra overtakelsesdato.

8. TILKNYTNINGSAVGIFTER VANN OG AVLØP -KOMPENSASJON

Ved utbygging av byggeområdene skal det betales tilknytningsavgifter etter høy sats i hht. gjeldende regulativ for vann og avløp.

9. REFUSJON

Nærværende avtale inneholder ingen begrensninger i de rettigheter ROM har etter plan- og bygningslovens kap. IX til å kreve refusjon av sine investeringer hos andre i refusjonsberettigede tiltak for vei, erverv av veigrunn, vann- og avløp m.v.

Nærværende avtale avskjærer heller ikke ROMs anledning til å ta opp spørsmålet om kommunale bidrag/deltagelse i finansieringen gjennom etterfølgende forhandlinger som må føres på fritt grunnlag.

10. SUPPLERENDE AVTALER

Hver av partene har anledning til å ta opp spørsmålet om etablering av supplerende avtaler dersom dette anses nødvendig for å sikre at bestemmelser i nærværende avtale gjennom utbyggingen blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

11. IKRAFTTREDELSE

Denne avtalen trer i kraft når den er godkjent av Ullensaker Herredsstyre.

12. TINGLYSING

Avtalen tinglyses på delfeltene når disse er fradelt gnr. 132 bnr. 1 på egne bruksnummer

13. BEKJENTGJØRING UTBYGGINSAVTALE, UTBYGGINGSAVTALE, REGULERINGSPLANBESTEMMELSER

Utbygger skal gjøre alle tomtekjøpere/-festere, samt sameienes styrer og velforeningen kjent med utbyggingsavtalen og bilag til denne, samt reguleringsbestemmelsene før avtale om kjøp sluttes.

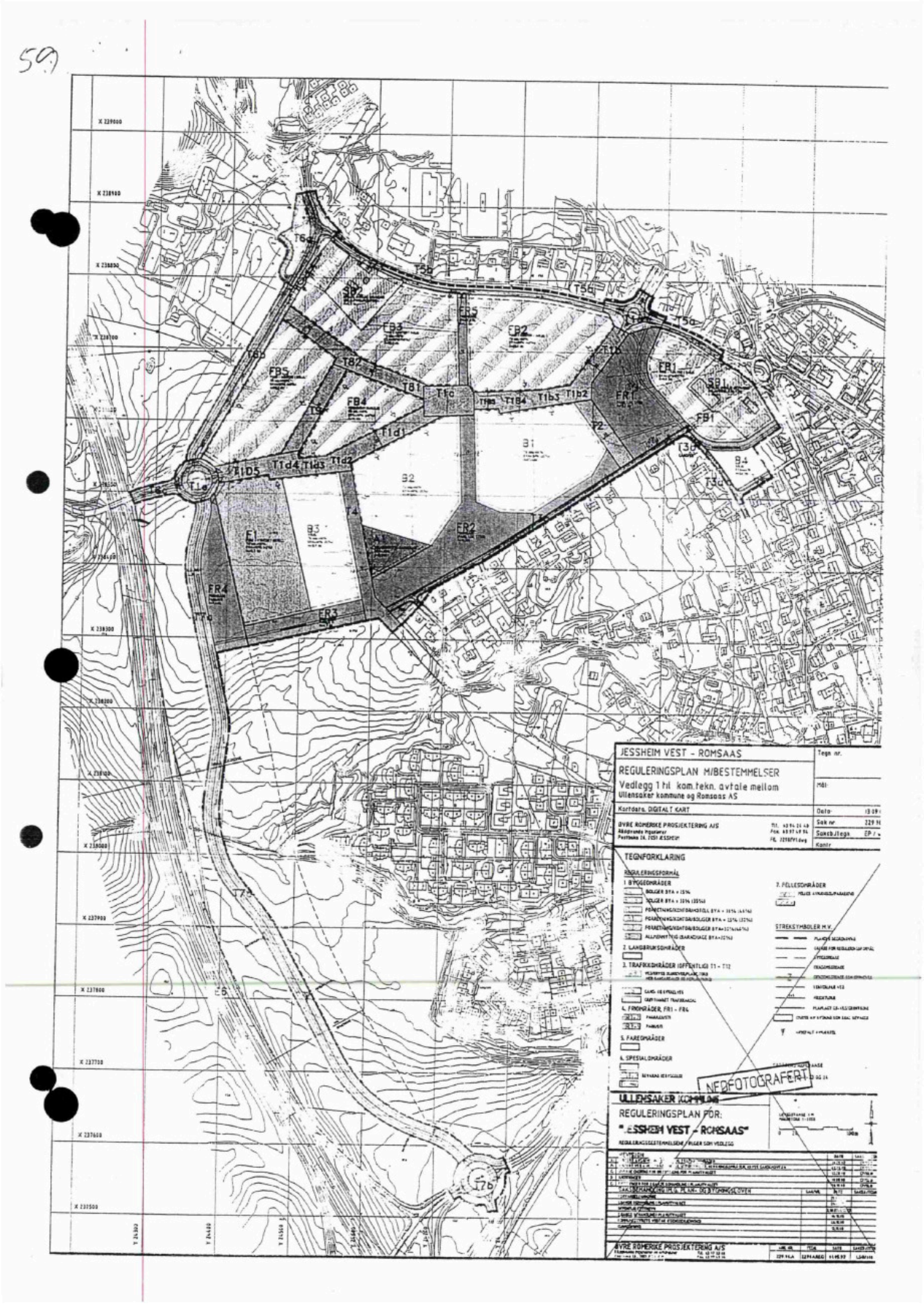
*
* ** *
*

Avtalen er undertegnet i 2 - to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Jessheim, den 06.11.00

Som utbygger:
Romsaas A/S
Org.nr. 979271174
Gerd Romsaas Sundby

Ullensaker kommune
Org. nr.
033 - 649 - 766


59
JESSHEIM VEST - ROMSAAS
REGULERINGSPLAN M/BESTEMMELSER
Vedlegg 1 til kom.tekn. avtale mellom
Ullensaker kommune og Romsaas AS
Kartdata: DIGITALT KART
ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING A/S
TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE) T1 - T12
4. FRIOMRÅDER, FR1 - FR6
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
7. FELLESOMRÅDER
STREKSYMBOLER M.V.
NEBFOTOGRAFERT
ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR:
"JESSHEIM VEST - ROMSAAS"
ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING A/S

49

Øvre Romerike Prosjektering AS
Jessheim 17.2.2000
rev 14.9.2000
229.98F/EP

KOMMUNALTEKNISK AVTALE

for utbygging av

DEL AV JESSHEIM VEST-ROMSAAS

Vedlegg til utbyggingsavtale mellom
Ullensaker kommune (KOM) og Romsaas AS (ROM) datert .....2000.

Mellom Ullensaker kommune, (KOM), og Romsaas A/S (ROM), Flataveien 44, 2050 Jessheim (orgnr. 97927474), er det inngått følgende kommunaltekniske avtale:

1. GRUNNLAG.

1.1 Utbyggingsavtalen
Denne kommunaltekniske avtale er utarbeidet som et tillegg til ovennevnte utbyggingsavtale, og inneholder nødvendig detaljering vedr anlegg/utbedringer, drift og overtakelser av de tekniske anlegg som skal/må etableres i fbm med utbygging av området.

Den kommunaltekniske avtalen er hjemlet i pkt 2.7 i utbyggingsavtalen hvor det heter: «Før utbygging igangsettes skal inngås en kommunalteknisk avtale mellom ROM og KOM som vedlegg til denne avtale».

1.2 Reguleringsplan
Utbygging av byggeområdene med tilhørende tekniske anlegg og friområder skal gjennomføres i samsvar med reguleringsplan «Jessheim Vest - Romsaas» med bestemmelser, vedtatt av kommunestyret 26.10.98,- se VEDLEGG 1

1.3 Endringer i reguleringsplan
Partene står fritt til å foreslå endringer av reguleringsplanen for området i hht vanlige behandlingsregler.
Hver av partene har rett til å kreve at den kommunaltekniske avtalen skal reforhandles hvis endringene medfører endrete forutsetninger eller konsekvenser for de kommunaltekniske anleggene som beskrives i denne avtale.

1.4 Vegplan - rammeplan VA - illustrasjonsplaner for hovedgate m/tilslutninger og friområder
Med utgangspunkt i godkjent reguleringsplan er det utarbeidet diverse supplerende plangrunnlag som danner utgangspunkt for fremtidig utførelse og standard, og som også er grunnlaget for denne kommunaltekniske avtalen. Partene er enige om at beskrivelse og krav til anlegg i hht denne avtale skal gjelde for utviklingen av anleggene med mindre partene er enige om andre løsninger.

For nærmere beskrivelse og detaljering av planene vises det til kapitlene 3-6.

50

2. GENERELT

2.1 Utvikling av tekniske anlegg

ROM er ansvarlig for gjennomføring av utbyggingsprosjektet teknisk, økonomisk og juridisk, og dekker alle kostnader i fbm. planlegging, prosjektering, bygging og anleggskontroll for de kommunaltekniske anlegg ROM har ansvaret for etter denne avtalen.

2.2 Kommunal saksbehandling

KOM er ansvarlig for at alle planer og søknader som ønskes behandlet i hht og overenstemmende med utbyggingsavtalen og denne kommunaltekniske avtale, blir behandlet fortløpende og uten forsinkende opphold.

2.3 Planproseess - krav til standard og utførelse

Utvikling av alle tekniske anlegg, herunder prosjektering, byggesøknader, opparbeidelse og kontroll, skal gjennomføres i hht plan- og bygningslovens krav til prosedyrer og innhold samt til vedtatte kommunale normer og retningslinjer med mindre annet ikke er forutsatt i avtalen . Detaljplan-/byggeplan for veganleggene T1a og T5 skal også godkjennes av Statens vegvesen.

2.4 Innhenting av rettigheter for fremføring, drift og vedlikehold av veger og VA-ledninger

ROM er ansvarlig for å innhente eventuelle avtaler som måtte være nødvendig for fremføring av veger og ledningsanlegg.

Hvis forhandling om frivillige avtaler ikke fører frem, skal KOM gjennomføre nødvendige forhandlinger eller om nødvendig forestå ekspropriasjon av nødvendige rettigheter for de anlegg som kommunen i hht avtalen skal overta. Samtidig skal kommunen søke å fremskaffe tiltredelsesrett slik at anleggene ikke forsinkes i påvente av ekspropriasjon. Kostnader ved evt. ekspropriasjon dekkes av ROM.

Også for andre tekniske anlegg skal KOM medvirke til avtale hvis ROM ikke lykkes ved frivillige avtaler.

Rettigheter for fremføring av veger og VA-ledninger samt til fremtidig drift og vedlikehold av anleggene skal tinglyses på eiendommene. Rettighetene tinglyses direkte til kommunen for anlegg som skal overtas av kommunen.

2.5 Kommunal overtakelse av anlegg

Anlegg som skal overtas av kommunen overtas når de er ferdigstilt og godkjent av kommunen i hht godkjente tegninger og alle overtakelsesvilkår er oppfylt. Anleggene ferdigstilles og overtas senest når det gis brukstillatelse for den bebyggelse som betjenes av anleggene.

ROM er videre ansvarlig for at det er foretatt TV-kontroll, , tetthets- og trykkprøving , og at det foreligger pluggkjørings erklæring og desinfeksjonsrapport av ledningsanlegg, at nødvendige rettigheter for fremtidig anlegg og drift av anleggene er sikret og tinglyst og at det for alle anlegg er utarbeidet koordinatliste og ferdigtegninger.

Det er en betingelse for overtakelse at det er avholdt overtakelsesforretning og at påviste feil og mangler er utbedret. Dokumentasjonen for dette sendes avd for byggesak.
Dokumentasjonen utfylles av utførende entreprenør (UTF), kontrolleres av kontrollerende utførende (KUT), og samles og sendes inn av ansvarlig søker (SØK) eller KUT.

Ved overtagelse av tekniske anlegg i hht avtalen skal utførende entreprenørers avtalte garanti overfor ROM transporteres til KOM ved overtakelsen.
ROM er ansvarlig for at dette kravet er innarbeidet i avtalen med entreprenør.

3. VEGANLEGGENE

3.1 Oversikt - vegplan - rekkefølgebestemmelser

Oversikt over veganlegg som berøres av utbyggingen i reguleringsplanområdet fremgår av utbyggingsavtalen. I denne avtale behandles de anlegg som ROM respektive kommunen helt eller delvis er ansvarlig for relatert til de utbyggingsretter som innehas av Romsaas AS og inngåtte avtaler (se vedlegg 2: VEGPLAN):

Anlegg	Standard	Grunnlag for utbygging: avtale resp. Rekkefølgekrav	Kommentarer:
T1a-b-c	endelig standard kjøreareal, midlertidig standard på sidearealer	kjøpsavtale NCC - ROM og utbyggingsavtale NCC-KOM	Konsekvens av utbygging av B2, B3 og F1 Midlertidig standard inntil B1 og FB2 respektive FR1 bygges ut/opparbeides
T1b-c,- sideareal sydsiden	endelig standard	Opparbeidelse av FR1 resp. Utbygging av B1	
T1a-b,- sideareal nordsiden	endelig standard	Utbygging av FB2	
T1c,- sideareal nordsiden	endelig standard	FB3	gjelder torget -nordre side
T2	endelig standard	Utbygging av B1	kjøreareal og sidearealer
T3 langs B4 T3 langs FR1	endelig standard endelig standard	Utbygging av B4 Utbygging av FB1	øvrige deler av T3 er kommunens ansvar eller den/de kommunen kan pålegge dette ansvaret
T5b på sydsiden langs FB2	endelig standard	Utbygging av FB2	sydsiden av Gardermovegen langs FB2 (fortausarealene)
T8	endelig standard kjøreareal og sideareal på en side, midlertidig standard sidearealer på andre side	FB3, FB4 og/eller FB5	Ved utbygging av ett eller to av områdene skal endelig standard opparbeides på kjøreareal og tilliggende sideareal, midlertidig standard på motsatt sideareal
T8,- gjenværende sideareal	endelig standard	FB3, FB4 og/eller FB5	Gjenværende sideareal bygges ut til endelig standard ved utbygging av tilliggende område
T9	endelig standard kjøreareal og sideareal på en side, midlertidig standard sidearealer på andre side	FB4 og/eller FB5	Ved utbygging av ett av områdene skal endelig standard opparbeides på kjøreareal og tilliggende sideareal, midlertidig standard på motsatt sideareal
T9,- gjenværende sideareal	endelig standard	FB4 og/eller FB5	Gjenværende sideareal bygges ut til endelig standard ved utbygging av tilliggende område

3.2 Ansvar for opparbeidelse

ROM er ansvarlig for all prosjektering og opparbeidelse av anleggene i tabellen i pkt 3.1 frem til endelig ferdigstillelse godkjent for offentlig overtakelse.
Alle anlegg med unntak av T1a og T5 skal overtas av KOM.
T1a og T5 (sydsiden av Gardermovegen) forutsettes overtatt av Statens Vegvesen.

Interne veganlegg inne i byggeområdene er i utgangspunktet ROMs ansvar. Evt overtakelse av interne anlegg avtaleforhandles i fbm med bebyggelsesplaner for utbyggingsområdene. Anleggene skal i så fall vises som offentlige anlegg i bebyggelsesplanen

3.3 Prosjektering, byggesøknader utbygging og kontroll

ROM skal forestå og bekoste prosjektering av alle veganleggene i hht pkt 4.1 med mindre annet ikke fremgår i pkt 3.6 nedenfor (unntak gjelder spesielt T3-Flatavegen og T5-Gardermovegen).

Prosjekteringen av veganleggene skal også omfatte/koordineres mot andre anlegg som forutsettes å ligge i vegkroppen hvis disse ikke allerede er prosjektert,- herunder VA- og overvannsledninger, kabelanlegg for el, tele og TV, veglysanlegg samt evt fjernvarme- og søppelanlegg hvis slike anlegg er planlagt/vedtatt etablert.

Prosjektering, byggesøknader, opparbeidelse og kontroll skal gjennomføres i hht plan- og bygningslovens krav til prosedyrer og innhold. Alle detaljplaner for anleggene skal godkjennes av kommunen. Detaljplan-/byggeplan for veganleggene T1a og T5 skal også godkjennes av Statens vegvesen Akershus.

3.4 Vegstandard - designprogram veganlegg

Veganleggenes skal prosjekteres med bredder, geometri og oppbygging i hht de krav vegvesenet respektive kommunen stiller for offentlig overtakelse for T1a og T5 respektive de øvrige vegene.

For detaljutforming av overflaten med kjøre- og parkeringsarealer, gang- og oppholdsarealer, beplantninger, belysning og møblering, skal det utarbeides et designprogram som gir en helhetlig og samordnet utforming av veganleggene i hele reguleringsplanområdet herunder også alle plasser og torganlegg som er i direkte tilknytning til veganleggene.

Opparbeidelsen skal ha en standard som er likeverdig med standarden vist i illustrasjonsplan av 6.10.98, se VEDLEGG 3: »Illustrasjonsplan veganlegg». Standarden innebærer utstrakt bruk av granittstein som kantstein og markeringer i alle overganger mellom kjøre,- gang og beplantningsarealer, granitt smågatestein eller tilsvarende i gangfelt og tilpasninger, betongheller eller tilsvarende på gangarealer, estetisk og materialmessig høyverdig kvalitet på belysning, skilting og annen møblering samt beplantninger som er klimatilpasset og som raskt gir et «ferdig» preg på anleggene. For spesielt T1a og T5 må utførelsen tilpasses vegvesenets krav og Gardermovegens standard forøvrig.

ROM har ansvar for utarbeidelsen av designprogrammet for sine veganlegg. NCC vil ha tilsvarende ansvar for de anlegg de er ansvarlige for. Kravet om gyldighet for hele reguleringsplanområdet forutsetter at ROM respektive NCC enes om programmet. Programmet skal også forelegges og godkjennes av kommunen.

53.

3.5 Overtakelse - overdragelse av veggrunn

KOM skal overta alle veganlegg med unntak av de deler av T1a og T5 som er fylkesveg og som overtas av Statens vegvesen/Akershus vegkontor.

Overtakelse finner sted som beskrevet i pkt 2.5 og 3.1.
Overtakelsen forutsetter at ferdigbefaring er avholdt, at eventuelle feil og mangler er utbedret, og at anlegget er funnet i orden i hht til godkjent byggesøknad mv. for anlegget.

Anleggene inklusiv veggrunnen overtas vederlagsfritt til KOM respektive Statens vegvesen. KOM resp. Statens vegvesen er deretter ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegget. ROM har drifts- og vedlikeholdsansvaret for veganleggene inntil de er overtatt. ROM er ansvarlig for overskjøting og fradeling av veggrunnen.

3.6 De enkelte veganleggene

Oversikt over ansvar og rekkefølgebestemmelser fremgår av tabellen i pkt 3.1.

Hvert anlegg skal generelt være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for bebyggelse på det byggeområde som utløser veganlegget i hht tabellen tas i bruk, dog senest når bebyggelse som grenser til veganlegget (tilliggende bebyggelse) tas i bruk.

Vegparsellene T1a, T1b, T1c

ROM er ansvarlig for opparbeidelse av T1a-c i hht kjøpsavtale mellom SUND og NCC, og i hht utbyggingsavtalen NCC - KOM som bygger på kjøpsavtalen. I hht denne avtale skal parsellene være ferdigstilt til minst en midlertidig standard innen ett år etter at NCC har ferdigstilt parsellene Tid-T1e.

ROM er videre ansvarlig for opparbeidelse av vegparsellene som en forutsetning for utbygging av områdene B1, FB2, og FB3.

Med midlertidig standard forstås:
- gjennomgående kjøreveg med eventuelle tilliggende parkerings- og beplantningsbelter opparbeides til endelig standard.
- gang- og oppholdsarealer med ytterligere beplantninger, herunder de ytre delene av plass- og torgarealene, kan midlertidig opparbeids som enkle asfalterte gang- og sykkelveger og tilsådde grønt-/grøftearealer.

Endelig ferdigstillelse av hele vegbredden forutsetter at tilliggende bebyggelse er under oppførelse slik at tilpassingen mot bebyggelsen er praktisk mulig.

Veg T2

ROM er ansvarlig for opparbeidelse av vegparsell T2 som en forutsetning for utbygging av området B1.

Veg T3 - Flatavegen

ROM er kun ansvarlig for planlagt opparbeidelse langs byggeområde B4 og evt langs FR1 ved utbygging av B4 og FB1 hvis denne benyttes som adkomstveg til FB1.
Evt annen opparbeidelse/istandsetting og trafikksikring av T3 er KOMs ansvar eller andre som KOM kan pålegge dette ansvaret.

Veg T5 - Gardermovegen

ROM er ansvarlig for opparbeidelse av den del av T5 som grenser mot FB2 og FR5.
Opparbeidelsen er en forutsetning for utbygging og opparbeidelse av de samme områdene.

54

Opparbeidelsen skal omfatte arealet mellom eksisterende kjørebane og byggeområdet.
Opparbeidelsen skal være ferdigstilt når tilliggende bebyggelse tas i bruk.

Tilsvarende opparbeidelse langs område FB3 og SB2 er ROM uvedkommende.

Veg T8
ROM er ansvarlig for opparbeidelse av vegparsell T8 som en forutsetning for utbygging av områdene FB3, FB4 og FB5

Parsellen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for bebyggelse på et av disse områdene.
Ved utbygging av bebyggelse på kun en av sidene av vegen er det tilstrekkelig at gang-arealene på samme side opparbeides til endelig standard som beskrevet for T1a-b-c.
Opparbeidelse til endelig standard av gangarealer på motsatt side skal være fullført før det gis brukstillatelse for bebyggelse på denne.

Veg T9
ROM er ansvarlig for opparbeidelse av vegparsell T9 som en forutsetning for utbygging av områdene FB4 og/eller FB5.

Parsellen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for bebyggelse på et av disse områdene.
Ved utbygging av bebyggelse på kun en av sidene av vegen er det tilstrekkelig at gang-arealene på samme side opparbeides til endelig standard som beskrevet for T1a-b-c.
Opparbeidelse til endelig standard av gangarealer på motsatt side skal være fullført før det gis brukstillatelse for bebyggelse på denne.

55

4. VA - ANLEGGENE (vann, avløp og overvann)

4.1 Oversikt - rammeplan VA

Oversikt over VA-anlegg som berøres av utbyggingen i reguleringsplanområdet fremgår av utbyggingsavtalen.

I denne avtale behandles de anlegg som ROM respektive KOM helt eller delvis er ansvarlig for relatert til de utbyggingsretter som innehas av Romsaas AS og inngåtte avtaler (se vedlegg 4: RAMMEPLAN VA):.

Anlegg	Grunnlag for utbygging: (rekkefølgekrav)	Kommentarer
K30 - K31 - K32 - K33 - K34 - K37 - K38 (i Gardermov.)	veganlegg T1a-c	Anlegg som forutsettes bygges samtidig med opparbeidelse av veganleggene T1a-c, men som strengt tatt ikke er påkrevet før ved utbygging av byggeområdene B1 og FB2
K11 - K12 - K13 - K17- K31	B2 (NCC)	ROM har i utgangspunktet ansvaret. Hvis NCC ved utb. av B2 benytter mer enn K11 som tilknytning skal NCCs ansvar utvides til respektive kum for tilknytning: K12, K13, K17 eller K31.
K13 - K14 - K15 - K16 – K39 - K34	B1	Forutsetter at K34 - K35 - K36 er bygget
	FB2	tilknytningspunkter K31-K38 er forutsetningsvis etablert, se foran
K1 - K24 - K25	FB5	
K25 - K26 - K27 - K29 - K30	FB3	Forutsetter at K1- K24 - K25 bygges selv om FB5 ikke er utviklet.
	(T6b)	Det naturlige vil være at K1 - K24 - K25 bygges samtidig med utbedring av T6b
	FB4	Tilknytningspunkter K3, K4, K5 og K10 er forutsetningsvis etablert i hht kjøpsavtale NCC og utbyggingsavtale KOM-NCC
K31 - K40	FB1, FB3, FR5	Etableres når det første av disse områdene bygges ut/opparbeides
K34 - K35 - K36	FB1, FR1	Bør anlegges samtidig med FR1. Forutsetning for FB1

4.2 Ansvar for opparbeidelse og ferdigstillelse VA

ROM er ansvarlig for å bekoste prosjektering og opparbeidelse av anleggene i tabell 5.1 frem til endelig ferdigstillelse godkjent for offentlig overtakelse. Alle anlegg skal overtas av KOM.

ROM er også ansvarlig for eventuell omlegging av eksisterende VA-ledninger som må legges om pga utbyggingen på de områder som ROM har utbyggingsrettighetene til samt til eventuell tilpassing av eksisterende anlegg til nye anlegg ihht tabellen i pkt 4.1.

Interne VA-ledninger i byggeområdene er i utgangspunktet ROMs ansvar. Evt overtakelse av interne anlegg skal avtaleforhandles i fbm med godkjenningen av tekniske planer for hvert av utbyggingsområdene.

570

Krever KOM høyere standard/større dimensjoner enn hva kommunen kan kreve i hht Plan- og bygningsloven, skal kommunen dekke kostnadene for dette. Kommunen skal også dekke eventuelle anlegg som utbyggingen av områdene ikke har behov for, men som kommunen ønsker medtatt for å unngå uheldige senere anleggsarbeider.

4.3 Prosjektering, byggesøknader utbygging og kontroll

Prosjektering, byggesøknader, opparbeidelse og kontroll skal gjennomføres i hht plan- og bygningslovens krav til prosedyrer og innhold.

Anleggene skal prosjekteres og opparbeids i hht kommunal standard og kommunal godkjennelse av planene.

Prosjekteringen av anleggene skal koordineres mot andre anlegg som forutsettes å ligge i grøftetrasèene,- herunder overvannsledninger fra veganleget, kabelanlegg for el, tele og TV, veglysanlegg samt evt fjernvarme- og søppelanlegg hvis slike anlegg er planlagt/vedtatt etablert.

Overvann skal søkes ført tilbake til terreng i området i den grad dette er realistisk mhp grunnforhold og terreng. Resterende overvann skal tilknyttes kommunale overvannsledninger tilsvarende avløpsledningene.

4.4 Overtakelse

KOM skal overta alle anlegg i hht tabellen i pkt 4.1.

VA-anleggene skal senest være ferdigstilt og overtatt når det gis bruksattest på bygg som er tilkoblet det aktuelle ledningsnettet.
Overtakelse forutsetter at ferdigbefaring er avholdt, at eventuelle feil og mangler er utbedret, og at anlegget er funnet i orden i hht til godkjent byggesøknad for anlegget. Se detaljer i pkt 2.5.

Anleggene overtas vederlagsfritt av KOM som deretter er ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegget. ROM har drifts- og vedlikeholdsansvaret for anleggene inntil de er overtatt.

57

5. EL, TELE, KABEL TV

5.1 ROMs ansvar

Alle utbyggingsområder skal forsynes med el, tele og evt andre kabeltjenester.
Disse anlegg bekostes og etableres normalt av el- og teleleverandørene mot at utbygger, i dette tilfelle ROM, bekoster og forestår koordinering, prosjektering og opparbeidelse av grøftetrasèene for el- og teleleverandørene

5.2 Prosjektering

Prosjekteringen av grøftetrasèene inngår i rammeplanen og detaljplanene for veganleggene respektive VA-ledningene i den grad kabeltrasèene berører de enkelte planene. ROM er forpliktet til å innarbeide el- og teleleverandørenes behov for trasèer i disse planene.

6. FRIOMRÅDENE

6.1 Friområder - utbyggingsrekkefølge

Oversikt over friområder som berøres av utbyggingen i reguleringsplanområdet fremgår av utbyggingsavtalen.

I denne avtale behandles de anlegg som ROM er ansvarlig for relatert til de utbyggingsretter som innehas av Romsaas AS og inngåtte avtaler (se vedlegg 5: ILLUSTRASJONSPLAN FRIOMRÅDER):

Anlegg	Grunnlag for opparbeidelse (avtaler resp. rekkefølgekrav)	Kommentarer
FR1	B1, FB2	Skal være ferdigstilt før bebyggelse på B1 og/eller FB2 tas i bruk
FR2	kjøpsavtale NCC og utbyg.avt. NCC-KOM	ROM har forpliktet seg i hht disse avtaler om å opparbeide FR2 slik at det ikke medfører forsinkelse for NCCs utbygging av B2 og B3: – den vestre del av FR2 (beliggende til B2) skal være ferdigstilt når bebyggelse på B2 eller B3 tas i bruk – den østre del av FR2 skal være ferdigstilt innen to år etter første ferdigstillelse eller senest når bebyggelse på B1 tas i bruk
	B1	FR2 skal også være ferdigstilt før bebyggelse på B1 tas i bruk
FR5	FB2, FB3	Skal være ferdigstilt før tilliggende bebyggelse på FB2 og/eller FB3 tas i bruk

6.2 Ansvar for opparbeidelse og ferdigstillelse

ROM er ansvarlig for å bekoste prosjektering og opparbeidelse av anleggene i tabellen i pkt 6.1 frem til endelig ferdigstillelse godkjent av kommunen.

6.3 Prosjektering, byggesøknader utbygging og kontroll

Prosjektering, byggesøknader, opparbeidelse og kontroll skal gjennomføres i hht plan- og bygningslovens krav til prosedyrer og innhold.

Anleggene skal prosjekteres og opparbeides i hht kommunal standard og kommunal godkjennelse av planene.

5.6

Prosjekteringen av anleggene skal koordineres mot eventuelle andre anlegg som kan å ligge i grunnen,- herunder VA-ledninger, kabelanlegg for el, tele og TV, veglysanlegg samt evt fjernvarme- og søppelanlegg hvis slike anlegg er planlagt/vedtatt etablert.

6.4 Overtakelse

Friområde FR1 overtas vederlagsfritt av kommunen. Overtakelse finner sted når ROM gir melding om at overtakelse er ønsket. Overtakelsen forutsetter at ferdigbefaring er avholdt og anlegget er funnet i orden i hht til godkjent byggesøknad for anlegget. Konf rekkefølgekrav i pkt 6.1.
Anlegget overtas vederlagsfritt av KOM som deretter er ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegget. ROM har drifts- og vedlikeholdsansvaret for anleggene inntil de er overtatt.

Friområde FR2 inneholder grendelekeplass/balløkke som skal betjene hele planområdet.
FR2 og FR5 overskjøtes vederlagsfritt til Romsaas Velforening for drift og vedlikehold.

7. IKRAFTREDELSE

Denne avtalen trer i kraft når den som bilag til utbyggingsavtalen mellom Romsaas AS og kommunen er godkjent av Ullensaker kommunestyre.

ROM kan overføre avtalen med tilhørende rettigheter og plikter helt eller delvis til andre utbyggere. Det skal gis melding til kommunen før overdragelse skjer.

8. TINGLYSING

Avtalen tinglyses på delfeltene når disse er fradelt gnr. 132 bnr. 1 på egne bruksnummer.

9. BEKJENTGJØRING AV AVTALEN

ROM skal gjøre alle tomtekjøpere/festere kjent med avtalen og vedleggene til denne

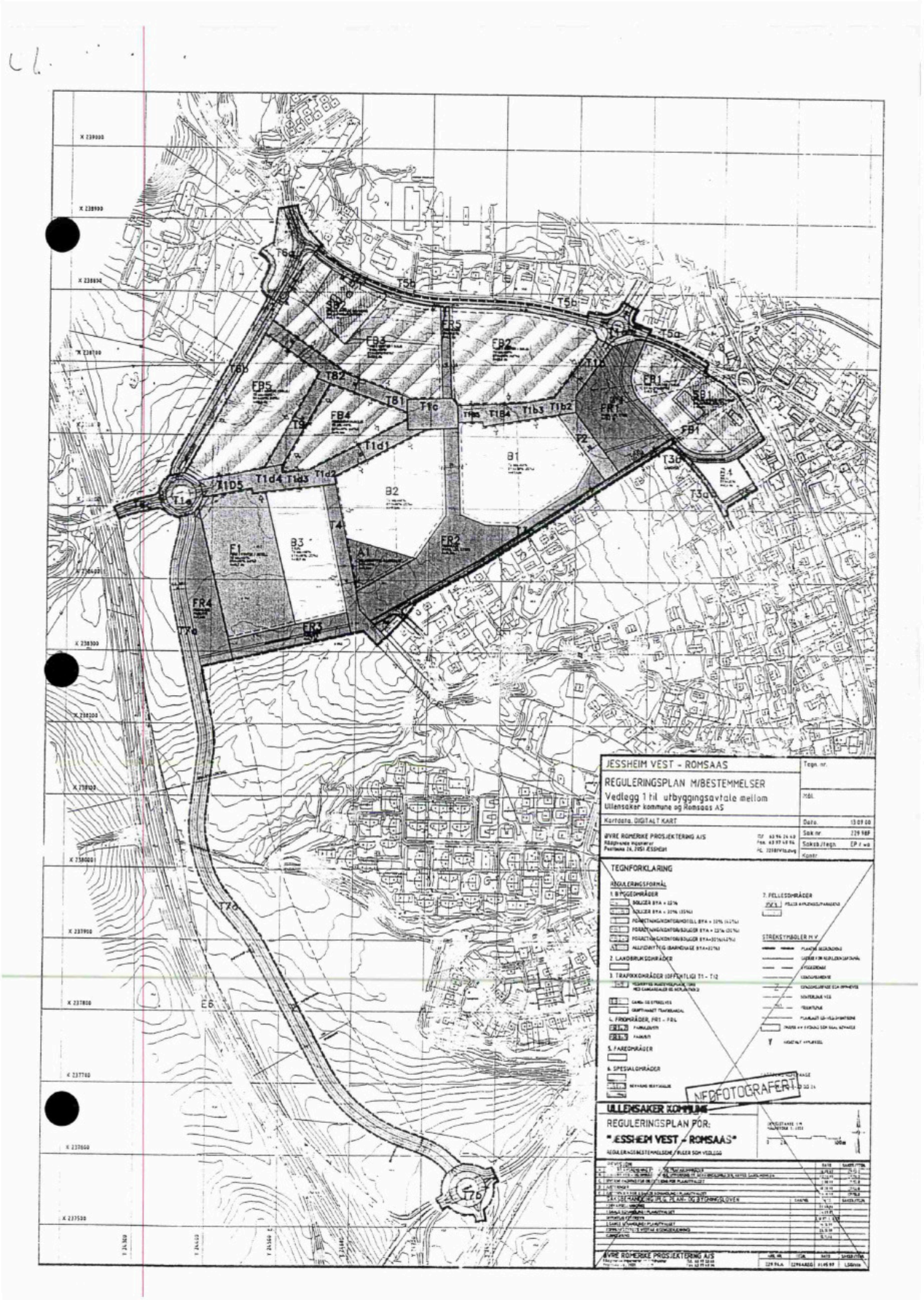
* * *

Avtalen er undertegnet i 2 -to- eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Jessheim, den 6.11.00

Som utbygger:
Romsaas A/S (ROM)

Ullensaker kommune (KOM)


JESSHEIM VEST - ROMSAAS
REGULERINGSPLAN M/BESTEMMELSER
Vedlegg 1 til utbyggingsavtale mellom
Ullensaker kommune og Romsaas AS
Kartdata: DIGITALT KART
ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING A/S
TEGNFORKLARING
FORFOTOGRAFERT
ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR:
"ESSHEM VEST - ROMSAAS"
ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING A/S

Vedlegg 2

Vedtatt av Ullensaker Herredsstyre
i møte den 26.10.98.

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR JESSHEIM VEST - ROMSAAS.

Planen er datert: 01.05.97, sist revidert 06.10.98.
Bestemmelsene er datert: 01.05.97, sist revidert 14.10.98.

1. GENERELT.

1.01 **Avgrensing.**
Det regulerte området er på plankartet avgrenset med plangrense.

1.02 **Formål.**
I planen er det regulert områder for følgende formål:
-byggeområder for forretninger/kontor/hotell og bevertningssteder (F1)
-byggeområder for blandet bebyggelse forretninger/kontor og boliger (FB1-FB5)
-byggeområder for boliger (B1-B4)
-byggeområde for allmennyttige formål - barnehage (A1)

-offentlige trafikkområder, - kjøreveger, fortau/gang- og sykkelveger samt tilhørende opparbeidede grøntarealer og grøfter (T1-T9)

-friområder (FR1-FR5)

-spesialområder bevaring - boliger/forretninger/kontor og kulturanlegg (SB1-SB2)

-fellesområder for felles avkjørsel (FV1)

2. FELLESBESTEMMELSER.

Funksjoner.
2.01 Etablering av kjøpesenter tillates ikke innen planområdet.

Bebyggelsesplan.
2.02 Ved større utbyggingstiltak skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for delområdet i målestokk 1:1000 eller 1:500 før utbygging kan skje. Detaljeringsgraden for aktuell bebyggelse skal være som beskrevet nedenfor. For fremtidig bebyggelse i delområdet forøvrig skal det skisseres hvordan området kan videreutvikles på en hensiktsmessig måte. Planen skal også vise hvordan den påvirker utformingen av tilliggende områder.

Alle planer skal være målsatt, høydesatt og supplert med beskrivelse. Det kan bli krevd utarbeidet modell og / eller (aksonometriske) perspektiver.

65

2.03 Bebyggelsesplanen skal vise forhold som:
-avkjørsel fra offentlig veg/gate, fortau/gangforbindelser, frisiktlinjer m.m.
-parkeringsplasser, garasjer, varelevering, anlegg for avfallshåndtering.
-ny bebyggelses plassering sammen med eksisterende / tilliggende bebyggelse. Gesimshøyde, mønehøyde og takform skal påføres og illustreres.
-lekeplasser, samlet grøntstruktur, med eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng, parkmessig behandling m.m.

2.04 Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende karakteristisk bebyggelse i Jessheimområdet,- i dimensjoner, fasaderytme, takform, farger mm, fortrinnsvis i et tidsmessig formspråk. Målsettingen skal være å forsterke og videreutvikle Jessheims stedskarakter.

2.05 Før bebyggelsesplaner kan vedtas, må det dokumenteres at tilhørende barne- og ungdomsskoler har tilstrekkelig kapasitet.

2.06 Utbygging i område FB2 - Blandet forr./kontor og bolig kan ikke foretas før de automatisk fredete kulturminnene (boplass-spor) er utgravd og ferdigstilt av Institutt for arkeologi, kunsthistorie og numismatikk.

Søknad om tillatelse til tiltak etter PBL (Søknad om byggetillatelse).

2.07 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme delområde får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg.

Ved nybygg og utvendig oppussing skal fargeplaner innsendes og godkjennes av kommunen.

2.08 Kommunen kan kreve at det ved søknad om byggetillatelse skal medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av nybygget sammen med nærliggende eksisterende / planlagt bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200.

2.09 Ved søknad om byggetillatelse skal medfølge høydesatt utomhusplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer, i samme målestokk som nevnt i forrige punkt. Utearealene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

2.10 Skilt- og reklamebruk skal utformes i henhold til kommunal vedtekt, og godkjennes av kommunen. All skiltbruk skal underordnes fasadeuttrykket.

Tilgjengelighet.

2.11 Det skal tilrettelegges for god tilgjengelighet for bevegelseshemmede og andre kategorier funksjonshemmede, både i bebyggelse, utomhusarealer og trafikkområder

Støy.

2.12 Det skal vedlegges støyberegninger og dokumentasjon på støyhindrende tiltak til bebyggelsesplan / søknad om byggetillatelse, som forutsetter oppføring av boliger og / eller andre støyfølsomme virksomheter.

1/4

Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-8/79 skal følges. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen.

VVA.

2.13 Det skal utarbeides rammeplan og detaljplaner for veg, vann og avløp. Disse skal godkjennes av kommunale myndigheter før området bebygges.

Grad av utnytting.

2.14 Grad av utnytting beregnes dels som prosent bebygd areal BYA (bebygget areal i prosent av tomtearealet i feltet) dels som prosent tomteutnyttelse TU (bruksareal BRA i prosent av tomtearealet). Jfr. Teknisk forskrift kap. III.

For byggeområdene i planen regnes tomt som det areal som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde.

Bruksareal i underetasje medregnes 50% i TU.

Utearealer og lek, grøntarealer.

2.15 For boliger skal avsettes minimnum 80m2 uteoppholdsareal pr. boligenhet/leilighet hvorav halvparten skal dekkes i det enkelte delområde mens resterende kan dekkes i de regulerte friområdene innenfor planområdet. Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og er egnet til dette formålet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Av uteoppholdsarealene skal opparbeidede lekearealer utgjøre min. 40m2 pr. leilighet, etter følgende fordeling:
-10m2 lekeplass ved inngang, min.areal 150m2, max. avstand fra bolig ca. 50m.
-15m2 nærlekeplass, min.areal 1500m2, max. avstand fra bolig ca. 150m. Dersom forholdene tilsier det, kan nærlekeplasser deles i mindre enheter, m/ min.areal 500m2.
-15m2 grendelekeplass, min.areal 5000m2, max. avstand fra bolig 500m, forutsettes anlagt i FR2.

Planutvalget kan tillate justeringer og tilpasninger innenfor de oppgitte arealrammer i fbm. behandling av bebyggelsesplaner.

Alle uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Parkering.

2.16 I bebyggelsesplan/byggemelding skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:

-1 p-plass i garasje for 1-2-roms leilighet.
-1,5 p-plass, hvorav 1 plass i garasje for 3-roms leiligheter.
-2 p-plasser, hvorav 1 plass i garasje for 4-roms leiligheter eller større/ åpen småhusbebyggelse.
-1 p-plass pr 30m² forretninger i detaljhandel, 1 p-plass pr. 50m² i utvalgsvarehandel.
-1 p-plass pr.50m² kontor.
-1 p-plass pr 80m² lager/verksted.

-0,75 p-plass pr. hotellrom.
-0,2 p-plasser pr. sete i forsamlingslokaler, kafeer, restauranter ol.

For annen virksomhet kan Planutvalget fastsette parkeringsbehovet. Planutvalget kan redusere totalkravet dersom maks. parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting / lossing og manøvrering.

Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Deler av parkeringskravet, fortrinnsvis langtidsandelen (ansatte-parkering) kan dekkes utenfor eiendommen / planområdet, på betingelser gitt av Planutvalget.

Utendørs lagring.

2.17 Utendørs lagring i planområdet er ikke tillatt.

3. FB 1 - BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE FORRETNINGER/ KONTOR, KULTURANLEGG OG BOLIGER

3.01 Området kan utnyttes for forretninger/kontor, kulturanlegg med tilhørende virksomheter samt boliger.

3.02 Maks BYA=25%.
Maks grunnareal til trafikkformål (kjørearealer, manøvrering og parkering mv) =35%. Hvis grunnareal som medgår til trafikkformål reduseres til under 15% kan BYA økes til 30% forutsatt at dette etter Planutvalgets skjønn gir tilfredsstillende løsninger for opphold og grønne arealer i området.

3.03 Bebyggelsen tillates som hovedregel oppført med max. gesimshøyde 9,0 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 13,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Planutvalget kan tillate at inntil 35% av bebyggelsen, oppføres med max. gesimshøyde 11,5 meter, og med mønehøyde/totalhøyde 15,5 meter. Ved fond-/ aksemotiv kan tillates med høyere gesims-/totalhøyde. Tilbaketrukket toppetasje skal trekkes min. 1,5 meter tilbake i forhold til hovedfasade.
Evt. underetasje er inkludert i de angitte høydebestemmelser.

3.04 Ved planlegging av ny bebyggelse er det viktig at utformingen sees i forhold til og integreres med utformingen av parkområdet FR1.

3.05 Visuelle sektorer fra Jessheimkrysset mot vest vist på planen, skal holdes fri for ny bebyggelse og sikthindrende vegetasjon.

3.06 Parkering for virksomheten i den øvre del av området skal betjenes med avkjørsel til Gardermovegen. Ved utbygging i den sydvestre del av område kan adkomst og parkering i noen grad tillates til T3 (Flatavegen) med utkjøring via T2 og T1 til Gardermovegen.

168

4. FB 2 - FB5 BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE FORRETNINGER/KONTOR OG BOLIGER

4.01 I områdene kan oppføres forretninger og kontorbebyggelse m/tilhørende virksomheter, boliger, parkeringsanlegg mv. Boliger kan legges til bebyggelsens øverste etasjer, eller i egne bygg. Boligandelen skal utgjøre min. 30% og maks. 50% av bruksarealet i området.

Detaljhandelsbedrifter samt mindre anlegg for publikumsrettet utvalgsvarehandel kan etableres i området.
Annen forretnings- og kontorbebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, diverse konsulentvirksomhet, økonomi og forsikring, mediabedrifter og undervisning.

Forretninger/kontor skal søkes konsentrert opp mot Jessheim sentrum; langs Gardermovegen og T1.

4.02 Minimum TU for hvert delområde =50%.
Følges bestemmelsene for BYA nedenfor gis det mulighet for vesentlig høyere utnyttelse. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner for delområdene skal det vises hvilken TU det legges til rette for og hvordan dette kan gjøres i praksis i området selvom aktuell utbygging kun gjelder en mindre del av området.

Maks BYA=30%.
Maks grunnareal til trafikkformål (kjørearealer, manøvrering og parkering mv) =35%. Hvis grunnareal som medgår til trafikkformål reduseres til under 15% kan BYA økes til 40% forutsatt at dette etter Planutvalgets skjønn gir tilfredsstillende løsninger for opphold og grønne arealer i området.

4.03 Bebyggelsen tillates som hovedregel oppført med max. gesimshøyde 9,0 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 13,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Planutvalget kan tillate at inntil 35% av bebyggelsen, fortrinnsvis nærmest veg T1 oppføres med max. gesimshøyde 11,5 meter, og med mønehøyde/totalhøyde 15,5 meter. Mindre partier, som fond-/aksemotiv kan tillates med høyere gesims-/totalhøyde innen den angitte %-andel. Tilbaketrukket toppetasje skal trekkes min. 1,5 meter tilbake i forhold til hovedfasade. Evt. underetasje er inkludert i de angitte høydebestemmelser.

4.04 Bebyggelsen skal gjennomgående plasseres ut mot byggegrensene for området slik at det oppnås preg av kvartalsstruktur og sammenhengende fasader mot tilliggende gater/veger,- men uten at det blir karrèbebyggelse.

Det må sikres gode ute- og lekearealer for boligandelen innen disse områdene.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis utformes med skråtak.

5. F1 - BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNINGER/KONTOR OG HOTELL/-BEVERTNINGSSTEDER

5.01 I området kan oppføres forretninger og kontorbebyggelse, hotell/konferansesenter og restauranter m/tilhørende virksomheter, parkeringsanlegg mv.

Det tillates maks. 20% boliger av bruksarealet i området. Det må da kunne dokumenteres at kravene i retningslinjene for støy kan tilfredsstilles.

5.02 Minimum TU for hele byggeområdet =50%.
Følges bestemmelsene for BYA nedenfor gis det mulighet for vesentlig høyere utnyttelse. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for området skal det vises hvilken TU det legges til rette for og hvordan dette kan gjøres i praksis i området selvom aktuell utbygging kun gjelder en mindre del av området.

Maks BYA=30%.
Maks grunnareal til trafikkformål (kjørearealer, manøvrering og parkering mv) =35%.
Hvis grunnareal som medgår til trafikkformål reduseres til under 15% kan BYA økes til 40% forutsatt at dette gir tilfredsstillende løsninger for opphold og grønne arealer i området.

5.03 Bebyggelsen tillates som hovedregel oppført med max. gesimshøyde 9,0 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 13meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Planutvalget kan tillate at inntil 35% av bebyggelsen, fortrinnsvis nærmest veg T1 oppføres med max. gesimshøyde 11,5 meter, og med mønehøyde/totalhøyde 15,5 meter. I tillegg kan mindre partier, som fond-/ aksemotiv tillates med høyere gesims-/totalhøyde. Tilbaketrukket toppetasje skal trekkes min. 1,5 meter tilbake i forhold til hovedfasade.
Evt. underetasje er inkludert i de angitte høydebestemmelser.

5.04 Bebyggelsen skal gjennomgående plasseres ut mot byggegrensene for området slik at det oppnås preg av kvartalsstruktur og sammenhengende fasader mot tilliggende gater/veger,- men uten at det blir karrèbebyggelse.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis utformes med skråtak og plasseres slik at den gir mulighet for en del gjennomsyn øst-vest fra bakenforliggende bebyggelse mot landskapsrommet og åsene i vest.

6. B1 - B3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

6.01 I området skal oppføres boliger som tett småhusbebyggelse eller leilighetshus. Mindre servicebedrifter, detaljhandels- og spesialforretninger, tillates etablert i bebyggelsens 1. etasje langs vegen T1.

70

6.02 Det forutsettes at bebyggelsen skal gis et variert formspråk, spesielt skal leilighetshus-bebyggelse brytes opp med sikte på å oppnå et preg med små volumer. Bebyggelsen må utformes slik at den danner en god helhet med bebyggelse på tilliggende områder.

6.03 Områdene forutsettes delt i mindre delområder avgrenset med grøntsoner og gangstier/-veger. Endelig avgrensing av delområdene avgjøres ved godkjennelse av bebyggelsesplaner.

6.04 Minimum TU for hvert delområde = 50%.
Følges bestemmelsene for BYA nedenfor gis det mulighet for høyere utnyttelse. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for delområdene skal det vises hvilken TU det legges til rette for og hvordan dette kan gjøres i praksis i området selvom aktuell utbygging kun gjelder en mindre del av området.

Maks BYA=30%.
Maks grunnareal til trafikkformål (kjørearealer, manøvrering og parkering mv) =30%. Hvis grunnareal som medgår til trafikkformål reduseres til under 15% kan BYA økes til 35% forutsatt at dette etter Planutvalgets skjønn gir tilfredsstillende løsninger for opphold og grønne arealer i området.

6.05 Bebyggelsen tillates som hovedregel oppført med max. gesimshøyde 7,5 meter + loftsetasje/ tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 11,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Planutvalget kan tillate at inntil 35% av bebyggelsen, fortrinnsvis nærmest T1 oppføres med max. gesimshøyde 9,5 meter, og med mønehøyde 13,5 meter. Mindre partier, som hjørner, fondmotiv o.l kan tillates med gesimshøyde 11,0 meter, og mønehøyde/totalhøyde 15,0 meter. Evt. underetasje er inkludert i de angitte høydebestemmelser.

6.06 Bebyggelsen skal gjennomgående plasseres ut mot byggegrensene for området slik at det oppnås preg av kvartalsstruktur og sammenhengende fasader mot tilliggende gater/veger,- men uten at det blir karrèbebyggelse.
Bebyggelsen skal fortrinnsvis utformes med skråtak med takvinkel minimum 22 grader.

7. B4 - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

7.01 I området skal oppføres boliger som åpen småhusbebyggelse.

7.02 Maks BYA=25%.
Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde 7,5m og mønehøyde 11,5m.

7.03 Før området kan bebygges skal det utarbeides en tomtedelingsplan, som skal godkjennes av kommunen.

31

7.04 Søknad om byggetillatelse skal vise garasjer og biloppstillingsplasser selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med boligene.
Bebyggelsen skal ha saltak.

8. A1 - BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL -BARNEHAGE

8.01 I området skal det oppføres barnehage med tilhørende anlegg.

8.02 Maks BYA=25%.
Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde 7,5m og mønehøyde 11,5m.

8.03 Det skal i fbm. søknad om byggetillatelse utarbeides en utomhusplan, som skal vise bebyggelsens plassering samt opparbeidelse og bruk av utearealene, inkludert adkomst og parkering.

9. T1-T10 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER- KJØREVEGER, FORTAU/GANG- OG SYKKELVEGER

9.01 Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist i planen, og de skal være ferdig opparbeidet før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

9.02 For følgende trafikkområder skal det utarbeides godkjente detaljplaner og om nødvendig byggeplaner før opparbeidelse igangsettes
-T1a,b,c,d,e: Hovedvegen gjennom planområdet inkludert sentralt torg og rundkjøringer i hver ende
-T2: Vegarm mot Flatavegens østre del
-T3: Flatavegen
-T4: Vegarm mot Flatavegens vestre del
-T5a,b: Deler av Gardermovegen øst og vest for ny rundkjøring
-T6a,b,c: Vegarm fra Gardermovegen sydover til rundkjøring og undergang mot regulert stasjon på Gardermobanen
-T7a,b: Vegforbindelse til Jessheim syd med kryss med Trondheimsvegen
-T8: Lokalveg i planområdet
-T9: Lokalveg i planområdet

9.03 Vegen T7 skal være ferdig bygd før det gis brukstillatelser innenfor planområdets sørvestre deler.

9.04 Alle planer skal godkjennes av Kommunen. Planer som berører riks- og / eller fylkesveger skal også godkjennes av Statens Vegvesen.

9.05 Trafikkområdene (unntatt T7) skal gis preg av urbane gater med trebeplantninger, - med gode gangarealer, rabatter og annen beplantning.
I T1,T2,T4,T8,T9 tillates korttidsparkering og varelevering. Planene skal vise detaljutforming for opparbeidelse av alle kjøre-, gang- og oppholdsarealer, all

"gatemøblering", skilting og utvendig belysning. Konf. illustrasjonsplan datert 06.10.98.

10. FR1-FR5 - FRIOMRÅDER

10.01 Alle friområdene skal være åpne for allmen bruk. Det skal utarbeides detaljplaner og om nødvendig byggeplaner, som skal godkjennes av kommunen.

10.02 Friområdene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilliggende byggeområder, og i den grad byggeområder utløser behov for grønt- og lekeområder som forutsettes dekket i områdene. Mindre byggverk som tjener bruken av området tillates oppført.

10.03 FR1 skal utnyttes til park evt. med nærlekeplass samt gjennomgående gangstier/ gangveger. Parken skal utformes i nær sammenheng med den fremtidige bruk av områdene FB1 / SB1. Mindre byggverk som tjener bruken av området tillates oppført (friluftsscene etc).

Gangstiene/-vegene skal etableres for å dekke de gangforbindelser som fremgår av planen. Endelig plassering avgjøres i detaljplanen for området.

Området skal utvikles og ferdigstilles samtidig med utvikling av de tilliggende områder.

10.04 FR2 skal utnyttes til park med gangstier, samt til grendelekeplass for planområdet.

10.05 FR3 skal utnyttes til park/grøntsone, til gangsti/gangveg, samt til nærlekeplass for tilliggende områder.

10.06 FR4 skal utnyttes til park, samt evt. utnyttes terrengmessig for støytiltak.

10.07 FR5 skal utnyttes til park/grøntsone, gangsti/gangveg.

11. SB1-SB2 SPESIALOMRÅDER BEVARING - BOLIGER FORRETNINGER/ KONTOR, OG KULTURANLEGG

11.01 Området tillates nyttet til boliger, forretninger, kontor, kulturanlegg, og for tilhørende parkering. Annen virksomhet kan tillates der det er forenlig med hensynet til de regulerte bygningers historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.

11.02 Bevaringsverdige bygninger er på plankartet avmerket med kraftig omriss, og reguleres med eksisterende etasjeantall og gesimshøyder.
Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet. Bygningene kan tillates ombygd. Eksteriøret bør holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

43

11.03 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, men forbedres ved komplettering, kan det tillates oppføring av tilbygg og supplerende bebyggelse tilpasset det bevaringsverdige miljøet i dimensjoner, materialbruk og farge

11.04 Før det gis tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.

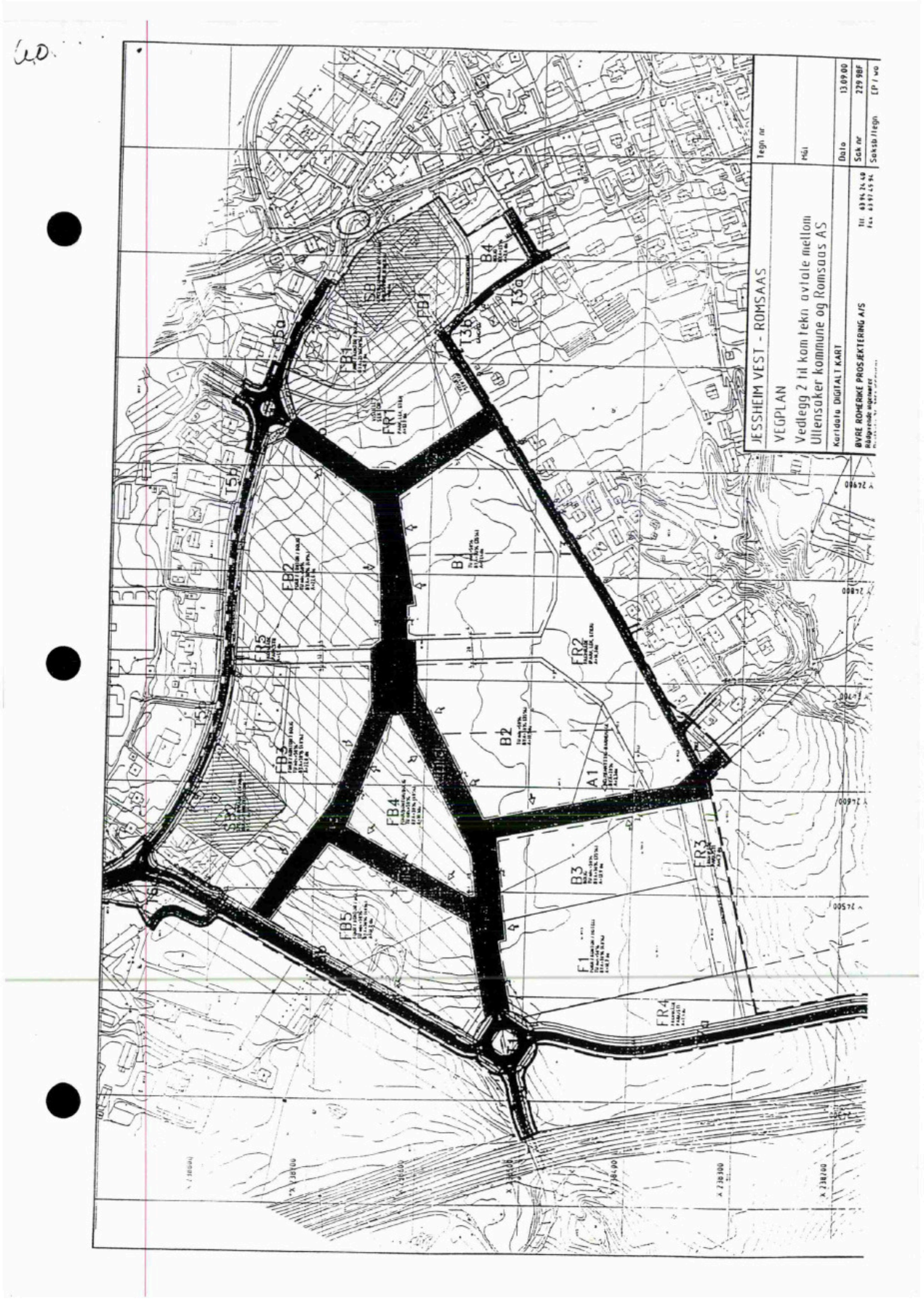
11.05 Eksisterende terreng, hage og vegetasjon av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart.

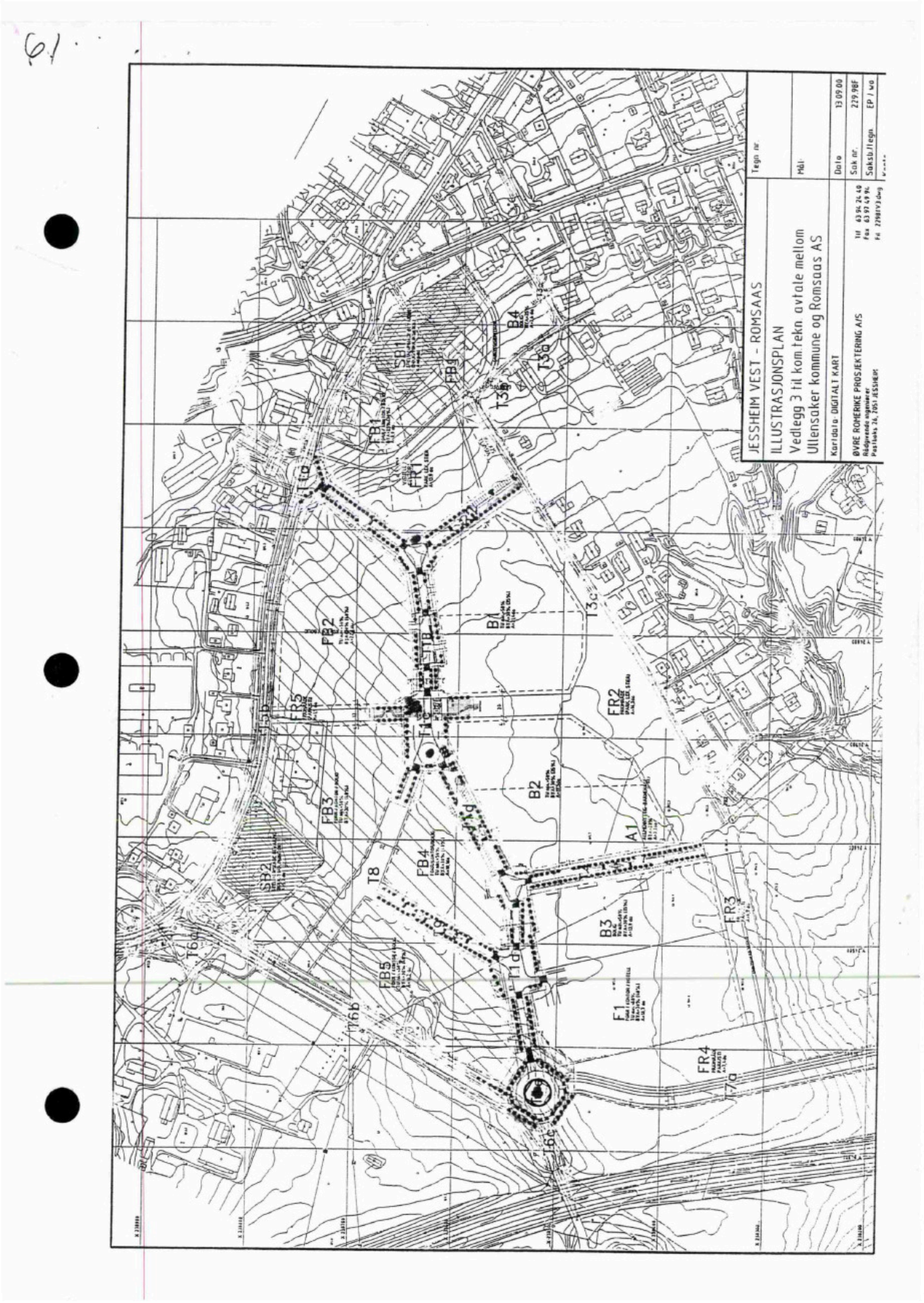
11.06 Visuelle sektorer fra Jessheimkrysset mot vest vist på planen, skal holdes fri for ny bebyggelse og sikthindrende vegetasjon.

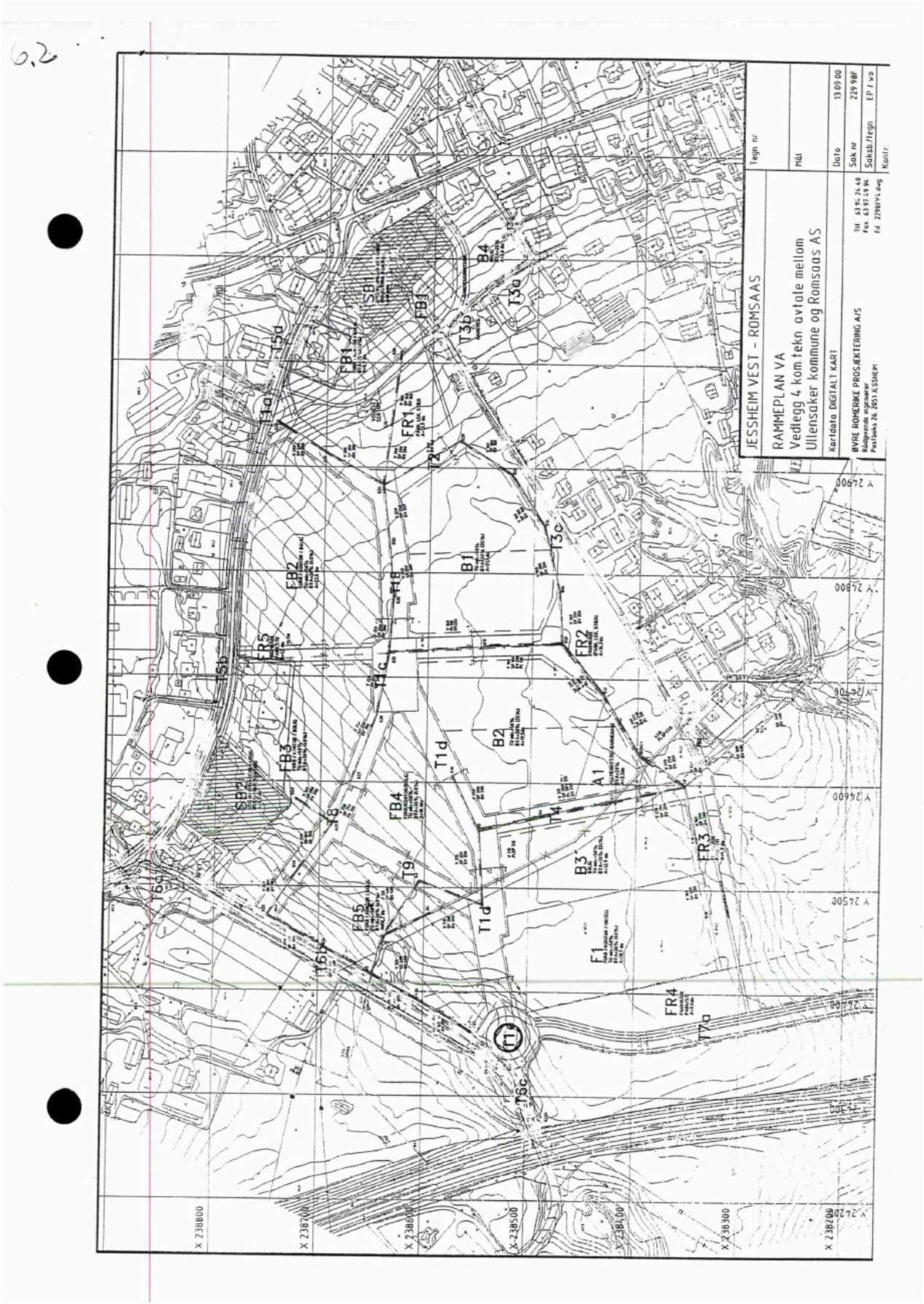
12. FV 1 - FELLESOMRÅDER

12.01 FV 1 reguleres som felles avkjørsel for eiendommene gnr. 135/507 og 135/604.

* * * * *


JESSHEIM VEST - ROMSAAS
VEGPLAN
Vedlegg 2 til kontrakt avtale mellom
Ullensaker kommune og Romsaas AS
Kartdata DIGITALT KART
BYRE ROMERIKE PROSJEKTERING A/S
Tegn nr
Dato 13.09.00
Sak nr 229 98F
FB1
FB2
FB3
FB4
FB5
FR1
FR2
FR3
FR4
B1
B2
B3
B4
A1
F1
T3a
T3b
T5a
T5b


JESSHEIM VEST - ROMSAAS
ILLUSTRASJONSPLAN
Vedlegg 3 til kontrakt mellom
Ullensaker kommune og Romsaas AS
Kartdata DIGITALT KART
Dato 13.09.00
Sak nr. 279 98F
Saksbl/Tegn. EP / va
BYRÅ ROMERIKE PROSJEKTERING A/S
Rådgivende ingeniører
Postboks 26, 2051 JESSHEIM
Tlf 63 96 24 40
Fax 63 97 49 91
Fil 279BYRÅ.dwg
FB1
FB2
FB3
FB4
FB5
FR1
FR2
FR3
FR4
FR5
B1
B2
B3
B4
A1
F1
SB1
SB2
T1a
T1b
T1c
T1d
T1e
T1f
T1g
T2
T3a
T3b
T3c
T4
T5
T6a
T6b
T6c
T7a
T8


JESSHEIM VEST - ROMSAAS
RAMMEPLAN VA
Vedlegg 4 kom.tekn. avtale mellom
Ullensaker kommune og Romsaas AS
Kartdata DIGITALT KART
BYRÅ RÅMERIKE PROSJEKTERING A/S
Tegn nr
Mål
Dato 13 09 00
Sak nr 225 98F
Saksb./tegn EP / xo
Kontr.
B1
B2
B3
B4
A1
F1
FB1
FB2
FB3
FB4
FB5
FR1
FR2
FR3
FR4
SB1
SB2
T1d
T3c
T3d
T5b
T5c
T5d
T6c
T6d
T9
T10
T11
T12
T13a
T13b
T13c
T13d
X 238800
X 238700
X 238600
X 238500
X 238400
X 238300
X 238200
Y 24900
Y 24800
Y 24700
Y 24600
Y 24500
Y 24400
Y 24300

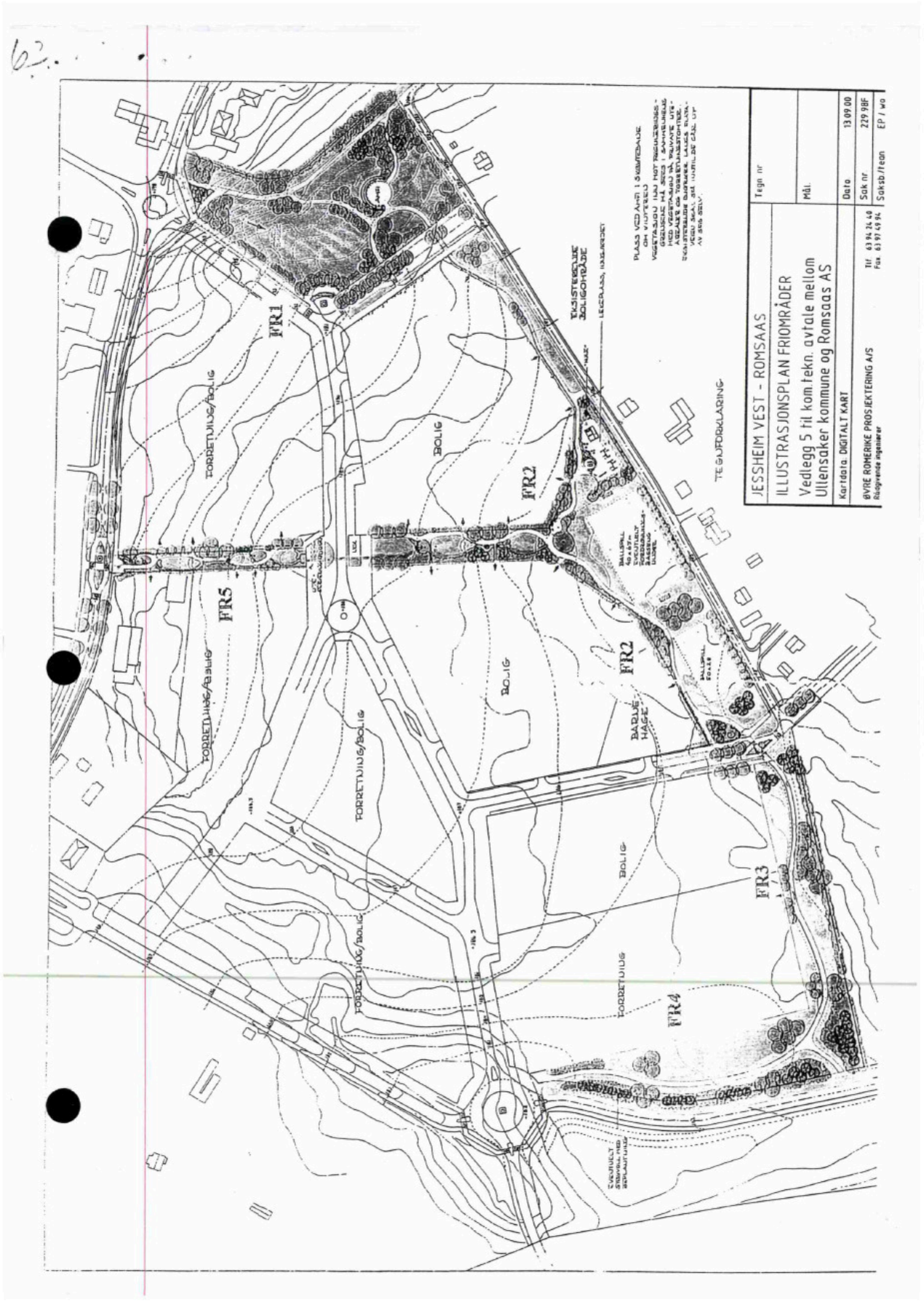
10029

E R K L Æ R I N G

Vifo Barnehagene AS, org. nr. 980 018 563, som fester, samtykker i at Utbyggingsavtalen mellom Ullensaker kommune og Romsaas AS datert 16.10.00, tinglyses på gnr. 132 bnr. 254 i Ullensaker kommune.

Jessheim, 28. august 2001

Arne Peder Seim Grimstad


JESSHEIM VEST - ROMSAAS
ILLUSTRASJONSPLAN FRIOMRÅDER
Vedlegg 5 til kom.tekn. avtale mellom
Ullensaker kommune og Romsaas AS
Kartdata: DIGITALT KART
Dato 13.09.00
Sak nr 229.98F
Saksb/Iteon EP / wa
ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING A/S
Rådgivende ingeniører
Tlf 63 94 24 48
Fax 63 97 49 94
FR1
FR2
FR3
FR4
FR5
BOLIG
TORRETTUIG/BOLIG
TORRETTUIG
BARNE HAGE
EKSISTERENDE BOLIGOMRÅDE
TE GJENFORKLARING

TINGLYST
DAGBOKNR: 134290
17 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV

LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG

OPP TIL 24 kV

(RETT TIL FRAMFØRING AV KABELANLEGG)

Doknr: 134290 Tinglyst: 17.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom
Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

X Jessheim Utvikling As
(nedenfor kalt Grunneier)

X som Grunneier av eiendom, gnr. 132 og bnr. 245 i Ullensaker kommune, med eiendomsadresse: Jessheim Hageby
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå opp til 24kV.

Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kartskisse datert 28.08.06
Trasélengde ca 100 over eiendommen
Trasébredde ca 0,5m
Grøftedybde ca 0,5m

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging (rett til framføring) og evigvarende rett til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Partene skal i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer).

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, må dette godkjennes av Netteier. Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Netteier skal bekoste flytting av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han uaktsomt påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av Netteier. Når Grunneier har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (framføringsrett) og inngrep i eiendommen, for ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr. 0

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. 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 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

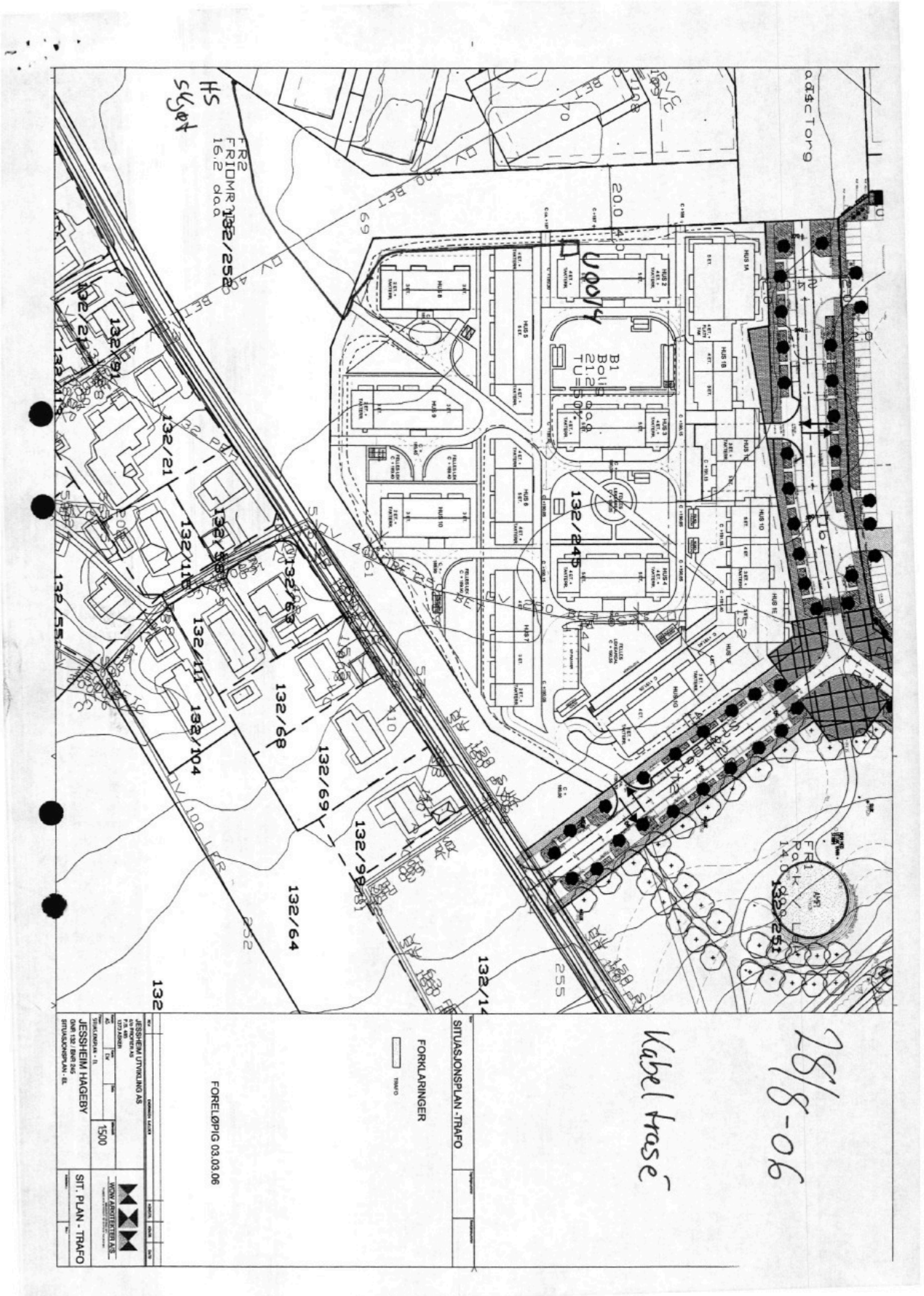
Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Dato:
Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	TORE LARSSEN
Foretaksnr./ ~~personnr.:~~	988 113 174
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	DAG R. HUSTAD
Foretaksnr./ personnr.:	
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	LASSE LUNDHAUG
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted: Oslo	Dato: 25/9-06
	Hafslund Nett AS
	NO 980 489 698 MVA
Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	FRANK SIEVERT
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	THOR-EGIL SØRBY


Kabel trase
28/8-06
SITUASJONSPLAN -TRAFO
FORKLARINGER
TRAFO
FORELØPIG 03.03.06
JESSHEIM UTVIKLING AS
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 BNR 265
SITUASJONSPLAN - EL
SIT. PLAN - TRAFO
1500
WOW ARKITEKTER AS
adsc Torg
132/252
132/21
132/111
132/104
132/68
132/69
132/64
132/245
132/251

TINGLYST
DAGBOKNR: 134302
17 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)

Doknr: 134302 Tinglyst: 17.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

X Jessheim utvikling AS
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 132 og bnr. 245 i Ullensaker kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr.U0014 , adr.Jessheim Hageby på ovennevnte eiendom er vist på tegning nr. 1 datert 28.08.06

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Plassering, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier evigvarende rett til plassering av nettstasjon på ovennevnte eiendom. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen 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.

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 nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må søke Netteier om tillatelse til å bebygge nærmere nettstasjon enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke bygging nærmere nettstasjonen 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 nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg 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. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av Netteier. Når Grunneier har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom Netteier ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan Grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg
Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg 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 nettstasjonen. 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 nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen 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, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr. 0

Grunneier gjør krav på erstatningen etter at nettstasjonen er montert og overenskomsten er underskrevet og tinglyst.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn
Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne overenskomsten, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn påstevnet av Netteier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4 som påstevnes av nettselskapet.

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 med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med lov om voldgift av 14. mai 2004 nr 25. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

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.

_____, den _____

Gr.eier1, signatur: _____
Gr.eier1 (trykte bokst.): TORE CARSSEN
Foretaksnr.1/Personnr.1: 988 113 174

Gr.eier2, signatur: _____
Gr.eier2 (trykte bokst.): DAG B. HUSTAD
Foretaksnr.2/Personnr.2: do.

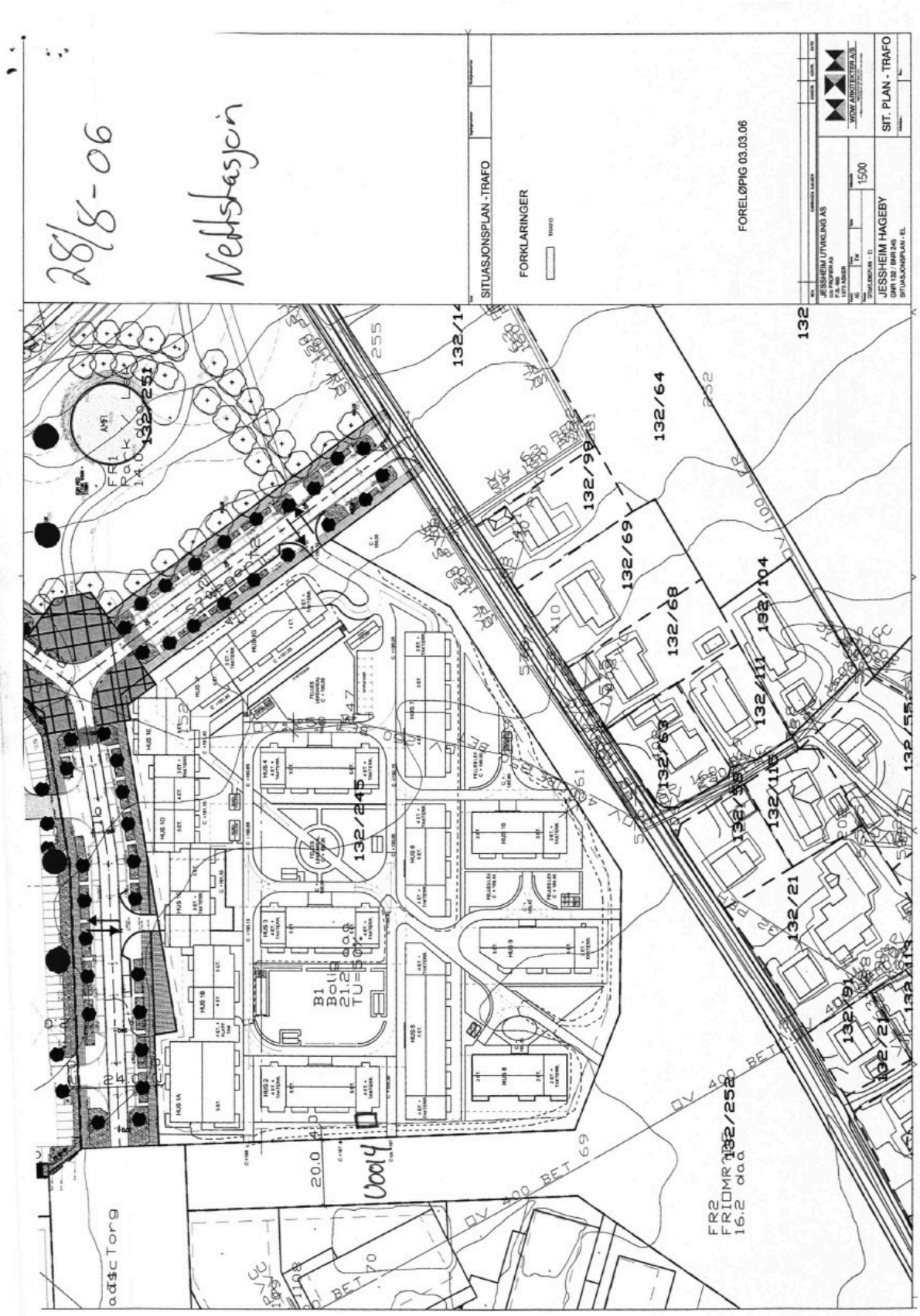
Gr.eier3, signatur: _____
Gr.eier3 (trykte bokst.): LASSE LUNDHAUG
Foretaksnr.3/Personnr.3: do

Oslo, den 25/9-06

Hafslund Nett AS
NO 980 489 698 MVA

Leder, signatur: _____
Leder (trykte bokst.): PERNILLE STENSRUD

Saksbeh., signatur: _____
Saksbeh. (trykte bokst.): THOR-EGIL SØRBY


28/8-06
Nedskasjon
SITUASJONSPLAN - TRAFO
FORKLARINGER
TRAFO
FORELØPIG 03.03.06
JESSHEIM UTVIKLING AS
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SITUASJONSPLAN - EL
SIT. PLAN - TRAFO
1500
MGM ARKITEKTER AS
FR1
FR2
FRIOMR
16.2 daa
B1
Bolig
21.2 daa
TU=50%
132/245
132/2522
132/64
132/69
132/68
132/104
132/111
132/116
132/21
132/91
132/63
132/55
Torg

TINGLYST
DAGBOKNR 90898
12 FEB. 2007
STATENS KARTVERK

Følgende erklæring / heftelser tinglyses
på eiendommene gnr 132 bnr 245 og gnr 132 bnr 264 i Ullensaker kommune.

Nærværende erklæring er utarbeidet i forkant av at de overnevnte eiendommer skal seksjoneres. Erklæringen påheftes eiendommene av nåværende hjemmelshaver til begge eiendommene Jessheim Utvikling AS, org. nr. 988 113 174.

Som eier og bruker iht erklæringen skal regnes de som til enhver tid eier seksjonene i de sameier som skal etableres på eiendommene, og deres hustandsmedlemmer.

1.
Eiere og brukere av garasjeanleggene på gnr 132 bnr 245 og gnr 132 bnr 264 har gjensidig rett til adkomst til - og utkjøring fra - garasjeanleggene over hverandres eiendommer.

2.
Eiere og brukere av begge eiendommer har gjensidig rett til å benytte gang- og kjøreveier på hverandres eiendommer for adkomst til sine boliger.

3.
Eiere og bruker av begge eiendommer har rett til å benytte gjesteparkeringsplasser til gjester på hverandres eiendommer. Styret i sameiene har rett til å regulere omfanget av denne bruk, og om det skal betales noe vederlag for bruken.

4.
Seksjonene 140, 185, 186, 187, 188 og 189 på gnr 132 bnr 245 har rett til 1 biloppstillingsplass til hver av seksjonene, til sammen 6 definerte plasser, i garasjeanlegget på gnr 132 bnr 264. Det forutsettes at det betales samme vederlag for bruken av disse plasser som for de øvrige biloppstillingsplasser i sameiet.

5.
Eiere og brukere av gnr 132 bnr 264 har rett til plassering og bruk av et antall avfallsskur på gnr 132 bnr 245 i henhold til plan godkjent av Ullensaker kommune. Bruken av avfallsskuret skal skje til minst mulig sjenanse for eier av gnr 132 bnr 245.

6.
Eiere og brukere av begge eiendommer har gjensidig rett til å benytte grøntarealer/ fellesarealer utomhus på hverandres eiendommer. Styret i sameiene har rett til å foreta regulering av omfanget av den gjensidige bruk.

7.
Eiere og brukere av begge eiendommer har gjensidig rett til adkomst for vedlikehold av vann, avløp, elektriske tilførsler, gasstilførsler og andre tekniske installasjoner på tvers av eiendomsgrensene når dette er nødvendig.

Doknr: 190898 Tinglyst: 12.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8.
Eiere og brukere av gnr 132, bnr 264 har rett til tilførsel av gass fra tankanlegg på gnr 132, bnr 245. Kostnadene ved bruken forutsettes fordelt etter en fordelingsnøkkel fastsatt av styrene i sameiet, eventuelt en huseierforening som måtte bli etablert for å ivareta fellesoppgaver på området.

9.
De rettigheter som ved denne erklæring er gitt eier og bruker av de respektive eiendommer forvaltes av de fremtidige sameiestyrer. Disse styrer har anledning til å avtale endringer, herunder avlysninger av hele eller deler av den bruksrett den enkelte eier/bruker i seksjonene er gitt ved denne erklæring, uten at den enkelte eier/bruker har anledning til å hevde rettighetene på separat basis.

Jessheim 20. januar 2007

Jessheim Utvikling AS

Tore Larssen

Lasse Lundhaug

Dag Børge Hustad

Side 2 av 2

profier
Profier AS, Erteløkka 7
Pb 485, 1373 Asker
Tlf: 66 79 99 00
Faks: 66 79 99 01
www.profier.no
Org. nr. NO 971 193 727

INNKOMMET
JOURNAL NR. 732203
12 FEB. 2007
STATENS KARTVERK

Statens kartverk
Tinglysningen

3507 Hønefoss
att.: Hege Pettersen

Asker, 9. februar 2007

Kommune 235 gnr. 132 bnr. 245 og 264
Jessheim Utvikling AS – tinglysning av erklæring

Vi viser til vår innsendelse datert 30. januar d.å. og Deres brev datert 1. februar d.å. med retur av dokumenter (kopi vedlegges som utbedt).

Vår juridiske konsulent har nå gjennomgått formuleringene i erklæringen, og det vises i denne sammenheng til telefonsamtale mellom adv. Odd Magne Gjerde og Deres Hege Pettersen. Det ble i denne samtale klarlagt at erklæringen kan tinglyses slik den foreligger, men at de punkter som ikke direkte omhandler rettigheter over de faste eiendommer avmerkes i grunnboken som " med mer". Dette gjelder punkt 3, siste setning, punkt 4, siste setning, punkt 5 siste setning, punkt 6, siste setning, punkt 8 siste setning og punkt 9.

Vi vedlegger kart som utbedt i mulig praktisk omfang:

- foreløpig utomhusplan som viser skillet mellom de to eiendommene, og illustrerer pkt. 1 (adkomst), pkt. 3 (gjesteparkering) og pkt. 5 (avfallsskur). (vedlegges i A3 og nedfotografert til A4, i fall dette alternativ anses mer hensiktsmessig mht. samlet dokument)
- kopier av 2 vedlegg til innsendt seksjoneringsbegjæring, til illustrasjon av pkt. 4 – parkering for seksjonene 140, 185 – 189

Vedleggene tør også være tilstrekkelige i den grad det er behov for illustrasjon til de øvrige punkter.

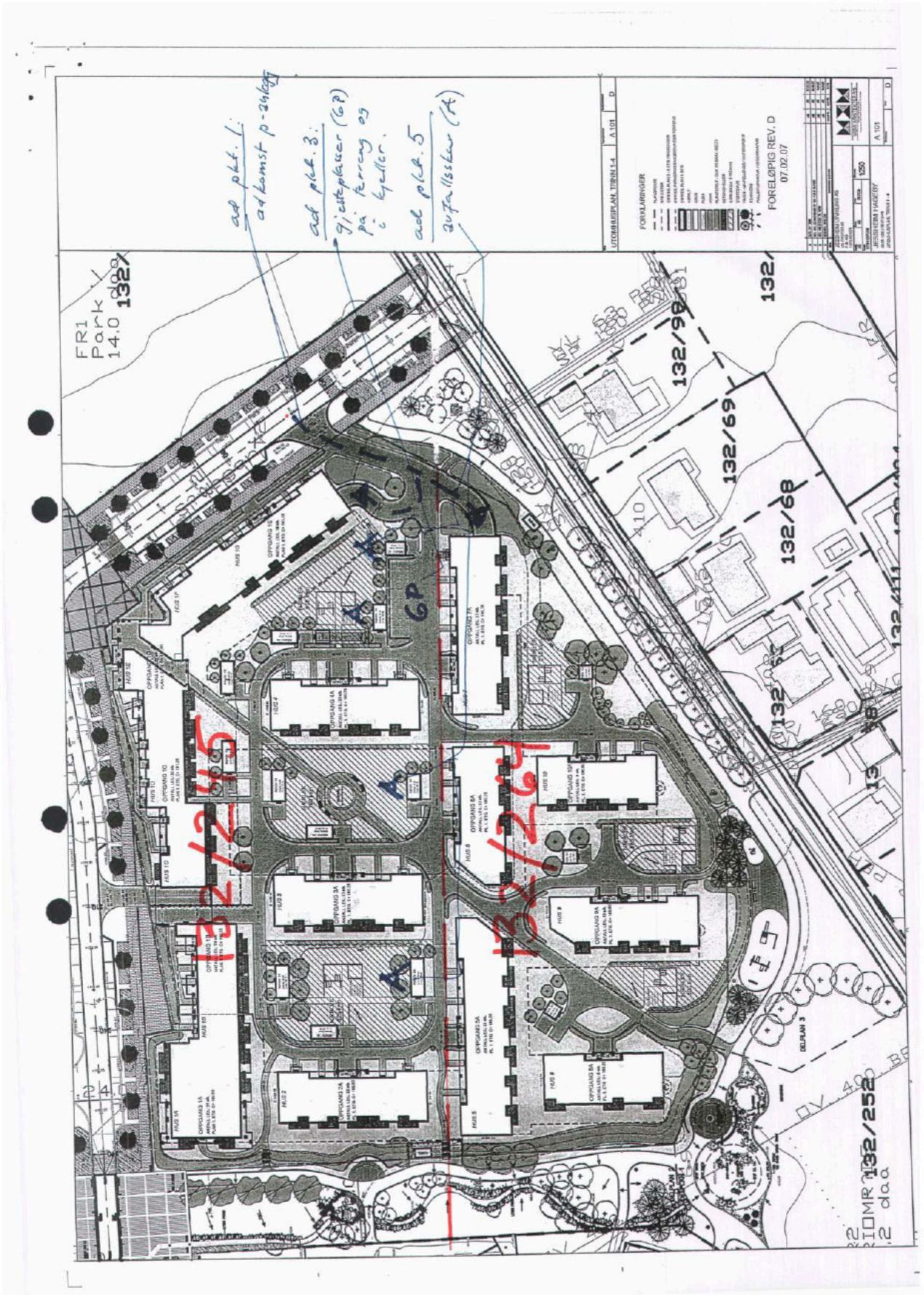
Vi vedlegger for god ordens skyld kopi av firmaattest til bekreftelse av signaturer.

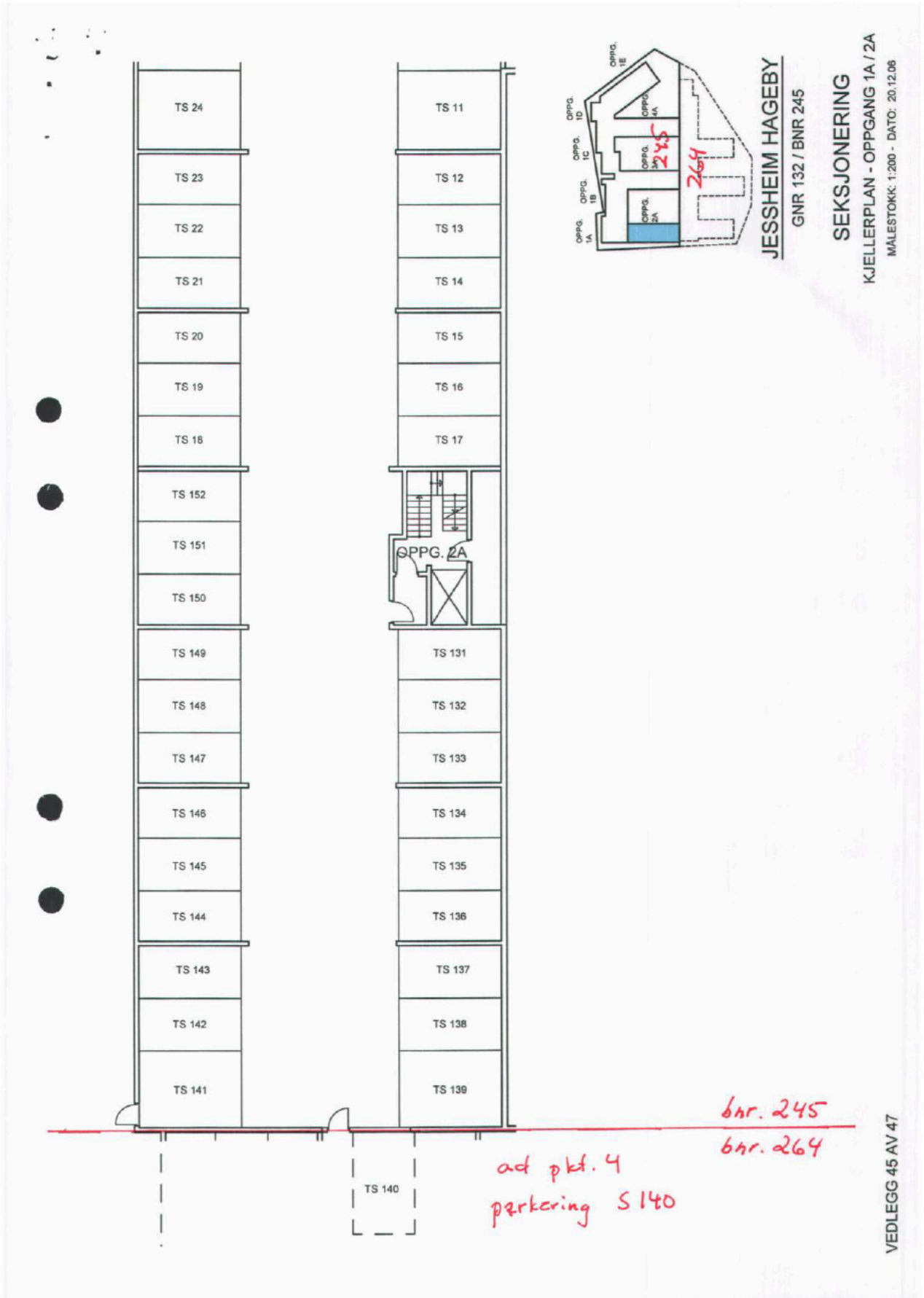
Vi ber om tinglysning av erklæringen ved første anledning. Gebyrfaktura sendes Jessheim Utvikling AS c/o Profier, postboks 485, 1373 Asker.

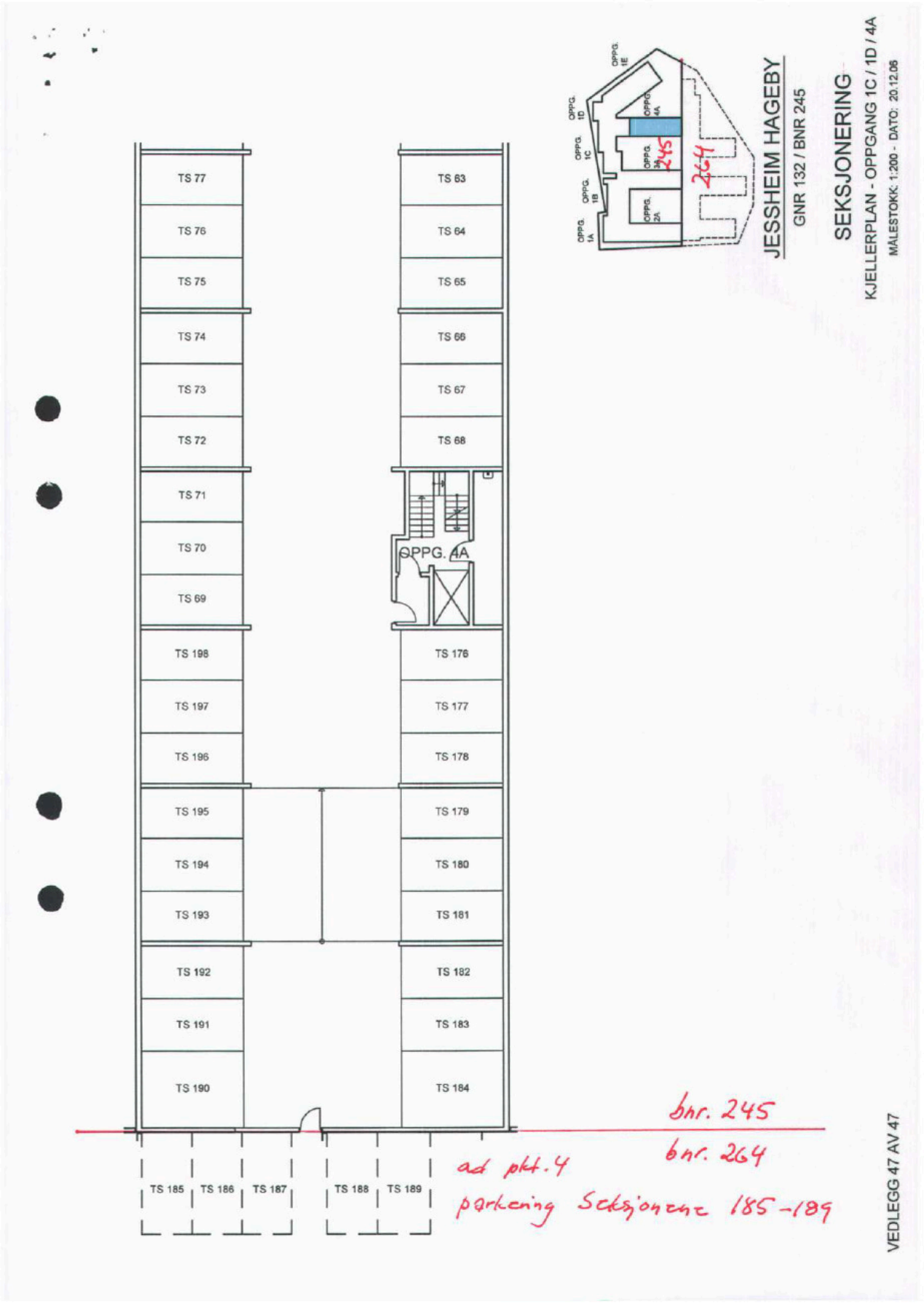
Med vennlig hilsen
for Jessheim Utvikling AS

Tore Vik
daglig leder
66 79 99 54 91 63 54 43 vik@profier.no

vedlegg


FORELØPIG REV. D
07.02.07
FR1
Park
14.0
132/69
132/68
132/252
GP


TS 24
TS 23
TS 22
TS 21
TS 20
TS 19
TS 18
TS 152
TS 151
TS 150
TS 149
TS 148
TS 147
TS 146
TS 145
TS 144
TS 143
TS 142
TS 141
TS 11
TS 12
TS 13
TS 14
TS 15
TS 16
TS 17
OPPG. 2A
TS 131
TS 132
TS 133
TS 134
TS 135
TS 136
TS 137
TS 138
TS 139
TS 140
OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
245
264
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
KJELLERPLAN - OPPGANG 1A / 2A
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
VEDLEGG 45 AV 47
bnr. 245
bnr. 264
ad pkt. 4
parkering S 140


SEKSJONERING
KJELLERPLAN - OPPGANG 1C / 1D / 4A
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 2A
OPPG. 4A
245
264
TS 77
TS 76
TS 75
TS 74
TS 73
TS 72
TS 71
TS 70
TS 69
TS 198
TS 197
TS 196
TS 195
TS 194
TS 193
TS 192
TS 191
TS 190
TS 63
TS 64
TS 65
TS 66
TS 67
TS 68
OPPG. 4A
TS 176
TS 177
TS 178
TS 179
TS 180
TS 181
TS 182
TS 183
TS 184
TS 185
TS 186
TS 187
TS 188
TS 189
bnr. 245
bnr. 264
ad pkt. 4
parkering Seksjonene 185-189
VEDLEGG 47 AV 47

Returneres til:
Enqvist Eiendom AS
Konghellegt 3
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
915851940

Ref.nr.

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0235	ULLENSAKER	132	245		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
988113174	Jessheim Utvikling AS	1/1

Doknr: 433140 Tinglyst: 30.05.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	47	BG	13	B	45	B	25	B	85	B	37	B	43	B	49	B	44	B
2	B	40	BG	14	B	70	B	26	B	85	B	38	B	52	B	50	B	85	B
3	B	65	BG	15	B	82	B	27	B	45	B	39	B	52	B	51	B	44	B
4	B	45	BG	16	B	46	B	28	B	69	B	40	B	43	B	52	B	53	B
5	B	40	BG	17	B	46	B	29	B	61	B	41	B	53	B	53	B	42	B
6	B	67	BG	18	B	85	B	30	B	89	B	42	B	47	B	54	B	83	B
7	B	70	B	19	B	85	B	31	B	96	B	43	B	43	B	55	B	81	B
8	B	82	B	20	B	45	B	32	B	43	B	44	B	52	B	56	B	42	BG
9	B	46	B	21	B	71	B	33	B	43	B	45	B	52	B	57	B	40	BG
10	B	46	B	22	B	62	B	34	B	43	B	46	B	43	B	58	B	40	BG
11	B	85	B	23	B	46	B	35	B	43	B	47	B	53	B	59	B	40	BG
12	B	85	B	24	B	46	B	36	B	66	B	48	B	47	B	60	B	54	BG

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 3443 = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

S 140, S 185, S 186, S 187, S 188 og S 189 har rett til biloppstillingsplass i parkeringskjeller på eiendommen gnr 132, bnr 264. Denne retten skal tinglyses på eiendommen gnr 132, bnr 264.

Dato: 24/01/2007 Partenes underskrift

Tore Larsen Lasse Lundhaug Dag Børge Hustad

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr.	Seksjonsnr.
235	ULLENSAKER	132	245		

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S. nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S. nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S. nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S. nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S. nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61	B	40	BG	91	B	45	B	121	B	69	B	151	B	79	B	181	B	79	B
62	B	74	BG	92	B	45	B	122	B	75	B	152	B	81	B	182	B	69	B
63	B	51	B	93	B	49	B	123	B	79	B	153	B	79	BG	183	B	50	B
64	B	43	B	94	B	73	B	124	B	69	B	154	B	69	BG	184	B	69	B
65	B	43	B	95	B	75	B	125	B	50	B	155	B	50	BG	185	B	79	B
66	B	43	B	96	B	52	B	126	B	69	B	156	B	69	BG	186	B	79	B
67	B	60	B	97	B	76	B	127	B	75	B	157	B	79	BG	187	B	69	B
68	B	43	B	98	B	45	B	128	B	59	B	158	B	79	B	188	B	50	B
69	B	79	B	99	B	45	B	129	B	42	B	159	B	69	B	189	B	69	B
70	B	51	B	100	B	49	B	130	B	59	B	160	B	50	B	190	B	79	B
71	B	43	B	101	B	73	B	131	B	79	BG	161	B	69	B	191	B	60	B
72	B	43	B	102	B	75	B	132	B	69	BG	162	B	79	B	192	B	59	B
73	B	43	B	103	B	52	B	133	B	50	BG	163	B	79	B	193	B	42	B
74	B	60	B	104	B	61	B	134	B	69	BG	164	B	69	B	194	B	59	B
75	B	43	B	105	B	45	B	135	B	79	BG	165	B	50	B	195	B	60	B
76	B	79	B	106	B	45	B	136	B	79	B	166	B	69	B	196	B	59	B
77	B	39	B	107	B	49	B	137	B	69	B	167	B	79	B	197	B	42	B
78	B	39	B	108	B	65	B	138	B	50	B	168	B	60	B	198	B	59	B
79	B	43	B	109	B	60	B	139	B	69	B	169	B	59	B	199	N	57	
80	B	43	B	110	B	47	B	140	B	79	B	170	B	42	B	200			
81	B	60	B	111	B	87	B	141	B	79	B	171	B	59	B	201			
82	B	43	B	112	B	45	B	142	B	69	B	172	B	60	B	202			
83	B	39	B	113	B	79	BG	143	B	50	B	173	B	59	B	203			
84	B	39	B	114	B	69	BG	144	B	69	B	174	B	42	B	204			
85	B	92	B	115	B	50	BG	145	B	79	B	175	B	59	B	205			
86	B	75	BG	116	B	69	BG	146	B	60	B	176	B	79	BG	206			
87	B	73	BG	117	B	75	BG	147	B	59	B	177	B	69	BG	207			
88	B	66	BG	118	B	79	B	148	B	42	B	178	B	50	BG	208			
89	B	52	B	119	B	69	B	149	B	59	B	179	B	69	BG	209			
90	B	76	B	120	B	50	B	150	B	60	B	180	B	79	BG	210			
								Overført				3443							
								Sum tellere:				11995	=nevner:			11995			

Dato	Utstederens underskrift
29.01.2007	

18 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Aska 29/1 2007	Tore Larsen	
	Lasse Lundhaug	
	Dag Børge Hustad	

SF0217 Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
132	245		

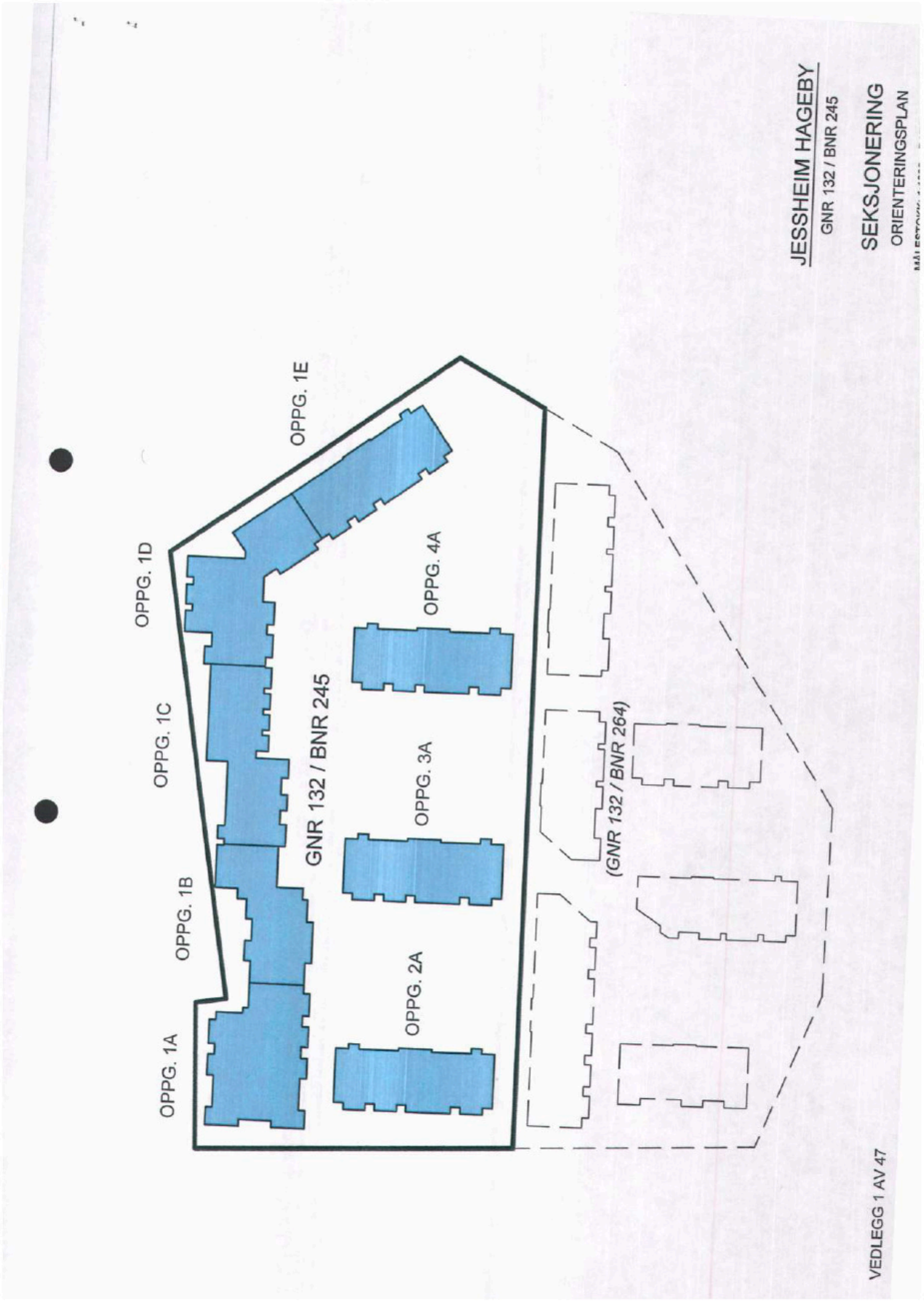
Ullensaker kommune
Postboks A, 2051 JESSHEIM
kommune

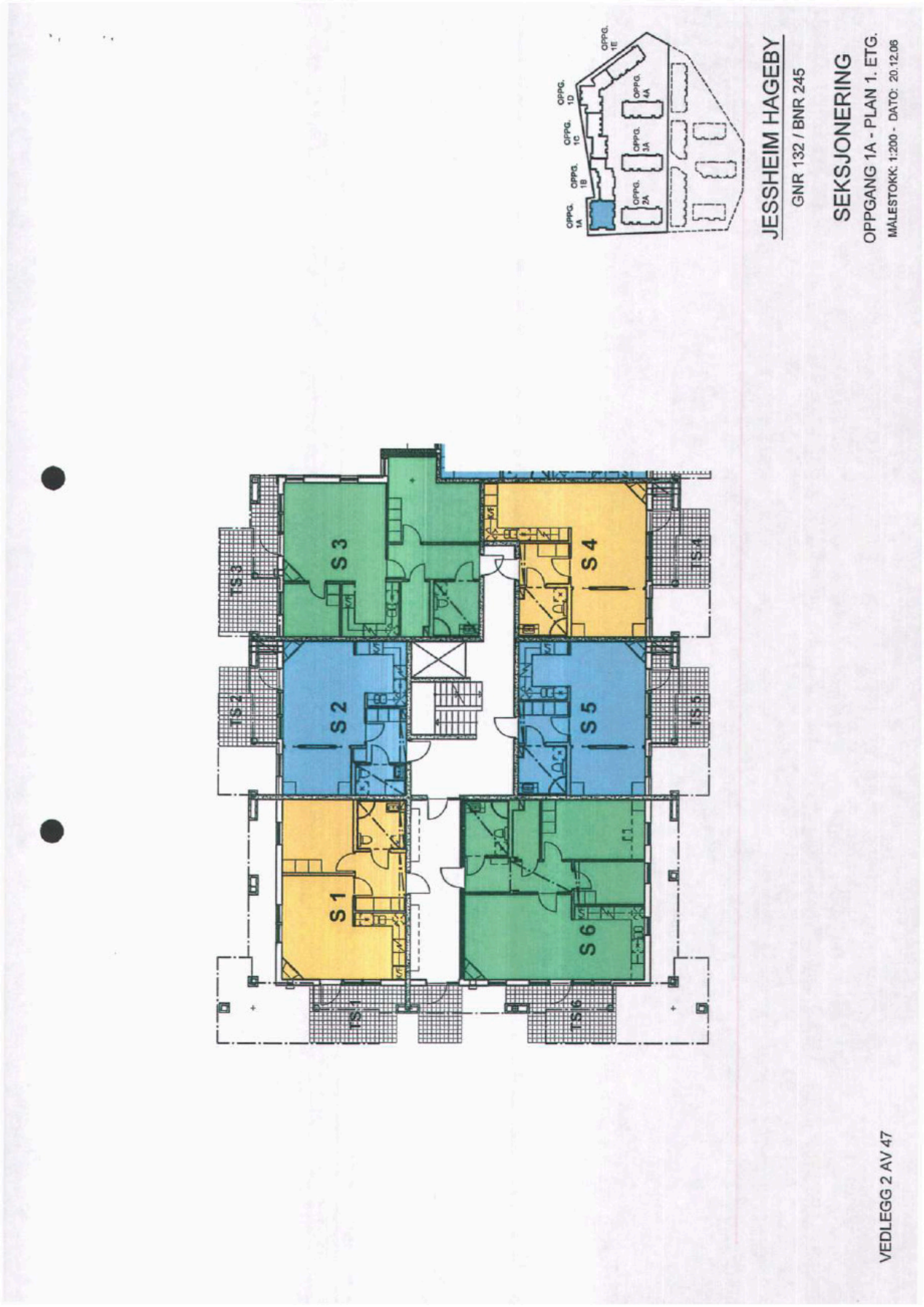
Sted og dato: Jessheim 29/5-07
Stempel og underskrift

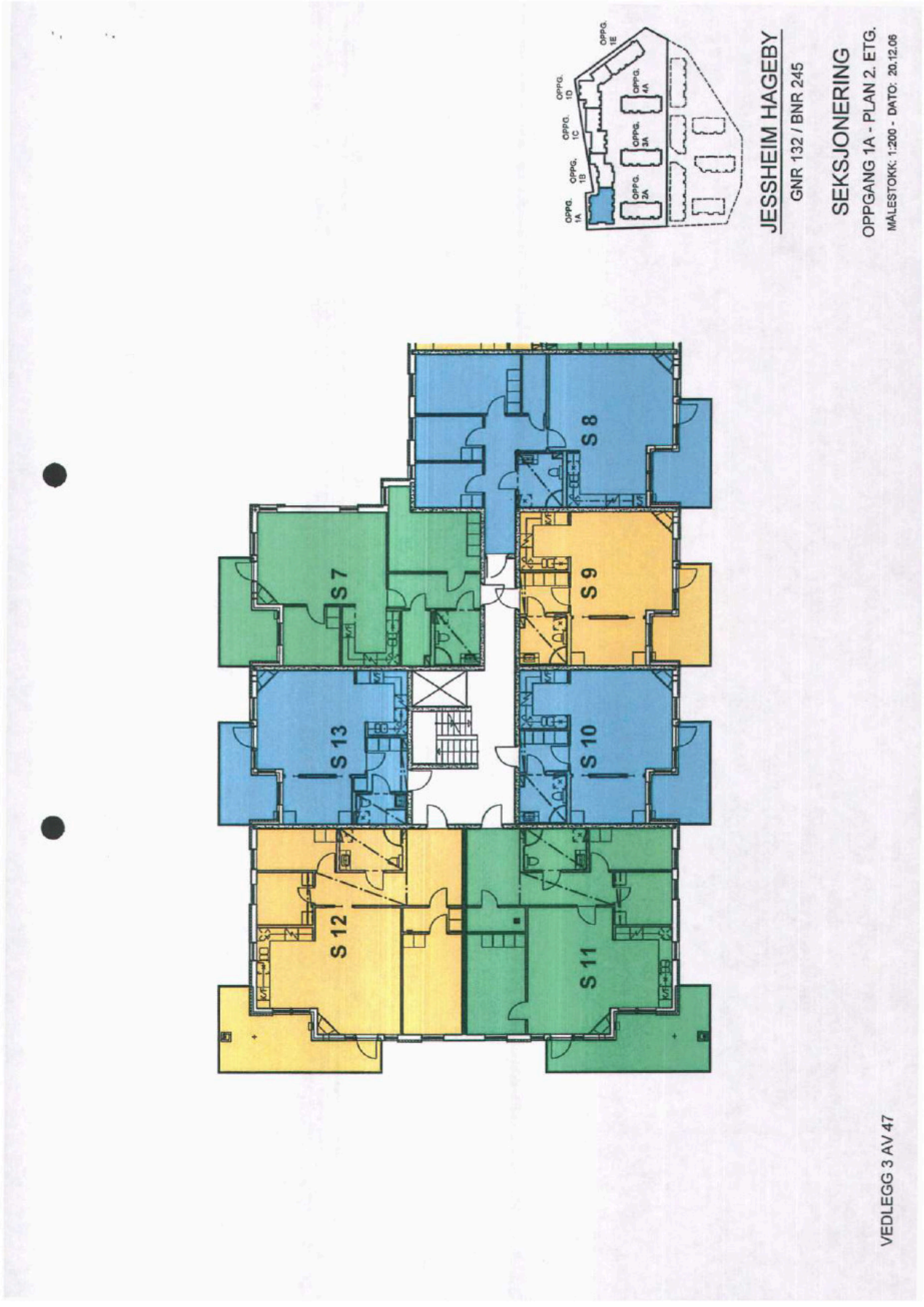
Noter:

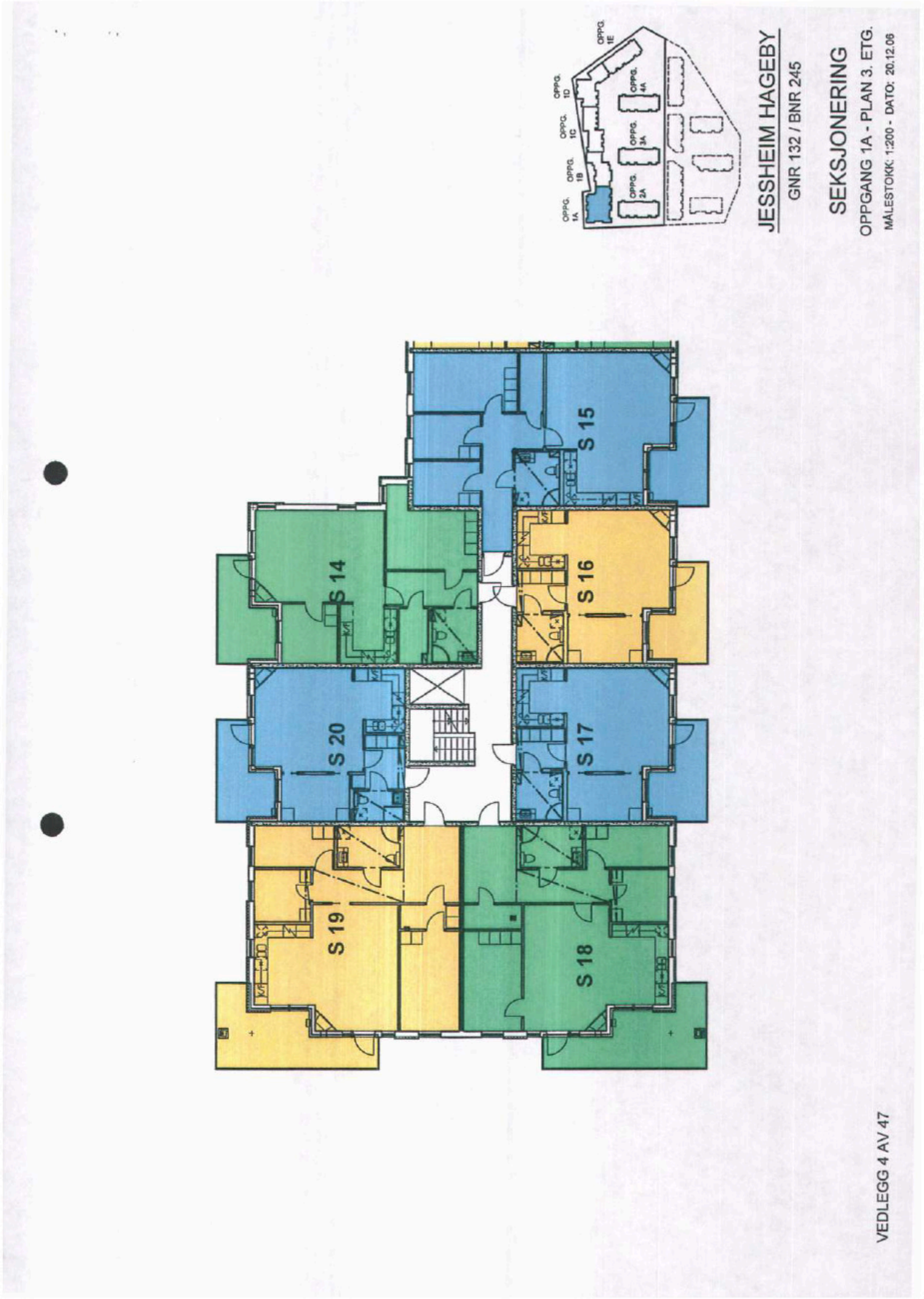
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

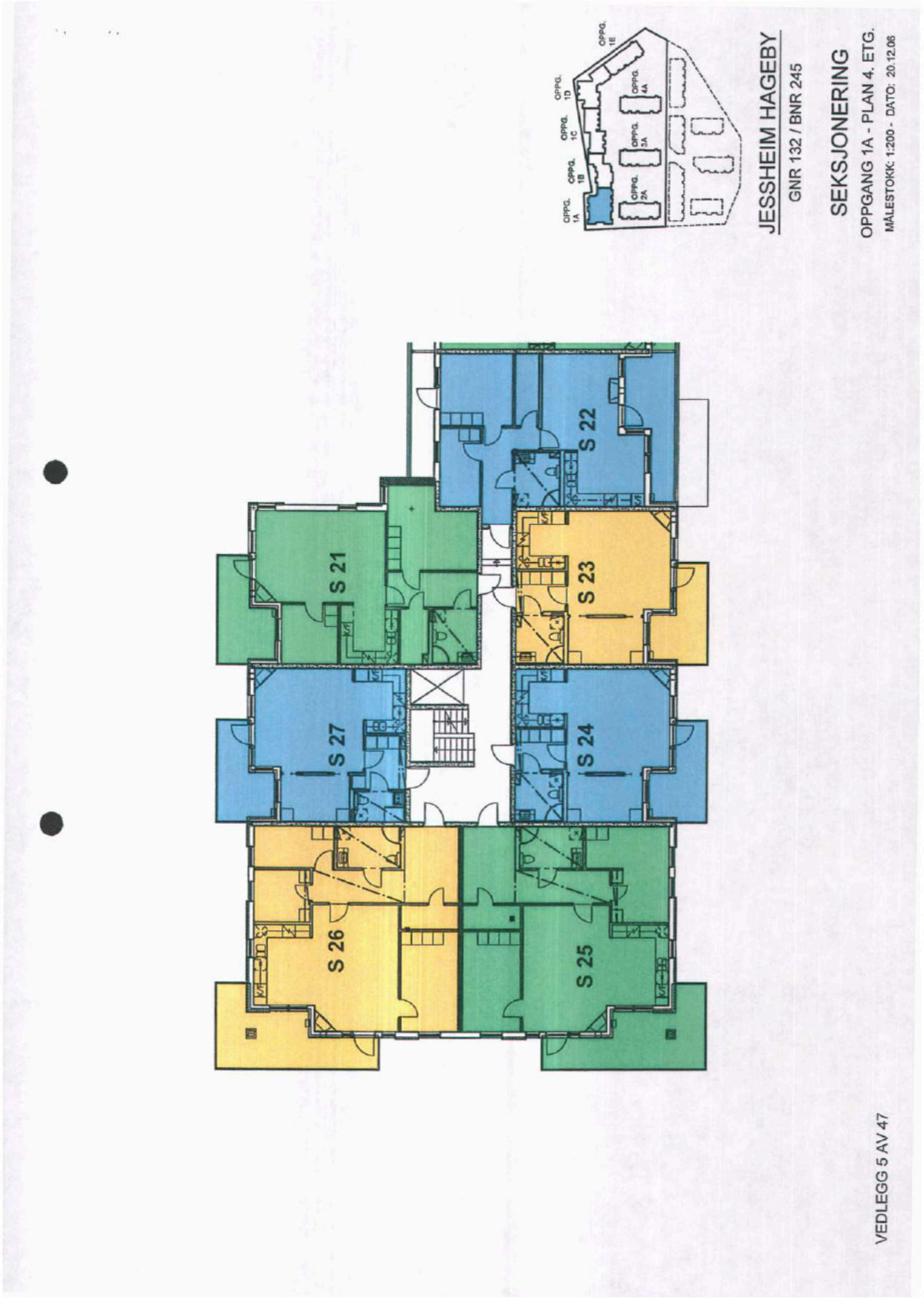
Dato	Partenes underskrift
29/01/2007	Tore Larsen, Lasse Lundhaug, Dag Børge Hustad

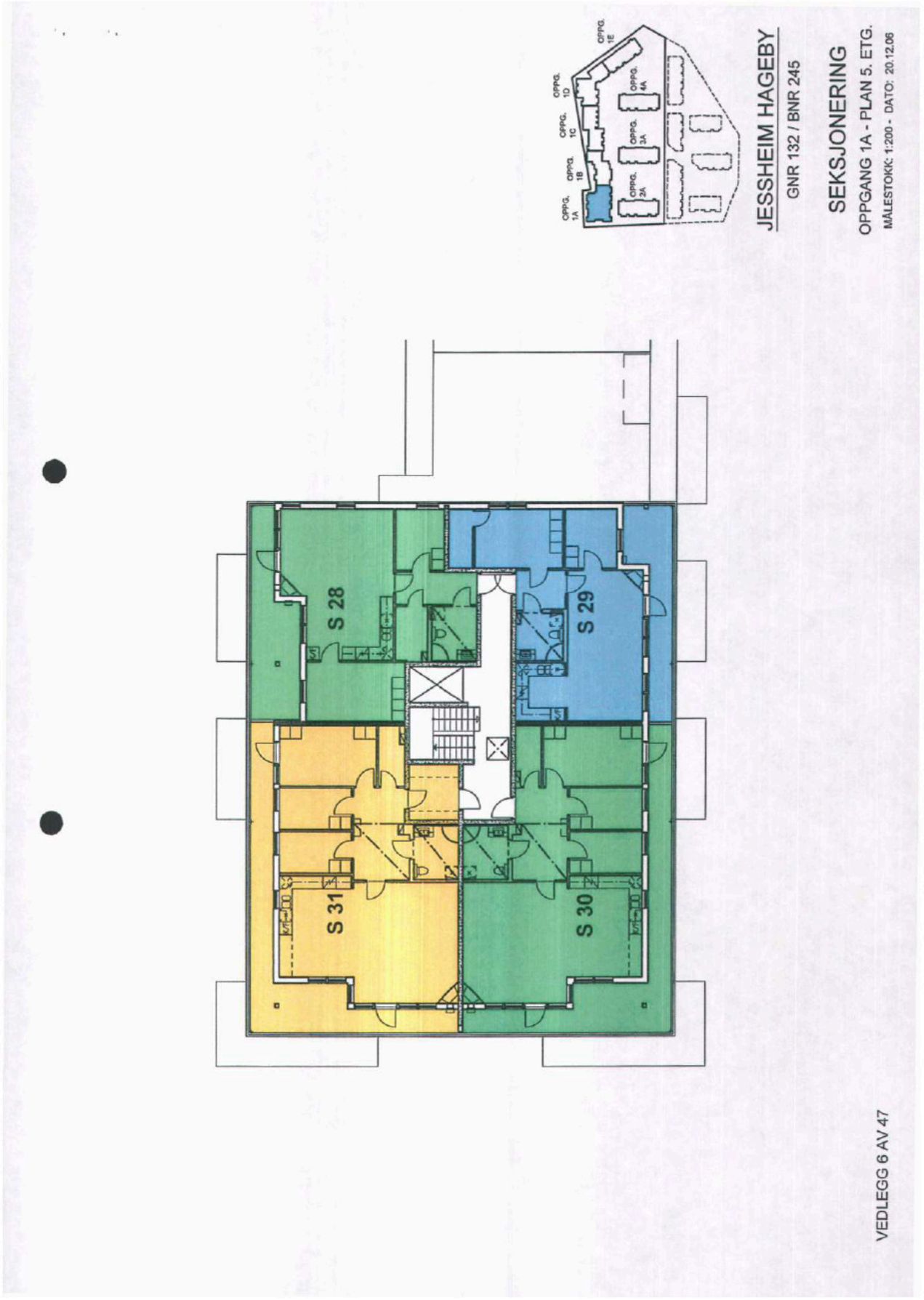

JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
ORIENTERINGSPLAN
OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
GNR 132 / BNR 245
(GNR 132 / BNR 264)
VEDLEGG 1 AV 47

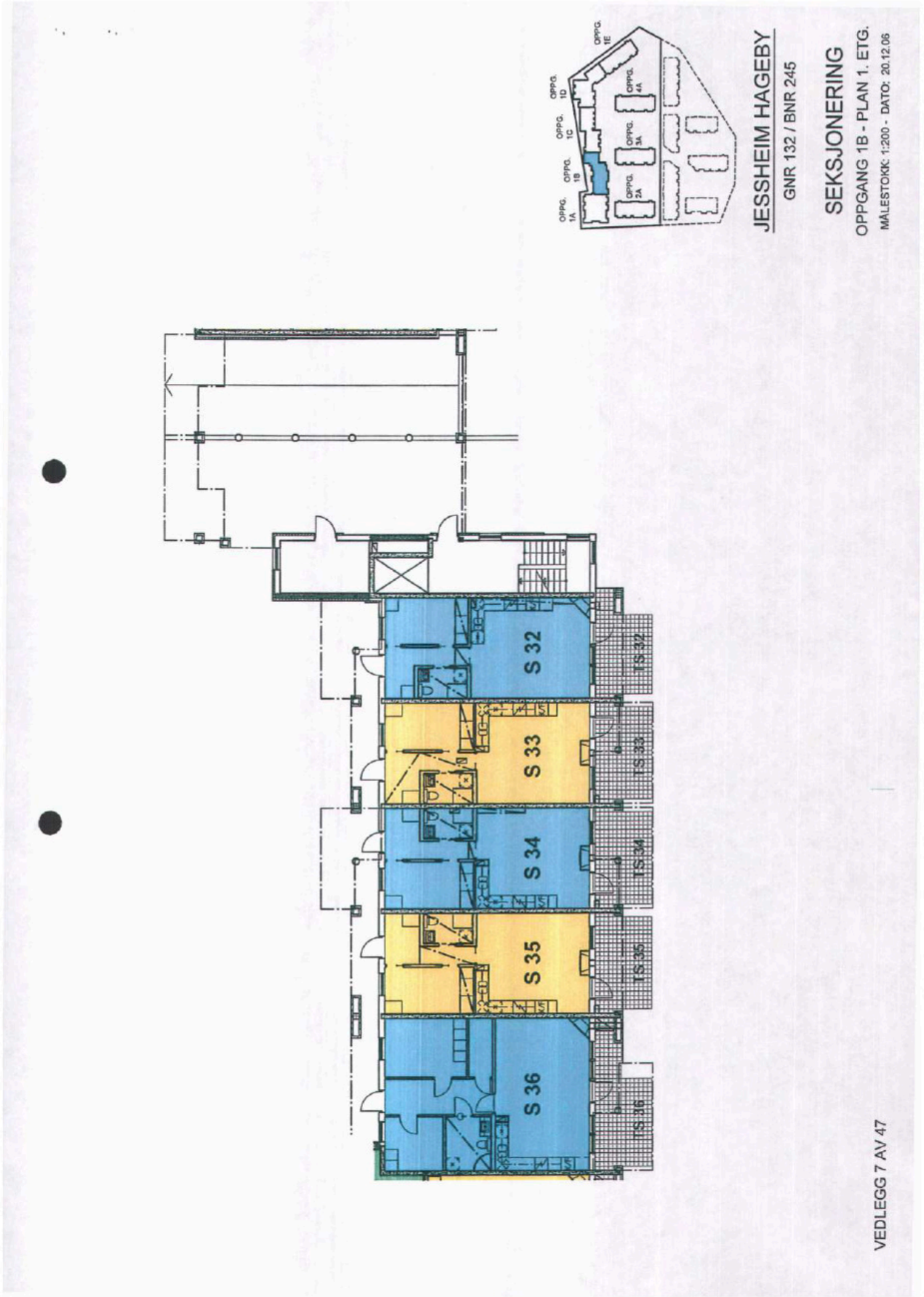

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1A - PLAN 1. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 1
S 2
S 3
S 4
S 5
S 6
TS 1
TS 2
TS 3
TS 4
TS 5
TS 6
VEDLEGG 2 AV 47

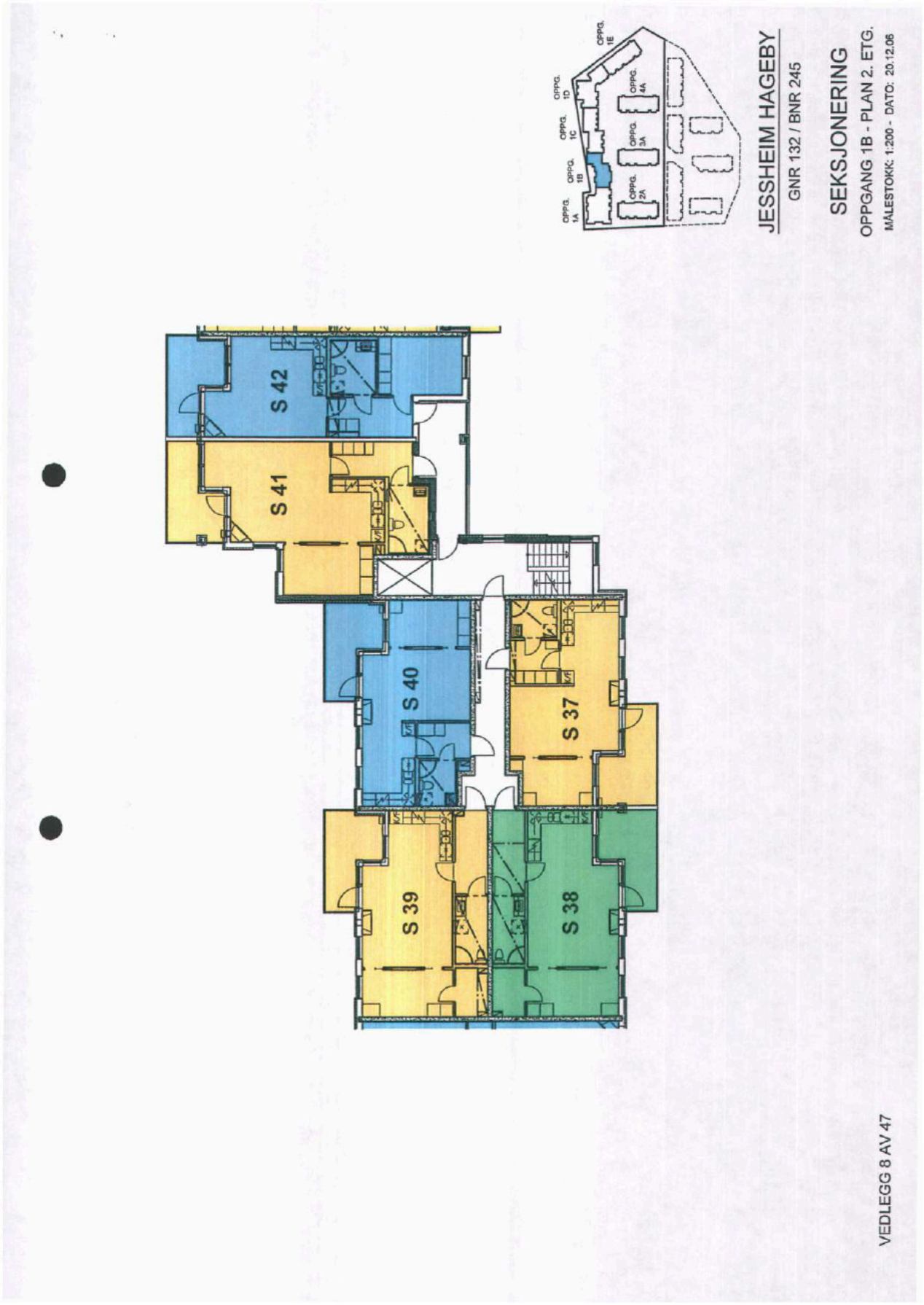

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1A - PLAN 2. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 8
S 7
S 9
S 13
S 10
S 12
S 11
VEDLEGG 3 AV 47

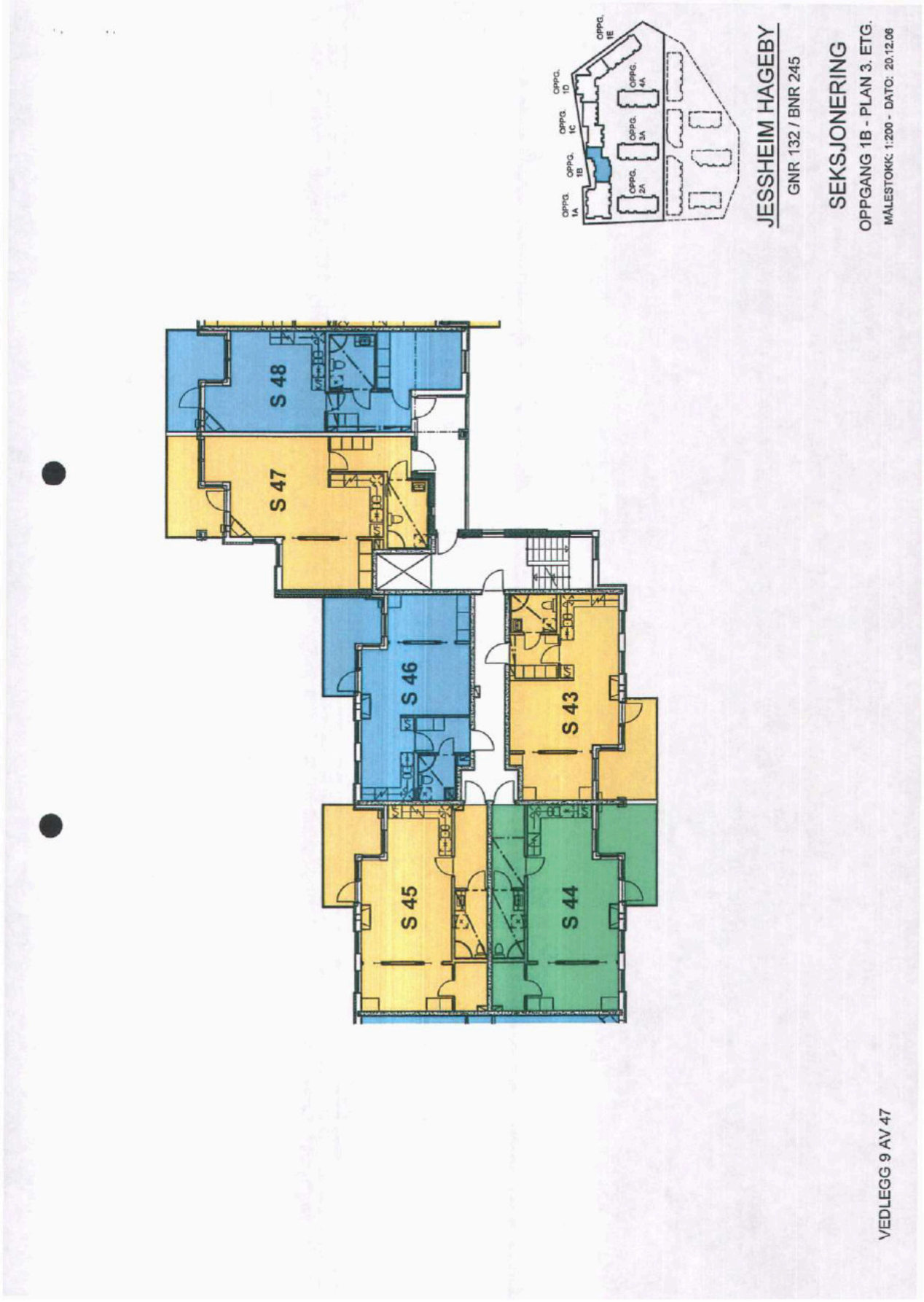

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1A - PLAN 3. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 15
S 14
S 16
S 20
S 17
S 19
S 18
VEDLEGG 4 AV 47

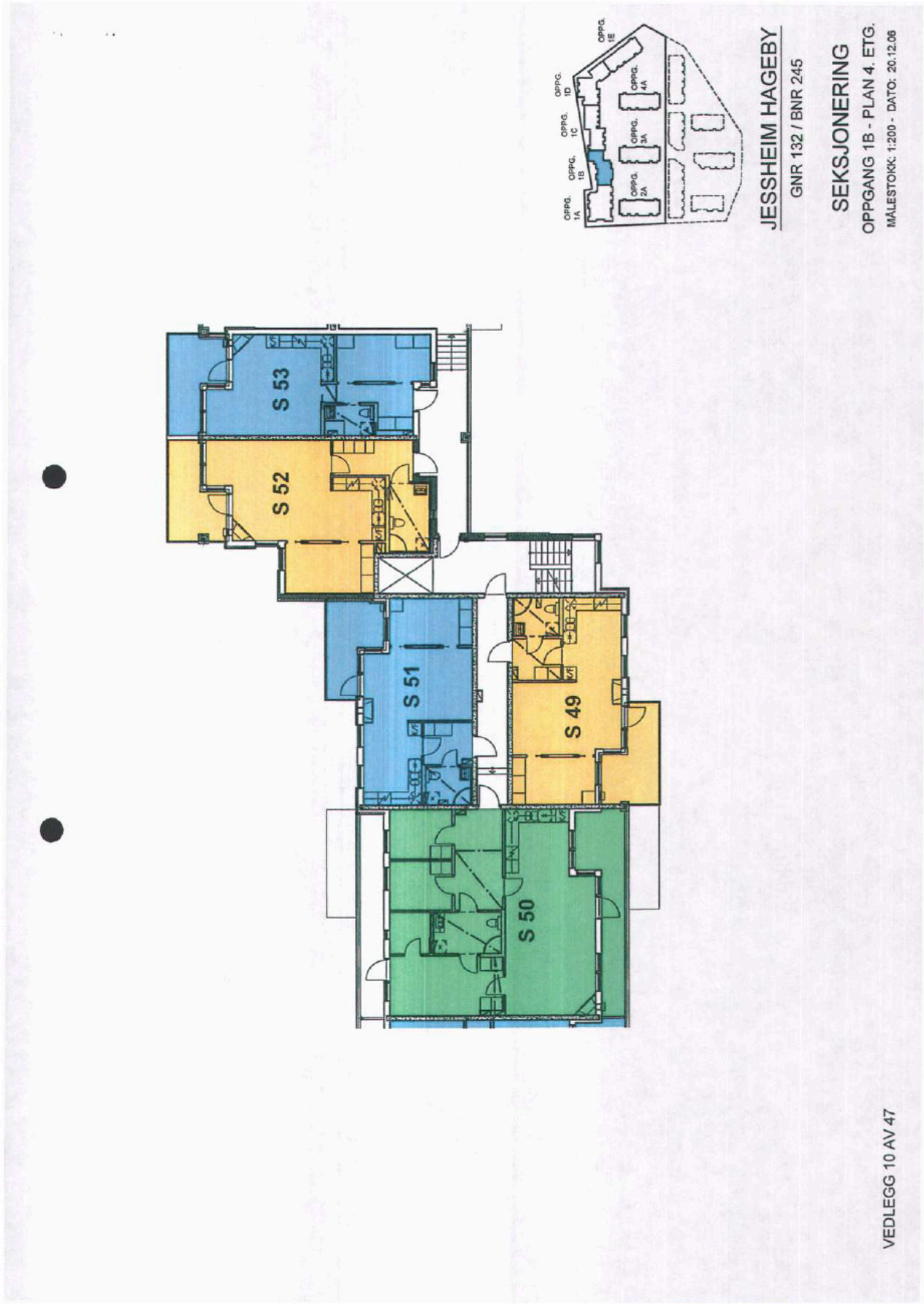

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1A - PLAN 4. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 22
S 21
S 23
S 27
S 24
S 26
S 25
VEDLEGG 5 AV 47

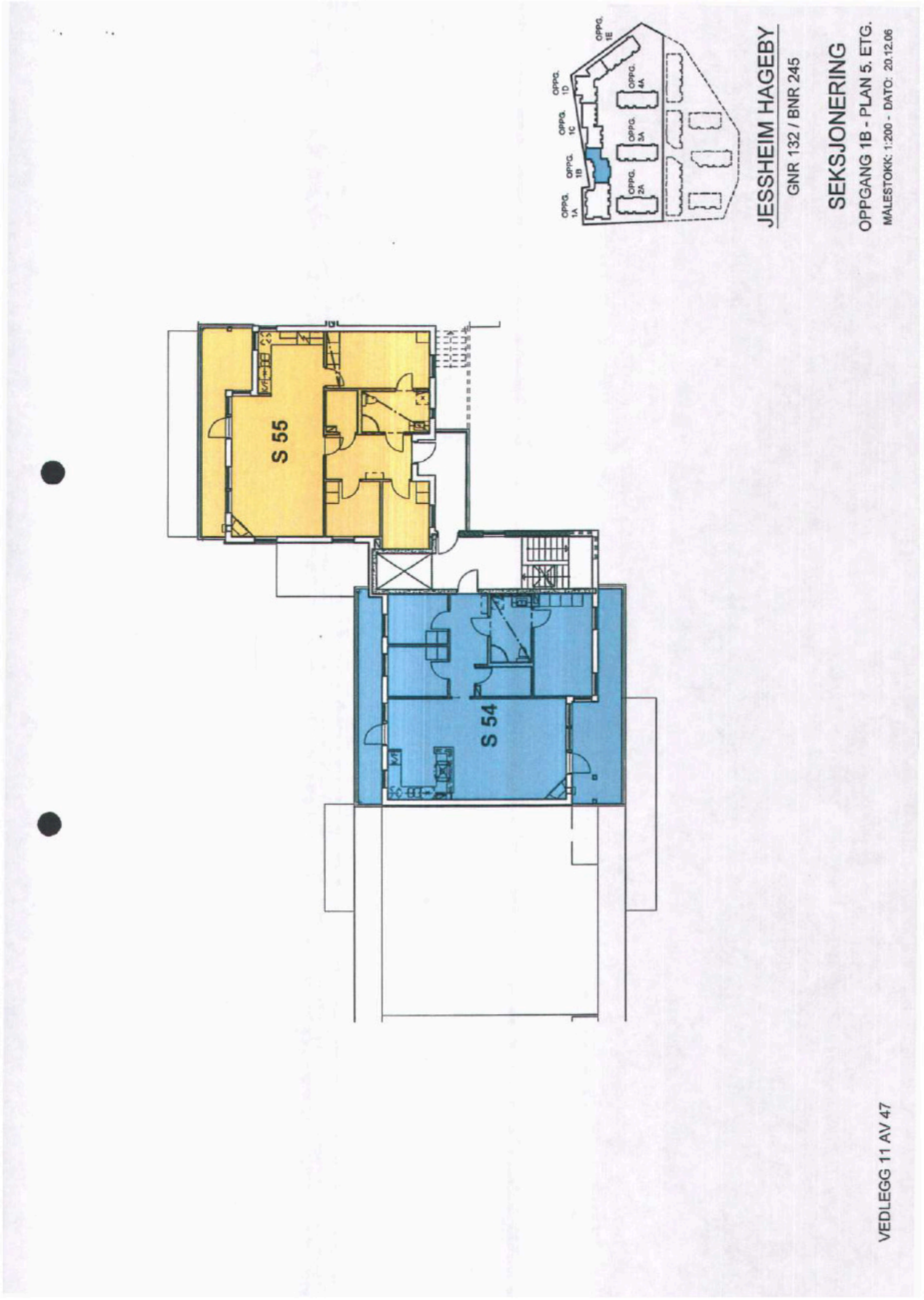

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1A - PLAN 5. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 28
S 29
S 31
S 30
VEDLEGG 6 AV 47


OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1B - PLAN 1. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 32
S 33
S 34
S 35
S 36
TS 32
TS 33
TS 34
TS 35
TS 36
VEDLEGG 7 AV 47

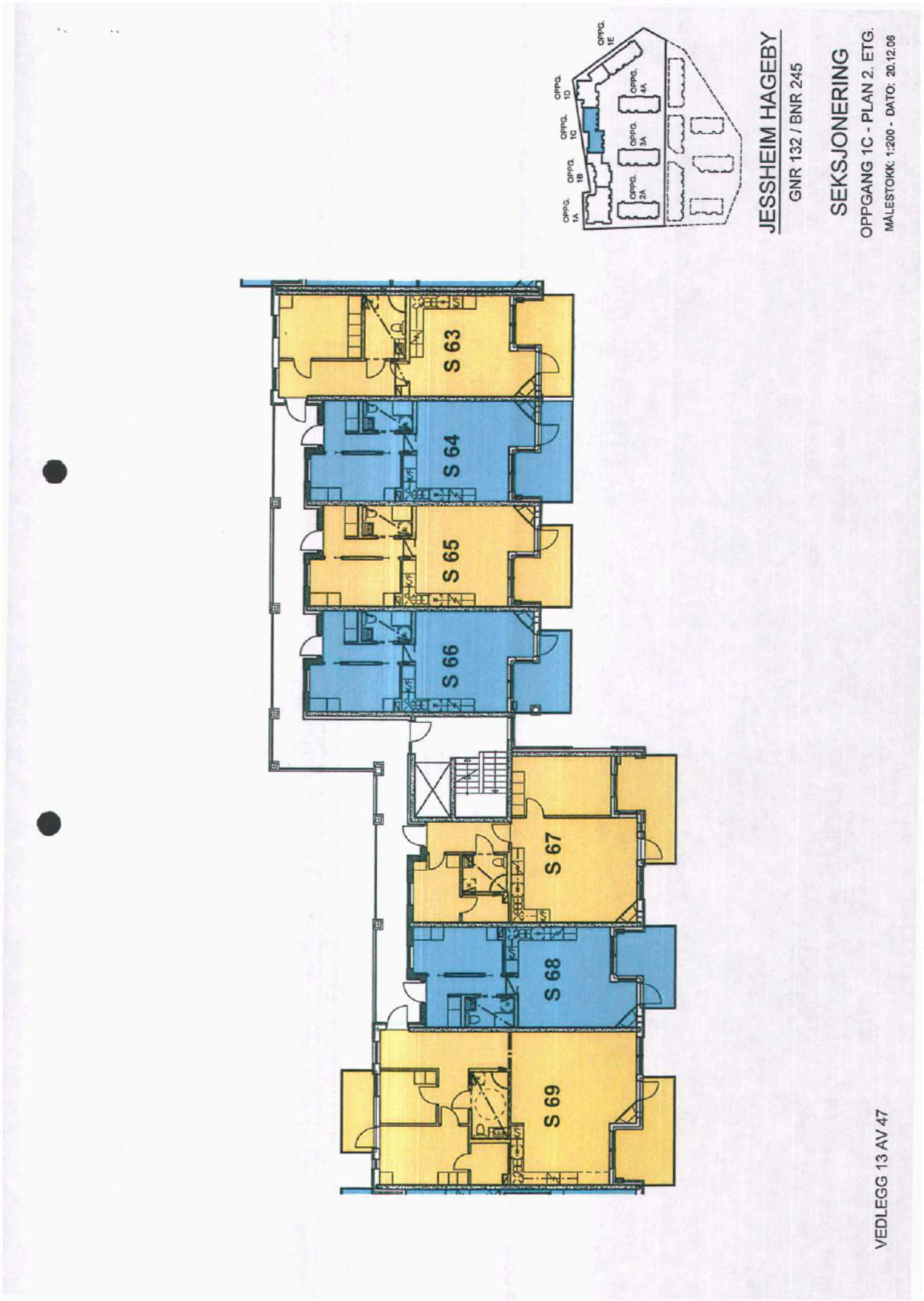

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1B - PLAN 2. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 42
S 41
S 40
S 37
S 39
S 38
VEDLEGG 8 AV 47

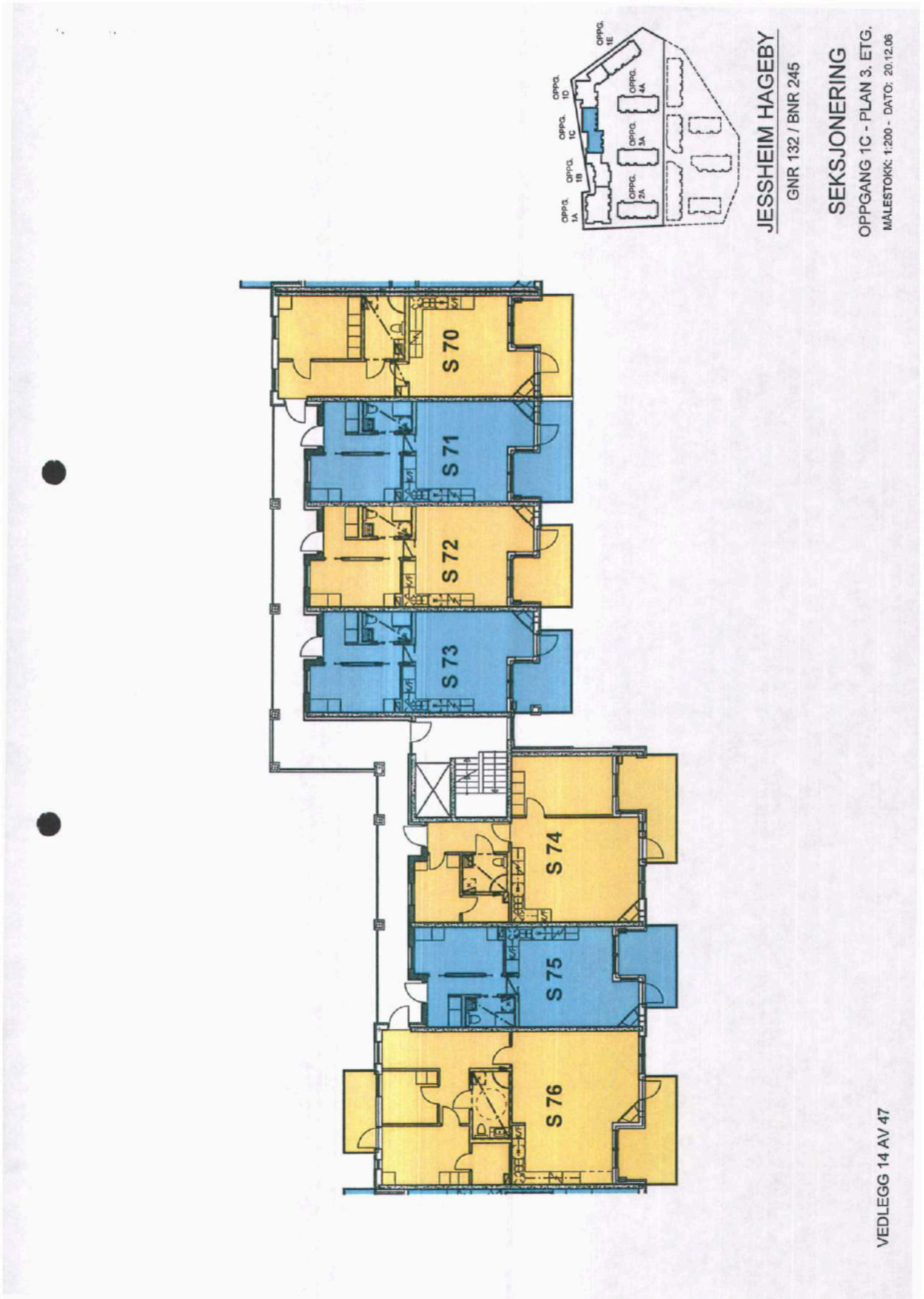

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1B - PLAN 3. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 48
S 47
S 46
S 43
S 45
S 44
VEDLEGG 9 AV 47


OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1B - PLAN 4. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 53
S 52
S 51
S 49
S 50
VEDLEGG 10 AV 47

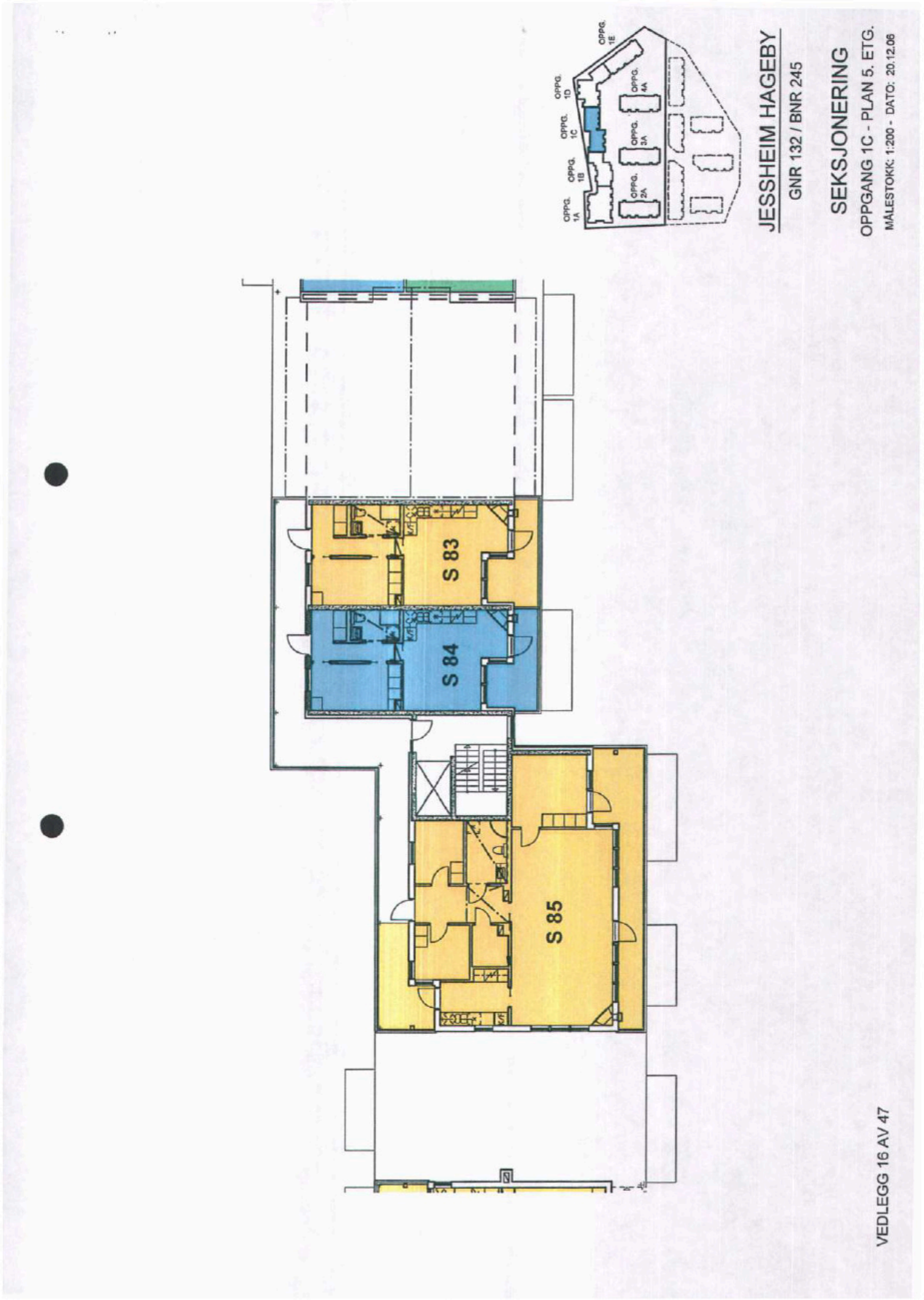

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1B - PLAN 5. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 55
S 54
VEDLEGG 11 AV 47

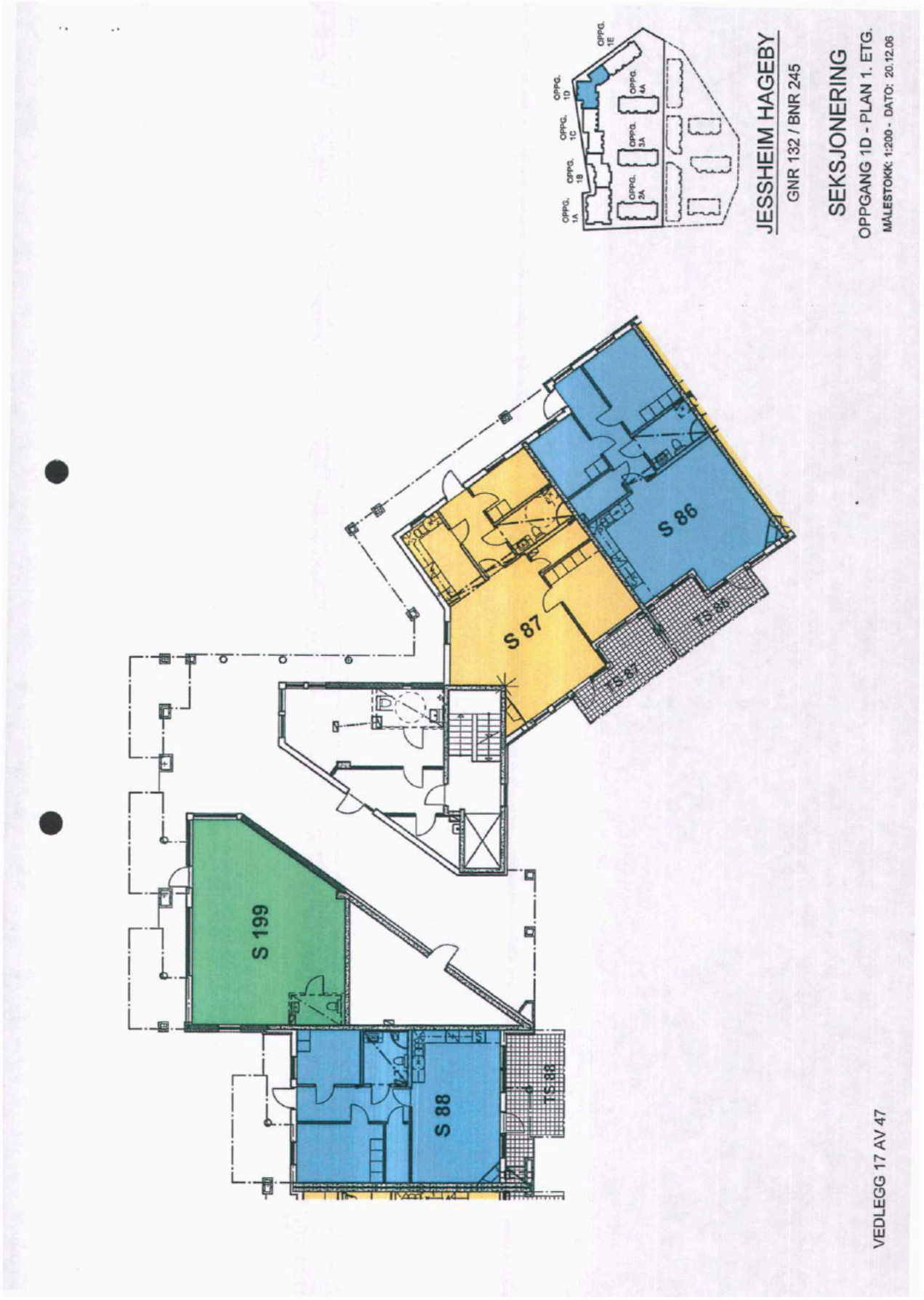

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1C - PLAN 1. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 56
S 57
S 58
S 59
S 60
S 61
S 62
TS 56
TS 57
TS 58
TS 59
TS 60
TS 61
TS 62
VEDLEGG 12 AV 47

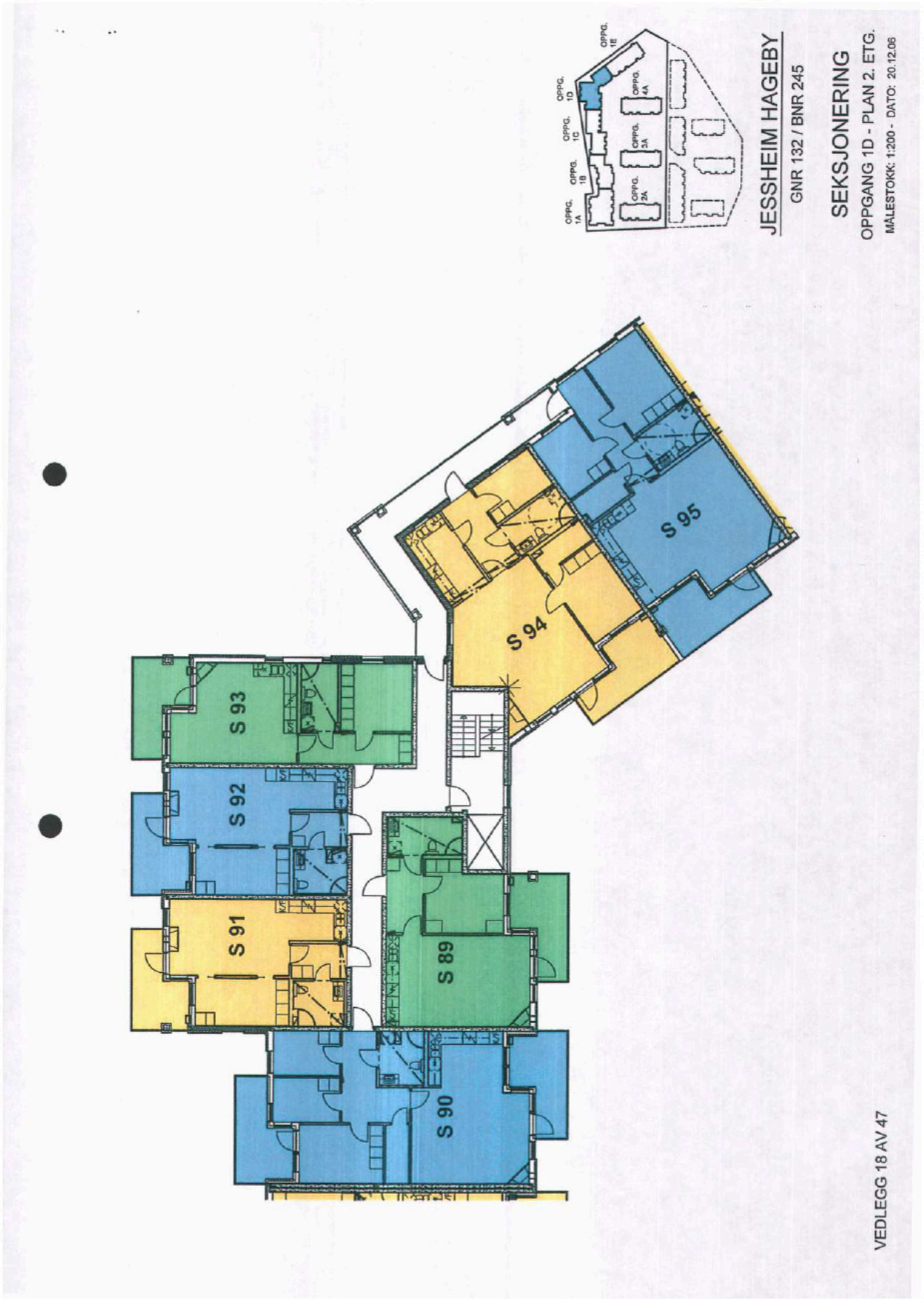

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1C - PLAN 2. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 63
S 64
S 65
S 66
S 67
S 68
S 69
VEDLEGG 13 AV 47

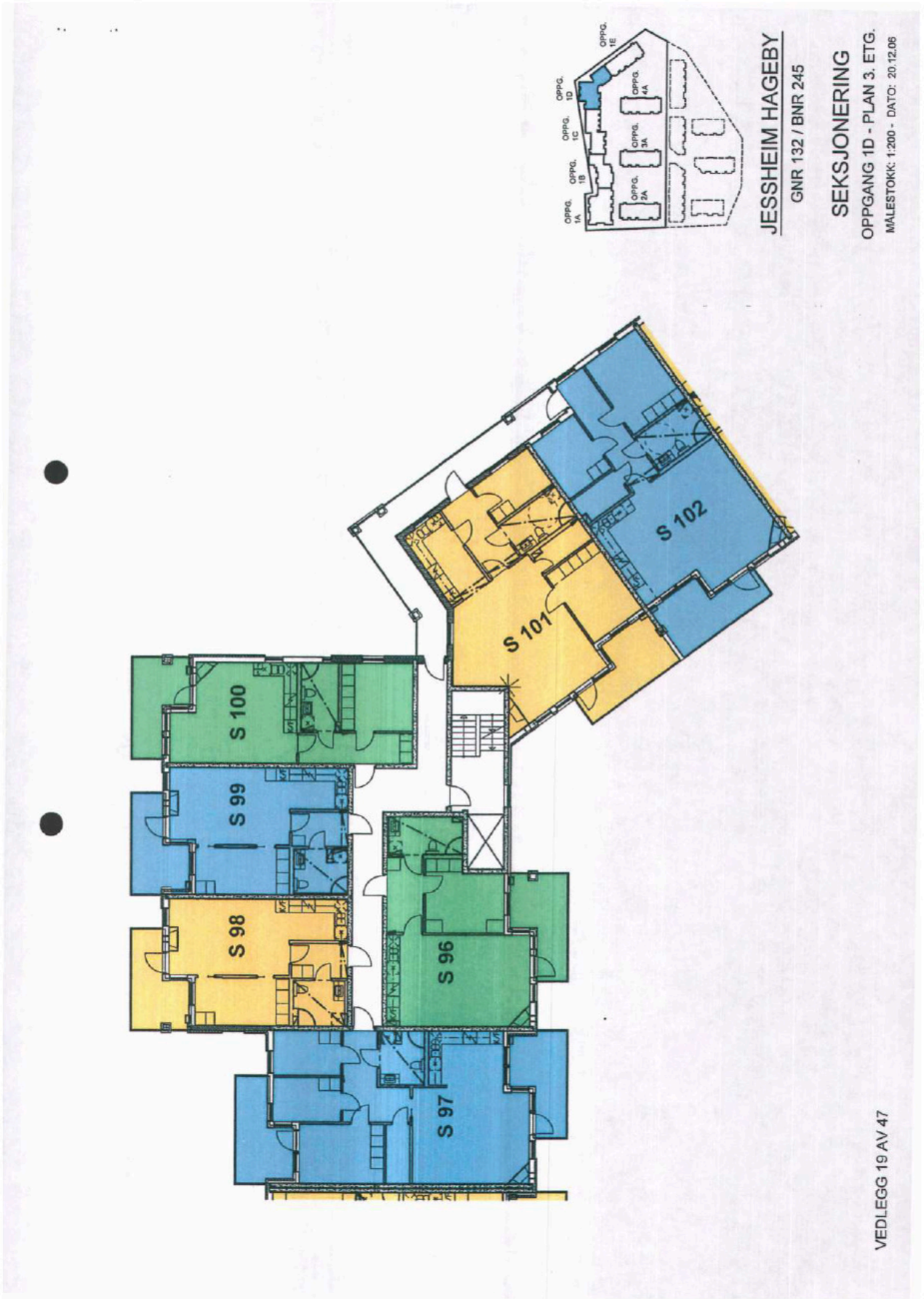

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1C - PLAN 3. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 70
S 71
S 72
S 73
S 74
S 75
S 76
VEDLEGG 14 AV 47


OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1C - PLAN 4. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 77
S 78
S 79
S 80
S 81
S 82
VEDLEGG 15 AV 47

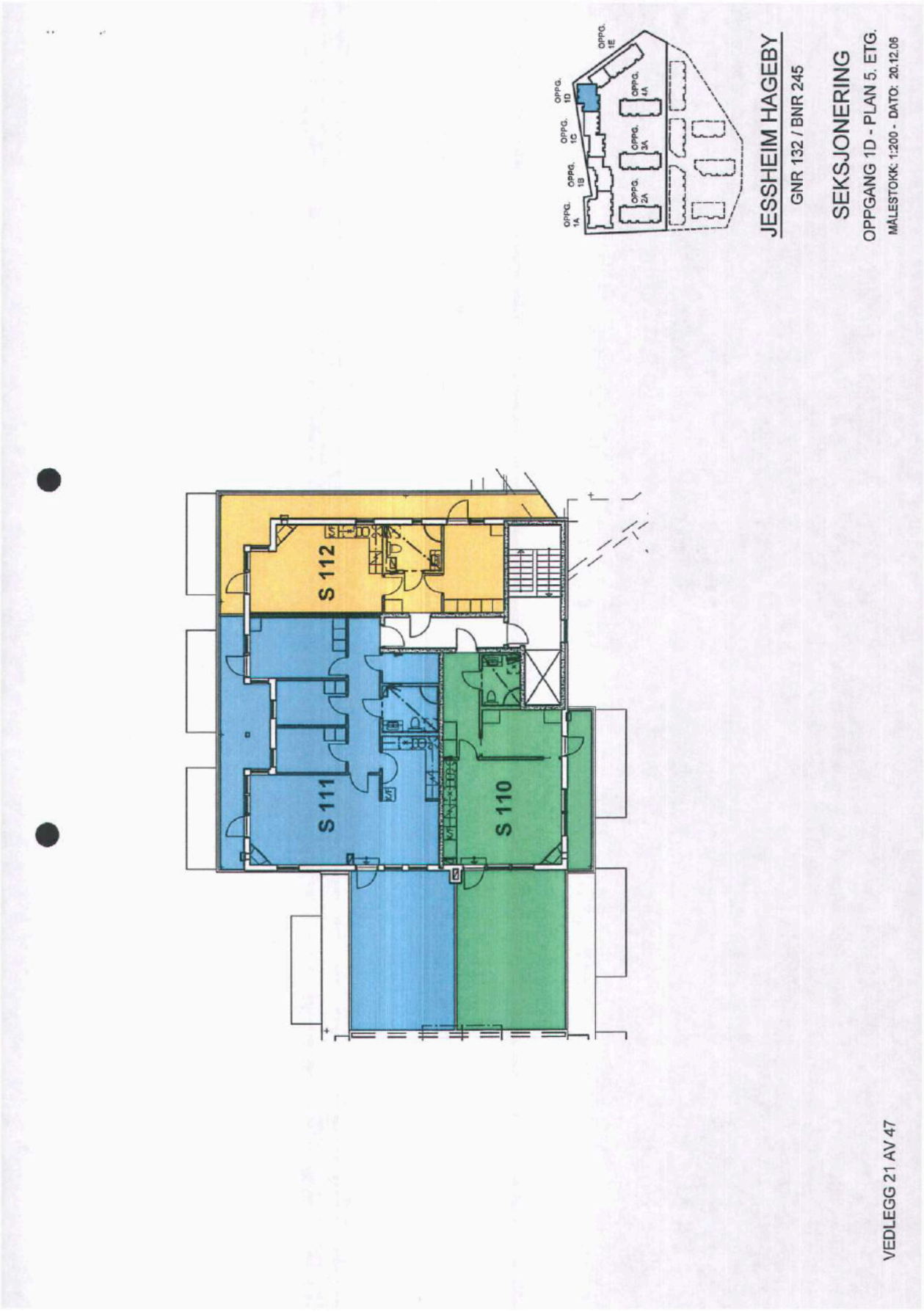

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1C - PLAN 5. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 83
S 84
S 85
VEDLEGG 16 AV 47


OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1D - PLAN 1. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 86
S 87
TS 86
TS 87
S 199
S 88
TS 88
VEDLEGG 17 AV 47

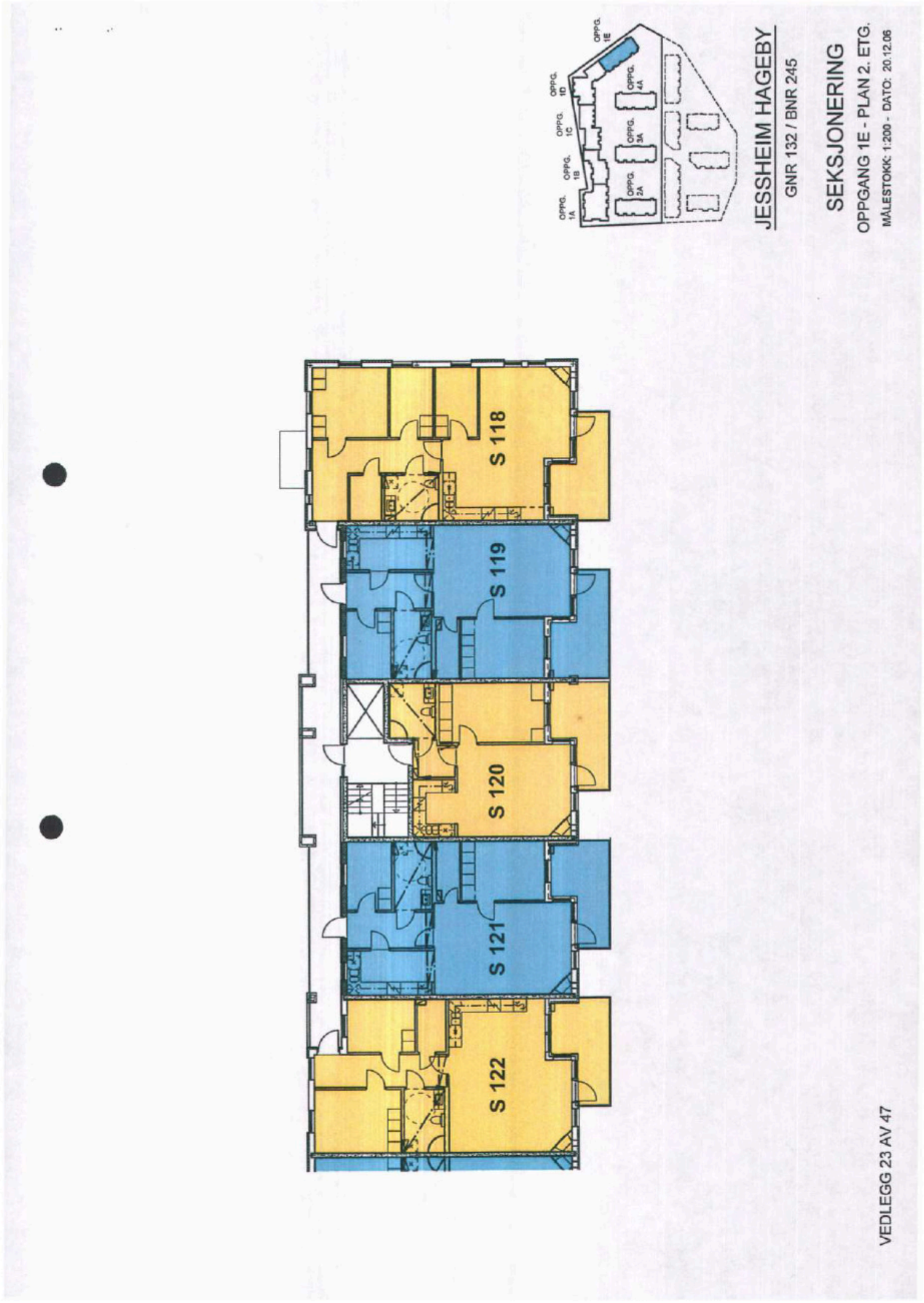

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1D - PLAN 2. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 95
S 94
S 93
S 92
S 91
S 89
S 90
VEDLEGG 18 AV 47

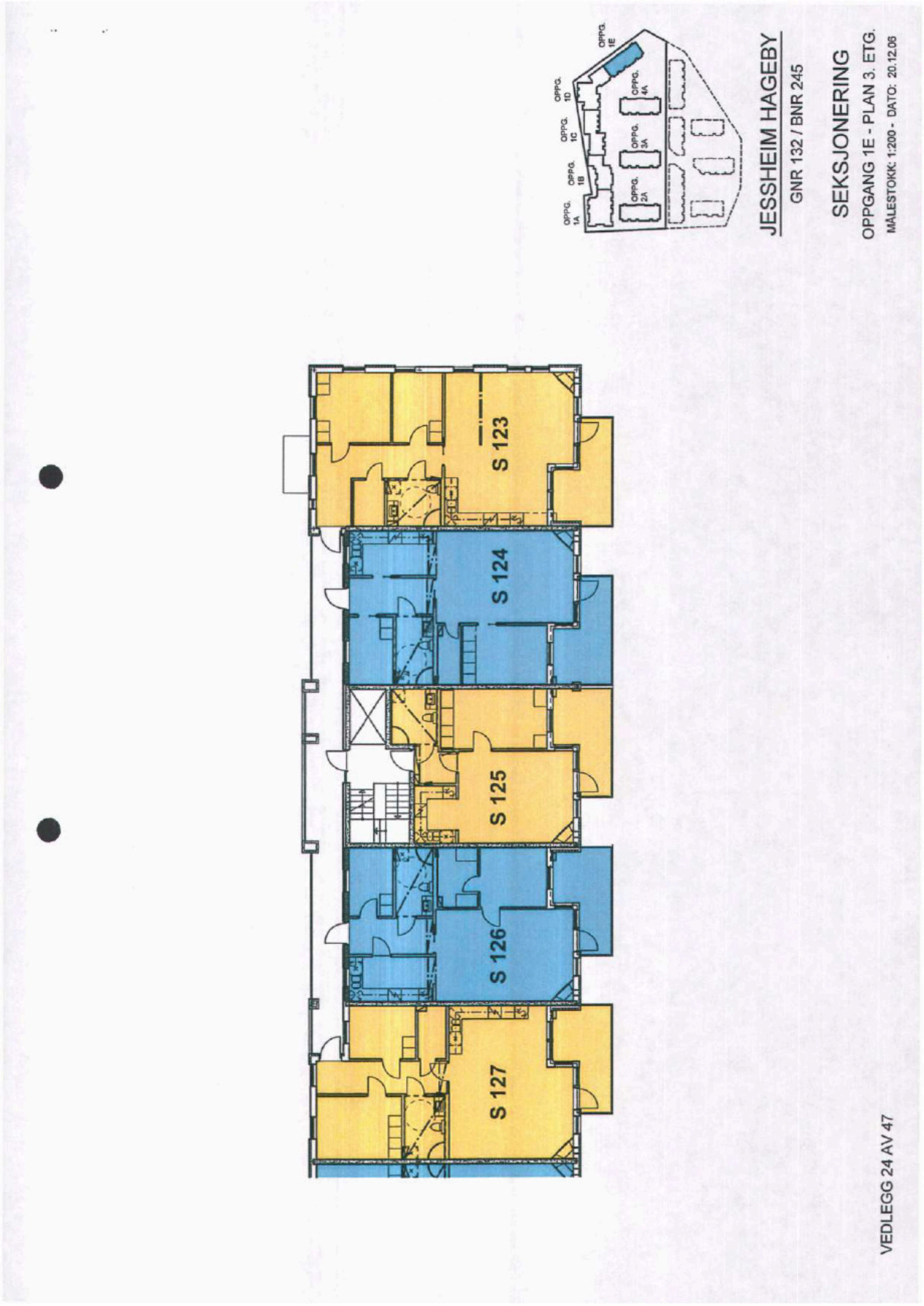

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1D - PLAN 3. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 102
S 101
S 100
S 99
S 98
S 96
S 97
VEDLEGG 19 AV 47

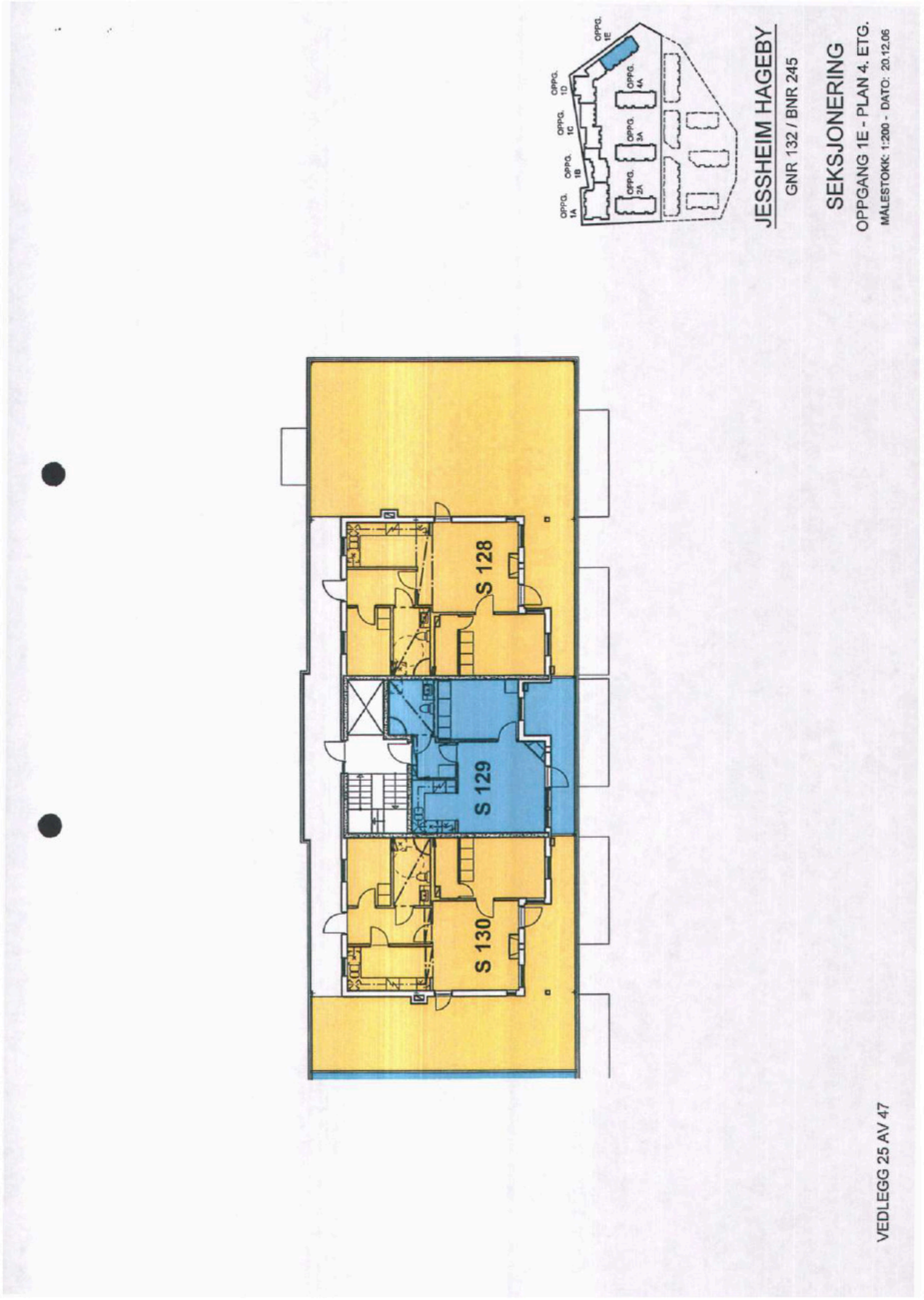

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1D - PLAN 4. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 109
S 108
S 107
S 106
S 105
S 103
S 104
VEDLEGG 20 AV 47

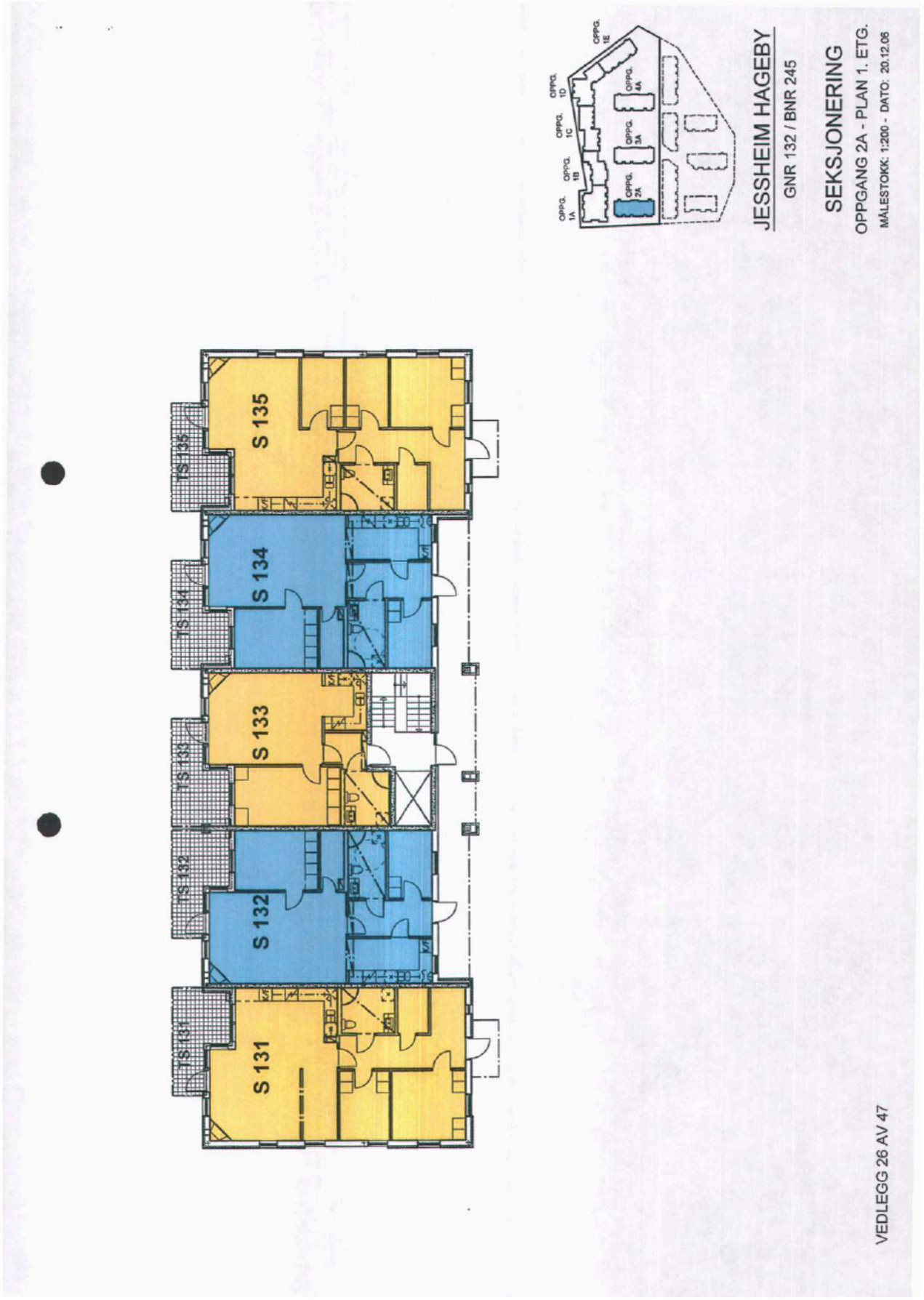

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1D - PLAN 5. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 112
S 111
S 110
VEDLEGG 21 AV 47

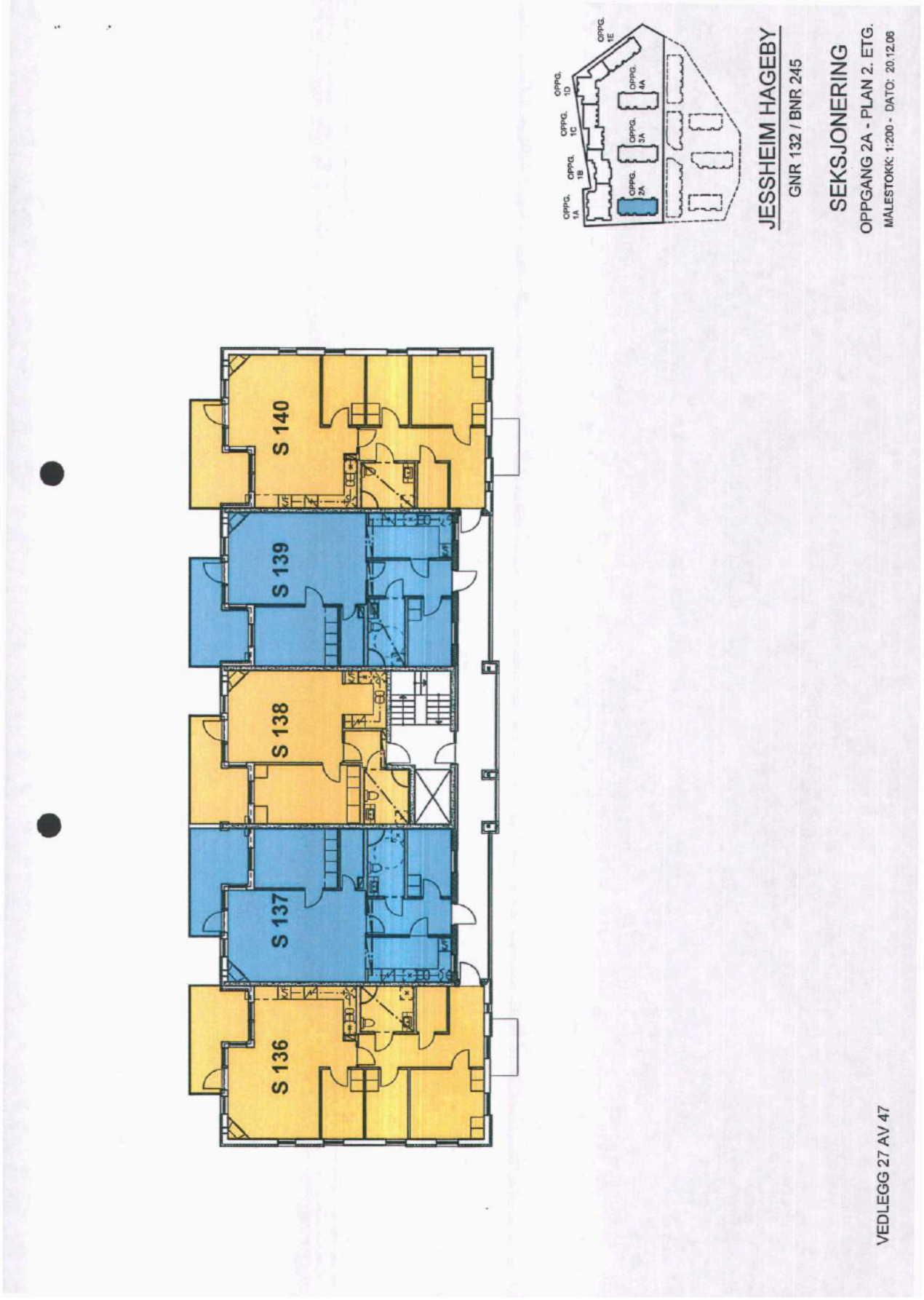
OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 2A
OPPG. 3A
OPPG. 4A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1E - PLAN 1. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 113
S 114
S 115
S 116
S 117
TS 113
TS 114
TS 115
TS 116
TS 117
VEDLEGG 22 AV 47

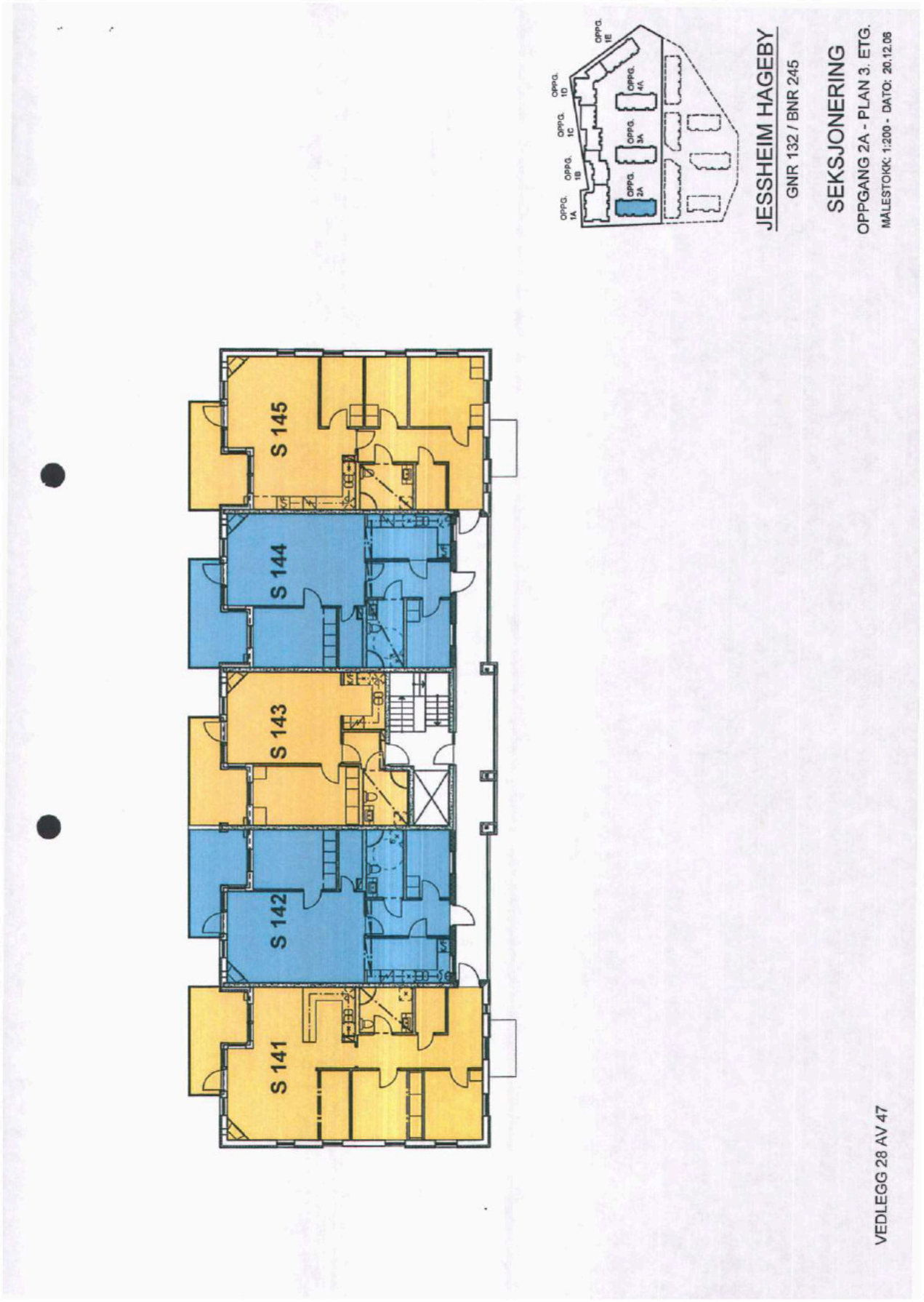

OPPG. 1A
OPPG. 1B
OPPG. 1C
OPPG. 1D
OPPG. 1E
OPPG. 2A
OPPG. 3A
OPPG. 4A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1E - PLAN 2. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 118
S 119
S 120
S 121
S 122
VEDLEGG 23 AV 47

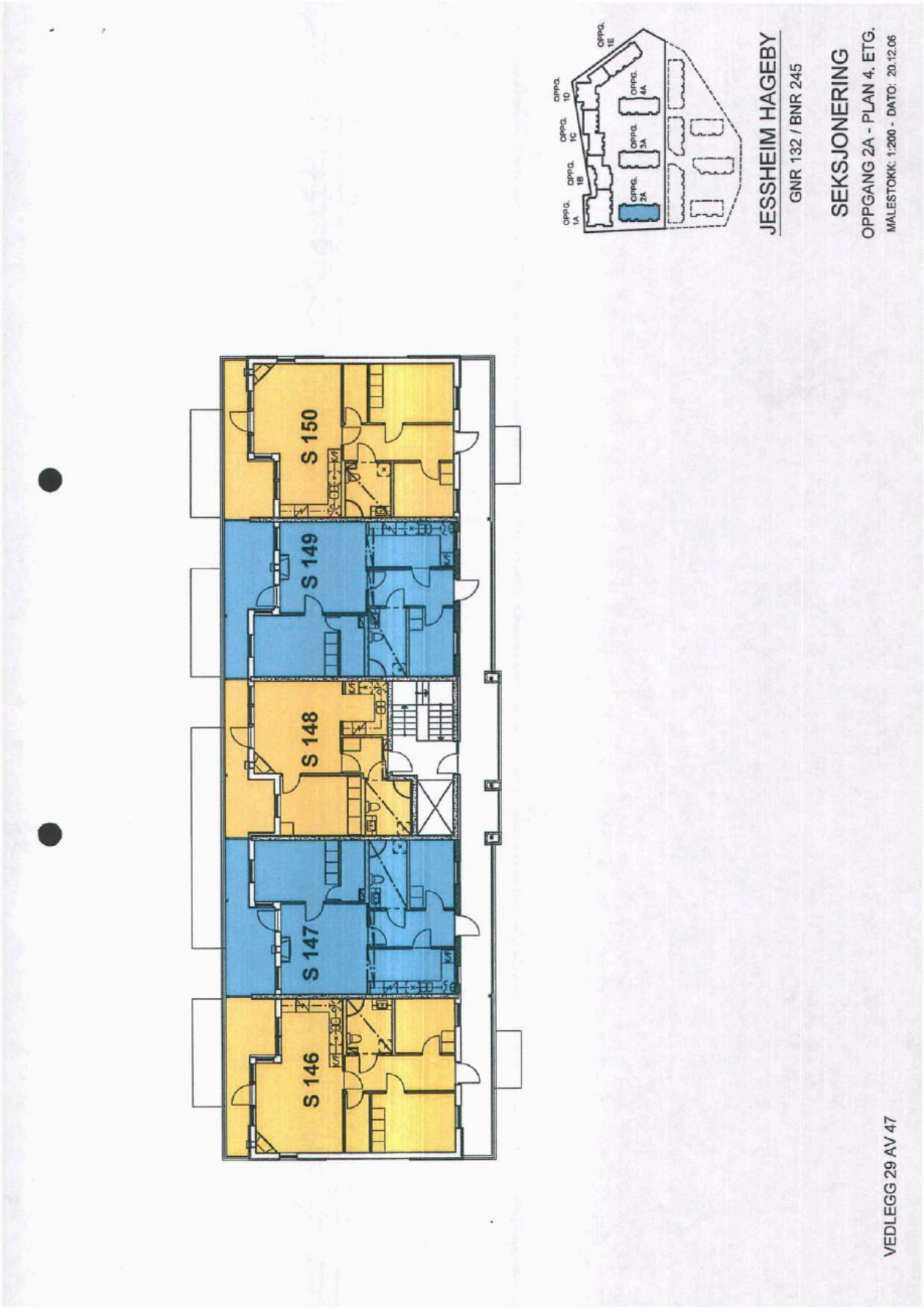

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1E - PLAN 3. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 123
S 124
S 125
S 126
S 127
VEDLEGG 24 AV 47

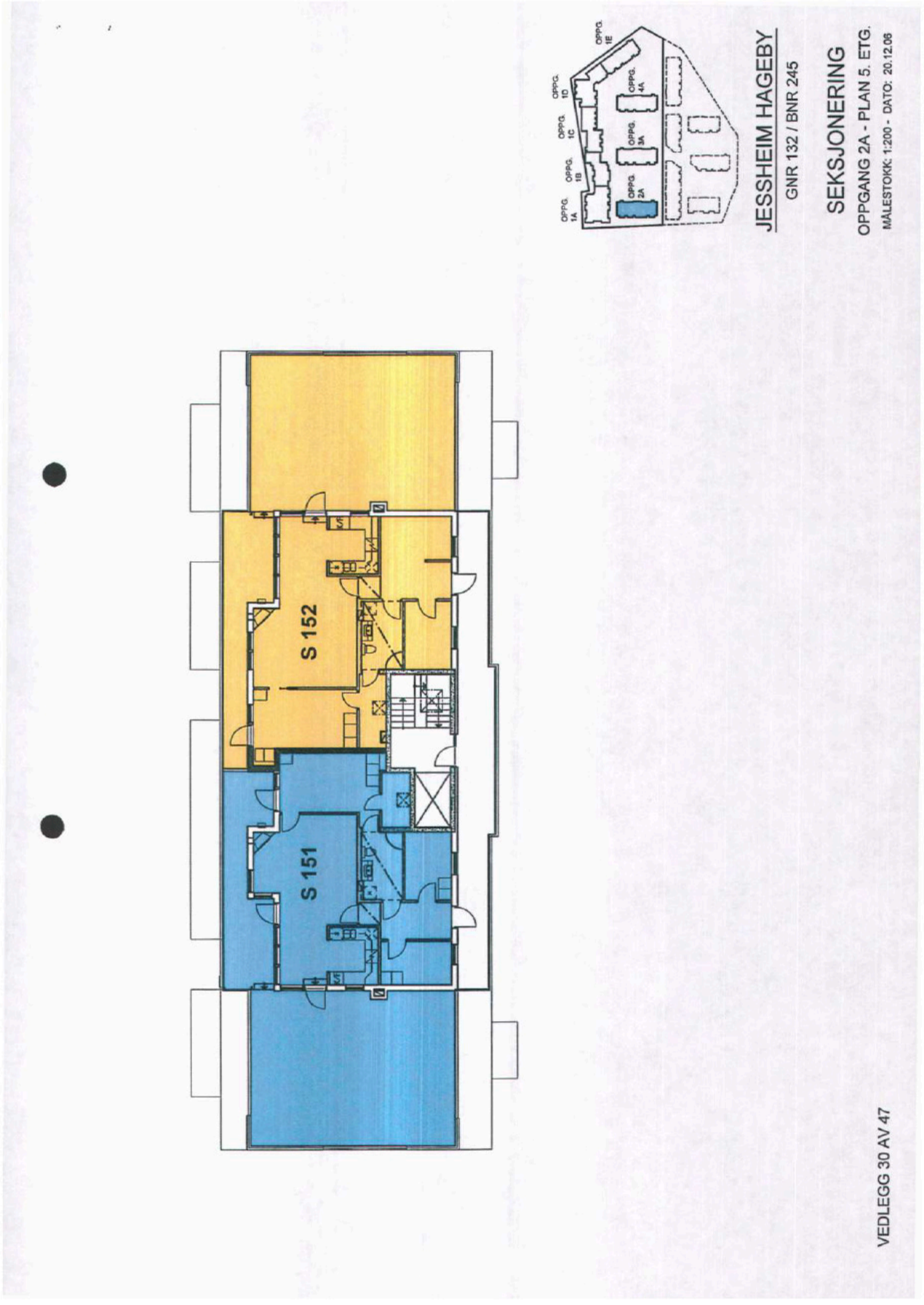

OPPG. 1A
OPPG. 1B
OPPG. 1C
OPPG. 1D
OPPG. 1E
OPPG. 2A
OPPG. 3A
OPPG. 4A
S 128
S 129
S 130
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 1E - PLAN 4. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
VEDLEGG 25 AV 47

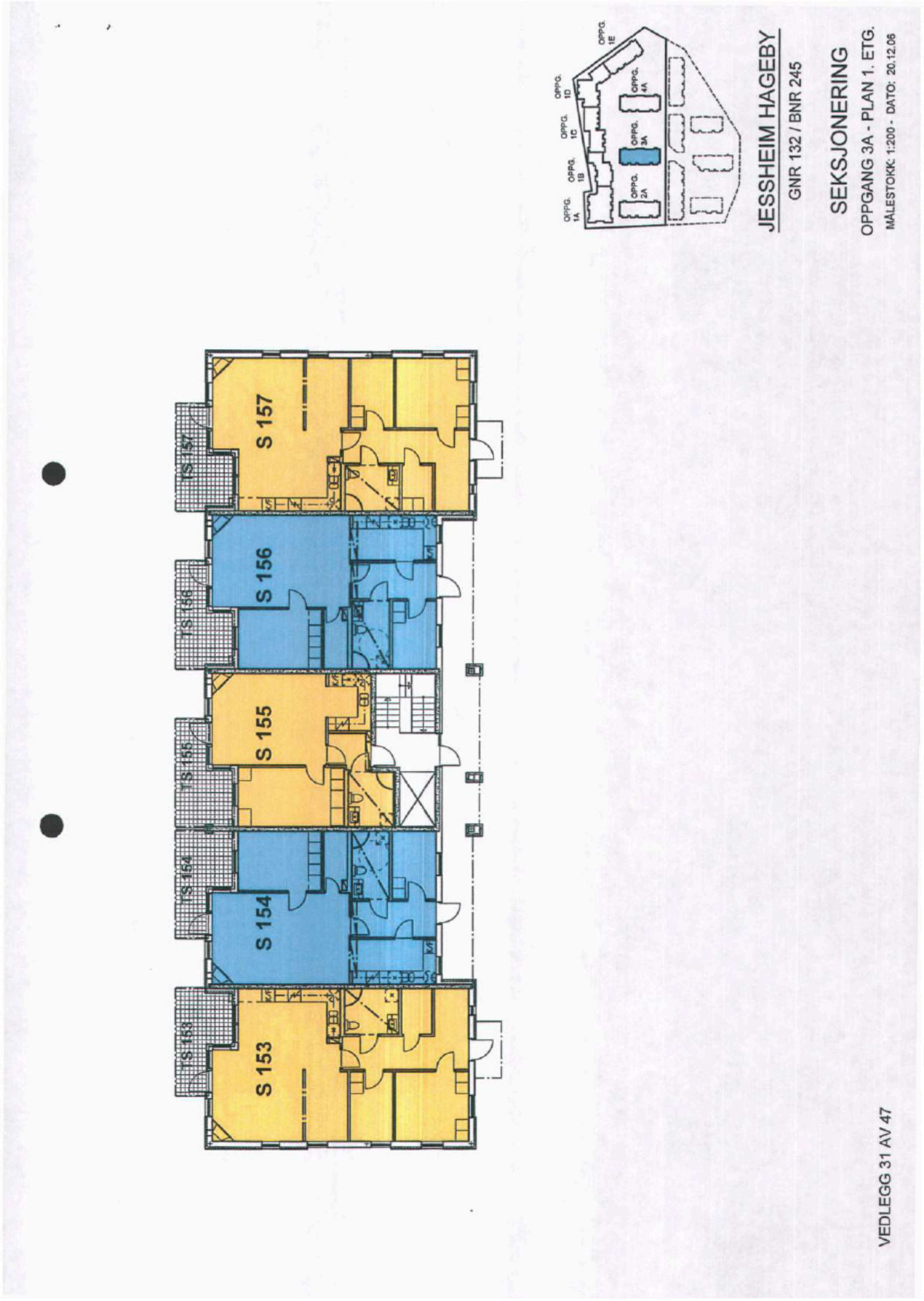

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 2A - PLAN 1. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
VEDLEGG 26 AV 47
S 135
S 134
S 133
S 132
S 131
TS 135
TS 134
TS 133
TS 132
TS 131

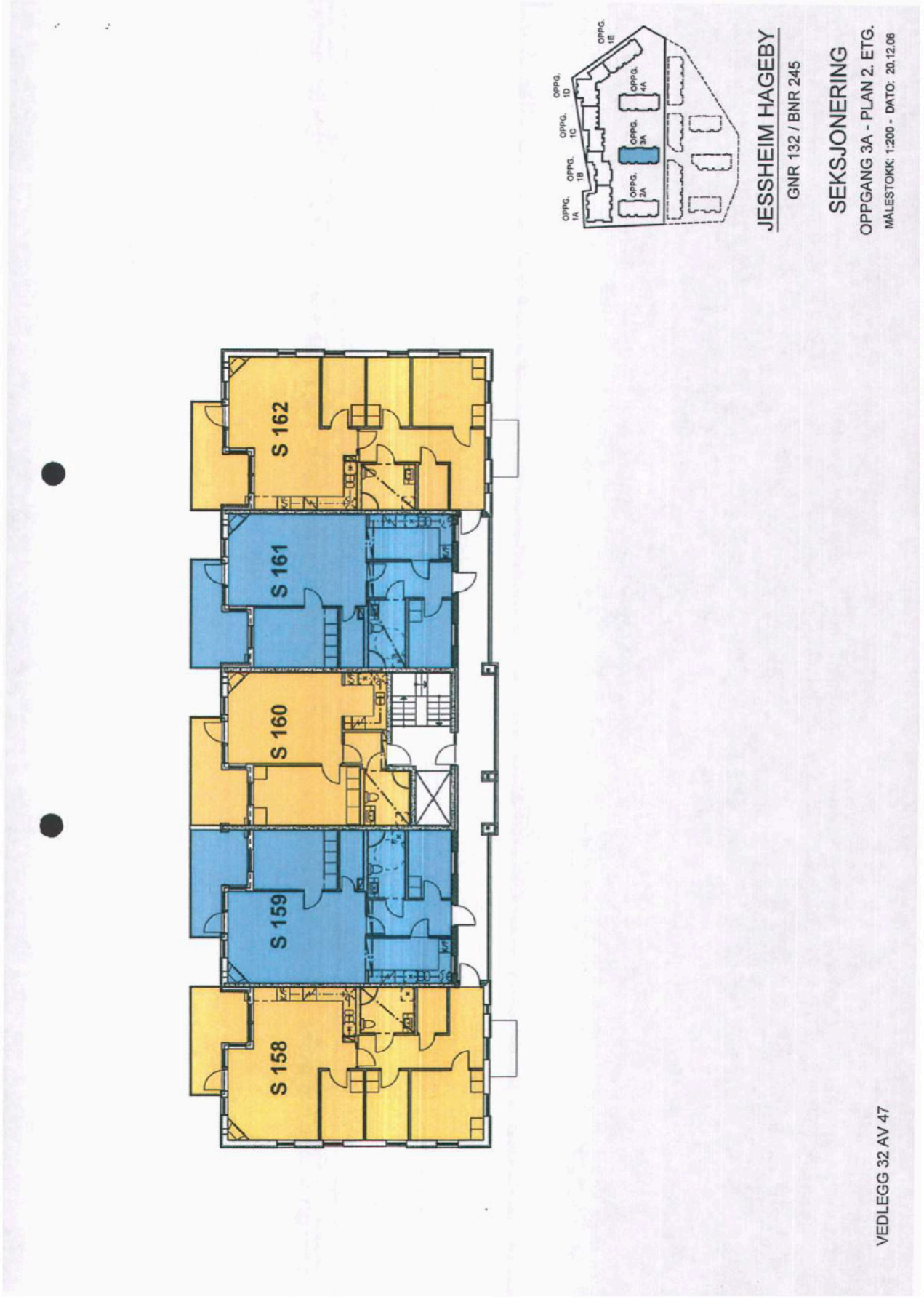

OPPG. 1A
OPPG. 1B
OPPG. 1C
OPPG. 1D
OPPG. 1E
OPPG. 2A
OPPG. 3A
OPPG. 4A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 2A - PLAN 2. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 140
S 139
S 138
S 137
S 136
VEDLEGG 27 AV 47

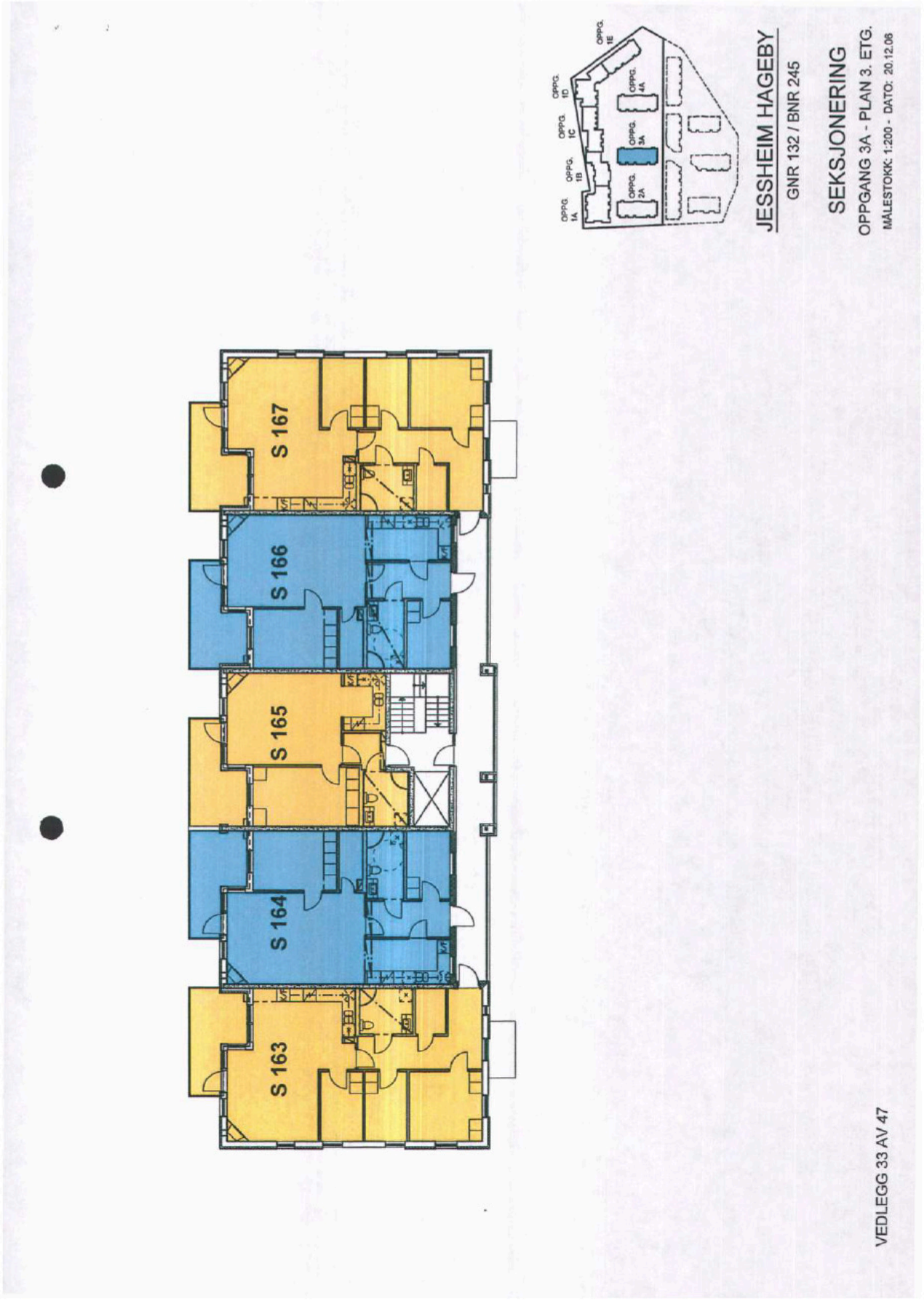

OPPG. 1A
OPPG. 1B
OPPG. 1C
OPPG. 1D
OPPG. 1E
OPPG. 2A
OPPG. 3A
OPPG. 4A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 2A - PLAN 3. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 145
S 144
S 143
S 142
S 141
VEDLEGG 28 AV 47

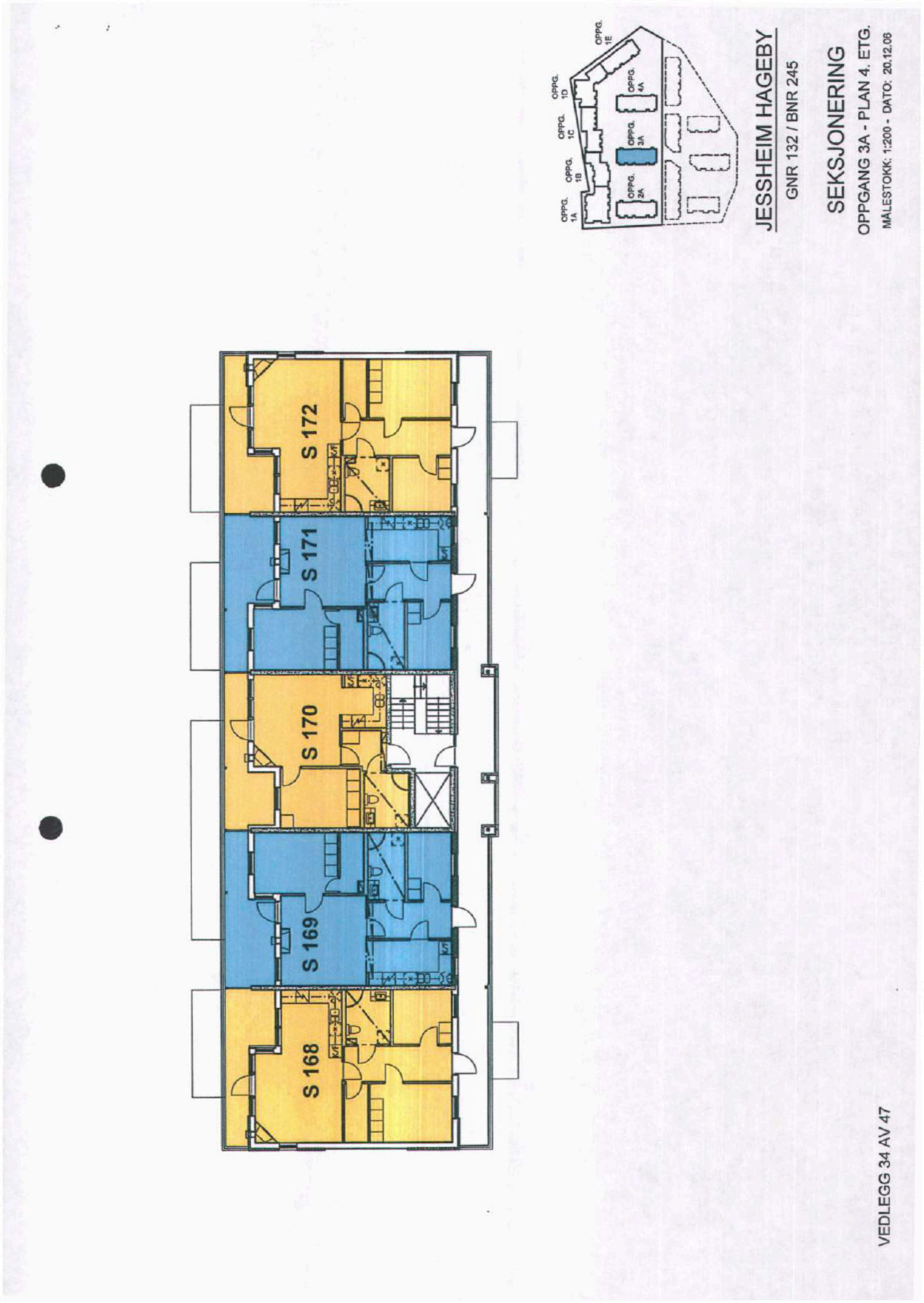

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 2A - PLAN 4. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 150
S 149
S 148
S 147
S 146
VEDLEGG 29 AV 47

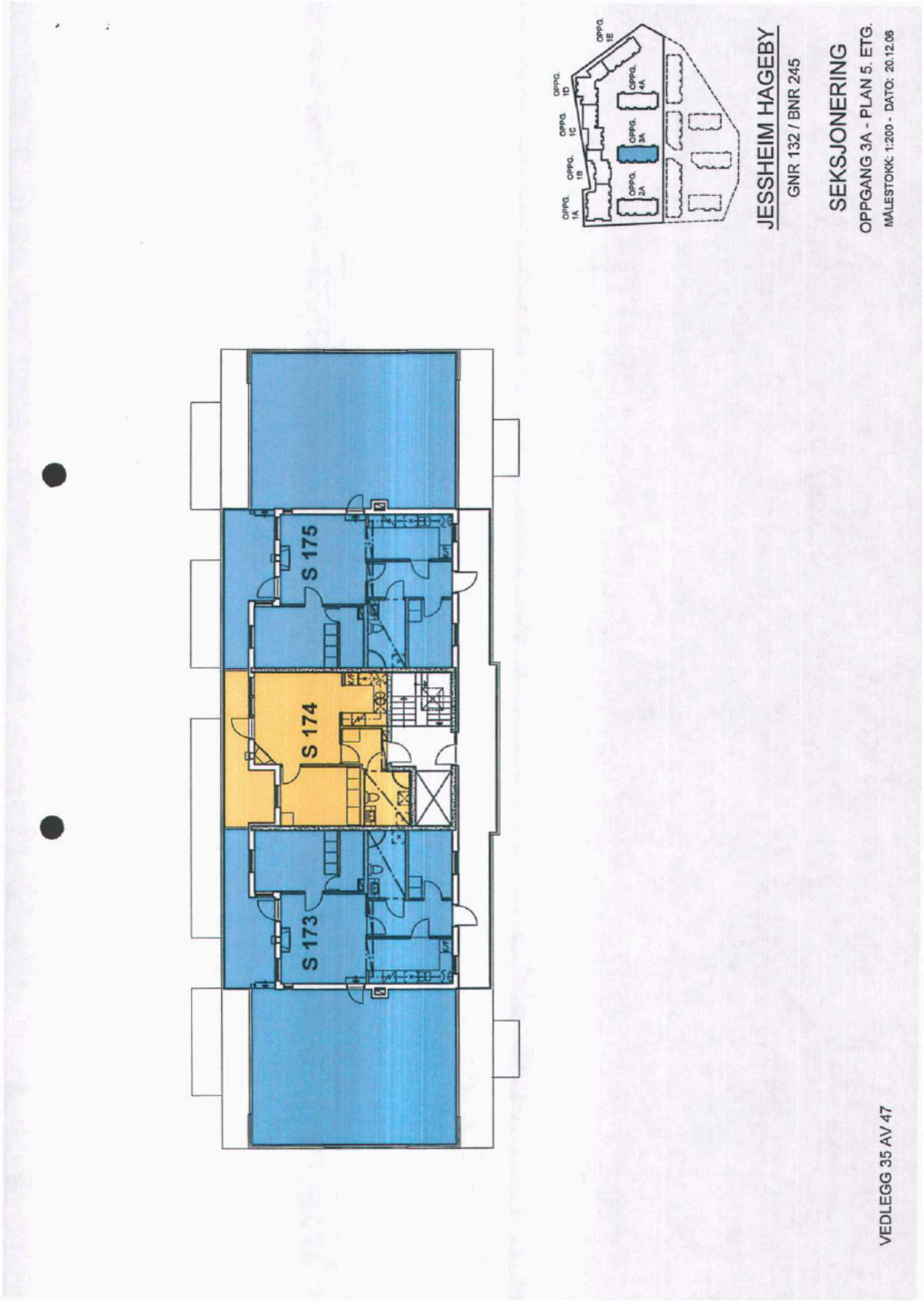

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 2A - PLAN 5. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 152
S 151
VEDLEGG 30 AV 47

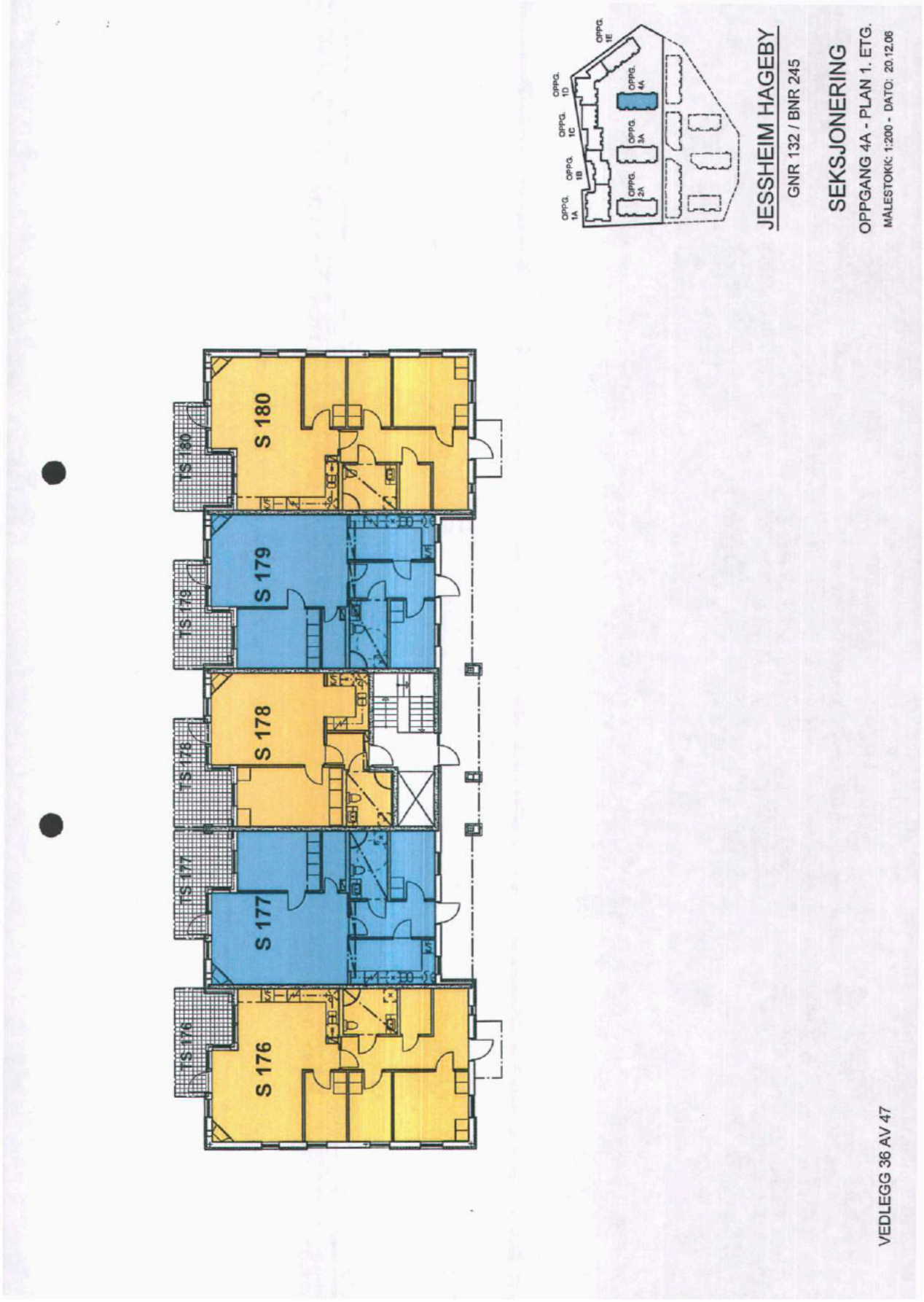

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 3A - PLAN 1. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
VEDLEGG 31 AV 47
S 157
S 156
S 155
S 154
S 153
TS 157
TS 156
TS 155
TS 154
TS 153

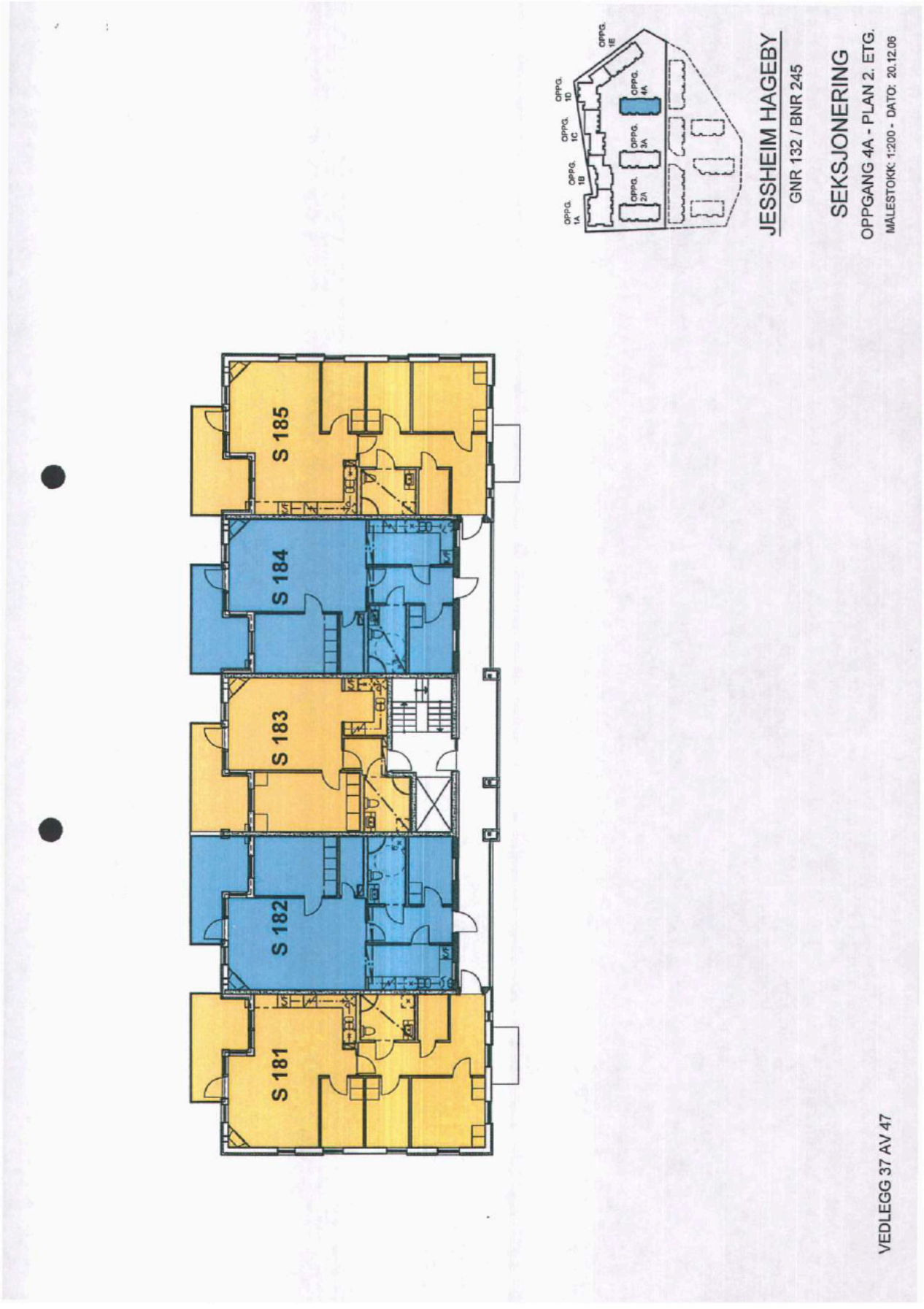

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 3A - PLAN 2. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 162
S 161
S 160
S 159
S 158
VEDLEGG 32 AV 47

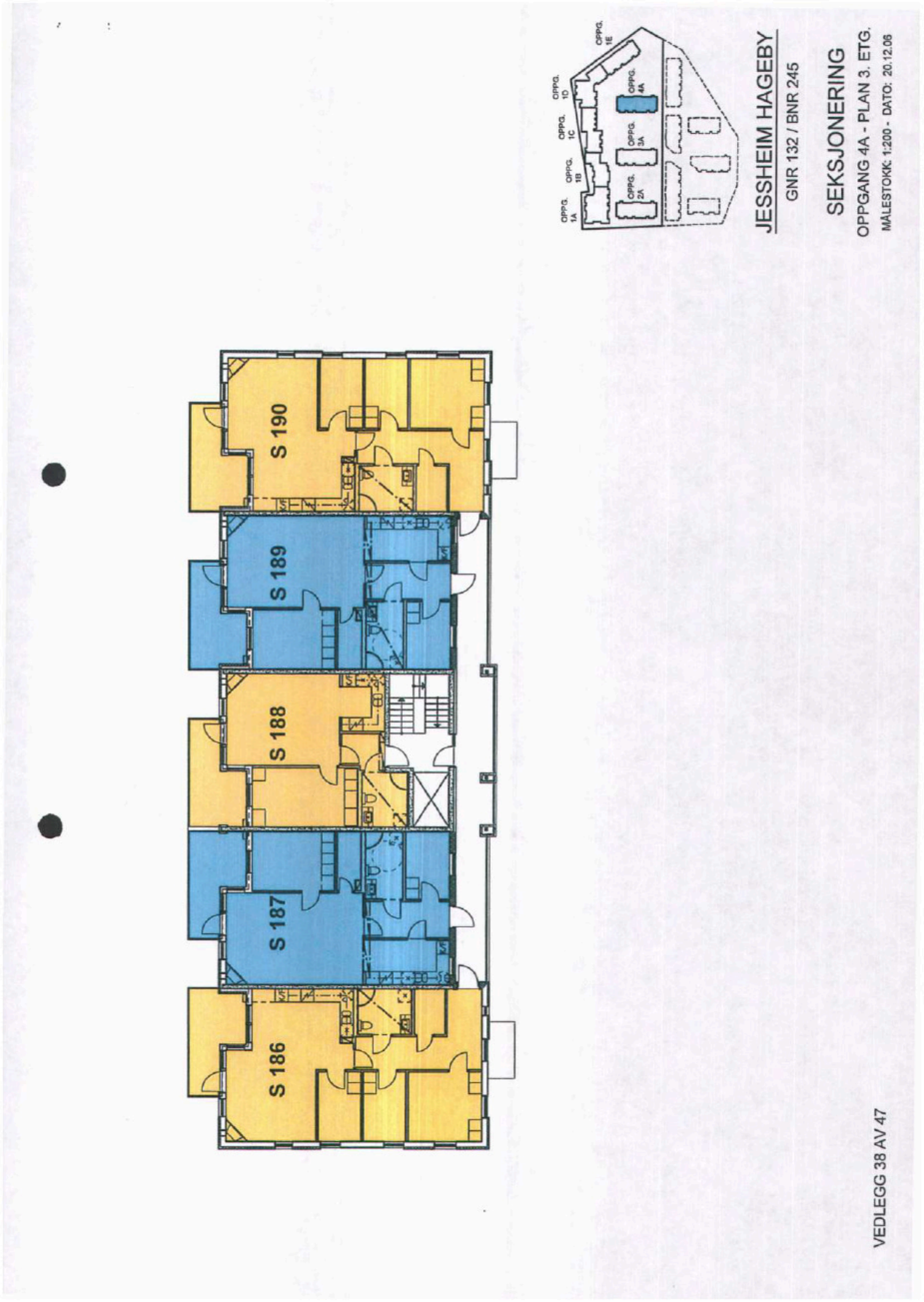

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 3A - PLAN 3. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 167
S 166
S 165
S 164
S 163
VEDLEGG 33 AV 47

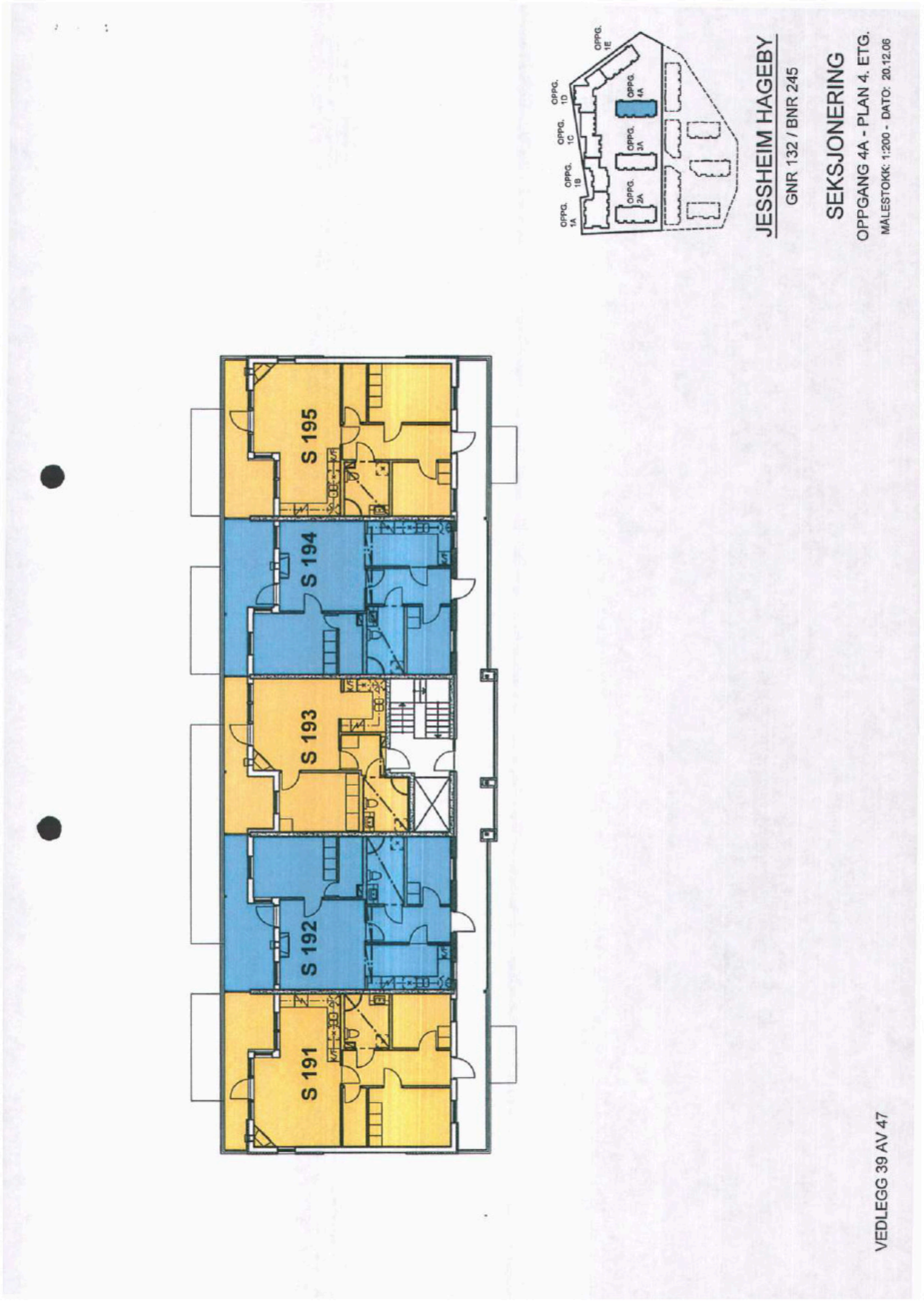

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 3A - PLAN 4. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 172
S 171
S 170
S 169
S 168
VEDLEGG 34 AV 47

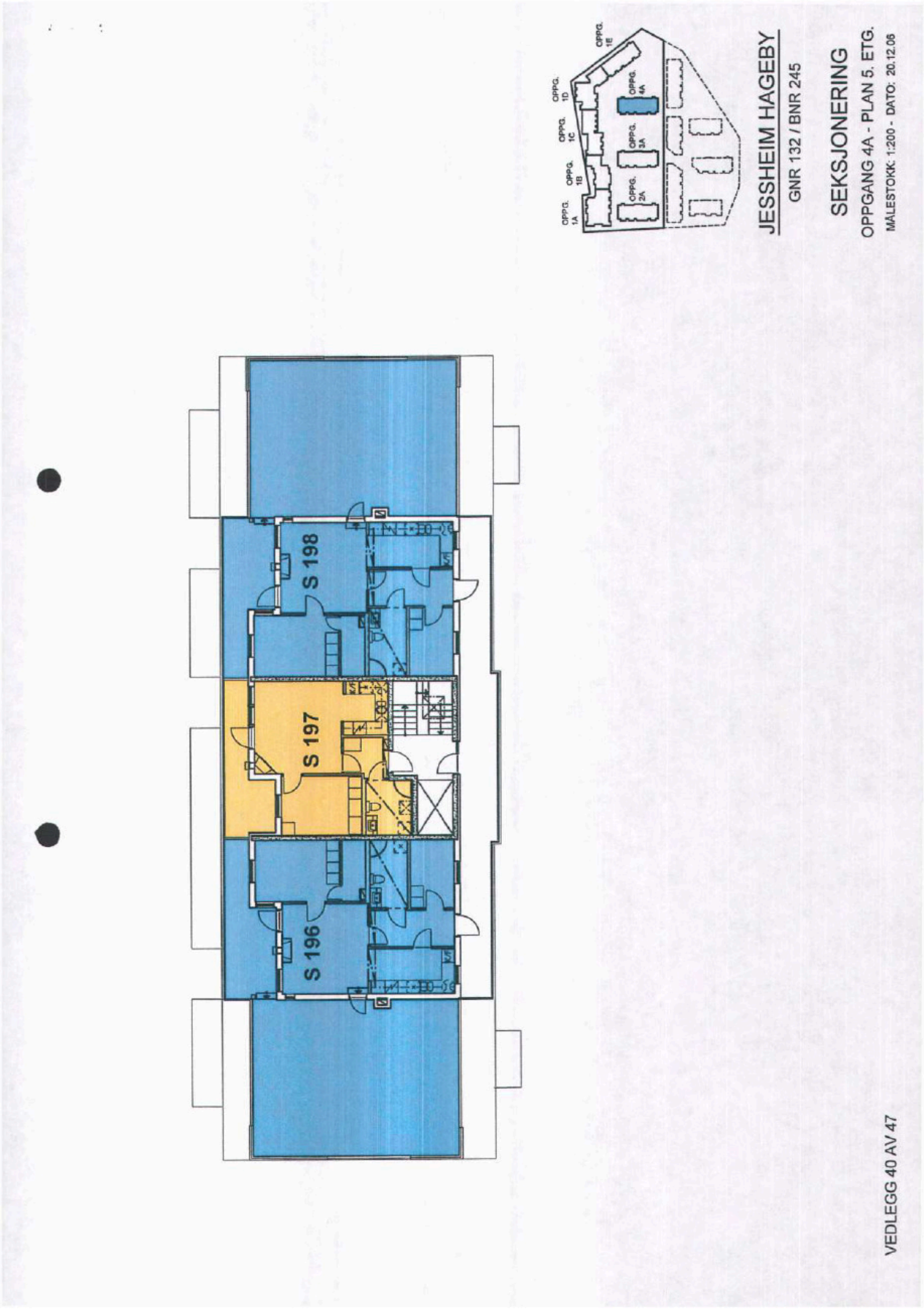

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 3A - PLAN 5. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 175
S 174
S 173
VEDLEGG 35 AV 47

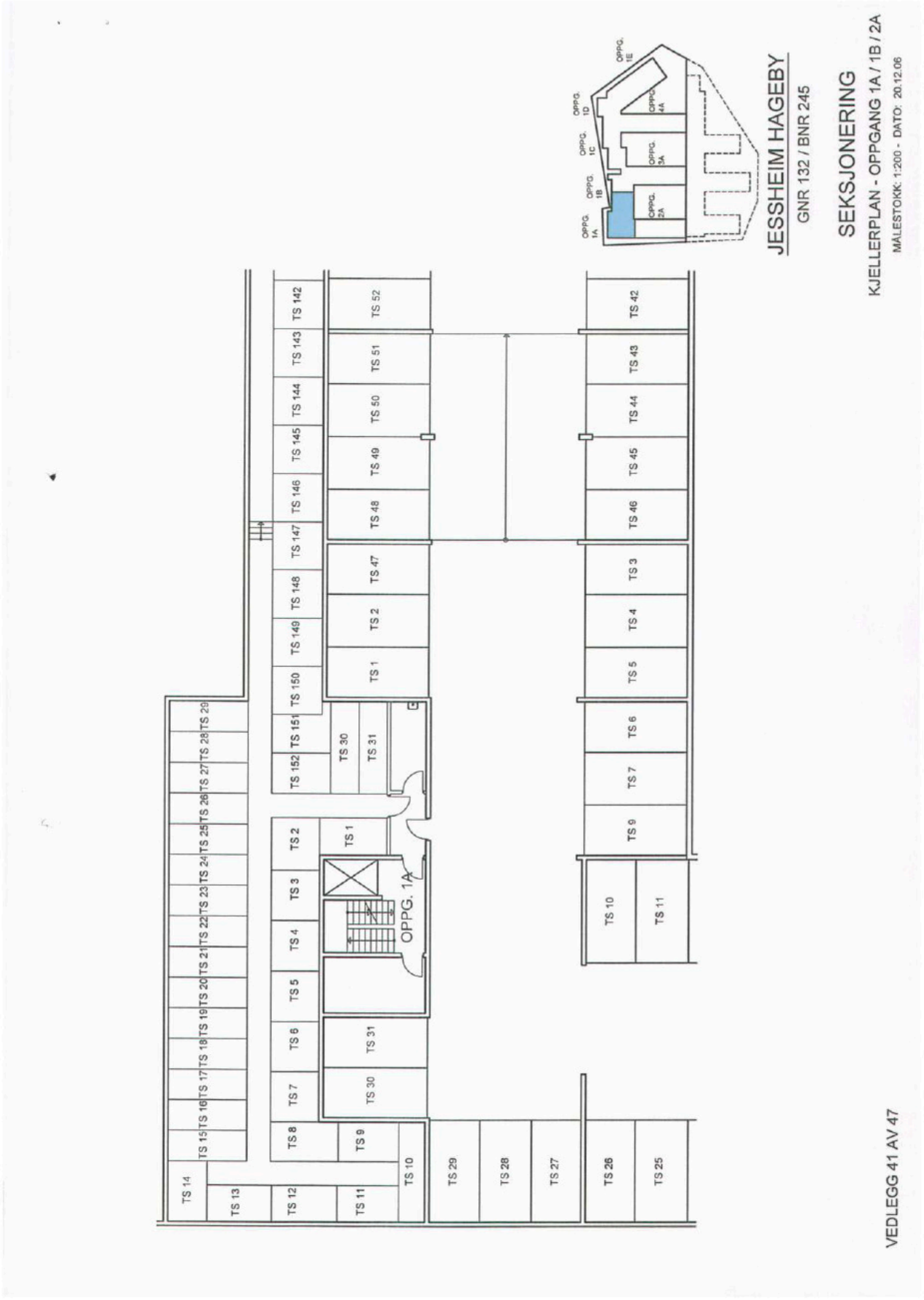

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 4A - PLAN 1. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
VEDLEGG 36 AV 47
S 180
TS 180
S 179
TS 179
S 178
TS 178
S 177
TS 177
S 176
TS 176

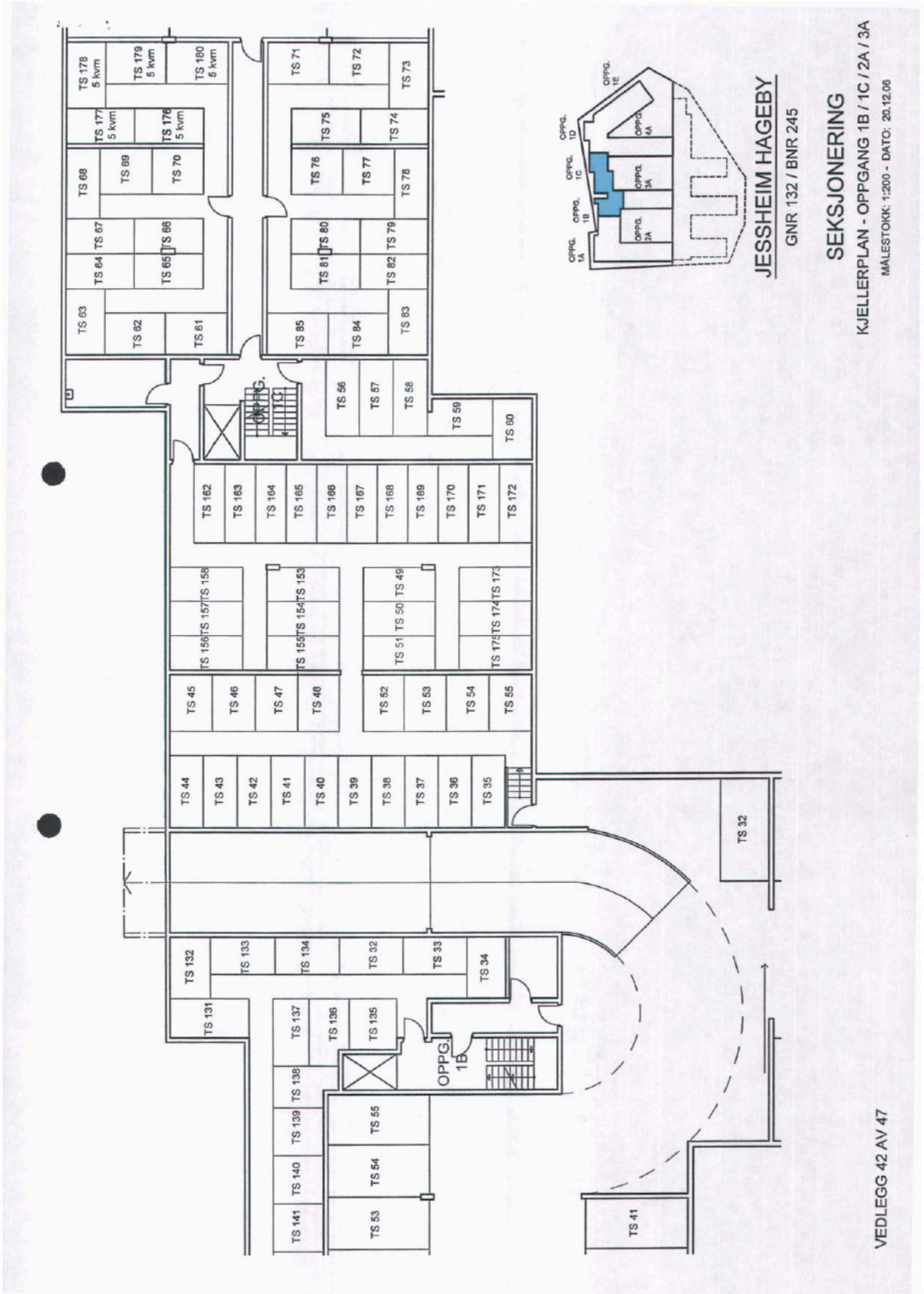

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 4A - PLAN 2. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 185
S 184
S 183
S 182
S 181
VEDLEGG 37 AV 47

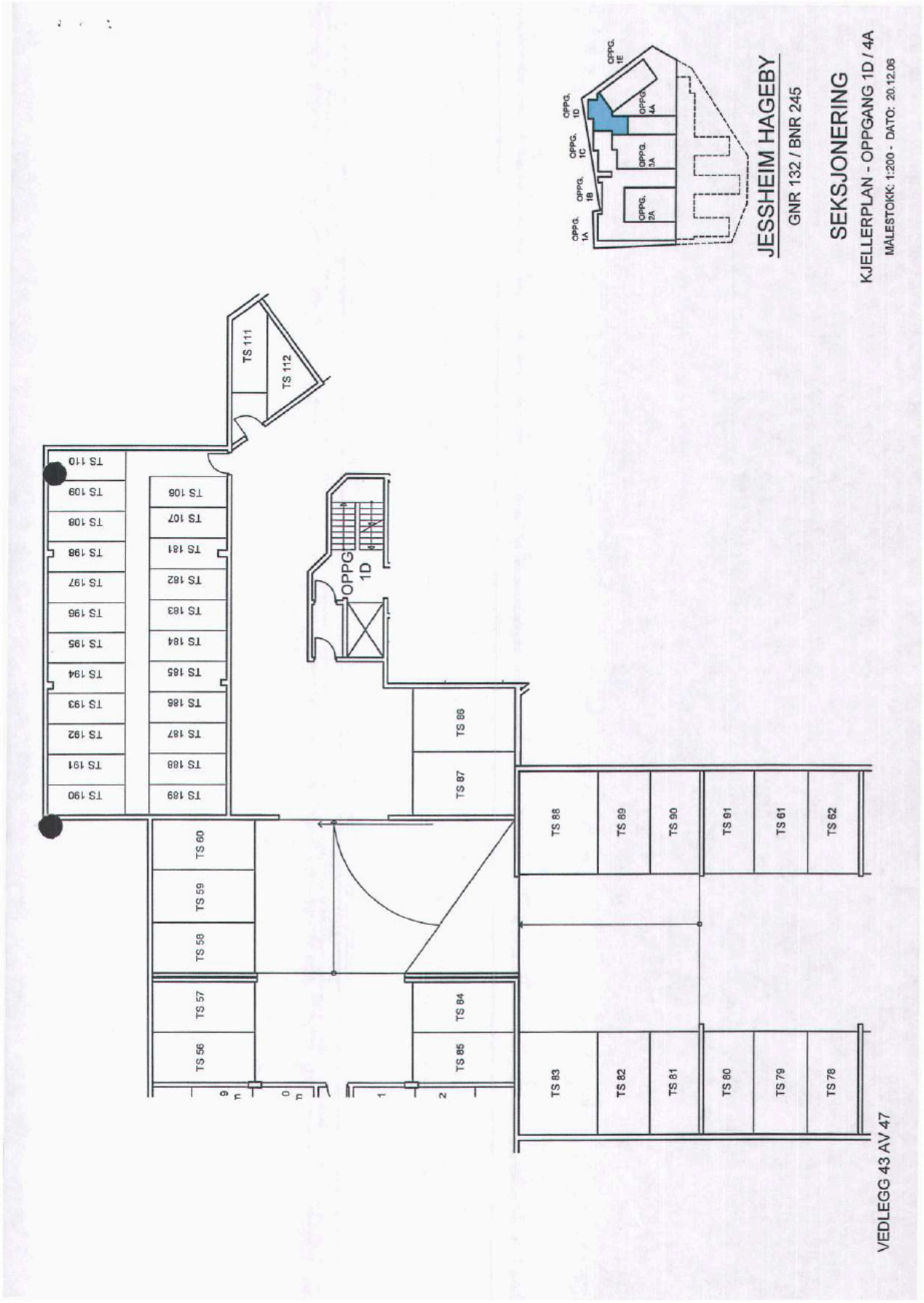

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 4A - PLAN 3. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 190
S 189
S 188
S 187
S 186
VEDLEGG 38 AV 47

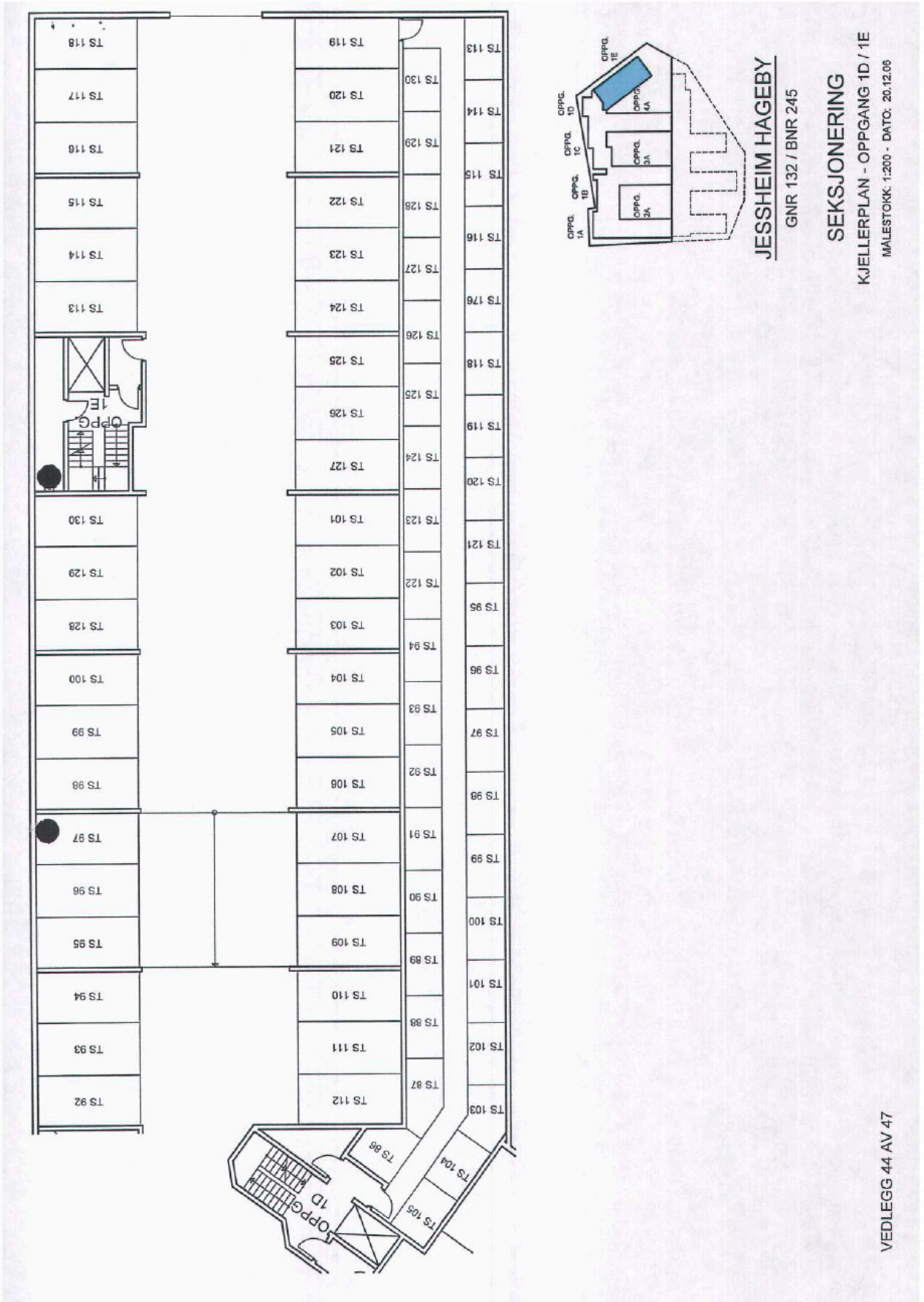

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 1C
OPPG. 1B
OPPG. 1A
OPPG. 4A
OPPG. 3A
OPPG. 2A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 4A - PLAN 4. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 195
S 194
S 193
S 192
S 191
VEDLEGG 39 AV 47

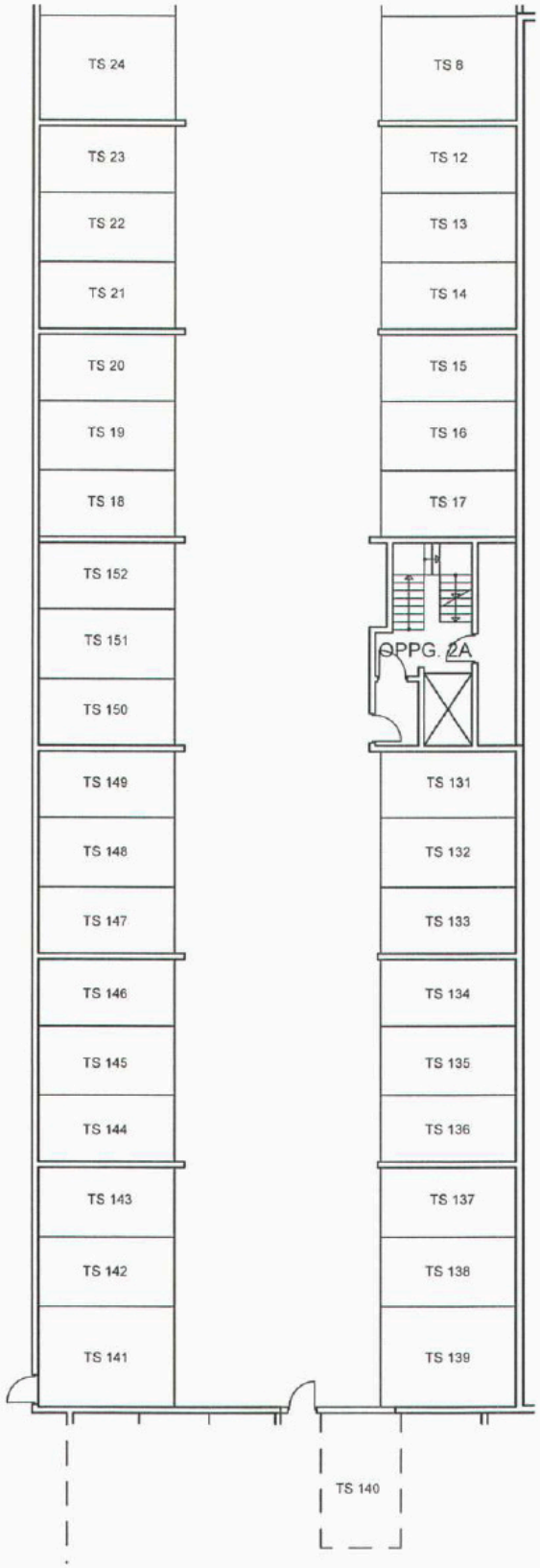

OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
OPPGANG 4A - PLAN 5. ETG.
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
S 198
S 197
S 196
VEDLEGG 40 AV 47

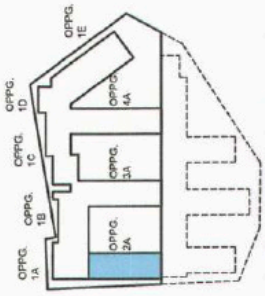

JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
KJELLERPLAN - OPPGANG 1A / 1B / 2A
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
OPPG. 1A
OPPG. 1B
OPPG. 1C
OPPG. 1D
OPPG. 1E
OPPG. 2A
OPPG. 3A
OPPG. 4A
TS 1
TS 2
TS 3
TS 4
TS 5
TS 6
TS 7
TS 8
TS 9
TS 10
TS 11
TS 12
TS 13
TS 14
TS 15
TS 16
TS 17
TS 18
TS 19
TS 20
TS 21
TS 22
TS 23
TS 24
TS 25
TS 26
TS 27
TS 28
TS 29
TS 30
TS 31
TS 42
TS 43
TS 44
TS 45
TS 46
TS 47
TS 48
TS 49
TS 50
TS 51
TS 52
TS 142
TS 143
TS 144
TS 145
TS 146
TS 147
TS 148
TS 149
TS 150
TS 151
TS 152
VEDLEGG 41 AV 47


SEKSJONERING
KJELLERPLAN - OPPGANG 1B / 1C / 2A / 3A
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
VEDLEGG 42 AV 47
OPPG. 1B
OPPG. 1C


OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
KJELLERPLAN - OPPGANG 1D / 4A
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
TS 111
TS 112
TS 110
TS 109
TS 108
TS 198
TS 197
TS 196
TS 195
TS 194
TS 193
TS 192
TS 191
TS 190
TS 106
TS 107
TS 181
TS 182
TS 183
TS 184
TS 185
TS 186
TS 187
TS 188
TS 189
OPPG 1D
TS 86
TS 87
TS 88
TS 89
TS 90
TS 91
TS 61
TS 62
TS 60
TS 59
TS 58
TS 57
TS 56
TS 84
TS 85
TS 83
TS 82
TS 81
TS 80
TS 79
TS 78
VEDLEGG 43 AV 47


OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
KJELLERPLAN - OPPGANG 1D / 1E
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
VEDLEGG 44 AV 47
OPPG 1E
OPPG 1D

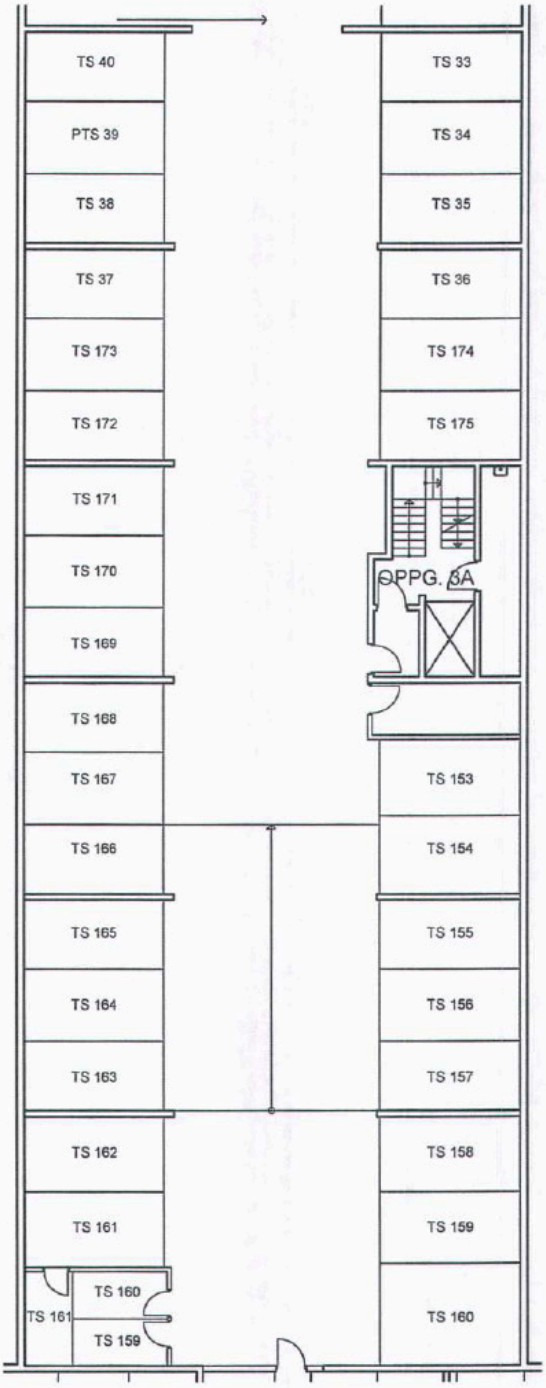


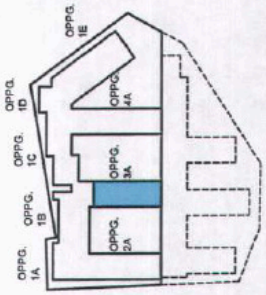


JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245

SEKSJONERING
KJELLERPLAN - OPPGANG 1A / 2A
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06

VEDLEGG 45 AV 47

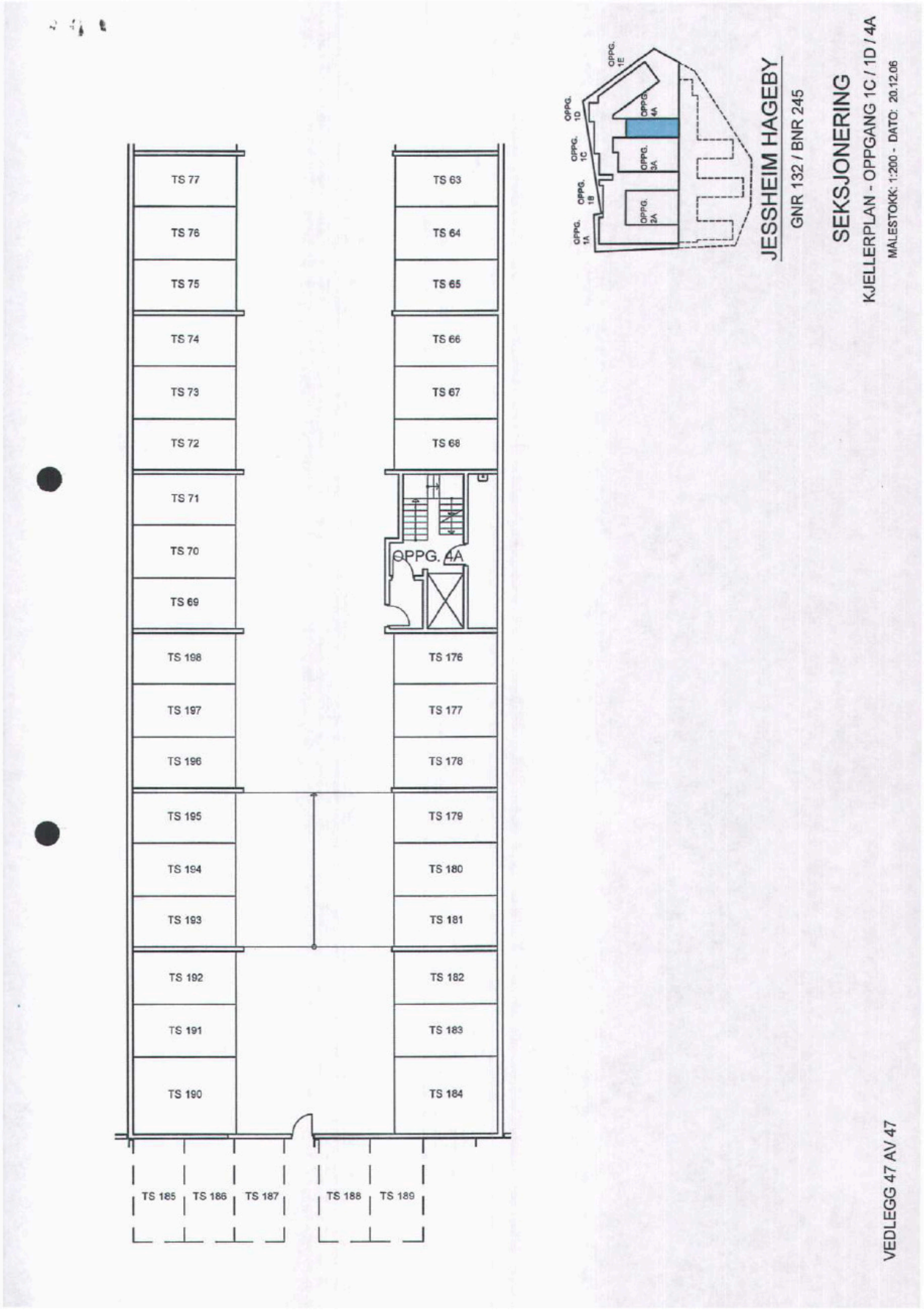




JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245

SEKSJONERING
KJELLERPLAN - OPPGANG 1B / 3A
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06

VEDLEGG 46 AV 47


TS 77
TS 76
TS 75
TS 74
TS 73
TS 72
TS 71
TS 70
TS 69
TS 198
TS 197
TS 196
TS 195
TS 194
TS 193
TS 192
TS 191
TS 190
TS 63
TS 64
TS 65
TS 66
TS 67
TS 68
OPPG. 4A
TS 176
TS 177
TS 178
TS 179
TS 180
TS 181
TS 182
TS 183
TS 184
TS 185
TS 186
TS 187
TS 188
TS 189
OPPG. 1E
OPPG. 1D
OPPG. 4A
OPPG. 1C
OPPG. 3A
OPPG. 1B
OPPG. 2A
OPPG. 1A
JESSHEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245
SEKSJONERING
KJELLERPLAN - OPPGANG 1C / 1D / 4A
MÅLESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06
VEDLEGG 47 AV 47

48

Ullensaker kommune
Byggesak og oppmåling
Org.nr. 876638932

MÅLEBREV

X uten grensejustering
☐ med grensejustering

J.nr.

Målebrev nr. 218/00

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr. 19.11.1999

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	132	245	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	12387.5 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

		Gnr.	Bnr.
Dato for forretningen	02.11.2006		
Rekvirent	Jessheim Utvikling AS	132	245
Bestyrer	Gunn Bundli		
Forretning	Ajourført målebrev over gnr. 132, bnr. 245, etter fradeling av eiendommen gnr. 132, bnr. 264.		

Ullensaker kommune

Underskrift

Postboks A, 2051 JESSHEIM

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Jessheim	28.11.2006	Knut Hansen	Gunn Bundli

GAB

Registreringsstempel
REGISTRERT I GAB
15 DES. 2006
Ullensaker Kommune - Kart og O.m.avd.
Sign.:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Rett kopi bekreftes
Ullensaker kommune
Oppmålingssjef
25/5-07
Knut Hansen

Ullensaker kommune

Gnr	Bnr	Festenr
132	245	

Representasjonspunkt
X 6669201 Y 620223

Referanse
EUREF89 - UTM Sone 32

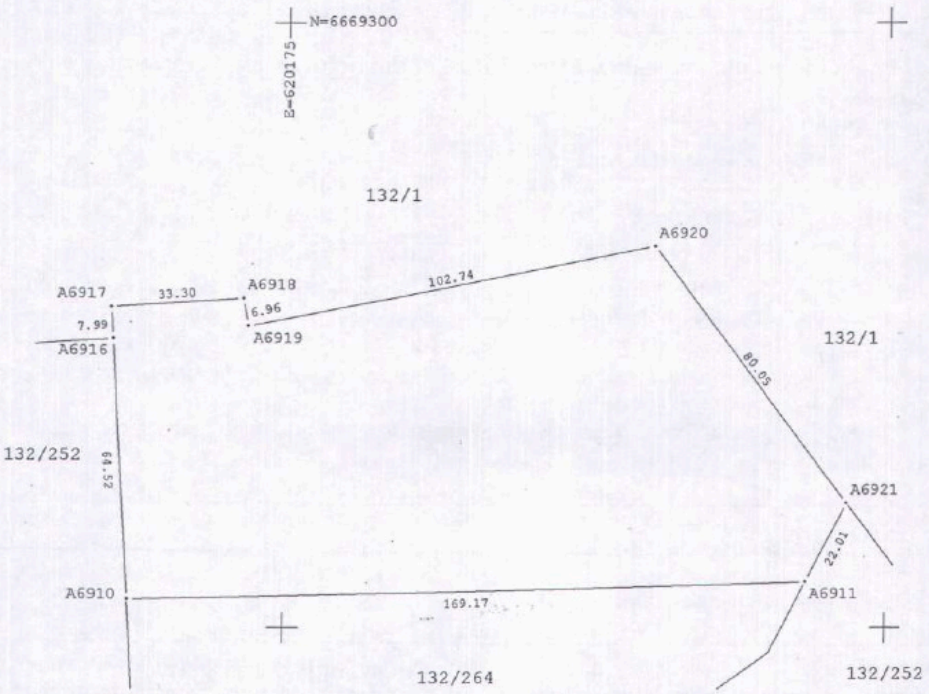
Målestokk
1: 1500

Areal
12387.5 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
.

Målebrev nummer
218/00



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
A6916	Off. godkj. grensemerke i jord	6669221.34	620131.69	7.99	
A6917	Off. godkj. grensemerke i jord	6669229.31	620131.17	33.30	
A6918	Off. godkj. grensemerke i jord	6669231.53	620164.40	6.96	
A6919	Off. godkj. grensemerke i jord	6669224.70	620165.74	102.74	
A6920	Off. godkj. grensemerke i jord	6669244.55	620266.54	80.05	
A6921	Off. godkj. grensemerke i jord	6669180.94	620315.13	22.01	
A6911	Off. godkj. grensemerke i jord	6669161.36	620305.06	169.17	
A6910	Off. godkj. grensemerke i jord	6669156.96	620135.95	64.52	

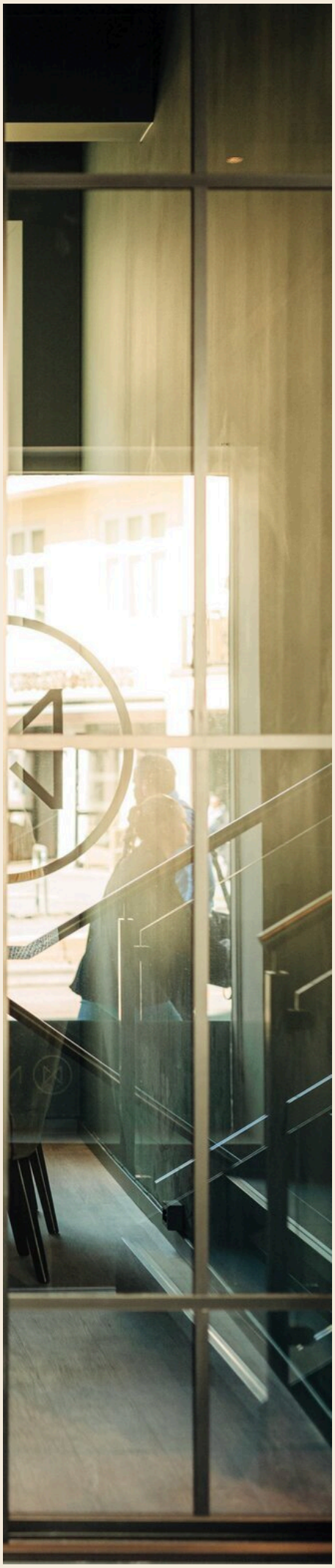
Ullensaker kommune

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: 47-0058/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Såvegen 1A 2050 JESSHEIM
Matrikkel: Gnr 132, bnr 245, snr 27 (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