

Dampsaga allé 42



Velkommen til

Dampsaga allé 42



Salgsoppgaven produsert 2. oktober 2025

Jessheim

Moderne og innbydende leilighet med innglasset balkong, sentralt på Jessheim! Vannbåren gulvvarme og garasjeplass.

Prisantydning	4 000 000,-
Omkostninger	101 350,-
Totalpris	4 101 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 328,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019
Ansvarlig megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling v/ Kenneth Andreassen ønsker velkommen til Dampsaga allé 42, Jessheim!

Denne moderne leiligheten fra 2019 tilbyr en lys og romslig atmosfære med 59 kvm bruksareal. Leiligheten har en praktisk planløsning med entré, stue/kjøkken, bad og to soverom. Nyt en nordvestvendt innglasset balkong på 8 kvm, perfekt for avslapning og hyggelige dager sommerstid.

Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Felles tomt med pent opparbeidet uteareal. Nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport gjør dette til et ideelt hjem for familien. Kort vei til offentlig kommunikasjon mot Oslo S og Oslo Lufthavn.

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	8 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	75 kvm

Beskrivelse

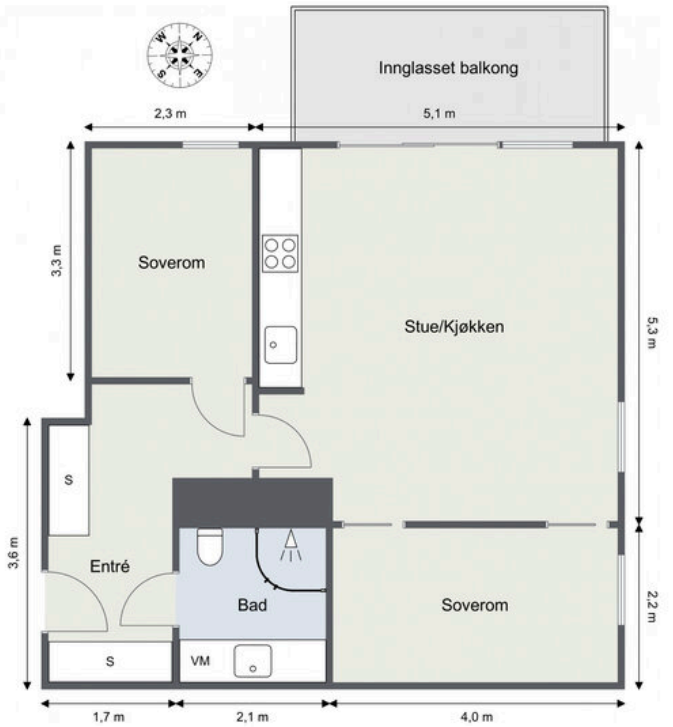
Bolig
2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, Bad, 2 Soverom, Stue/Kjøkken
BRA-b: 8 kvm.
Total BRA: 67 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

DALBECK TAKST

Dampsaga allé 42

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Dampsaga allé 42

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0366/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dampsaga allé 42, 2053 JESSHEIM
Gnr 135, bnr 921, snr 84 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Selgere
Ørjan Sveiven
Jarle Sveiven
Torild Elisabeth Klokstad

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
100 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 101 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 114 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 8 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 75 kvm

Beskrivelse:
Bolig
2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, Bad, 2 Soverom, Stue/Kjøkken
BRA-b: 8 kvm.
Total BRA: 67 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

2. Etasje:
BRA-i 59 kvm: Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken
BRA-e: Kjellerbod

Standard

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad
Flislagt baderom med elektrisk gulvvarme i gulv, flislagte vegger og malt slett himling. Badet er utstyrt med servantskap med nedfelt servant og underskuffer, ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Rør-i-rør system. Hovedstoppekranen er lokalisert. Teknisk skap for vann og varme er plassert over toalett.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Felles varmtvann.

Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom

Parkering

Leiligheten disponerer garasjeplass nr 89 i kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Beskrivelse: Målt vegger i stua/kjøkken, og én vegg på hvert soverom.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Beskrivelse: Eierskifterapport, 2025

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Bygningen er en blokk med bolig og næring. Eiendommen er fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller er utført i stål og betong. Yttervegger er kledd med teglstein, kledning og fasadeplater. Taket er et flatt tak, antatt tekket med papp/membran. Vinduer er 2-lags, produsert i 2018. Vinduene fremstår i normal stand. Det er en nordvestvendt innglasset balkong med tilkomst fra stue som fremstår i normal stand.

Alle bygningsdeler har blitt tildelt TG1 av takstmann.

Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad. Vannbåren gulvvarme i øvrige rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen, og har ikke informasjon om strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 328,- pr. mnd.
Inkluderer: Totalbeløp felleskostnader: 3 328 kr pr. md.

- Akonto fjernvarme: 704 kr pr. md.
- Akonto vann og avløp: 377 kr pr. md.
- Ventilasjonsfilter: 75 kr pr. md.
- Vedlikehold: 29 kr pr. md.
- Felleskostnader: 1 736 kr pr. md.
- TV/BB: 407 kr pr. md.

- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Andre relevante opplysninger: Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

Kommunale avgifter

Kr 5 346,-pr. 2025

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 952 167,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 808 668,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene med et beløp på 407,00 kr per måned.

Sameiet

Navn og orgnr.

Saga Terrasse 1 Sameie, orgnr. 924130822

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet er et kombinert sameie som består av 213 boligseksjoner, 4 næringsseksjoner (lokale) og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 135, bnr. 921 i Ullensaker kommune.

Styrets arbeid:
Styret har avholdt minst ett møte hver måned med løpende dialog for å sikre effektiv drift og oppfølging av saker. Vi har prioritert å svare raskt på henvendelser via Vibbo, telefon og e-post, noe som har vært viktig for god kommunikasjon med beboerne.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Sameie har ikke forkjøpsrett.
Frist: 31.12.2024

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet avtale om sikringsordning.
Ingen lån registrert

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Økonomi og årsresultat :
Sameiet avsluttet det forrige driftsåret med et underskudd på i overkant av 34.000,- kr i resultatregnskapet. En av årsakene er at omlag 500.000 kr på energi er ført i balansen. Dette vil inntektsføres i resultatregnskapet for 2025 som vil igjen bidra til et større overskudd i dette driftsåret. Sameiet har i dag opparbeidet en solid egenkapital. Deler av styrerhonoraret som vises utbetalt i år gjelder for forrige periode, derfor er kostnaden høyere enn budsjettert.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
I henhold til vedtektene til sameie er det ingen forpliktelser eller dugnader pt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Klp Skadeforsikring AS
Polisenr. 80044828

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 687 kvm (Eiertomt)
Felles tomt med pent opparbeidet uteareal.

Adkomst
Adkomst til Dampsaga allé 42 er offentlig. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dampsaga allé 42 ligger i et attraktivt område på Jessheim øst, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Nabolaget er kjent for sin opplevde trygghet med en vurdering på 87 av 100, og det gode naboskapet med vennskap vurdert til 67 av 100.
For familier er det flere skoler i nærheten, inkludert Jessheim skole og ressurssenter, som ligger kun 11 minutters gange unna, og Allergot ungdomsskole, som er en kort 5 minutters spasertur fra eiendommen. Jessheim videregående skole er også lett tilgjengelig, med en avstand på 17 minutters gange.
Offentlig transport er lett tilgjengelig med Dampsaga allé bussholdeplass bare 4 minutters gange fra eiendommen, hvor flere busslinjer passerer. Jessheim stasjon, som tilbyr togforbindelser, ligger 7 minutters gange unna, og gir enkel tilgang til Oslo og andre destinasjoner.

Servicemuligheter er godt dekket med Coop Extra Saga Senter bare 3 minutters gange fra eiendommen, og Meny Jessheim innen 8 minutters gange. For de som ønsker å holde seg aktive, ligger Spenst Jessheim kun 2 minutters gange unna, og Fresh Fitness Jessheim er tilgjengelig innen 13 minutters gange.

Området byr også på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 87 av 100, og det er lite støynivå i området, vurdert til 83 av 100. Dette gjør Dampsaga allé 42 til et ideelt sted for de som ønsker en rolig, men samtidig sentral beliggenhet med gode fasiliteter og transportmuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.01.23.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/forretning/kontor

Følger reguleringsplan Saga Terrasse (plan-ID 3033_353), som er en mindre vesentlig endring av en tidligere reguleringsplan. Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor.. 25.04.2023

Følger kommunedelplan Byplan Jessheim 2050 - Kommunedelplan (planID 493), vedtatt 17.06.2025. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570, som stiller krav vedrørende infrastruktur.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/135/921/84:
27.01.1902 - Dokumentnr: 900087 - Rettigheter iflg. skjøte
Forbud mot næringsvirksomhet
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1913 - Dokumentnr: 900162 - Rettigheter iflg. skjøte
Forbud mot næringsvirksomhet
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1951 - Dokumentnr: 3943 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:318
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1994 - Dokumentnr: 10854 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra KOMMUNEN
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2001 - Dokumentnr: 15719 - Erklæring/avtale
JUSTERING AV KONKURRANSEKLAUSUL VEDR.BEGRENSNING HANDEL MED HJEMME-ELEKTRONIKK
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2002 - Dokumentnr: 10871 - Erklæring/avtale
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE HØYSPENNINGSKABEL PÅ D.E.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2002 - Dokumentnr: 10882 - Erklæring/avtale
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE HØYSPENNINGSKABEL PÅ D.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2002 - Dokumentnr: 10911 - Erklæring/avtale
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å PLASSERE OG DRIVE EN TRANSFORMATORKIOSK
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133804 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133804 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bane Nor Eiendom AS
Org.nr: 980 374 505
Best vedr støyskjerm
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2007 - Dokumentnr: 815513 - Utbyggingsavtale
Gjelder del av bnr 515 og bnr 36
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2011/185161-1/200
Veket for: Urådighet 2011/185161-2/200
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2009 - Dokumentnr: 162034 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Bestemmelse om rett til å ha stående eksisterende KL-master
Bestemmelse om eksisterende kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2012 - Dokumentnr: 420228 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etg. (stedsevarig rett)
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2015 - Dokumentnr: 279915 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:12
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2016 - Dokumentnr: 780273 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av

frittliggende nettstasjon.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2018 - Dokumentnr: 1347483 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2019 - Dokumentnr: 220105 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:920
Bestemmesle om vedlikehold av avfallssystem
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795834 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune
Org.nr: 933 649 768
Allmennheten gis rett til ferdsel på areal avsatt til felles gatetun/gågate, (Saga Terrasse planid: 353)
Gjelder også senere fradelte parseller.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om overvann
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om varmesentral med tilhørende føringer
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om adkomstrett
Gensidig rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier herunder trappeadkomster anlagt på eiendommene.
Gjensidig rett til bruk av alt felles utvendig areal som ikke er tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om medlemskap i

velforening/huseierforening
Gjelder også senere fradelte parseller (Saga Terrasse planid 353)
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett til nødvendig adkomst til og gjennom garasjeanlegg som etableres under eiendommene.
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Jessheim Byutvikling AS
Org.nr: 916 993 315
Har rett til å utføre nødvnedige bygningsmessige arbeider for å fullføre utbyggingsprosjektet Saga Terrasse
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2019 - Dokumentnr: 932336 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/14596

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5. Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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. 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.
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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3.000 per stk. 2 stk visning inkludert kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg boligstyling kr. 29 990,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 008,- 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 2. oktober 2025

Ansvarlig megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Dampsaga allé 42

Dampsaga allé 42

Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Jessheim skole og ressurssente... 490 elever, 21 klasser	**11 min** 0.9 km
Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	**15 min** 1.3 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	**19 min** 1.6 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl... 323 elever, 13 klasser	**5 min** 0.4 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	**17 min** 1.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	**17 min** 1.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	**18 min**

Offentlig transport

Dampsaga allé Linje 436, 437, 438, 440, 450	**4 min** 0.3 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	**7 min** 0.6 km
Oslo Gardermoen	**13 min**

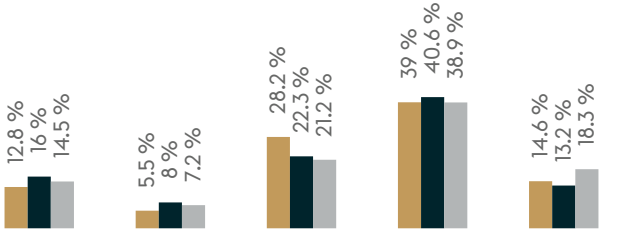
Barnehager

Verkensveien barnehage (0-5 år... 50 barn	**14 min** 1.1 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	**15 min** 1.3 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	**15 min** 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Saga Senter	**3 min**
Meny Jessheim	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim øst	2 728	1 386
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Allergot ungdomsskole	5 min
Jessheim skole	11 min
Spenst Jessheim	2 min
Fresh Fitness Jessheim	13 min

«Kort vei til alle fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Dampsaga allé 42
2053 Jessheim

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 23/09/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:135, Bnr: 921
Hjemmelshaver:	Ørjan Sveiven, Torild Elisabeth Klokstad og Jarle Sveiven
Seksjonsnummer:	84
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2019
Tomt:	9687 m²
Kommune:	Ullensaker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	23.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Felles tomt med pent opparbeidet uteareal.

OM BYGGEMETODEN:
Blokk med bolig og næring. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Yttervegger kledd med teglstein, kledning og fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	59		8		59	8
Kjellerbod		8				
SUM BYGNING	59	8	8		59	8
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Bad, 2 Soverom, Stue/Kjøkken

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Vannbåren gulvvarme i øvrige rom.

Takhøyde: Ca 260cm målt i stue.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkelbefaring

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

23/09/2025

Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: Det registreres at det er benyttet sementbasert fugemasse i hjørner og overgang gulv/vegg. Det registreres mindre riss i disse fugene og det burde vært benyttet silikon. Det er ikke behov for strakstiltak, men utbedring med silikon bør forventes.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble kontrollert for fukt fra inspeksjonsluke i entré. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal fremstår i normal stand. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 2018. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt innglasset balkong på ca 8m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Teknisk skap for vann og varme plassert over toalett.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann. Ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Gjennomgående balansert ventilasjon. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Klokstad, Torild Elisabeth	9578-5999-4-2851149	2025-09-29 10:26:50
Sveiven, Jarle	9578-5999-4-3010216	2025-09-29 10:23:54
Sveiven, Ørjan	9578-5999-4-1447946	2025-09-29 09:49:33

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
29. sep. 2025

Oppdragsnummer
60-0366/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dampsaga allé 42, 2053 JESSHEIM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Torild Elisabeth Klokstad, Ørjan Sveiven, Jarle Sveiven

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Trond Ingar Sveiven

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: 95159212
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arbeid som er utført: Målt vegger i stua/kjøkken, og én vegg på hvert soverom.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Eierskifterapport, 2025

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0366/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sveiven, Ørjan	**2025-09-29**	**Sveiven, Jarle**	**2025-09-29**

Identifikasjon

bankID Sveiven, Ørjan

Identifikasjon

bankID Sveiven, Jarle

Navn	Dato
Klokstad, Torild Elisabeth	**2025-09-29**

Identifikasjon

bankID Klokstad, Torild Elisabeth

Signicat

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

Forretningsførerinfo

V E D T E K T E R

for

Saga Terrasse 1 Sameie, org. nr. 923 528 156
Rev 2

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Fastsatt på eks.ord årsmøte 08.12.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Saga Terrasse 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 213 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner (lokale) og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 135, bnr. 921 i Ullensaker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- P-plasser til næringsseksjon parkering
- annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon. Næringsseksjonseier sender orientering til styret om virksomhetens art med planlagte åpningstider før etablering.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt. andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon (p-plasser) fastsettes en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Ullensaker kommune til enhver tid. Næringsseksjonen har fortrinnsrett til bruk av utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade eller eiendomsgrense. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting, oppsetting av gjerder og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjon 215-217, og boligseksjoner 1-214 har evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på vedlegg 1

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2.1 Næringsseksjonene 215-217 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, fasade oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

3-2.2 Boligseksjonene 1-213 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

- Hver boligseksjon har evigvarende enerett til bruk av sportsbod i fellesareal, iht Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av vedlegg 2. Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

3-3 Trivselsregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige trivselsregler (husordensregler) for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser
4-1 Organisering
Sameiet har p-kjeller hvor seksjonseiere og andre tilsammen disponerer 236 parkeringsplasser. Av disse er

- 232 biloppstillingsplasser
- 4 mc- parkering

P-plassene inngår i næringsseksjon 218 Saga Terrasse Garasjesameie 1

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon 218 (Saga Terrasse Garasjesameie 1)
P-plasser som inngår i næringsseksjon 218 er organisert i et eget tingsrettslig sameie: Saga Terrasse Garasjesameie 1. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 218 er seksjonseiere og andre som har ervervet p-plass fra utbygger Jessheim Byutvikling AS.

Eierandel i næringsseksjon 218 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Saga Terrasse Sameie 1 bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Saga Terrasse 1, eller til seksjonseiere eller andre eiere i eiendommer som fradeles gnr 135 bnr, 36 innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353), Saga Atrium (planid: 335) og Dampsaga sør (planid: 270) i Ullensaker kommune. Utleie av garasjeplasser kan også skje til beboere i forannevnte seksjoner.

Utbygger Jessheim Byutvikling AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjon 218 Saga Terrasse Garasjesameie 1's vedtekter, se vedlegg 2.

4-3 Fysisk bruk av parkeringsarealer
Alle eiere i næringsseksjon 218 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Saga Terrasse 1's vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Sameiet Saga Terrasse

4-4 Vedlikeholdsplikt
Saga Terrasse Sameie 1 er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, port og, «multiparking» og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

Saga Terrasse Sameie 1 har drifts-, vedlikeholds og administrasjonsansvar for parkeringsarealer som inngår i næringsseksjon 218. Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, felles adkomst-, kjørebane, port, «multiparking» og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller belastes Saga Terrasse Garasjesameie 1 og/eller de ideelle eierne i denne med lik andel pr p-plass som disponeres, jfr vedtektene for Saga Terrasse Garasjesameie 1 og disse vedtekter § 11-3.

4-5 Kostnadsfordeling
Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, felles adkomstarealer, kjørebane, port og «multiparking» og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller fordeles mellom med likt beløp pr p-plass som disponeres. MC plasser belastes med 1/3 av p-plass. Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

- Feiing/rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjen
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller
- kostnader til GSM-key eller tilsvarende.

4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt iht. valgte ladesystem for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Næringsseksjon 214-217 (lokaler) har overflatevedlikeholdsplikt for "sin" fasade i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende sine seksjoner, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjon 214-217 fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjon 214-217 (lokale) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade/eiendomsgrense.

Næringsseksjon 214-217 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

(3) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(9) Seksjonseieren plikter å innhente skriftlig tillatelse fra styret ved vesentlige endringer i bruksenheten som kan medføre ombygging av sprinkleranlegg eller brannalarmanlegg. Dette gjelder også inventar eller bruk som kan hindre anleggenes funksjon.
Kostnader med eventuell ombygging av sprinkleranlegg eller brannalarmanlegg må dekkes av seksjonseier.

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

(11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.og punkt 4-4. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller avtale.

Saga Terrasse Sameie 1 har vedlikeholdsplikt på støyskjerm mot jernbane. Denne er plassert med den hensikt å skjerme mot støy og hindre adkomst mot togspor.

Saga Terrasse 1 Sameie har vedlikeholdsplikt av uteområder innenfor sine egne eiendomsgrenser for Gnr 135 Bnr 92.

Saga Terrasse 1 Sameie har vedlikeholdsplikt for adkomst og oppstillingsplasser for brann og redningsbil på Gnr 135 Bnr 920, dette for sikring av egne bygninger.

Saga Terrasse 1 Sameie har vedlikeholdsplikt for alle etablerte infrastrukturtiltak som er etablert for å drifte sine seksjoner.

Saga Terrasse 1 Sameie har vedlikeholdsplikt omfatter også snømåking og skjøtsel av grøntanlegg for hele sameiet.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv. Sameiet kan i slike tilfeller kreve å få sine utgifter dekket av seksjonseier. Før sameiet starter slikt vedlikehold, skal seksjonseier varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Det nevnes bl.a. sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, rør- /el anlegg i sjakter etc.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets kostnader; Kostnader ved eiendommen skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller dekkes som særkostnad av næringsseksjoner (lokaler) 214-217 boligseksjoner seksjon 1-213 og næringsseksjon (parkering) seksjon 218

Kostnader til eiendommen ikke lar seg henføre til eller dekkes som særkostnad av næringsseksjoner (lokaler) 214-217, boligseksjoner s 1-213 og næringsseksjoner (parkering) seksjon 218 skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjon 214-217 (lokale) skal hver selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin forholdsmessige andel av felleskostnadene fordelt etter innbyrdes brøk mellom seksjon 214-217:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for, jfr § 5-1 (2)

(3) Boligseksjoner seksjon 1-213 skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin forholdsmessige andel av felleskostnadene fordelt etter innbyrdes brøk mellom boligseksjonene 1-213:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene, øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for.

Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

(4) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(5) Næringsseksjon 218 (parkering) skal kun dekke kostnader slik det er angitt i vedtektenes punkt 4-4 og 4-5. Kostnader skal fordeles eller dekkes som særkostnad slik det er angitt i vedtektenes pkt 4-4 og 4-5

(7) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre, indre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6-1 (2-6) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger, adkomstveier i og rundt bebyggelsens gårdsrom med trapper og øvrige fellesarealer, øvrige fellesfunksjoner og fellesanlegg, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(8) Kostnader fra forretningsfører til budsjettering og årsregnskap fordeles på hver avdeling etter oppstilling fra forretningsfører.

(9) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder oppvarming av tappevann, gulvvarme-/radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere, både kaldt og varmtvann for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme, vannforbruk/avløp som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.
Sameiet blir fakturert for vann- og avløpsgebyrer fra Ullensaker kommune. Grunnlaget blir målt med kommunale vannmålere for hele eiendommen.
Sameiet viderefakturerer hver seksjon etter målt forbruk.
Sameiet vil avkreve a-konto beløp, men det må avregnes minst en gang per år mot målt forbruk. For årsgebyr gjelder at avløpsmengde settes likt vannforbruk
Alle Næringsseksjoner vil faktureres for felleskostnader, men forbruk vann og avløp faktureres direkte fra Ullensaker kommune, forbruket går til fratrekk på sameiets hoved vannmåler.

(10) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(11) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(13) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(14) Ved kostnadsfordeling mellom næringsseksjoner (lokaler) 214-217, boligseksjoner seksjon 1-213, og næringsseksjoner (parkering) seksjon 218 skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon (parkering) 218 har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 218 Saga Terrasse Garasjesameie 1

Parkeringsplasser i sameiet er organisert i en egen næringsseksjon nr 218, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 218 utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 218 (parkering) vil utbygger Jessheim Byutvikling AS fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Saga Terrasse Sameie 1 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon (parkering) s 218 , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 218 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Saga Terrasse Sameie 1 ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Saga Terrasse 1 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 218 betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres, til Sameiet Saga Terrasse 1. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 218 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap eller avdelingsregnskap under Saga Terrasses Sameie 1's regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 218 (parkering) skal dekke alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet med ,multiparkering i seksjon 218 samt kostnader til drifts og vedlikehold av kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 218 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr vedtektenes punkt

11-4 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening/samarbeidsutvalg
I ht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX, jfr vedlegg, vedr felles teknisk infrastruktur, gjensidig bruks og adkomstrett til felles utearealer, adkomstrett til garasjeanlegg og felles drifts og vedlikeholdsansvar, skal det nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom/[«Rettighetshaver»], som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

For ivaretakelse av rettigheter og plikter etter denne erklæring kan Utbygger Jessheim Byutvikling AS opprette en driftsforening.

Gnr. 135, bnr. 36, gnr. 135, bnr.921 i Ullensaker kommune, og senere fradelte parseller av eiendommene innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353), har rett og plikt til medlemskap i den driftsforening som evt. blir opprettet.

11-5 Utvidet avtale om samdrift

Boligselskaper og garasjesameie mv som etableres fra Gnr. 135, bnr. 36, gnr. 135, bnr.921 i Ullensaker kommune, og senere fradelte parseller av eiendommene innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353), men likevel ikke begrenset til, kan velge å inngå avtale om utvidet samdrift får å få mest mulig fellesdrift og lik forvaltningspraksis samt stordriftsfordeler. Avtale om samdrift kan bygge på følgende struktur:

- Definere samarbeidsområder; etv husordensregler, søppelhåndtering, vedlikehold av fellesområder, felles driftsavtaler, samdrift av garasjeanlegg mv
- Definere beslutningskompetanse
- Fastslå avtalestruktur ved felles driftsavtaler – herunder struktur for kostnadsfordeling og separate underavtaler
- Fastslå ordning for tvisteløsning ved tvister sameiene imellom
- Fastslå at utvidet avtale om samdrift skal ivaretas av driftsforeningen som evt. etableres.

Avtale om samdrift bør forelegges årsmøtene i de enkelte boligselskaper og garasjesameiene og vedtas med 2/3 dels flertall.

Vedlegg:

#1 : Bruks- og vedlikeholdsplan

#2 : Fordelingsliste eksklusiv bruksrett til bod

#3 : Vedtekter for Saga Terrasse Garasjesameie

Husordensregler for Saga Terrasse 1 Sameie samt Saga Terrasse Garasjesameie.

1 Formål

Vi er mange som skal fungere sammen i et større fellesskap. Dette krever at vi alle må være litt fleksible, ta hensyn til hverandre og være innforstått med at ikke alle har samme oppfatning som «meg». Viktig blir det da å ha noen felles spilleregler å gå ut fra.

Trivsel i et boligsameie avhenger mye av at alle beboere tar hensyn til hverandre. Husordensreglene gir en oversikt over regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.

Dokumentet er også en veiledning i «god naboskikk», og tar sikte på å gi størst mulig trivsel for flest mulig i bomiljøet.

Husordensreglene må sees i sammenheng med vedtekter for Saga Terrasse 1 Sameie og Saga Terrasse Garasjesameie 1.
I tillegg er det utarbeidet Praktisk informasjon (vedlegg) som beboere vil ha nytte av og som er utfyllende til husordensreglene.

2 Generelt

Beboerne innretter seg etter husordensreglene og er ansvarlig for at reglene etterleves av beboere og de som gis adgang til leiligheten.

De enkelte beboere sørger for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere.

Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

3 Leilighetene

Vi bor i en murbygning og lyd bærer godt i alle retninger. Ta hensyn – spesielt om du bruker støyende redskap (boring, hamring etc).

Alminnelige lover og regler for helge- og helligdagsfred gjelder. Utover disse;
- på hverdager mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero (ikke høy musikk, støyende arbeider etc) i bygningene/uteområder
- i helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl.23:00 og kl.09:00
- skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over overnevnte tider, bør naboer som kan bli berørt 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.

Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud, vaktmestertjeneste o.l. har egen nøkkel.

Nøkkel til leilighet gir også adgang til sameiets fellesarealer (garasje, ganger). Tapt nøkkel må snarest meldes styret slik at ny koding av dørlåser kan iverksettes.

Ved behov for ekstra nøkler til leilighet kan dette bestilles gjennom styret for sameiers regning.

4 Balkonger/terrasser

Det skal ikke henges eller ristes tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk.

Blomsterkasser eller andre objekter kan kun monteres på innsiden av gelender/rekkverk.

Den enkelte beboer må påse at gjenstander (avfall, leker, blomsterjord, etc) ikke faller ut fra balkong/terrasse.

Det er ikke tillatt å mate dyr/fugler fra balkonger/terrasser.

Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

Vis hensyn ved grilling på balkong/terrasse. Kun bruk av gassgrill eller elektrisk grill er tillatt brukt på balkong/terrasse.

Det er bare tillatt å oppbevare inntil 11 kg gass pr. boenhet, oppbevart på balkong/terrasse.

5 Boder i kjeller

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

På grunn av brannsikkerhet skal det være 0.5 m fri avstand fra lagret gods til spredeplate på sprinkleranlegg.

6 Merking av dør, ringeklokke og postkasser

Merking av dør inn til den enkelte leilighet er sameiers ansvar.

Merke med Seksjonsnummer og H-nr på seksjonens ytterdør må ikke fjernes.

Merking av postkasse og utvendig dørklokke gjøres av styret. Eget skjema benyttes og leveres styret, Se «Praktisk informasjon».

7 Parkering/garasjeanlegg

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC.

Sameiet har IKKE egne gjesteparkeringer. Gjester henvises til gateparkering.

Garasjeport og dører til garasjeanlegg skal holdes lukket/låst til enhver tid.

Sender (fjernkontroll) til garasjeporten er en adgangsnøkkel og skal i likhet med nøkler til leiligheter ikke legges synlig i parkerte biler. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

Bruk av åpen ild i garasjeanlegget er forbudt.

8 Fellesarealer

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

Det vil bli etablert kameraovervåking på deler av fellesarealet som preventivt sikkerhetstiltak. Gjeldende regler og forskrifter for merking og bruk vil følges.

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Alle fellesområder (som eksempel heiser, trappeoppganger, felles parkeringskjeller m/bodganger, uteområder) må ikke unødig opptas med gjenstander. Barnevogner, møbler, sko etc oppbevares i egen leilighet/kjellerbod. Liten dørmatte foran egen inngangsdør tillates

Det er generelt røykeforbud i alle innendørs fellesarealer.

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

Grilling på fellesområder er kun tillatt etter godkjenning fra styret, og da kun med gassgrill eller elektrisk grill.

Det er ikke tillatt å anbringe/sette opp gjenstander på fellesarealer uten styrets samtykke.

Motorisert ferdsel er ikke tillatt på sameiets gangveier.

9 Avfallshåndtering

Søppel skal legges i anviste søppelnedkast/papircontainer. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes.

Matavfall kastes i **dobbel** grønn pose. Restavfall pakkes i handleposer/tilsvarende. Plastavfall samles i **liten klar plastpose**.

Matavfall og restavfall kastes i nedkastene mellom Dampsaga Allé nr 58 og nr 60.

Papir og papp kastes i grønne beholdere som er plassert inn i avfallsrommet ved Dampsaga Allé nr 56. Poser for matavfall og plast kan hentes i samme rom. Pappesker skal komprimeres/brettes og legges flatt i beholder.

Batterier eller avfall som kan selvantennes må ikke kastes i sameiets avfallspunkter, men bringes til egnede sorteringspunkt (butikk/ØRAS).

Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht. ØRAS sitt reglement for avfallssortering, kan fjernes for seksjonseiers regning.

Se Praktisk informasjon.

10 Heiser

For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at heisdør ikke blokkeres over lengre tid ved inn- og utlasting.

Det må utvises forsiktighet slik at skader ikke oppstår Se Praktisk informasjon.

11 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Reptiler er ikke tillatt uten at det er gitt skriftlig samtykke fra styret i sameiet.

12 Dugnad

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

13 Utleie

Sameier plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter og husordensregler.

Eget skjema skal benyttes for å informere styret om utleie. Se Praktisk informasjon.

14 Når husordensregler ikke følges

Dersom regler ikke følges forutsettes dette i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

Styret kan påtale forholdet vedrørende neglisjering av regler overfor sameieren, og/eller ta saken opp med eventuelle leietakere.

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

Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av de som bebor leilighet eller er gitt adgang til leiligheten.

Vedtatt på sameiermøte 25. september 2019.

Vedlegg:
Praktisk informasjon for Saga Terrasse 1 Sameie samt Saga Terrasse Garasjesameie.

Årsmøtedokumenter 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 909
SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 3. april kl. 20:00 og lukker 6. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/909

Det holdes også et frivillig møte 3. april kl. 18:00 , Frivillig Fysisk beboermøte, dampsaga alle 36/Ullensaker Frivilligsentral, avstemning digitalt foregår fra kl 20:00.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Fysisk beboermøte kl 18:00- 20:00 med informasjon om årsmøte, digital avstemning starter fra kl 20:00
Adresse: Pakkhuset, Sveavegen 36, 2053 Jessheim

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kameraovervåking i papprommet
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker fra Obos

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble det foreslått Kennet Rustad og Arne Arnesen som protokoll vitne

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot selskapets egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. (Årets resultat føres mot egenkapitalen)

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 192_pades.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000,-
Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 5200,-

Styrets innstilling
Styret foreslår samme godtgjørelse til styret og valgkomiteen som i 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 360 000,- og valgkomiteen settes til kr. 5200,-

Sak 6
Kameraovervåking i papprommet

Forslag fremmet av:
Mona Kristin Bothner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av kameraovervåking i papp og komprimator rom. Dette for å lette arbeidet for Drift og vaktmester ved feil på komprimatoren samt fulle beholdere.

Styrets innstilling
Styret stiller seg fullt ut bak seksjonseier til årsmøtet. Vi ser ikke nødvendigheten av at dette legges frem som vedteksendring, men fremlegges heller som en ren årsmøtesak med flertallsbeslutning blant seksjonseierne.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner at det monteres kameraovervåking i papp- og komprimatorrommet.

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Her kommer valgkomiteens forslag til nytt styre for perioden 2025/2026.

Styreleder 1 skal velges, 1 på valg.

Leder Ole Kristian Krogsæter - velges for 1 år.

Styremedlemmer: 4 medlemmer, 2 skal velges.

Styremedlem Steven Wang Hole – Ikke på valg.

Styremedlem Dag Gunnar Schøyen – Ikke på valg.

Styremedlem Mona Bothner – velges for 2 år

Styremedlem Sunil Verma - velges for 2 år

Varamedlemmer: 2 skal velges, 2 på valg.

Varamedlem Gerny Ellingsen - velges for 1 år

Varamedlem Sunniva Hjelle - velges for 1 år

Medlemmer til valgkomiteen 2 skal velges, 1 for 1 år og 1 for 2 år.

William Karlsen

Jorunn K. Dahlstrøm

Valgkomiteen.

Innstilling
Eksisterende styre har samarbeidet godt og ser frem til å fortsette. Vi ønsker å opprettholde god kjønnsbalanse i styret.

Roller og kandidater

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

- Ole Kristian Krogsæter

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

- Mona Bothner
- Sunil Verma

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

- Gerny Ellingsen
- Sunniva Hjelle

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

- William Karlsen

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

- Jorunn K. Dahlstrøm

Styrets årsrapport

Styrets arbeid
Styret har avholdt minst ett møte hver måned med løpende dialog for å sikre effektiv drift og oppfølging av saker. Vi har prioritert å svare raskt på henvendelser via Vibbo, telefon og e-post, noe som har vært viktig for god kommunikasjon med beboerne. Kontinuerlig oppfølging av avtaler og informasjonsdeling har vært sentralt i vårt arbeid for å sikre god drift. En spesielt stor takk til Kennet for fantastisk innsats i året som har gått.

Økonomi og årsresultat
Sameiet avsluttet det forrige driftsåret med et underskudd på i overkant av 34.000,- kr i resultatregnskapet. En av årsakene er at omlag 500.000 kr på energi er ført i balansen. Dette vil inntektsføres i resultatregnskapet for 2025 som vil igjen bidra til et større overskudd i dette driftsåret. Sameiet har i dag opparbeidet en solid egenkapital. Deler av styrerhonoraret som vises utbetalt i år gjelder for forrige periode, derfor er kostnaden høyere enn budsjettert. Regnskapet vil bli nærmere presentert på årsmøtet av OBOS.

Avtaler og drift
Det har vært få endringer i vår driftsstruktur. Kennet vil fortsette som fast driftsleder. Dette vil sikre kontinuitet i vedlikehold og service. Det har vært flere reklamasjonssaker, vedlikehold etc. I tillegg gjennomgått det meste av de store tekniske systemene. Kennet har vært tilgjengelig for mange av beboere og hjulpet med praktisk bistand. Ellers har det vært et godt samarbeid på tvers av sameiene som sikrer større forhandlingskraft i form av felles avtaler.

Felles gjesteparkering sameie 1,2 og 3
25. september installerte Apcoa parkeringssystem for totalt 23 gjeste P-plasser.
Gjester kan parkere 5 timer gratis, deretter 50 kr per døgn.

Fartshumper i garasjeanlegget
Styret har mottatt en del klager pga. at noen kjører med høy hastighet i garasjeanlegget. Det var et felles ønske fra både Sameie 1 og Sameie 2 om å installere fartshumper på kjørebanen som strekker seg fra ST2 til garasjeporten. Dette har blitt utført.

SAGA TERRASSE 1 SAMEIE
ORG.NR. 923 528 156, KUNDENR. 909

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 471 512	6 121 838	9 090 000	6 486 000
Ladeinntekter EL-bil		186 844	0	0	120 000
Andre inntekter	3	65 202	659 159	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 723 558**	**6 780 997**	**9 090 000**	**6 606 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-673 907	-509 563	-563 000	-564 000
Styrehonorar	5	-430 868	-106 667	-360 000	-355 000
Revisjonshonorar	6	-12 938	-10 875	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-243 505	-177 809	-230 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	60 490	-112 388	-90 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-1 761 937	-1 414 356	-1 571 000	-1 644 000
Forsikringer		-454 203	-409 419	-425 000	-550 000
Kommunale avgifter		0	-1 433	0	0
Ladekostnader EL-bil		-272 287	0	0	-200 000
Energi/fyring	9	-817 275	-459 915	-3 095 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 045 869	-998 229	-1 060 000	-1 102 000
Andre driftskostnader	10	-1 184 831	-1 355 149	-1 254 000	-1 326 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 837 130**	**-5 555 803**	**-8 660 000**	**-6 427 000**
DRIFTSRESULTAT		**-113 572**	**1 225 194**	**430 000**	**179 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	78 667	25 477	21 000	21 000
Finanskostnader	12	-22	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**78 645**	**25 477**	**21 000**	**21 000**
ÅRSRESULTAT		**-34 927**	**1 250 671**	**451 000**	**200 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 250 671		
Fra opptjent egenkapital		-34 927	0		

SAGA TERRASSE 1 SAMEIE
ORG.NR. 923 528 156, KUNDENR. 909

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	209 803	209 803
SUM ANLEGGSMIDLER		**209 803**	**209 803**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		41 356	68 864
Forskuddsbetalte kostnader		615 791	600 508
Andre kortsiktige fordringer	14	3 255	49 676
Driftskonto OBOS-banken		305 586	380 394
Skattetrekkskonto OBOS-banken		33 483	35 358
Sparekonto OBOS-banken		1 867 642	2 000 745
Sparekonto OBOS-banken II		118 674	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 985 786**	**3 135 544**
SUM EIENDELER		**3 195 589**	**3 345 347**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	18	1 955 565	1 990 492
SUM EGENKAPITAL		**1 955 565**	**1 990 492**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		152 320	134 071
Leverandørgjeld		194 376	740 838
Skyldige offentlige avgifter	15	58 920	58 369
Tilskudd etablering av møterom		209 803	209 803
Energiavregning	16	564 896	165 863
Annen kortsiktig gjeld	17	59 709	45 909
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 240 024**	**1 354 855**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 195 589**	**3 345 347**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, __.__.2025
Styret i Saga Terrasse 1 Sameie

Ole Kristian Krogsæter Dag Gunnar Schøyen Mona Kristin Bothner

Sunniva Hjelle Steven Wang Hole

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	4 442 688
TV/bredbånd	1 026 660
Garasje	558 800
Ventilasjonsfilter	191 700
Felleskostnader næring	156 480
Vedlikeholdsfond	86 784
MC-plass	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 471 512**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie 2022 og 2023	65 088
Opprydding kundereskontro	114
SUM ANDRE INNTEKTER	**65 202**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-477 674
Påløpte feriepenger	-59 709
Arbeidsgiveravgift	-136 523
SUM PERSONALKOSTNADER	**-673 907**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 430 868. Det er i tillegg utbetalt andre honorarer på kr. 15 600, samt at styret har fått dekket bevertning for kr.5 579, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 938.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	83 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 785
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**60 490**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-93 251
Drift/vedlikehold VVS	-32 698
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-262 914
Drift/vedlikehold heisanlegg	-361 033
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 094
Drift/vedlikehold brannsikring	-216 827
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 211
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 275
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-587 571
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 996
Egenandel forsikring	-44 068
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 761 937**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-356 986
Andre fyringskostnader	-460 289
SUM ENERGI / FYRING	**-817 275**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 862
Håndverktøy	-1 613
Annet driftsmateriale	-3 803
Vakthold	-3 407
Renhold ved firmaer	-888 654
Snørydding	-174 503
Andre fremmede tjenester	-37 566
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 579
Andre kontorkostnader	-17 798
Telefon u/mva	-981
Bank- og kortgebyr	-4 979
Velferdskostnader	-27 786
Tap på fordringer,	-1 300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 184 831**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	73 859
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 699
Andre renteinntekter	108
SUM FINANSINNTEKTER	**78 667**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	**-22**

NOTE: 13
LEILIGHETER

Andel møterom Dampsaga Alle 60	209 803
SUM LEILIGHETER	**209 803**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader desember 2024, fakturert januar 2025	3 255
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 255**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-33 483
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 437
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-58 920**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 489 984
SUM INNTEKTER	**-3 489 984**

KOSTNADER

Techem	76 379
Fjernvarme	1 981 236
Vann	867 473
SUM KOSTNADER	**2 925 088**

SUM ENERGIAVREGNING	**-564 896**

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

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-59 709
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-59 709**

NOTE: 18
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV	**2024**	**2023**
Andel bolig	2 106 466	1 795 901
Andel garasje	-318 254	17 265
Andel næring	167 353	177 327
SUM EGENKAPITAL	**1 955 565**	**1 990 492**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Saga Terrasse 1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Saga Terrasse 1 Sameie som viser et underskudd på NOK 34 927. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Postboks 273
15 Årsregnskap med revisjonsberetning - Lillestrøm og sameier bokmål 192_pades.pdf

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 13. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms

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

Verifisert av SIGNICAT 13.03.2025

Postboks 273
16 Årsregnskap med revisjonsberetning - Lillestrøm og sameier bokmål 192_pades.pdf

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN

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

13.03.2025 14:55:11

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.04.25
Selskapsnummer: 909 **Selskapsnavn:** SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Flataker fra Obos

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble det foreslått Kennet Rustad og Arne Arnesen som protokoll vitne

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. (Årets resultat føres mot egenkapitalen)

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 360 000,- og valgkomiteen settes til kr. 5200,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Kameraovervåking i papprommet

Årsmøte godkjenner at det monteres kameraovervåking i papp- og komprimatorrommet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ole Kristian Krogsæter

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Mona Bothner

☐ Sunil Verma

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gerny Ellingsen

☐ Sunniva Hjelle

Valgkomite (kun 1 skal velges)

☐ William Karlsen

Valgkomite, (kun 1 skal velges)

☐ Jorunn K. Dahlstrøm

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 923528156
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. april kl. 20:00 til 6. april kl. 20:00 og møtet ble avholdt 3. april 2025, Frivillig Fysisk beboermøte, dampsaga alle 36/Ullensaker Frivilligsentral, avstemning digitalt foregår fra kl 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Andreas Flataker fra Obos

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble det foreslått Kennet Rustad og Arne Arnesen som protokoll vitne

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot selskapets egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. (Årets resultat føres mot egenkapitalen)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000,-
Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 5200,-

Styrets innstilling
Styret foreslår samme godtgjørelse til styret og valgkomiteen som i 2024.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 360 000,- og valgkomiteen settes til kr. 5200,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Kameraovervåking i papprommet

Fremmet av: Mona Kristin Bothner

Godkjenning av kameraovervåking i papp og komprimator rom. Dette for å lette arbeidet for Drift og vaktmester ved feil på komprimatoren samt fulle beholdere.

Styrets innstilling
Styret stiller seg fullt ut bak seksjonseier til årsmøtet. Vi ser ikke nødvendigheten av at dette legges frem som vedteksendring, men fremlegges heller som en ren årsmøtesak med flertallsbeslutning blant seksjonseierne.

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner at det monteres kameraovervåking i papp- og komprimatorrommet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Her kommer valgkomiteens forslag til nytt styre for perioden 2025/2026.

Styreleder 1 skal velges, 1 på valg.

Leder Ole Kristian Krogsæter - velges for 1 år.

Styremedlemmer: 4 medlemmer, 2 skal velges.

Styremedlem Steven Wang Hole – Ikke på valg.

Styremedlem Dag Gunnar Schøyen – Ikke på valg.

Styremedlem Mona Bothner – velges for 2 år

Styremedlem Sunil Verma - velges for 2 år

Varamedlemmer: 2 skal velges, 2 på valg.

Varamedlem Gerny Ellingsen - velges for 1 år

Varamedlem Sunniva Hjelle - velges for 1 år

Medlemmer til valgkomiteen 2 skal velges, 1 for 1 år og 1 for 2 år.

William Karlsen

Jorunn K. Dahlstrøm

Valgkomiteen.

Innstilling
Eksisterende styre har samarbeidet godt og ser frem til å fortsette. Vi ønsker å opprettholde god kjønnsbalanse i styret.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Kristian Krogsæter (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Kristian Krogsæter

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mona Bothner (49 stemmer)
Sunil Verma (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mona Bothner
Sunil Verma

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Gerny Ellingsen (49 stemmer)
Sunniva Hjelle (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gerny Ellingsen
Sunniva Hjelle

Valgkomite (2 år)
Følgende ble valgt:
William Karlsen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
William Karlsen

Valgkomite, (1 år)
Følgende ble valgt:
Jorunn K. Dahlstrøm (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jorunn K. Dahlstrøm

Transaction 09222115557543590235 Signed AF, KR, AA
Transaction 09222115557543590235 Signed AF, KR, AA

Verification

Transaction 09222115557543598235

Document

Protokoll ordinært årsmøte Saga1 2025
Main document
4 pages
Initiated on 2025-04-07 13:23:12 CEST (+0200) by Andreas Flataker (AF)
Finalised on 2025-04-07 17:12:12 CEST (+0200)

Signatories

Andreas Flataker (AF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
andreas.flataker@obos.no

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Andreas W V Flataker"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-06-28 12:29:17 CEST (+0200)
Signed 2025-04-07 17:12:12 CEST (+0200)

Kennet Rustad (KR)
jo-rusta@online.no

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "John Kennet Rustad"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-12-06 00:40:23 CET (+0100)
Signed 2025-04-07 13:29:40 CEST (+0200)

Arne Arnesen (AA)
arne.hilton@yahoo.no

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Arne Arnesen"
BankID issued by "Elka Gruppen AS"
2023-12-15 10:28:48 CET (+0100)
Signed 2025-04-07 13:50:53 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

Kommunal info

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8779085	Nina Skoglund	01.10.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 921 SNR: 84

Forespørsel datert: 26.09.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 9687 m^2. ☒ Snr. 84 har en andel på 58/14596 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 bolig/forr./kontor i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «Saga terrasse» vedtatt 25.04.2023. m/best. vedtatt 02.02.2016.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Saga Atrium» vedtatt 31.03.2014.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☒ Er berørt av 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 2025 er kr. 5346-.
Avgifter for vann og avløp går direkte til sameie.

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

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2017.	Garasje byggemeldt . Tilbygg byggemeldt .
☒ Har ferdigattest.	☐ Har ikke ferdigattest.
☐ Har midlertidig bruksattest.	☐ Har midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er ifølge 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

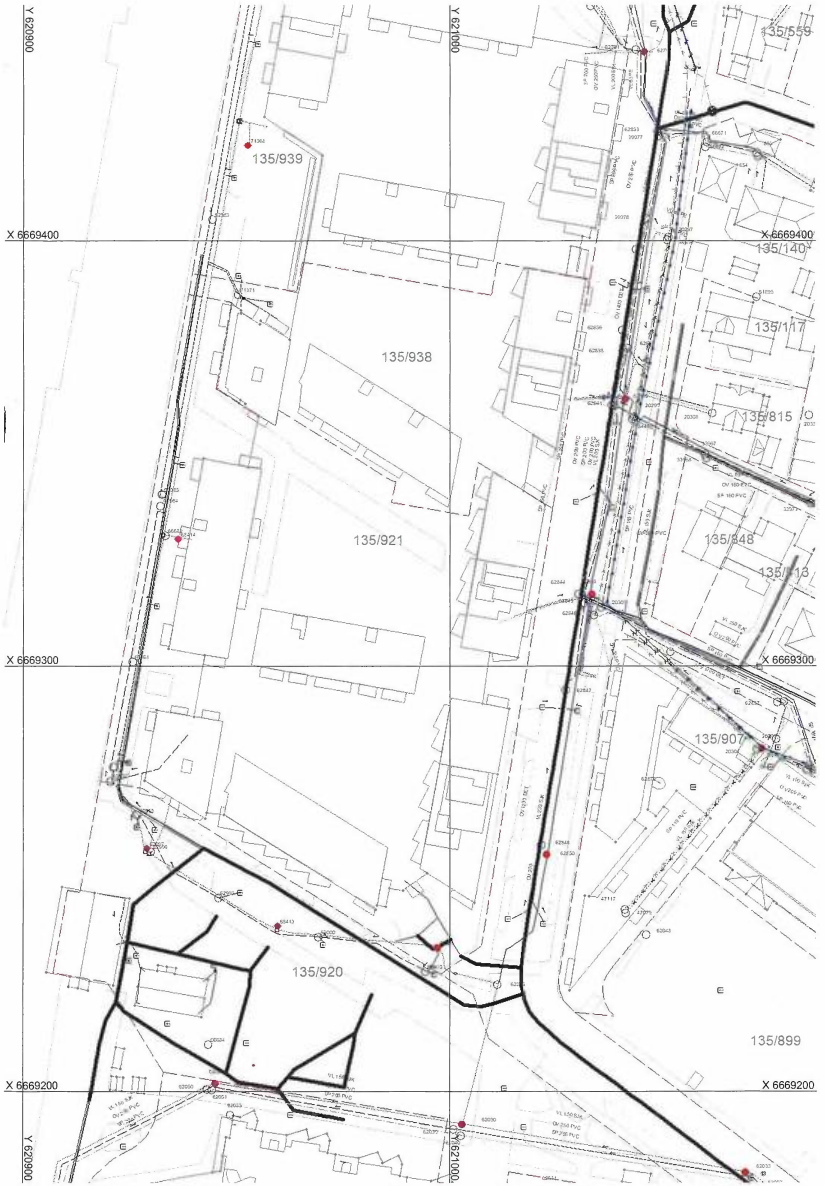
Med hilsen

Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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





Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER	Utskriftsdato/klokkeslett:	01.10.2025 kl. 12:41
Gårdsnummer:	135	Produsert av:	Nina E Skoglund
Bruksnummer:	921	Attestert av:	Ullensaker kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	84		

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:	13.08.2019
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	58 / 14596 i matrikkelenhet 135 / 921
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		240552	KLOKSTAD TORILD ELISABETH	H0101	KARL STAAFFS VEI 47 0665 OSLO	1 / 2
Hjemmelshaver		260494	SVEIVEN JARLE	U0101	Elgtråkket 3A 2014 BLYSTADLIA	1 / 4
Hjemmelshaver		170190	SVEIVEN ØRJAN		Skarveien 46 2016 FROGNER	1 / 4

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndighetene		240552	KLOKSTAD TORILD ELISABETH	H0101	KARL STAAFFS VEI 47 0665 OSLO	
Eier registrert hos skattemyndighetene		260494	SVEIVEN JARLE	U0101	Elgtråkket 3A 2014 BLYSTADLIA	
Eier registrert hos skattemyndighetene		170190	SVEIVEN ØRJAN		Skarveien 46 2016 FROGNER	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 135/921	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/1	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/1	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/2	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/2	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/3	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/3	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/4	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/4	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/5	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/5	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/6	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/6	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/7	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/7	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/8	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/8	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/9	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/9	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/10	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/10	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/11	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/11	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/12	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/12	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/13	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/13	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/14	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/14	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/15	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/15	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/16	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/16	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/17	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/17	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/18	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/18	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/19	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/19	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/20	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/20	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/21	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/21	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/22	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/22	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/23	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/23	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/24	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/24	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/25	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/25	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/26	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/26	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/27	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/27	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/28	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/28	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/29	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/29	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/30	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/30	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/31	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/31	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/32	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/32	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/33	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/33	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/34	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/34	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/35	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/35	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/36	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/36	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/37		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/37		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/38		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/38		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/39		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/39		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/40		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/40		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/41		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/41		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/42		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/42		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/43		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/43		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/44		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/44		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/45		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/45		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/46		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/46		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/47		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/47		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/48		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/48		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/49		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/49		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/50		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/50		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/51		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/51		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/52		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/52		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/53		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/53		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/54		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/54		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/55		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/55		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/56		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/56		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/57		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/57		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/58		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/58		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/59		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/59		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/60		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/60		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/61		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/61		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/62		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/62		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/63		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/63		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/64		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/64		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/65		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/65		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/66		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/66		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/67		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/67		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/68		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/68		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/69		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/69		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/70		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/70		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/71		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/71		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/72		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/72		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/73		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/73		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/74		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/74		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/75	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/75	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/76	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/76	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/77	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/77	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/78	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/78	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/79	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/79	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/80	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/80	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/81	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/81	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/82	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/82	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/83	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/83	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/84	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/84	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/85	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/85	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/86	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/86	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/87	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/87	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/88	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/88	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/89	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/89	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/90	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/90	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/91	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/91	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/92	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/92	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/93	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/93	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/94	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/94	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/95	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/95	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/96	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/96	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/97	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/97	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/98	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/98	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/99	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/99	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/100	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/100	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/101	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/101	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/102	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/102	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/103	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/103	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/104	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/104	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/105	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/105	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/106	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/106	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/107	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/107	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/108	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/108	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/109	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/109	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/110	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/110	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/111	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/111	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/112	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/112	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/113	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/113	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/114	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/114	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/115	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/115	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/116	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/116	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/117	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/117	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/118	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/118	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/119	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/119	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/120	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/120	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/121	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/121	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/122	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/122	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/123	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/123	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/124	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/124	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/125	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/125	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/126	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/126	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/127	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/127	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/128	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/128	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/129	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/129	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/130	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/130	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/131	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/131	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/132	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/132	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/133	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/133	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/134	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/134	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/135	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/135	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/136	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/136	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/137	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/137	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/138	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/138	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/139	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/139	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/140	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/140	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/141	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/141	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/142	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/142	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/143	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/143	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/144	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/144	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/145	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/145	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/146	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/146	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/147	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/147	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/148	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/148	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/149	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/149	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/150	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/150	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/151	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/151	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/152	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/152	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/153	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/153	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/154	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/154	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/155	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/155	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/156	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/156	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/157	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/157	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/158	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/158	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/159	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/159	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/160	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/160	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/161	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/161	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/162	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/162	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/163	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/163	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/164	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/164	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/165	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/165	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/166	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/166	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/167	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/167	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/168	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/168	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/169	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/169	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/170	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/170	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/171	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/171	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/172	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/172	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/173	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/173	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/174	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/174	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/175	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/175	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/176	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/176	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/177	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/177	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/178	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/178	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/179	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/179	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/180	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/180	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/181	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/181	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/182	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/182	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/183	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/183	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/184	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/184	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/185	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/185	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/186	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/186	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/187	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/187	
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/188	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/188	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/189		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/189		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/190		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/190		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/191		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/191		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/192		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/192		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/193		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/193		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/194		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/194		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/195		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/195		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/196		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/196		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/197		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/197		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/198		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/198		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/199		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/199		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/200		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/200		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/201		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/201		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/202		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/202		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/203		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/203		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/204		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/204		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/205		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/205		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/206		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/206		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/207		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/207		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/208		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/208		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/209		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/209		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/210		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/210		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/211		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/211		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/212		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/212		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/213		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/213		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/214		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/214		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/215		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/215		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/216		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/216		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/217		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/217		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/218		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/218		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 135/921	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/1	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/1	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/2	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/2	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/3	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/3	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/4	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/4	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/5	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/5	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/6	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/6	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/7	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/7	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/8	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/8	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/9	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/9	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/10	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/10	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/11	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/11	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/12	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/12	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/13	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/13	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/14	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/14	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/15	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/15	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/16	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/16	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/17	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/17	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/18	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/18	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/19	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/19	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/20	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/20	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/21	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/21	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/22	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/22	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/23	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/23	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/24	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/24	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/25	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/25	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/26	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/26	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/27	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/27	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/28	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/28	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/29	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/29	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/30	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/30	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/31	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/31	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/32	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/32	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/33	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/33	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/34	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/34	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/35	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/35	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/36	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/36	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/37		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/37		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/38		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/38		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/39		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/39		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/40		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/40		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/41		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/41		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/42		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/42		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/43		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/43		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/44		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/44		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/45		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/45		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/46		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/46		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/47		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/47		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/48		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/48		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/49		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/49		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/50		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/50		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/51		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/51		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/52		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/52		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/53		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/53		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/54		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/54		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/55		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/55		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/56		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/56		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/57		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/57		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/58		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/58		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/59		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/59		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/60		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/60		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/61		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/61		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/62		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/62		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/63		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/63		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/64		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/64		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/65		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/65		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/66		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/66		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/67		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/67		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/68		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/68		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/69		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/69		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/70		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/70		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/71		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/71		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/72		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/72		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/73		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/73		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/74		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/74		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/75	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/75	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/76	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/76	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/77	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/77	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/78	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/78	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/79	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/79	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/80	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/80	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/81	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/81	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/82	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/82	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/83	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/83	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/84	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/84	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/85	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/85	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/86	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/86	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/87	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/87	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/88	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/88	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/89	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/89	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/90	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/90	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/91	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/91	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/92	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/92	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/93	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/93	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/94	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/94	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/95	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/95	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/96	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/96	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/97	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/97	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/98	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/98	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/99	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/99	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/100	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/100	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/101	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/101	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/102	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/102	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/103	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/103	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/104	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/104	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/105	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/105	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/106	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/106	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/107	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/107	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/108	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/108	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/109	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/109	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/110	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/110	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/111	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/111	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/112	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/112	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/113	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/113	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/114	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/114	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/115	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/115	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/116	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/116	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/117	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/117	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/118	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/118	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/119	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/119	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/120	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/120	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/121	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/121	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/122	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/122	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/123	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/123	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/124	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/124	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/125	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/125	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/126	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/126	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/127	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/127	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/128	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/128	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/129	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/129	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/130	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/130	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/131	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/131	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/132	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/132	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/133	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/133	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/134	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/134	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/135	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/135	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/136	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/136	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/137	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/137	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/138	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/138	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/139	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/139	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/140	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/140	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/141	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/141	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/142	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/142	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/143	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/143	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/144	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/144	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/145	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/145	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/146	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/146	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/147	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/147	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/148	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/148	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/149	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/149	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/150	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/150	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/151	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/151	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/152	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/152	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/153	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/153	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/154	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/154	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/155	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/155	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/156	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/156	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/157	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/157	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/158	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/158	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/159	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/159	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/160	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/160	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/161	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/161	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/162	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/162	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/163	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/163	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/164	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/164	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/165	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/165	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/166	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/166	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/167	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/167	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/168	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/168	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/169	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/169	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/170	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/170	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/171	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/171	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/172	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/172	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/173	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/173	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/174	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/174	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/175	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/175	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/176	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/176	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/177	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/177	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/178	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/178	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/179	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/179	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/180	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/180	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/181	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/181	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/182	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/182	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/183	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/183	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/184	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/184	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/185	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/185	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/186	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/186	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/187	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/187	
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/188	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/188	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/189		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/189		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/190		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/190		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/191		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/191		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/192		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/192		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/193		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/193		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/194		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/194		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/195		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/195		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/196		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/196		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/197		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/197		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/198		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/198		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/199		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/199		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/200		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/200		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/201		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/201		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/202		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/202		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/203		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/203		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/204		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/204		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/205		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/205		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/206		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/206		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/207		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/207		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/208		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/208		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/209		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/209		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/210		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/210		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/211		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/211		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/212		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/212		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/213		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/213		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/214		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/214		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/215		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/215		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/216		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/216		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/217		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/217		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/218		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/218		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	08.08.2019	Tinglyst	15.08.2019	Haugenmartin	08.08.2019
Seksjonering	2019/4710	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0235 - 135/921		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/1		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/2		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/3		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/4		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/5		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/6		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/7		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/8		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/9		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/10		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/11		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/12		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/13		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/14		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/15		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/16		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/17		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/18		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/19		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/20		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/21		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/22		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/23		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/24		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/25		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/26		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/27		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/28		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/29		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/30		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/31		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/32		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/33		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/34		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/35		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/36		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/37		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/38		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/39		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/40		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/41		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/42		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/43		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/44		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/45		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/46		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/47		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/48		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/49		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/50		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/51		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/52		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/53		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/54		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/55		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/56		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/57		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/58		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/59		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/60		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/61		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/62		

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/63	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/64	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/65	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/66	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/67	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/68	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/69	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/70	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/71	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/72	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/73	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/74	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/75	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/76	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/77	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/78	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/79	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/80	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/81	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/82	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/83	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/84	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/85	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/86	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/87	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/88	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/89	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/90	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/91	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/92	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/93	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/94	

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/95	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/96	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/97	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/98	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/99	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/100	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/101	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/102	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/103	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/104	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/105	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/106	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/107	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/108	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/109	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/110	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/111	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/112	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/113	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/114	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/115	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/116	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/117	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/118	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/119	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/120	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/121	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/122	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/123	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/124	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/125	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/126	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/127		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/128		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/129		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/130		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/131		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/132		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/133		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/134		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/135		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/136		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/137		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/138		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/139		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/140		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/141		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/142		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/143		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/144		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/145		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/146		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/147		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/148		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/149		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/150		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/151		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/152		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/153		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/154		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/155		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/156		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/157		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/158		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/159		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/160		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/161		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/162		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/163		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/164		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/165		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/166		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/167		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/168		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/169		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/170		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/171		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/172		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/173		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/174		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/175		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/176		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/177		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/178		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/179		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/180		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/181		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/182		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/183		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/184		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/185		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/186		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/187		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/188		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/189		
		Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/190		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/191	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/192	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/193	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/194	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/195	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/196	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/197	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/198	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/199	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/200	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/201	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/202	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/203	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/204	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/205	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/206	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/207	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/208	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/209	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/210	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/211	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/212	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/213	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/214	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/215	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/216	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/217	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/218	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 735 703
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6669279 Øst: 620939
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 364
Bruksareal bolig: 1 073
Bruksareal annet: 176
Bruksareal totalt: 1 249
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 16
Ant. etasjer: 5
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 27.01.2019
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse: 21.08.2019
Ferdigattest: 19.01.2023

Etasjer

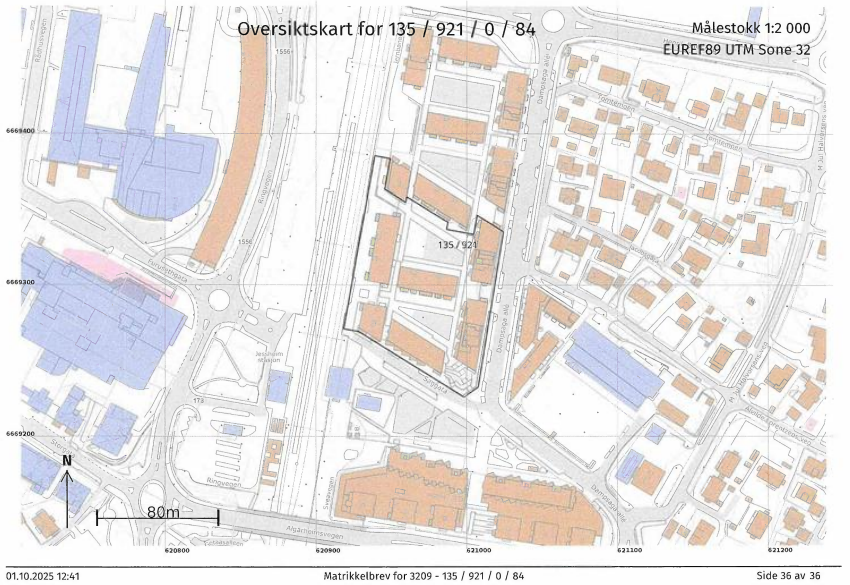
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	4	247	0	247	0	0	0
H03	4	247	0	247	0	0	0
H02	4	247	0	247	0	0	0
H01	4	243	176	419	0	0	0
U01	0	89	0	89	0	0	0

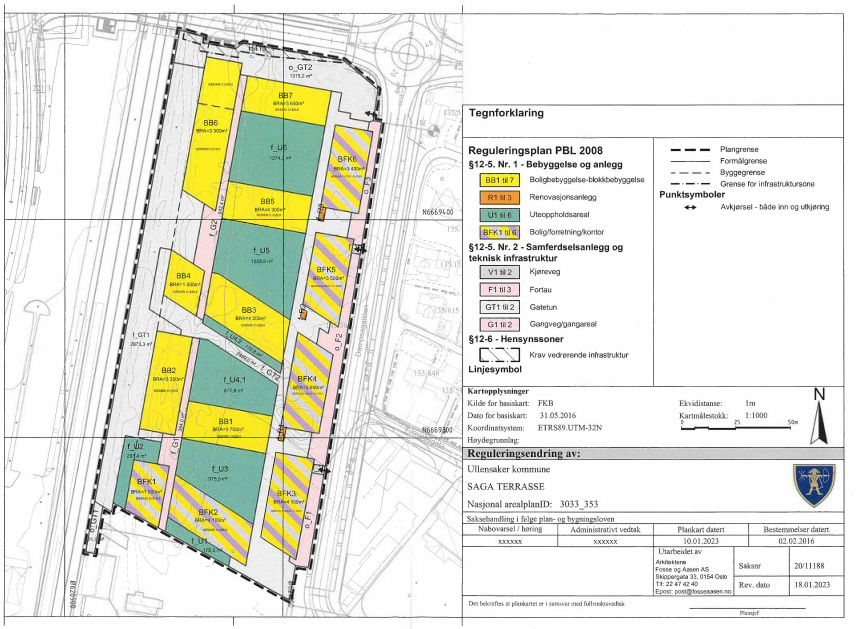
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2840 Dampsaga allé 42	H0103	Bolig	58,5	3	Kjøkken	1	1	135/921/0/84

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	916993315	JESSHEIM BYUTVIKLING AS		Dampsaga allé 4B 2053 JESSHEIM


Oversiktskart for 135 / 921 / 0 / 84
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
135 / 921
N
80m
6669400
6669200
620800
620900
621000
621100
621200
01.10.2025 12:41
Matrikkelbrev for 3209 - 135 / 921 / 0 / 84
Side 36 av 36


o_GT2
BB7
BB6
f_U6
BFK6
BB5
f_U5
BFK5
BB4
BB3
f_GT1
BB2
f_U4.1
BFK4
BB1
f_U2
f_U3
BFK1
BFK2
BFK3
f_U1
f_GT2
N6659400
N6659600
Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
BB1 til 7 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
R1 til 3 Renovasjonsanlegg
U1 til 6 Uteoppholdsareal
BFK1 til 6 Bolig/forretning/kontor
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
V1 til 2 Kjøreveg
F1 til 3 Fortau
GT1 til 2 Gatetun
G1 til 2 Gangveg/gangareal
§12-6 - Hensynssoner
Krav vedrørende infrastruktur
Linjesymbol
Plangrense
Formålgrense
Byggegrense
Grense for infrastruktursone
Punktsymboler
Avkjørsel - både inn og utkjøring
Kartopplysninger
Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 31.05.2016
Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N
Høydegrunnlag:
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000
0 25 50m
N
Reguleringsendring av:
Ullensaker kommune
SAGA TERRASSE
Nasjonal arealplanID: 3033_353
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven
Nabovarsel / høring
Administrativt vedtak
Plankart datert
Bestemmelser datert
xxxxxx
xxxxxx
10.01.2023
02.02.2016
Utarbeidet av
Arkitektene Fosse og Aasen AS
Skippergata 33, 0154 Oslo
Tlf: 22 47 42 40
Epost: post@fossoaasen.no
Saksnr 20/11188
Rev. dato 18.01.2023
Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak
Plansjef

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

«SAGA ATRIUM del av gnr 135, bnr 36 og 694»

Vedtatt av Ullensaker kommune, Hovedutvalget for overordnet planlegging, den 15.12.2014.

Ordfører

Reguleringsplan er datert 28.11.2013, revidert 21.02.2014 og 03.12.2014.
Reguleringsbestemmelsene er datert 02.12.2013, revidert 14.03.2014 og 03.12.2014.

1. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

§ 12-5, Nr. 1 -Bebyggelse og anlegg
f_R -Renovasjonsanlegg
B/F/K -Bolig/ forretning/ kontor

§ 12-5, Nr. 2 -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
o_V1 -Veg
f_V1 til 2 -Kjøreveg privat
o_F1 til 6 -Fortau
o_VG1 til 3 -Annen veggrunn -grøntareal
f_P -Parkeringsplasser

§ 12-5, Nr. 3 -Grønnstruktur
o_PA1 til 2 -Park

§ 12-5, Nr. 6 -Hensynssoner
H570_1 til 2 -Bevaring kulturmiljø

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg- og trafikkanlegg
Før brukstillatelse gis skal del av o_V1 være opparbeidet med alle soner og fast dekke fra plangrense i syd til og med avkjørsel til f_V1.

Før utbygging av tekniske veganlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for veg være godkjent av kommunen. Veger skal utformes iht. vegvesenets handbok 017 "Veg- og gateutforming" og vegen skal opparbeides iht. handbok 018 "Vegbygging".

2.2 Utomhusareal / park
Før brukstillatelse gis for noen del av bebyggelsen, skal felles uteareales og park, herunder o_PA1 og o_PA2 være ferdigstilt i henhold til rammetillatelse.

Ferdigstilling av utomhusarealer / park tilpasses årstid i forhold til kvalitetsmessig gjennomføring av grunnarbeider og beplantning.

2.3 Parkering
Parkering skal være sikret med 1 p-plass per boenhet før ferdigattest gis. Dersom det ikke er plass innenfor planområdet skal resterende plasser opparbeides på et egnet areal i nærheten av planområdet.

3. KRAV TIL DOKUMENTASJON

3.1 Krav om dokumentasjon
Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges og godkjennes oppdatert dokumentasjon for:
- Situasjonsplan i henhold til hovedprinsippene i illustrert prosjekt (illustrasjonsmateriale av september 2014).
- Utomhusplan som viser høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer i målestokk 1:100 eller 1:200.
- Profilert snitt med eksisterende og nytt terreng.
- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.
- Visualiseringer i fotomontasjer som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende, eksisterende og planlagt bebyggelse.
- Planer for tilrettelegging av renovasjon skal behandles og godkjennes av VARV-enheten senest i forbindelse med rammetillatelse.
- Skiltplan for området.

3.2 Vann og avløp
Før rammesøknad godkjennes, skal det foreligge godkjent plan for vann og avløpsanleggene.

Overordnet rammeplan skal behandles og godkjennes av VARV-enheten før anleggene bygges.

Vann og avløpsplanene skal utarbeides av tiltakshaver som har eller kan gis godkjenning til å utføre slikt arbeid iht. krav og bestemmelser i kommunens VA-norm og ellers iht. eventuelle ytterligere krav fra og avtale med VARV-enheten.

3.3 Forurensing I støy
Grenseverdier i "Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442/2012", tabell 3 skal gjelde for planområdet. Følgende presiseringer gjelder:

- Det tillates støynivå over grenseverdier utenfor vindu til oppholdsrom som vender mot vest (Dampsagalléen), samt mot deler av fasade mot nord.
- For balkonger som vender mot de samme fasader tillates også støynivå over grenseverdi.
- For leiligheter hvor grenseverdi overskrides mot en fasade skal minst ett oppholdsrom vende mot stille side.
- Nødvendige støyskjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med utbyggingen av området og ferdigstilles før brukstillatelse gis.

3.4 Estetikk, skilt og reklame

Tiltaket skal utformes slik at området fremstår som et arkitektonisk helhetlig område. Tiltaket skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for bygde omgivelser. Skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket og inngå i skiltplanen for området, iht. pkt 3.1.

3.5 Universell utforming

All bebyggelse og tilhørende uteareraler/ gangsoner innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Renovasjonsanlegg

f_R er område for felles Renovasjonsanlegg for beboerne innen planområde B/F/K. Området omfatter plass for oppstilling av bil for tømming og skal opparbeides iht. utomhusplan med beskrivelse som godkjent av VARV-enheten.

4.2 Nybygg

B/F/K er byggeområde for nybygg med Bolig, Forretning og Kontor. Forretning/ Kontor skal ligge i 1.etasje. Lokaler for Forretning/ Kontor skal kunne ha adkomst fra fortau langs Dampsagalléen og uteareraler på samme nivå. Det skal anlegges kjeller for parkering og tekniske rom samt boder under nybygg innen byggegrenser som angitt i plankartet.
Bolig kan ligge i 1. etasje, men etasjen skal ha høyde som tillater at arealet også kan benyttes til næring. Boliger i 1. etasje skal være gjennomgående med skjermet privat uteoppholdssone/ balkong begge sider. Arealer vist som næring i planillustrasjon av 1. etasje (A20-01), datert 12.11.14, forbeholdes næring og skal ikke brukes til boligformål.

4.3 Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnyttelse innen B/F/K er m^2_BRA=5.200 m^2 (ekskl kjeller).

4.4 Gesims- og mønehøyder

Største tillatte høyde på gesims er c+219,5. Inntrukket takoppbygg kan på begrensede deler ha høyde inntil cote c+222,5. Heisoppbygg kan ha høyde inntil c+223,5.

4.5 Plassering, utforming, estetiske krav

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser som vist på plankartet, og følge hovedprinsippene i illustrert prosjekt, jfr pkt 3.1. I 1. etasje nivå skal lokaler i bygget henvende seg til gate/ fortau/ gårdsplass/ torg med tilpassing til omgivende høyder på Fortau/ Gangarealer.

Alle boenheter skal ha private balkonger/ uteplass. Det tillates søyler med svalganger, balkonger samt trapp i gårdsrom inntil høydegrenser som angitt.

4.6 Uteareal/ lekeareal

Nedre del av uteareal på terreng i vest inngår i dette arealet som adkomst på terreng. Felles oppholdsareal for boligene anlegges på dekke over kjeller og på tak. Private uteoppholdsarealer i første etasje som vender ut mot omkringliggende veg skal være hevet over gatenivå med minimum 0,9 meter og maksimum 1,5 meter. Felles oppholdsarealer må tilrettelegges på en slik måte at det tillater jorddybde som gir rom for større vekster / trær.

4.7 Funksjons- og kvalitetskrav

Det skal ikke plantes allergene planter i utearealene. Møblering skal fylle kriteriene for universell

utforming og miljø.
Uteareraler skal tilrettelegges med trinnfri atkomst, jevnt og sklisikkert underlag og elementer som kan fungerer som ledelinje for blinde/ svaksynte.

Alle publikumsbygg skal ha trinnfri atkomst til hovedinngang som skal markeres i underlaget i form av ledelinjer/ kontrastmerking.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg

o_V1 er offentlig kjøreveg og definerer hele gjenstående del av Dampsagalléen til Tverrvegen i nord. Dampsagalléen skal opparbeides med trasé for sykkel og parkeringsfelt med soner for allébeplantning av store trær på begge sider iht. geometritegninger samt utomhusplan med beskrivelse, jfr pkt 3.1. Tillatte avkjørsler er vist i plankartet.

5.2 Kjøreveg privat

f_V1 er privat kjøreveg og utgjør del av 135/694, Jacobsgata. Tillatte avkjørsler er vist i plankartet. f_V1 skal opparbeides iht. geometritegninger samt utomhusplan med beskrivelse som godkjent av VARV-enheten.

f_V2 er kjøreadkomst fra Jacobsgata til parkeringsanlegg under ny bebyggelse. Oversiktlig varsling for inn- og utkjøring av parkeringsanlegget, må installeres. Av sikkerhetshensyn bør behovet for oppvarmet dekke i nedkjøringen vurderes.

5.3 Fortau

o_F1 til 6 er fortsettelse av offentlig Fortau langs østsiden av Dampsagalléen – o_V1.

Offentlig fortau skal opparbeides mot og med samme standard som eksisterende fortau i syd iht. utomhusplan som godkjent av VARV-enheten.

5.4 Annen veggrunn -grøntareal

o_VG1 til 3 er Annen veggrunn – grøntareal utenfor fortau mot plangrense. Arealene skal opparbeides iht. geometritegninger samt utomhusplan med beskrivelse.

5.5 Parkering

Parkering i nybygg for biler skal i størst mulig grad innpasses i parkeringsanlegg i kjeller etter punkt 2.3 der de angitt tall angir antall parkeringsplasser inkl. gjesteparkering og P-HC:

Forretning 0,5 plass pr 50 m^2 BRA
Kontor 0,5 plass pr 75 m^2 BRA

Minimum 2 av plassene skal utformes og dimensjoneres for bevegelseshemmede.
Parkering for bevegelseshemmede i parkeringsanlegg skal merkes.

Sykkelparkering skal opparbeides i henhold til følgende norm:
- Bolig 1,5 plass pr boenhet
- Forretning/ Kontor 2,0 plasser pr 100 m^2 BRA
- Servering 2,0 plasser pr 100 m^2 BRA

Oppstillingsplasser for sykler, motorsykler og større elektriske uterullestoler skal avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter. Tilstrekkelig andel plasser skal anlegges i tilknytning til innganger og uteoppholdsarealer/ terrasser. Opparbeidede sykkelplasser på terreng skal kunne overdekkes.

f_P er Parkeringsplasser på terreng som skal være del av felles parkering for 135/792 og skal tillegges denne eiendommen.

Boligseksjonene i Jacobsgate 2 (gnr 135/792) må få sikret 11 p-plasser/garasjeplasser før det gis rivetillatelse for eksisterende garasjer og før byggetillatelse gis for BFK/Saga Atrium.

5.6 Estetikk og tilgjengelighet
Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger (inkludert underganger og bruer) skal gis en bytilpasset utforming der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges.

5.7 Sykkelfelt
Sykkelfelt er regulert som en del av vegbredden langs begge sider av o_V1 og skal opparbeides iht. geometritegninger samt utomhusplan med beskrivelse som godkjent av VARV-enheten.

5.8 Funksjons- og kvalitetskrav
Gangveger skal opparbeides iht gjeldene forskriftskrav.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Sagaparken
Område o_PA1 er del av offentlig park -Sagaparken -samt fungere som kvartalsområde for regulert bebyggelse. Parkarealet skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeides med soner for opphold og lek som er tilrettelagt for brukere i alle aldre.

Gjennom o_PA1 tillates det adkomst for gående og syklende til/ fra fremtidig plattform for Jessheim stasjon samt til bruksarealer ut mot Sagaparken i plan 0 i, Saga Terrasse.

Parkarealene skal opparbeides iht. utomhusplan med beskrivelse som godkjent av VARV-enheten.

6.2 Drift og skjøtselstiltak
Grøntareal i offentlige gater og grønnstruktur skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg. Grøntarealer som opparbeides som parker og torg skal utformes med trinnfri atkomst og elementer som kan fungere som ledelinje. Faste dekker skal være sklisikre.

7 HENSYNSSONER

H570-1 er hensynssone for Dampsaga Administrasjonsbygg som er flyttet inn i parken o_PA1 i henhold til egen avtale. Plassering er vist med linje for bygg som skal bevares.

H570-2 er hensynssone regulert mot den del av Pakkhuset som grenser mot planen.

Det tillates etablering av støyskjerm i hensynssonen inntil Pakkhuset i henhold til utførelse som godkjent av fagmyndighet for kulturminnevern.

Bygg som er regulert til bevaring, tillates ikke revet eller fjernet. Vedlikehold skal utføres i henhold til avtale som inngått 15.04.2010 og rapport for antikvarisk registrering datert 21.11.2011. Bygningen skal søkes bevart gjennom kontinuerlig vedlikehold framfor utskiftning.

Bygg innen sone H570-1 kan benyttes til kontor/service/allmennyttige formål som er forenlig med hensynet til brukere av parken, det bevaringsverdige bygningsmiljøet og beboerne i

området. Det kan tillates innredet boenhet i bygningens 2. etasje dersom dette er del av virksomhet i bygget.

For alle nødvendige bygningsarbeider ute og inne, skal uttalelse fra fagmyndighet for kulturminnevernet innhentes. Det kreves også ordinær søknad om byggetillatelse for arbeider som skal utføres.

Hensynssoner som angitt skal markeres og sikres mot skader i anleggsfasen for utbygging og opparbeidelse av o_PA1.

Hovedadkomst for kjørende og gående til Administrasjonsbygg og Pakkhus skal være fra sydvest.

Begge bygg har adkomst for gående gjennom parken.

ULLENSAKER KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Arkiv-saksnr: 23/336 – 2, historisk saksnummer 2016/6135 og 2016/3324 (byggetrinn 1 og 2)

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Arkitektene Mnal Fosse Og Aasen As Skippergata 33 0154 OSLO	Jessheim Byutvikling As Dampsaga allé 4B 2053 Jessheim

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Dampsaga allé 38-64 og Saggata 3-7	135	921		1-218

Tiltakets/byggets art:
Nybygg – boligblokker

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse:
19.09.2016, saksnummer 2016/3324 og
10.07.2017, saksnummer 2016/6135

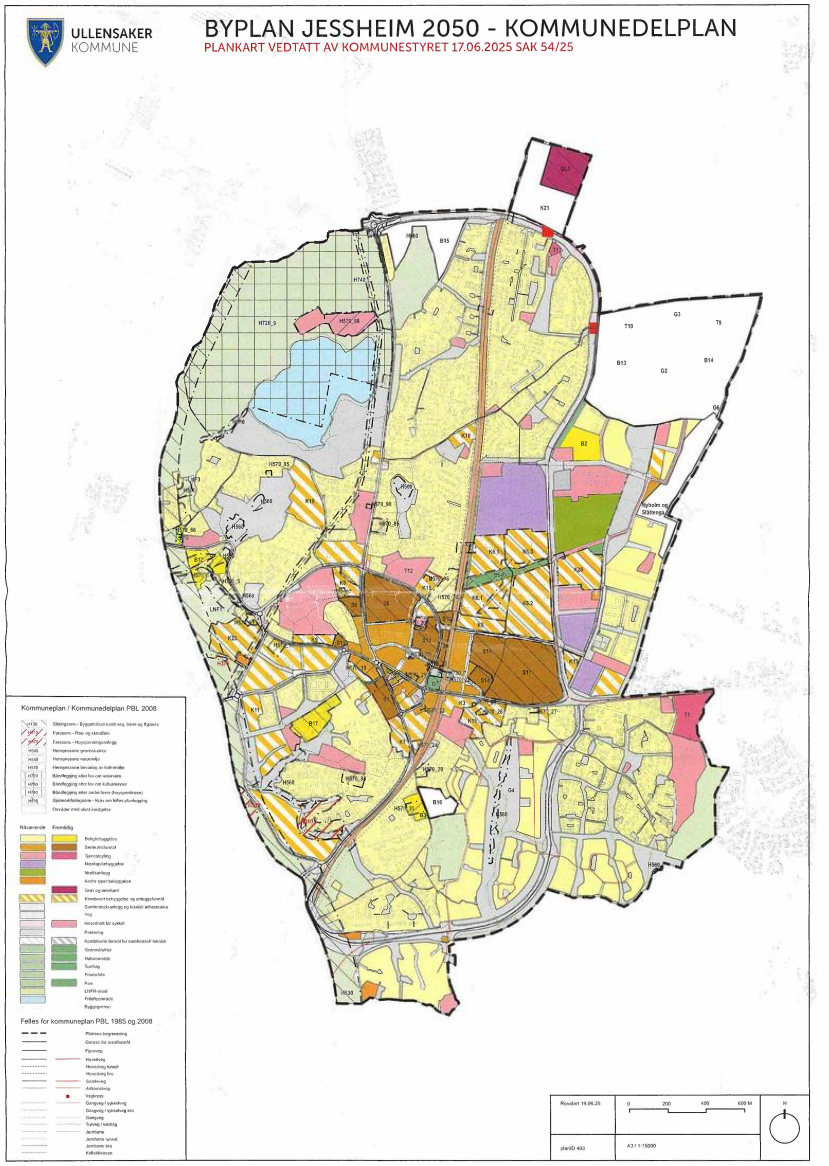
Dato for søknad om ferdigattest:	10.01.2023

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Ullensaker	19.01.2023	Jonny Leirpoll, Seniorrådgiver Mari Wethal Eidem, Avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025-2050
kommunedelplan
Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 Sak 54/25

Gjennomstrøket rød tekst = Bestemmelser som foreløpig er unntatt rettsvirkning frem til innsigelser er løst, eller nye bestemmelser har vært på ny høring.



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

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

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER 27

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

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

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

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

§ 1.2 Planens rettsvirkning

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

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:
- §1.6.7 Grad av utnytting
- §1.12 Vassdragssoner
- §1.13 Samfunnssikkerhet
- §1.14.6 Renovasjon

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdsel og infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 1 og 2) kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Ullensaker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.: Sentrumsutvikling, bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (bl.a. veg, VA-anlegg, gang-/sykkelveg, energiløsninger, renovasjon, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus, skoler), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.3.2 Unntak fra plankrav

For uregulerte områder vist som "Boligbebyggelse - nåværende" i kommunedelplankartet, kan kommunen etter en konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

1. ~~Oppføring inntil to boenheter per tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 i kommunedelplanen og krav til minste tomtestørrelse jf.punkt 2.~~
2. ~~Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Både ny og gjenværende tomt må oppfylle kravet til minste tomtestørrelse 700m2 for tomt til enebolig / 900m2 for tomt til tomannsbolig. Tiltaket må oppfylle krav knyttet til frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 til kommunedelplanen.~~
3. Oppføring, riving og endring av tiltak i tilknytning til eksisterende småhusbebyggelse, som for eksempel påbygg, tilbygg, fasadeendring og garasje.
4. ~~Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.~~

Det kan ikke gjøres unntak fra plankrav etter punkt 1, 2 og 4 i områder som ligger innenfor aktsomhetsområder for flom og skred.

Krav til minste tomtestørrelse jf. punkt 1 gjelder ikke for eiendommer som er fradelt før byplanen trer i kraft.

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

Gystadmarka nord: Felt B14 kan ikke bebygges før felt B13, T9 og T10 er ferdig utbygd.

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

Planforslag skal bidra til å fremme sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap og bidrar til trivsel, tilhørighet og deltakelse. Planforslag skal redegjøre for planens bidrag til kommunens mål for folkehelse og levekår, og virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder. Intensjonene skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.6.2 Universell utforming

Planforslag skal redegjøre for universell utforming i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd, hvor hensynet til universell utforming skal veie tungt.

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor byggeområder med tiltak knyttet til fylkesveier skal byggeplan for tiltakene være godkjent av Fylkeskommunen.

Nødvendig infrastruktur og samfunnsservice skal sikres i form av rekkefølgekrav i bestemmelser til reguleringsplan.

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal (dyrkbar eller fulldyrket mark), skal det utarbeides forslag til matjordsplan med positiv uttalelse fra landbruksmyndigheten. Bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen fulldyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon skal innarbeides.

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

1.6.5 Kunst i offentlig rom

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

1.6.6 Midlertidig bruk

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

1.6.7 Grad av utnytting

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

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

§ 1.7 Utbyggingsavtaler

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

§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

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

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

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

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

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

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

1.8.2 Stedsanalyse

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

1.8.3 Estetisk redegjørelse

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

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

1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

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

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

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

1.8.5 Svalganger

Det tillates ikke svalganger i områder for sentrumsformål.

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

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

1.8.6. Utomhusplan

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

1.8.7 Skilt og reklame

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

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

Kvaliteten i kulturmiljøer registrert i kulturmiljøplanen skal ivaretas. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares. Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter vurdering fra relevant fagmyndighet er arkitektonisk tilpasset og harmonerer med kulturmiljøet og omgivelsene de inngår i. I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturmiljøplanen skal bevares.

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

Til planforslag skal naturmangfold kartlegges av fagkyndig etter anerkjent metodikk. Der naturtyper av økologisk verdi, truede arter eller fremmede arter er registrert, skal konsekvensene for naturmangfold i både anleggsperiode og driftsfase utredes og dokumenteres.

For alle tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal det foretas en vurdering av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder, verdifulle landskap, truede artsforekomster og kommunens ansvarsarter jf. Strategi for naturmangfold vedtatt Kommunestyret 30.4.2024.
Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.
Ivaretakelse av naturtyper av økologisk verdi og truede arter og avbøtende tiltak for å redusere risikoen for spredning av fremmede arter, skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan. Viktige naturkvaliteter skal søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i plankart og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.10.1 Naturmangfold
Ved registrering av naturmangfold skal kartlegging inkludere truede og nær truede arter og fremmede arter. Kartleggingen skal utføres på sånn måte at både planter, dyr og sopp kan registreres. I områder hvor naturtyper ikke har vært kartlagt med metoden Miljødirektoratets instruks de siste 10 årene, skal det gjøres en faglig vurdering av naturtypen i området og verdien. Kartleggingsdata av arter bør registreres i artsdatabanken.

1.10.2 Hogst av trær

Felling, trimming og rydding av trær i perioden fra 15. april til 15. juli er ikke tillatt, av hensyn til hekkesesong

1.10.3 Beplantning og pollinatorkorridor

Planforslag skal bidra til biologisk mangfold. Ved planlegging av nye områder skal det brukes variert, allergivennlig, pollinatorvennlig og stedegen vegetasjon, hvor blomstringsperioden fordeles over hele vekstsesongen (april – september)

§1.11 Grønnstruktur

Planforslag skal bidra til sammenhengende grøntdrag, grønne forbindelser, turveier og områder for idrett, lek og rekreasjon. Bygg og anlegg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende og ny grønnstruktur, terreng og vegetasjon slik at de ikke hindrer muligheten for sammenhengende grønnstrukturer og korridorer. I større områder skal det sikres sammenhengende forbindelser for gående og syklende mot viktige tur- og naturområder.

Grønnstruktur skal etableres med stedegen vegetasjon som skaper rom og avgrensing i området, og være allment tilgjengelig samt gi livsgrunnlag for biologisk mangfold.

Viktige grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser og turveitraseer, er markert i plankart og temakart. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser og turveitraseer ved regulering.

§ 1.12 Vassdragssoner

1.12.1 Erosjon langs bekker

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag. Vedlikehold av kantsoner langs bekker og vassdrag må gjennomføres slik at den økologiske funksjonen i kantsonen ivaretas, og må ikke komme i konflikt med vannressursloven § 11 om opprettholdelse av kantvegetasjon langs vassdrag. Reetablering av kantvegetasjon skal vurderes der det er mulig.

1.12.2 Bekkelukking og gjenåpning av lukkede bekker

Bekkelukking er ikke tillatt. Dette gjelder også ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder.

Planforslag som omfatter område med lukkede bekker, skal vurdere gjenåpning av bekker. Ved gjenåpning av bekker skal kantsonen tilplantes med stedegne arter, slik at den økologiske funksjonen ivaretas. Bredden på vegetasjonsbeltet (kantsonen) skal fastsettes i bestemmelser til reguleringsplan.

Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, revidert 22.05.2014).

Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge nødvendig dokumentasjon av konsekvenser i alle plan- og utbyggingssaker. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

1.12.3 Vannmiljø

Tiltak som medfører fare for forurensing av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Konsekvensene for vannmiljøet, både i anleggsperiode og driftsfase, skal vurderes og dokumenteres.

Ved behov skal avbøtende tiltak for å ivareta vannmiljøet sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

§ 1.13 Samfunnssikkerhet

~~1.13.1 Geoteknikk~~

~~For planforslag innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire stilles det krav til fagkyndig geoteknisk utredning. Skredfare og områdestabilitet skal dokumenteres med nødvendige kompenserende tiltak. Utredninger/dokumentasjon skal ha klare og entydige konklusjoner. Ved kartlagt skredfare skal hele skredets influensområde og utløpsområde illustreres.~~

~~NVEs veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred* (nr. 1/2019, desember 2020), skal legges til grunn ved vurdering av skredfare og områdestabilitet, og for dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.~~

1.13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikrotesla) i årsmiddel skal tiltak utredes.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

~~1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom~~

~~For planforslag innenfor aktsomhetsområde for flom skal reell flomfare utredes. Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at det unngås skader og med vanntette materialer ved behov. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).~~

~~NVEs retningslinjer *Flaum og skredfare i arealplanar* (nr. 2/2011, revidert 22.05.2014) skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak, og for dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.~~

~~1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn~~

~~Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190).~~

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

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

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

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

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

§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

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

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

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

1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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

1.14.4 Energi/fjernvarme

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

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

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

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

Retningslinje til § 1.14.4 Energi/fjernvarme

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

1.14.5 Vann og avløp

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

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

1.14.6 Renovasjon

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

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

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

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

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

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

§ 1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av veger og gater, inkl. belysning

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

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

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

1.15.2 Byggegrense til veg

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

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

1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

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

1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal løses på egen eiendom.

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

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

1.15.5 Parkering

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

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

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

1.15.6 Trafikkutredning

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

§ 1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Grunnforurensing

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

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

1.16.2 Luftforurensning

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

1.16.3 Lysforurensning

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

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

§ 1.17 Støy

1.17.1 Generelt

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

1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

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

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

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

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

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

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

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

Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan unntaksvis kommunen tillate at noen få boenheter utformes med dempet fasade som erstatning for stille side. Det krever at utforming av støydemping har opplevd høy kvalitet og vurderes i forhold til arkitektur, stedstilpasning, inneklima mm.
Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, skal klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold er tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

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

1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

1.18.1 Kjøpesenter

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

1.18.2 Øvrig detaljhandel

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

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

1.18.3 Handel med plasskrevende varer

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

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

1.19.1 Generelt byggeforbud

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

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

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

~~1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde~~

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

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 Byggehøyder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og romlighet

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

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

2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

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

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

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

For frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA) etter følgende norm:
- Enebolig: 200 m², hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Tomannsbolig: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 100 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA boligformål, hvorav minst 50 m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 5 meter.

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:
- Områder med forventet middels utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: 45 m² pr. 100 m² BRA boligformål.
- Områder med forventet høy utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: minimum 25 m² pr. 100 m² BRA boligformål.

For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse. Inntil 20 % av det totale kravet kan utformes som allment tilgjengelig park/ torg innenfor planområdet, dersom det tilfredsstiller kvalitetskrav til MUA.

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet.

Ved regulering av 5+ boenheter skal det etableres en lekeplass ved inngang, med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig.

Ved regulering av 50+ boenheter skal det i tillegg inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 300 m². Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Ved regulering av mer enn 400 boliger kan kommunen stille krav til etablering av en større strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover. En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter og skating mm. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedsegen vegetasjon. Areal og form på strøkslekeplassen skal tilpasses aktivitetene det planlegges for og fastsettes i reguleringsplan.

De ulike lekeplasskravene kan oppfylles innenfor samme areal forutsatt at avstandskravene opprettholdes. Lekeareal skal opparbeides med en variasjon av lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Arealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Lekearealer skal utformes med beplantning som danner en tydelig og lesbar soneinndeling.

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

For områder med kombinerte og sentrumsformål, der ikke annet er angitt i feltbeskrivelsen, skal det settes av tilstrekkelig arealer til allment tilgjengelig torg/park på bakkeplan. Størrelsen fastsettes ved regulering.
Arealet skal være sammenhengende og omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til uteoppholdsarealkrav (MUA).

Retningslinje til §2.3.5 Allment tilgjengelig park og torg
Formingsveileder Jessheim sentrum og Formingsveileder for Gystadmarka konkretiserer ytterligere kommunens forventninger til utforming av parker og torg.

§ 2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortausløsning være regulert og opparbeidet langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).
- interne gangforbindelser gjennom området være opparbeidet.

~~B13-B14 – Gystadmarka Nord~~

~~Det er krav om felles planlegging av B13-B14 inkludert T9-T10 og grønnstrukturen G2, G3 og G6. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og lavblokker i B13. Det skal reguleres flere brede blågrønne korridorer på tvers av feltene. Den endelig avgrensning mellom delfeltene avklares i reguleringsplanen. Det tillates en utnyttelse på 100-150% BRA innenfor felt B13 og 50-100% BRA for felt B14.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~

- ~~G2, G3 og G6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse gjennom/langs bydelsparkene være opparbeidet eller sikret opparbeidet~~
- ~~en trafikksikker forbindelse for myke trafikanter fra eksisterende undergang ved fv.174 og videre ut i turløypene nord for planområdet, være opparbeidet~~
- ~~rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 være opparbeidet~~
- ~~minst en vegkobling mot boligområdene i sør være opparbeidet eller sikret opparbeidet.~~

~~B15 – Nordbyjordet~~

~~Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Adkomst fra Trondheimsvegen.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~

- ~~kryss ved Trondheimsvegen være opparbeidet~~
- ~~snarveger mot gang/sykkelveg og bussholdeplass langs Jessheimvegen være opparbeidet~~
- ~~turveg i grønnstrukturbeltet langs Sørholtet-feltet være opparbeidet~~

~~B16 – Allergotjordet~~

~~Det stilles krav til felles planlegging. Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, rekkehus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.~~

~~Bebyggelsen må forholde seg til bevaringsverdig bebyggelse i volum, skala og uttrykk.~~

~~Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg, og det skal vurderes om Allergotvegen skal kobles på denne nye atkomsten.~~

~~Interne gangforbindelser og snarveier mot tilliggende målpunkter løses gjennom detaljregulering.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:~~

- ~~fortausløsning langs Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen) være regulert og opparbeidet~~
- ~~interne gangforbindelser være opparbeidet.~~

B17 – Flatavegen

Det tillates en variasjon i boligtyper og byggehøyder i deler av fremtidig bebyggelse som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses landskapsformen på samme måte som for Gartnerløkka.

B63 – Kverndalstunet

Det tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus. Ny bebyggelse må ivareta hensynet til Holen gårdstun.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Støyskjerming være opparbeidet
- Fortau langs vestsiden av Kverndalsvegen mellom Gardermovegen og Finholtvegen være opparbeidet.
- Krysningsmulighet av Kverndalsvegen mellom kryssene Holenbrauta og Finholtvegen være opparbeidet.
- Våningshus og låven være satt i stand.

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Der annet ikke er bestemt kan områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål bygges ut med blandet formål: boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, tjenesteyting og service, kommunaltekniske anlegg/virksomheter, stasjonært avfallsterminal, park, idrettsanlegg, kulturvirksomhet og parkering. Lager- og industrivirksomhet, samt plasskrevende varehandel, tillates ikke.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og skala som er tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i området. Siktlinjer vestover må hensyntas gjennom planområdet, se temakart for siktlinjer. Det skal vurderes å redusere antall avkjørsler.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalleen/ Trondheimsvegen, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang/sykkelveg reguleres og opparbeides eller sikres opparbeidet langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Etablering av trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen skal vurderes ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Oddvar Jensens veg være opparbeidet med tilliggende fortau til rundkjøringen med Algarheimsvegen
- Dagens atkomstveg fra Algarheimsvegen stenges.

K5 - Saga nord

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Et mobilitetshus for sentrum og stasjonen skal vurderes ifm. regulering. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs Henrik Bulls veg og Industrivegen. Overvannshåndtering skal følge prinsippene fra Sweco sin mulighetsstudie for K6.

Ved regulering skal en turveg langs jernbanen og gang- og sykkelforbindelse gjennom området sikres.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- hovedsykkelveg gjennom planområdet mot Gystadmarka og tursti langs jernbanen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, i tråd med Sweco sin mulighetsstudie for K6.
- Henrik Bulls veg langs K5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet for gående og syklende. .
- ny kollektivgate i Ringvegen skal være sikret opparbeidet.

K6 (K6.1-K6.3) – Midtbyen (Søndre del av Jessheim næringspark)

Det stilles krav om felles planlegging for hele K6 (jf. § 2.10.1). Det skal sikres en skoletomt på minimum 20 dekar innenfor K6. Det stilles krav til variasjon i boligtypologi og bebyggelse med krav om varierende høyde.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fastsatt i Mulighetsstudie for felt K6 (Sweco 2023) i tråd med FSK vedtak 12/23.

Det skal tilrettelegges for en gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning stasjonen og ny kryssing under fv. 174 ved dagens kryss ved Brannmannsvegen. Brannmannsvegen skal stenges. Innenfor feltet skal bekken åpnes, og det skal etableres en allment tilgjengelig park på minimum 9 dekar med god tilgjengelighet fra tilgrensende delfelt.

Beliggenhet og endelig størrelse av parken fastlegges gjennom krav til felles plan. Antall nødvendige forbindelser mot turveg langs jernbanen må avklares gjennom felles plan.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- kryssing av fv.174, bekkeåpning, hovedsykkelveg, parker og nytt tverrsnitt av Industrivegen m.fl. og Henrik Bulls veg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- etablering av kryssing av jernbane mot Charles Kings veg for gående og syklende skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Henrik Bulls veg og Industrivegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Jessheimvegen/Henrik Bulls være opparbeidet eller sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet.
- Barnehage med minst 8 avdelinger sikres opparbeidet. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.
- Grønnstruktur mot næringsområdet i nord og ny veg mellom Industrivegen og Energivegen være opparbeidet.

K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot bebyggelsen i nordøst. Eksisterende store trær skal bevares i størst mulig grad. Planleggingen må ivareta en gangveg fra Stallvegen mot Jessheim vgs. Lykkebo skal bevares.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim VGS
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs K8 og S6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Ringvegen/Trondheimsvegen være utbedret eller sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjer som vist i temakart ivaretas. Det skal etableres barnehage.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Tosidig fortau langs felles atkomstveg fra Gardermovegen mot Jessheim vgs. og Jessheim barnehage være opparbeidet
- Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K10 – Porten

Området kan utvikles med barnehage, omsorgsboliger og/eller boliger. Det bør legges til rette for sambruk av parkering og uteareal.
Gangveg i øst mot stasjonen skal ivaretas. Endelig utnyttelse og høyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

K11 – Romsaas Vest

Det tillates oppført bebyggelse uten boliger med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i øst. Det skal være vegetasjon mot tilgrensende boligområder i øst. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet

K15 – Fargerike nord for Ringvegen mellom Leiv Holtes veg og Rådhusvegen

Det tillates oppført bebyggelse med kombinerte formål og krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i nord og hensynta Linjebo og Eik i skala. Behov for omlegging av VA-ledninger må avklares ifm. regulering.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- fortau langs Rådhusvegen langs K15 være opparbeidet

K16 – Nygårdkvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Området kan utvikles med bebyggelse i varierende høyde. Bevaringsverdig bebyggelse må hensyntas. Det skal innpasses et byrom/torg i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse. Hoveddelen av området skal ha atkomst fra Fjellvegen/Gerhard Vees veg.

Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Oddvar Jensens veg med tilliggende fortau til rundkjøringen ved Algarheimsvegen være opparbeidet.
- Algarheimsvegen fra Jessheimvegen til Jessheimbrua være sikret opparbeidet.
- gang/sykkelveg fra Fjellvegen mot sentrum være opparbeidet.
- barnehage (8-avdeling) i K16 være etablert. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.

K18 – Magasinleiren

Området kan utvikles med kombinerte formål som tjenesteyting, idrettsanlegg, flerbrukshall, barnehage, forsamlingslokale, skole, boliger og omsorgsboliger. Det skal avsettes store nok arealer for organisert og uorganisert lek og aktivitet.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen tas i bruk, skal:
- arealer til idrettsflater for organisert og uorganisert lek og aktivitet være ferdig opparbeidet.
- gang/sykkelveg langs Kverndalsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- fortau eller gang/sykkelveg på begge sider av Karl Norbecks veg fra Ringvegen fram til K18 være opparbeidet.

K19 – Gystadmarkaporten (tidligere K1.1 i Gystadmarka kdp)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med varierende høyde.
Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot Henrik Bulls veg med utadrettet virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) jf. temakart siktlinjer mm.
Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Innenfor feltet skal det anlegges et torg.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Algarheimsvegen til Henrik Bullsveg være opparbeidet
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg være sikret opparbeidet
- kryssene Algarheimsvegen/Jessheimvegen og Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet
- trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen eller Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K20 - Gystadmarkatunet (tidligere K2.1 / BKB i Gystadmarka)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates ikke forretning. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.
Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet ihht Swecos mulighetsstudiet for K6
- planfri kryssing av fv.174 ved Brannmannsvegen for gående og syklende være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Henrik Bulls veg til ny planfri kryssing av Jessheimvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

~~K21 – Nordby Nord (tidligere 2015-113 Nordby Park i KPA)~~

~~Det stilles krav til felles planlegging. Det kan utvikles med innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), detaljhandel, boliger. Det settes krav om et bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m² detaljhandel). Maks 20 % av boligtypologiene skal være blokkleiligheter.~~
~~I reguleringsplanen skal det settes krav om opparbeidelse av en barnehage innenfor K21 etter et visst antall ferdigstilte boliger. Det skal sikres én adkomst for hele området. Utviklingen av området kan komme i gang tidligst i forbindelse med etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering.~~
~~Bebyggelsen skal trappes ned mot gravlunden.~~
~~Det skal sikres grønne forbindelser ut mot friluftsområde og gravlund.~~
~~Rekkefølgekrav:~~
~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~
- ~~ny jernbanestasjon med innfartsparkering, kobling mot nye bussholdeplasser og kryssing av jernbanen og Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet.~~
- ~~felles adkomst med GL1 til området fra fv.174 være opparbeidet.~~

K23 – Gjestad

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Området kan utvikles med bebyggelse til museum, besøksgård, parsellhager, og kommunalteknisk bygg og lager, i tillegg til de kombinerte formål angitt i § 2.5.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- atkomstveger fra Ringvegen være opparbeidet med tosidig fortau
- fortau langs Ringvegen langs K23-Gjestad være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

Områder satt av til sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, kulturvirksomhet, hotell, service, parkering og boliger, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet. Plasskrevende varehandel, lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging for del av feltet untatt gnr. bnr.132/246. Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde. Bebyggelsen må hensynta nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i øst og vest med skala, høyder og byggegrense.
Atkomst og sammenhengende gang/sykkelveg skal skje i bakkant av feltet, ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas. Antall avkjørsler reduseres fra Trondheimsvegen.
Siktlinjer gjennom S1 mot Romeriksåsen skal ivaretas, spesielt vestover fra Kulturkvartalet, Veiberggata og Gotaasalleen, ref. temakart for siktlinjer m.v.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset
- Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang/sykkelveg reguleres og etableres langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

S2 – Gamlebyen vest

Eventuell ny bebyggelse må underordne seg eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i høyde, størrelse og med nok rom og grøntareal/hageanlegg..
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det opprettes en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.

S5 – Sentrumslunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

Det stilles krav om felles planlegging. Innenfor feltet skal det etableres en barnehage og sikres areal for helsebygg. Størrelse og plassering avklares ved regulering.
Det skal være variert bebyggelse og boligtypologi, med varierende høyde. Ved hjørnene markert som portaler i temakart siktelinjer, akser, fondmotiv og portaler, kan det tillates høyere bebyggelse. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang og beskyttende vindforhold.
Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fra vinnerforslaget (A-lab og Pir II, 2021) fra parallelloppdraget for feltet.
Underjordisk parkeringskjeller eller p-hus må anlegges slik at kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Sambruk og samlokalisering av parkering skal vurderes og sees i sammenheng med eventuelt mobilitetshus.
Bekken skal åpnes i tråd med prinsippene for «Overvannsløsninger for Jessheim sentrum» (Sweco 2021) og vedtak i kommunestyret sak 78/22.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå på inntil 4 dekar i tillegg til grøntdraget med bekkeåpning. Beliggenhet fastlegges gjennom reguleringsplan
Det skal etableres et urbant og allment tilgjengelig torg innenfor feltet.
Det settes krav til gang-/sykkelforbindelser fra nord til sør og fra øst til vest, der en av disse må være en diagonalakse fra Jessheim kirke til Leirvegen.
Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Trondheimsvegen (østre del), Rådhusvegen, Kjeld Stubs veg, og Ringvegen langs feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- ny VA-infrastruktur i området, inklusiv tilgrensende nødvendige tiltak for å sikre bekkeåpning, være opparbeidet
- bekkeåpning/grøntdraget jf. prinsippene for overvannsløsning i sentrum være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.
- barnehage være etablert. I reguleringsplan fastsettes det størrelse og når kravet utløses.

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyder.
Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen må utformes slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres. Atkomst til området skal være fra Stallvegen og eventuelt Leirvegen. Det må sikres gangforbindelse fra Stallvegen til Jessheim vgs.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Stallvegen med tosidig fortau være opparbeidet
- Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim vgs.
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs S6 og K8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gangforbindelse fra Stallvegen mot Jessheim vgs. vest for området være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. I tillegg til sentrumsformål tillates kollektivterminal, taxiholdeplass ol.
Bebyggelsen skal ha variert form og høyde som etter kommunens skjønn sikrer god arkitektonisk utforming og solforhold for omkringliggende areal.
Bebyggelsen skal ta hensyn til nærliggende fredet bebyggelse og park.
Det skal etableres en bussterminal med oppstillingsplasser for buss og taxi iht. knutepunktplan for Jessheim (2022).
Terminalen skal tilrettelegges med attraktive soner for venting (sittemulighet under tak). Areal for kjøring og terminering/parkering etableres med permeable flater. Det skal etableres sjåførfasiliteter i førsteetasje i tilknytning til bussterminalen.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Stasjonsparken (G7), eksisterende park og reisetorg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- Ringveien fra Storgata til Henrik Bullsveg være opparbeidet eller sikret opparbeidet med kollektivgate iht. «Knutepunktplan for Jessheim (2022)».
- Bussterminal, taxiholdeplass med tilhørende ventearealer ol. være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. knutepunktplan for Jessheim (2022).
- Flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) i Ringvegen, Rådhusvegen og Kirkestien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Jessheim stasjon med ny sporarrondering, tilhørende plattformer og kryssing av jernbanen være ferdig opparbeidet.
- Kryssing av jernbanen med en arkitektonisk og stedstilpasset gangbro fra reisetorget til gatetunet ved Sagaparken være opparbeidet.

S12 – Rådhustomta

Det stilles krav om felles planlegging av feltet.
Bebyggelsen skal tilpasses kirken med høyder og byggegrense.
Det skal sikres interne gangforbindelser på tvers av området som knyttes til prioriterte gater, plasser og torg. Det skal etableres en gang-/ sykkelforbindelse mellom Rådhusvegen og krysset v/ Henrik Bullsveg, nord for dagens Rådhus (Kirkestien).
Innkjøring til planområdet skal skje fra krysset Ringvegen/Henrik Bullsveg.
Det stilles krav om opparbeidelse av en offentlig park på minimum 2 daa. Parken skal ha et frodig grønt preg og opparbeides med soner for opphold og lek for ulike alders- og brukergrupper. Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og møblement. Parken skal inneha bestandige og miljøvennlige materialer og utformes med minst en kunstinstallasjon i henhold til Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstordning.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk:
- skal kollektivgate i Ringvegen og ny bussterminal i henhold til «Knutepunktplan for Jessheim» være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) og nye gatesnitt i Rådhusvegen, Kirkestien og Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- skal parken være opparbeidet.
- Dersom Ormen Lange rives, skal deler av dette området inngå som del av ny gang- og sykkelforbindelse i kollektivgata.
- skal Kirkestien (gang-/ sykkelveg sør for kirken) frem til krysset ved Henrik Bullsveg/ Ringvegen være opparbeidet.

S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde, som fastsettes i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal hensynta tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- ny kollektivgate i Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

S14 – Saga Service (tidligere K4)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det skal etableres et mindre allmentilgjengelig torg som henvender seg mot Dampsaga allé/Sagaparken.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- kryssing av jernbanen ved stasjonen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- torg være opparbeidet
- fortau langs feltet være opparbeidet

S15 – Gardermovegen 9 og 11

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

S16 – Tomtemoen Vest

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

S17 – Tomtemoen Øst

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Området bygges fra vest mot øst. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå og arealer til en 6-8 avdelings barnehage.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, omsorgsboliger, bo- og omsorgssenter, helseinstitusjon, livssyns hus, livssynsnøytralt hus og forsamlingshus/ velhus, park, idrett og kommunalteknisk virksomhet, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet

T1 – Nord for Skogmo skole

Det tillates tjenesteformål innenfor feltet. Det skal etableres en skole. Det skal sikres en buffersone mot dyrka mark.

Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- krysset med Algarheimsvegen, med trafikksikker kryssing for myke trafikanter være etablert.

~~T9 – Gystadmarka nord~~

~~Området har krav om felles planlegging med T10, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA. Adkomst avklares i reguleringsplan.~~
~~Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage, skole, fotballbane, livssynsnøytralt bygg, forsamlingslokale, minnelund, seremonibygg og helsebygg/omsorgsboliger. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.~~

~~T10 – Gystadmarka nord~~

~~Området har krav om felles planlegging med T9, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.~~
~~Adkomst skal være fra Jessheimvegen og eventuelt Anneliese Dørums veg.~~
~~Innenfor området skal det etableres skole og barnehage. I tillegg kan det etableres flerbrukshall og fotballbaner.~~
~~Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.~~

T12 – Jessheim skole og ressurssenter

I tillegg til skole, kan det i dette feltet vurderes regulering til andre underformål av offentlig og privat tjenesteyting. Det skal utarbeides en trafikkutredning med fokus på bedre trafikkavvikling, særlig for busser i Ringvegen, og for gode og trafikksikre løsninger for parkering og levering/henting av elever. Gjennom feltet skal det opparbeides en gangveg/turveg som forbinder sentrum via S5 til Hauganmyra og Nordbytjernet.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Ringvegen mellom Trondheimsvegen og Rådhusvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.

~~T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen~~

~~I dette feltet kan det bygges helse- og omsorgsinstitusjon i henhold til reguleringsplanen, plan-id 468. Atkomst fra Rugdevegen. Utnyttelsesgrad regulert til 25 % BYA.~~

GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt seremonibygg og krematorium
Gravlunden må ha en minste størrelsesorden på 50 daa.
Området kan reguleres uavhengig av felt K21, men det må etableres en felles adkomst fra fv. 174.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen og anlegget kan tas i bruk skal:
- adkomst til området fra fv.174 være opparbeidet.
- eksisterende skogssti legges om og anlegges som en tursti langs eller gjennom GL1.

§ 2.8 Grønnstruktur

~~G2 – Skogsparken Nordre del~~

~~Parken er del av et større overvannssystem for Jessheim og det må tas hensyn til dette ved eventuell opparbeidelse.~~
~~Parken skal opparbeides som en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det bør legges vekt på varierte lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.~~
~~Gjennom området skal det opparbeides:~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G2, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.~~
- ~~løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.~~
- ~~overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv).~~

~~G3 – Skoleparken~~

~~Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates, og:~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse gjennom G3 i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G3, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.~~

- ~~løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.~~
- ~~overvann/fordrøyningsanlegg.~~

G4 – Langmyra

Langmyra skal bevares som et myrområde, landskapselement og område for biologisk mangfold. Tiltak og utbygging i nærheten må ikke påvirke grunnvannstanden og Langmyra på en negativ måte, og skal utføres i tråd med detaljregulering grønnstruktur Langmyra, Jessheim, datert 23.3.2021.

~~G6 – Grønnstrukturforbindelse rundt Gystadmarka nord~~

~~Grønnstrukturforbindelsen langs områdets nordlige og østlige grense skal opparbeides med kombinert tur- og løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter, belysning, samt opparbeidelse som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) og sykling sommerstid. Det skal også etableres en parallell trase for gående. I vest og sør skal det opparbeides turløyper.~~

G7- Stasjonsparken (sør)

Søndre del av stasjonsparken skal transformeres til et trygt, funksjonelt og attraktivt parkmessig rekreasjonsområde.

Utformingen skal sees i sammenheng med eksisterende stasjonspark og møbleres for opphold.

Terrengforskjellen mellom krysset i Algarheimsvegen og feltet (G7) skal utformes parkmessig, med mulighet for opphold og ferdsel. Det skal etableres belysning som forsterker ganglinjer og oppholdssoner.

§ 2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen er tidstypisk og fremstår med et enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak tar hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske karaktertrekk som for eksempel takform, fasadeliv, særlige bygningsdeler, materialvalg, konstruksjon, farger, volum og proporsjoner, eller rotering/plassering i forhold til veg. Eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

For områdene Nordbymoen øst, Kverndalen, Nordby og Døli, slik det fremgår av Nabolagsutredning (2021), skal nye tiltak ved boligfortetting tilpasse seg eksisterende bebyggelse i skala, volum og takform. Ny bebyggelse skal opprettholde eksisterende struktur med hensyn til plassering i forhold til veg. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad/delesøknad) skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønsket kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

2.9.2 Sekundær boenhet

Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Med tilknytning menes at den sekundære boenheten ligger i samme bygning som hovedbruksenheten.

Den sekundære boenheten må være vesentlig mindre enn hovedbruksenheten, og kan maksimalt være 80 m².

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.3.

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, inkludert takflater. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.
Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres kommunalt nett eller føres til andres eiendom. jf. 1.14.3

§ 2.10 Hensynsoner

2.10.1 H810 - Krav om felles planlegging

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: B16, B17, K1, K5, K6 (K6.1-K6.3), K8, K9, K16, K19, K20, K21, K23, S1, S5, S6, S9, S12, S13, S14, S15, S16, S17, og Gystadmarka nord.

Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, gjennomføring av felles infrastruktur med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og sikre gjennomføring av felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, bekkeåpning mv).

2.10.2 H740 - Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 - Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Sikringssonen er knyttet til E6, og det er byggeforbud innenfor sonen

2.10.4 H370 - Faresone høyspentanlegg

Faresonen ligger innenfor LNF_1. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

2.10.5 H410 - Krav vedrørende infrastruktur

Hensynssonen angir krav til krysning av jernbane/ veg for myke trafikanter. Enten som overgang eller som undergang.

2.10.6 H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen er knyttet til Nordbytjernet Landskapsvernområde. Innenfor verneområdet tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for området.

2.10.7 H540 - Hensynssone grønnstruktur

Innenfor felt K6 må det sikres grønnstruktur som kan håndtere overvann. Hensynssonen definerer viktige flomveier hvor det er krav til bekkeåpning.

2.10.8 H560 - Bevaring av naturmiljø

Områdene innenfor hensynssonene er viktige naturtyper, inngrep som forringer naturtypene tillates ikke. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi dokumenteres.

2.10.9 H310_1 Fareområde for kvikkleireskred

Faresonen er vist i plankart og i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor fareområdet stilles det krav til geotekniske undersøkelser der det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Det stilles krav til at undersøkelsen inkludert eventuelle sikringstiltak innarbeides i en reguleringsplan før det gis rammetillatelse.

2.10.10 H310_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

Hensynssone H310_2 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

2.10.11 H310_3 Aktsomhetsområde for flom

Hensynssone H310_4 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for flom.
Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot flom utredes i samsvar med NVEs veileder 3/2022.

2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle inngrep i grunnen, eller andre nye tiltak, som kan virke inn på kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Følgende områder er fredet:
- Stasjonsbygningen H730_7
- Gropavegen H730_5

2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

Kulturmiljøenes særpreg skal sikres, og inngrep som kan forringe kulturhistoriske verdier, helheter og sammenhenger tillates ikke.

Ny bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonene skal hensynta eksisterende vernet/ bevaringsverdig bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk.

Bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet, men søkes vedlikeholdt og videreutviklet. Ved istandsetting/fasadeendring kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utseende. Mer konkrete bestemmelser utarbeides i forbindelse med detaljregulering på bakgrunn av retningslinjene nedenfor.

Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

1 – Gamlebyen vest

Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen (H570_23), Storgata 14-18 (H570_21)
For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.
Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 sak 143/14.
Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur og naturmangfold.
Vegelgårdenshovedfasade beholdes som fondmotiv mot rundkjøringen, også kjent som Varpet.
Innenfor Gamlebyen vest skal skilt ha en enhetlig utforming som respekterer historiske og arkitektoniske verdier, og ikke overdøver den vernede bebyggelsen.

2 – Stasjonsområdet

Stasjonsbygget (H730_7), stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget (H570_22)
Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, skal den fredete stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg, og tiltak som forringer opplevelsen av bygningen tillates ikke.
Stasjonsparken skal opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken. Større, eksisterende trær skal bevares. Siktlinjer og andre viktige akser mellom Stasjonsområdet og Fakkelsenteret/Rådhusplassen skal bevares, jf. bestemmelser og temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

3 – Rådhusplassens omgivelser

Jessheim kirke, enkelte fasadepartier av Fakkelsenteret (H570_20)
I utviklingen av plassen bør fasadene på Fakkelsenteret ivaretas. Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg.

4 – Verdifulle enkelthus og anlegg

Gjestadskolen (H570_17), Myrvang (H570_25), Stenvåg (H570_27), Bankbygget (H570_32), ~~Romerike folkehøgskole (H570_68),~~ Gamle Nordby skole (H570_90), Furuli (H570_95), Eik (H570_96), ~~Lykkebo (H570_97)~~
Bygningene skal forvaltes iht. fellesbestemmelsene.
Ifm. med Lykkebo er porten i Leirvegen et militærminne. Anlegget søkes bevart og istandsatt. Kulturminnet kan omplasseres innenfor eiendommen.

5 – Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet

Linjebo (H570_74), Sjøbergvegen (H570_85), Brinkvegen (H570_98)
Kulturmiljøenes helhet og struktur inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer skal bevares. Opprinnelig fargesetting skal bevares, eller ved istandsetting/fasadeendring tilbakeføres der den er endret.

6 – Den eldste villabebyggelsen

Solstua (H570_18), Teisengården (H570_24)
Helheten i miljøene skal bevares, inkludert hager og uthus. Tiltak som hindrer synlighet fra hovedvegene tillates ikke.

7 – Døli Østre og Sundbytunet

Den gamle hovedbygningen og det nye tunet (H570_19)
Inntrykket av gårdstun skal bevares. Siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksåsene skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

8 – Gårdstun og småbruk

Allergot Langeland (H570_31), Nygård (H570_26), Allergot Madsstuen (H570_29), ~~Holen Bråtastuene (H570_66)~~
Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse skal bevares.

9 – Hulvei

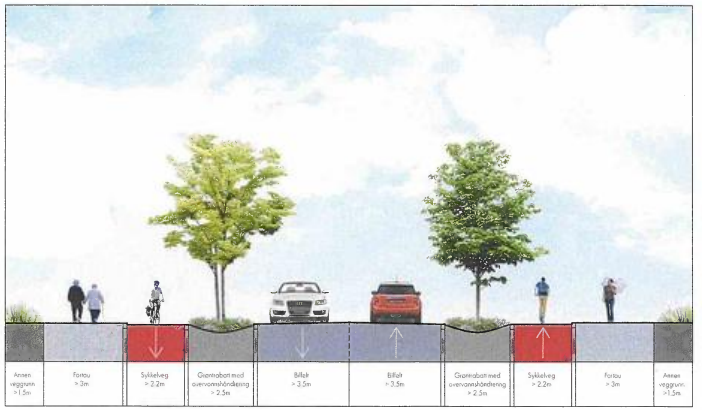
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

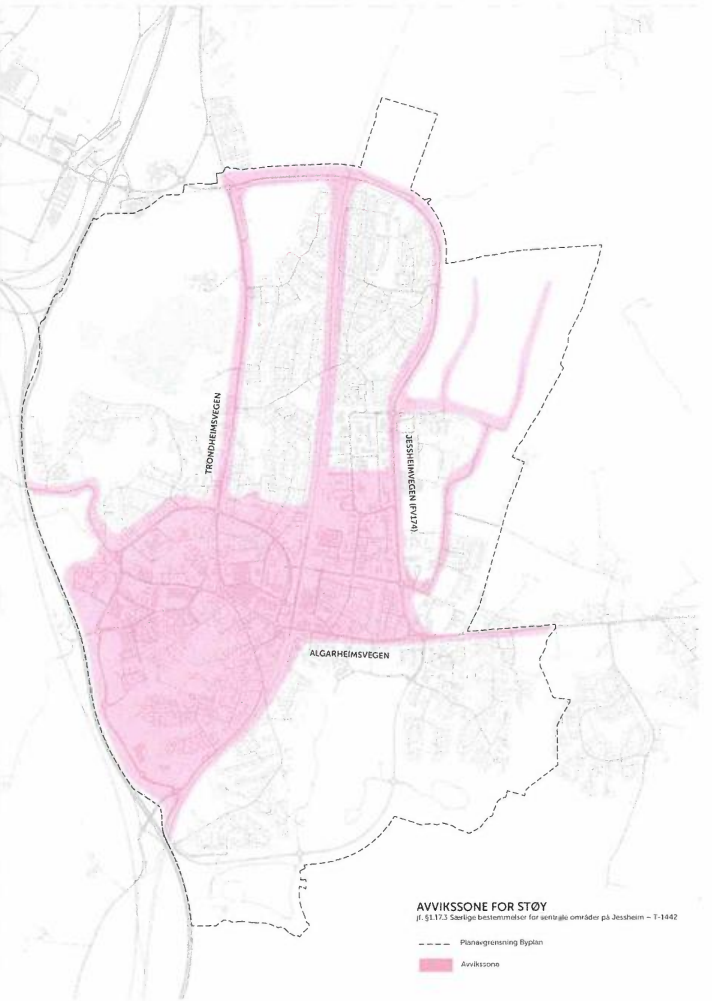
Til § 1.15 Mobilitet

Ideal prinsippsnitt

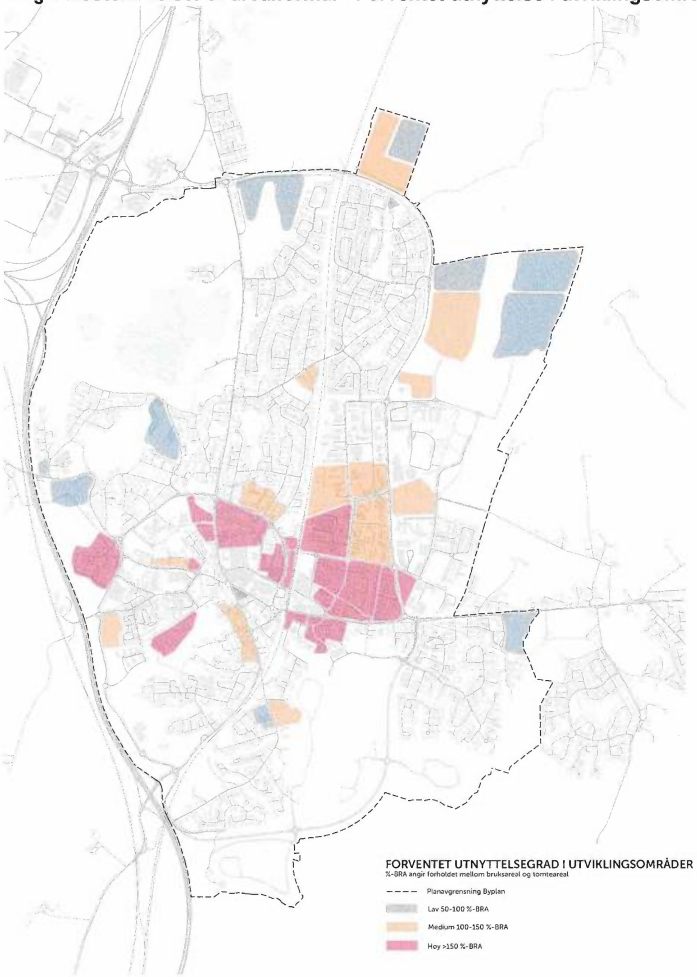
Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§ 4.1 Generelt

Uavhengig av arealformål i kommunedelplanen kan kommunen stille krav til parkering jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Parkeringsnorm for Jessheim gjelder for all arealplanlegging innenfor kommunedelplanens avgrensning, der annet ikke fremgår av kommunedelplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for mennesker med nedsatte funksjonsevner, og skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.
Kommunen kan ved regulering vurdere flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

§ 4.2 Arealkrav for parkering

Biloppstillingsplass på bakkeplan skal være minimum 18 m^2, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad. Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For næringsbygg og institusjoner skal det sikres at en andel av parkeringsplassene etableres med ladepunkt for el-bil. Minimum 2 plasser skal ha ladepunkt for el-bil. Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet.

§ 4.4 HC-parkering

Minimum 5 % av parkeringsareal, og minimum 2 biloppstillingsplasser, ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatte funksjonsevner.

§ 4.5 Sykkelparkering

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak. All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og det skal avsettes sykkelparkering til ulike typer sykler (lastesykkel, sykkelvogner, el-sykler med mulighet for lading ol.), med fastmonterte sykkelstativ.

Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere/parkeringshus (f.eks. borettslag, sameie, mm.) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges innendørs. Areal avsatt til parkering skal utformes slik at det gir god og trygg framkommelighet for gående, syklende og personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4.6 Parkering til service

For alle større boligprosjekter skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per 100 boliger til service og tjenester som hjemmehjelp, servicebiler og varelevering. Av disse må minimum 1 parkeringsplass være etablert samtidig med første byggetrinn. Minimum 2 parkeringsplasser må være lett tilgjengelig plassert ift. inngang/heis. Minimum bredde for parkeringsplass skal være 4,5 meter. Serviceplasser kan plasseres i tilknytning til gjesteparkering.

§ 4.7 Bildelingsordning

Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at parkeringsplasser for bildeling sikres.
For områder hvor det etableres felles parkeringsanlegg, bør det vurderes at opp mot 5% av parkeringsplassene etableres til bildelingsordning. For øvrige soner må fordeling mellom ordinære parkeringsplasser og eventuelt antall bildelingsplasser avklares for hvert prosjekt. Parkeringsplasser av satt til bildeling skal være allment tilgjengelige. Det bør foreligge en skriftlig avtale med en leverandør av bildelingsordning.

§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan. Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen *Grad av utnytting- beregnings- og måleregler* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

Formål	Antall for bil pr. boenhet	Antall for Gjesteparkering pr. boenhet	Antall for sykkel pr. boenhet	Merknad
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3-1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8-1	0,2	Minimum 2	

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5-1	Minimum 2	50 m² bruksareal
Kontor	0,5-1	Minimum 2	75 m² bruksareal
Industri	0,5-1	Minimum 2	200 m² bruksareal
Lager/logistikk	0,5-1	Minimum 2	400 m² bruksareal
Hotell	0,3-0,5	Minimum 0,2	Gjesterom
Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8-1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5-0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8-1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

Plasskrevende varegrupper er biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre. Innenfor byplanområde kan dette bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

I begrepet teknisk infrastruktur inngår bla. følgende (listen er ikke uttømmende):

- Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannsløsninger
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Veglys
- Torg, park, grønnstruktur
- Lekearealer

§ 5.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommunedelplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonen legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Bebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse:
Eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minimum 8 meter. Reguleringsplanene, og kommunedelplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Åpen bebyggelse:
Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:
Frittliggende bygning med én hovedbruksenhet, beregnet på én husstand.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.
Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

Våningshus:
Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

Tomannsbolig:
En 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.



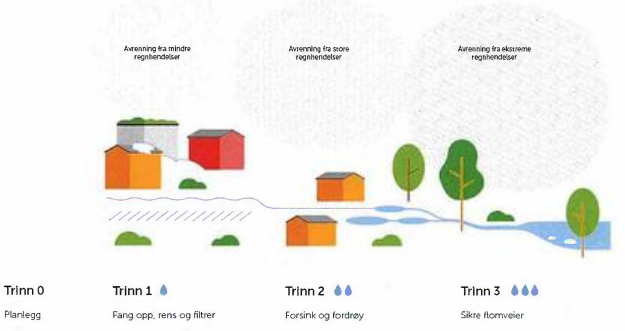
Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

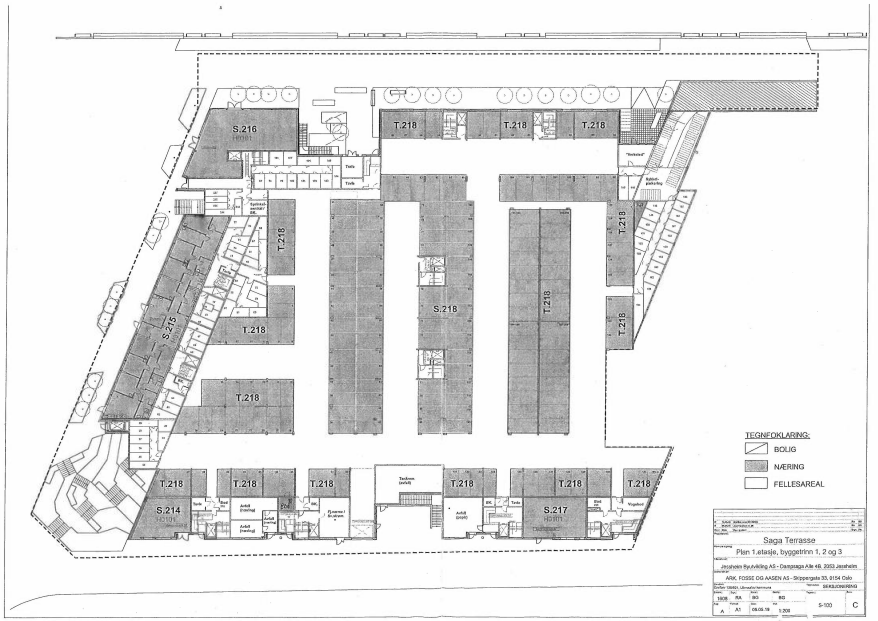
Tretrinnsstrategien er en modell for å sette ulike typer overvannstiltak sammen i et system som er elastisk i forhold til nedbørsvolum.

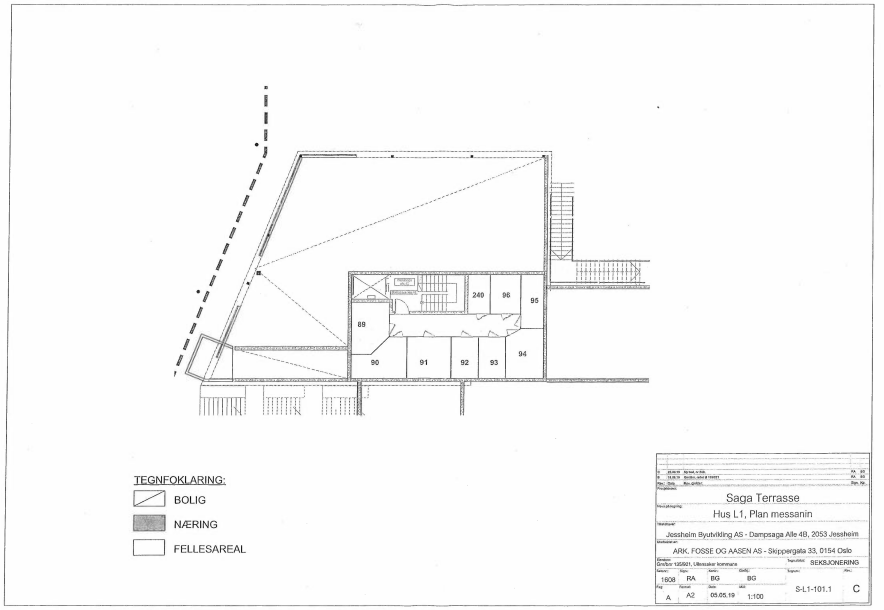
Trinn 1:
Fang og infiltrer (<20 mm)
Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte for eksempel permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

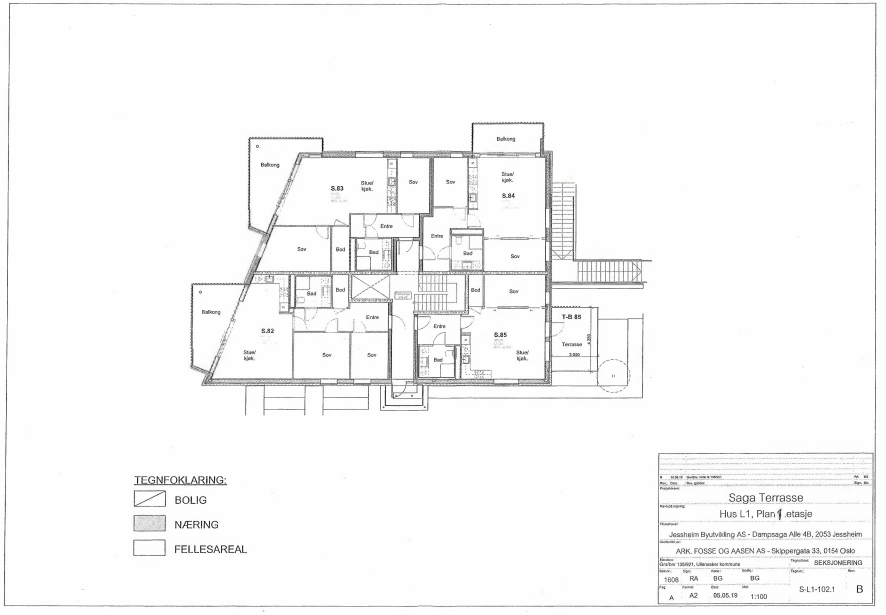
Trinn 2:
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

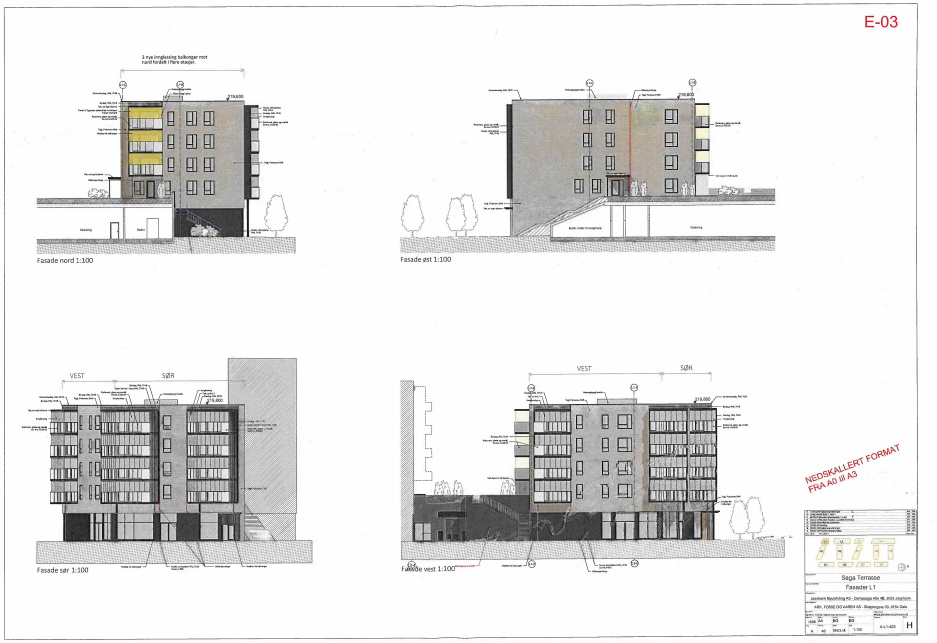
Trinn 3:
Sikre trygge flomveger (>40 mm)
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.




S.216
T.218
T.218
T.218
T.216
S.218
T.218
T.218
S.215
T.218
T.218
T.218
T.218
T.218
T.218
T.218
T.218
S.214
S.217
TEGNFOKLARING:
BOLIG
NÆRING
FELLESAREAL
Saga Terrasse
Plan 1.etasje, byggetrinn 1, 2 og 3
Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim
ARK, FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo
1808
RA
BG
BG
A
A1
08.05.19
1:200
S-100
C


249
96
95
89
90
91
92
93
94
TEGNFOKLARING:
BOLIG
NÆRING
FELLESAREAL
Saga Terrasse
Hus L1, Plan messanin
Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim
ARK, FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo
SEKSJONERING
1808
RA
BG
BG
A
A2
05.05.19
1:100
S-L1-101.1
C


Balkong
S.83
Stue/ kjøk.
Sov
Sov
Stue/ kjøk.
S.84
Entre
Sov
Bad
Bad
Entre
Bad
Sov
Balkong
Bad
Bod
Entre
Bod
Sov
T-B 85
S.82
Stue/ kjøk.
Sov
Sov
Entre
Bad
S.85
Stue/ kjøk.
Terrasse
3.000
TEGNFORKLARING:
BOLIG
NÆRING
FELLESAREAL
Saga Terrasse
Hus L1, Plan 1 etasje
Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim
ARK. FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo
Gnr/bnr 135/921, Ullensakers kommune
SEKSJONERING
1605
RA
BG
BG
S-L1-102.1
B
A
A2
06.05.19
1:100


E-03
3 nye innglassing balkonger mot nord fordelt i flere etasjer.
Fasade nord 1:100
Fasade øst 1:100
VEST
SØR
Fasade sør 1:100
VEST
SØR
Fasade vest 1:100
NEDSKALLERT FORMAT FRA A0 til A3
Saga Terrasse
Fasader L1
1605
RA
BG
BG
A1/1:400
H

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker 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.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0366/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dampsaga allé 42 2053 JESSHEIM

Betegnelse: Gnr 135, bnr 921, snr 84 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no