NORDVIK

Fjellvegen 11

1 soverom | 44 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fjellvegen 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
11	Kontaktinfo
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
24	Vedlegg
42	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
238	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
241	Forbrukerinformasjon om budgivning
242	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.09.2026

Nøkkelinformasjon



Ny (2025) 2-roms selveierleilighet med garasjeplass og vestvendt balkong på 8 m². Sentralt område med kort vei til tog.

Prisantydning	**3 750 000,-**
Omkostninger	**95 590,-**
Totalpris	**3 876 577,-**
Fellesgjeld	**30 987,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 996,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2025**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

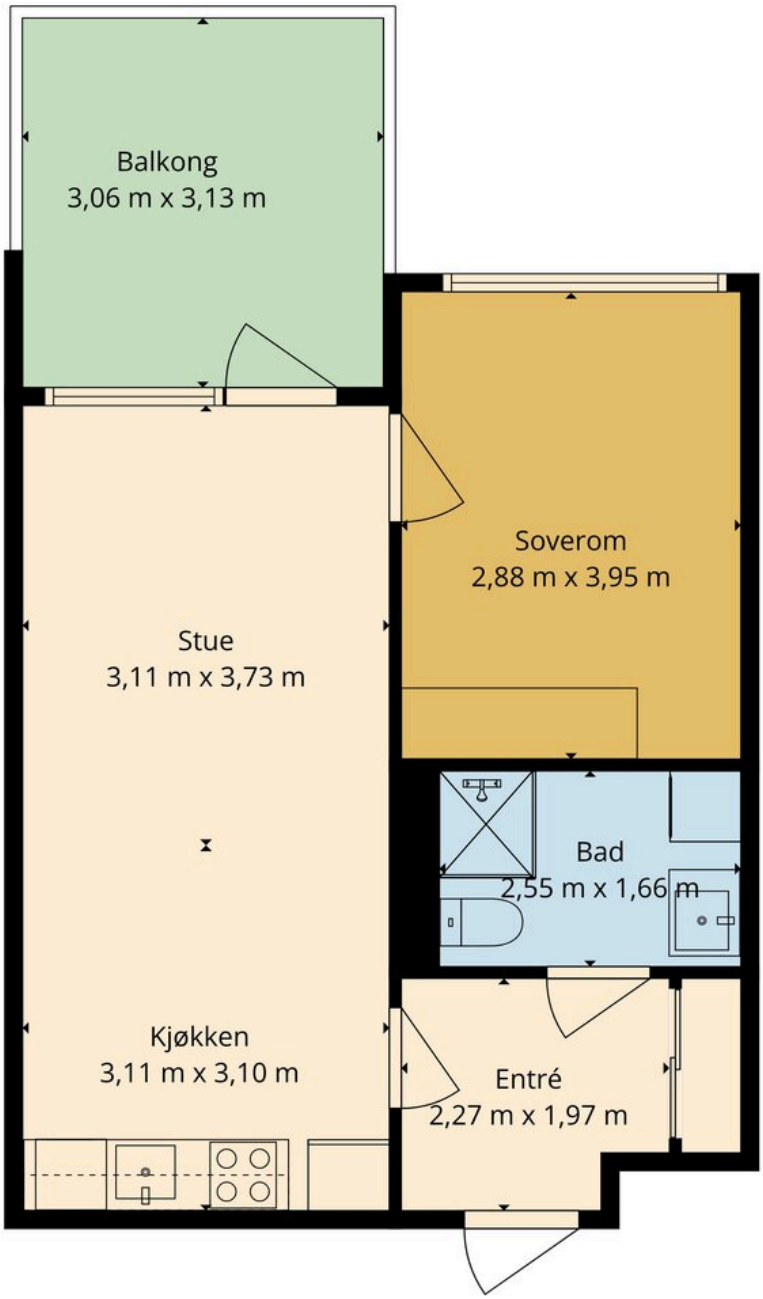
Velkommen til Fjellvegen 11 - Presentert av Idriss Eliassy i Nordvik Bolig!

Moderne 2-roms eierleilighet fra 2025 – flytt rett inn i en strøken leilighet med gjennomgående god standard og moderne løsninger som balansert ventilasjon og gulvvarme. Boligen byr på en lys og innbydende stue med utgang til en flott og solrik balkong på ca. 8 m². I tillegg er det et lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer, et romslig soverom samt et delikat, flislagt bad. Praktisk sportsbod på 3 m² og egen garasjeplass med elbillader medfølger.

Beliggenheten er midt i blinken for deg som vil ha det urbant, men grønt. Du bor med kort gangavstand til Jessheim sentrum med fullt servicetilbud, kollektivtransport (tog og buss) og treningssentre – samtidig som marka og flotte turområder venter rett utenfor døren!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



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

Lys og luftig stue med gjennomgående god standard, parkett på gulvet og moderne, malte flater.





Fra stuen er det direkte utgang til en flott, vestvendt balkong på ca. 8 m²

En herlig forlengelse av stuerommet med god plass til både sittegruppe og grill.





Balkongen ligger høyt og luftig til med utsikt over sameiets fellesareal og nærområder.

Det behagelige innemiljøet sikres gjennom balansert ventilasjon og lun, vannbåren gulvvarme.





Stuen har en god planløsning som gjør det enkelt å møblere.



Spisestuen finner sin naturlige plass i overgangen mellom stuen og kjøkkenet, og bidrar til å binde rommene sammen på en lys og luftig måte.

Moderne og lekkert kjøkken i en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen er utført i en minimalistisk, gråbeige nyanse med glatte, moderne fronter som harmonerer perfekt med de lyse veggene og det fine parkettgulvet.





Hvitevarene er fullt integrerte i innredningen for et sømløst uttrykk, og kjøkkenet leveres komplett med: Integrert komfyr og nedfelt platetopp, oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys).

Velkommen inn til en lys og innbydende entré som gir et solid førsteinntrykk av boligen.





Delikat og flislagt modulbad utstyrt med behagelig gulvvarme og downlights i himling.

Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Praktisk innredet med vegghengt toalett, vask med underliggende skuffeseksjon, slette, innfellbare dusjvegger og et speilskap med ekstra oppbevaring.





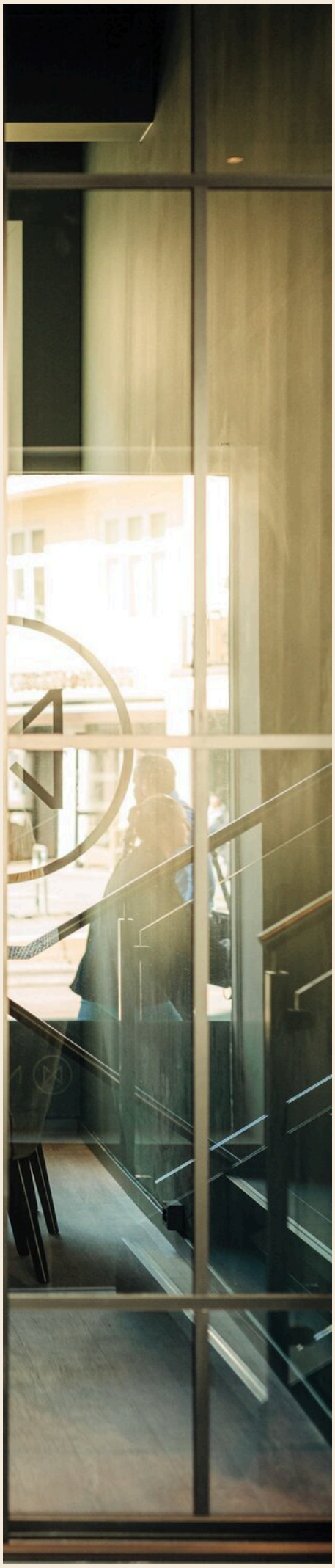


Velkommen til

Nordvik Jessheim

Jessheim og Romerike er et område i sterk vekst, med et boligmarked som tiltrekker seg et bredt spekter av kjøpere helt fra unge førstegangskjøpere til barnefamilier som verdsetter nærhet til Oslo og trygge, gode lokalsamfunn. Vi kjenner markedet svært godt, fra Ullensaker, Eidsvoll, Nes og Nannestad til Lillestrøm og resten av Romerike. Den lokalkunnskapen bruker vi aktivt for å gi deg gode råd og sørge for et trygt boligsalg med best mulig resultat. Hos oss får du én fast megler som følger deg gjennom hele prosessen – fra første møte til oppgjøret er gjennomført. Vi tar hånd om alt det formelle, slik at du kan føle deg trygg hele veien.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0086/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fjellvegen 11, 2053 JESSHEIM
Gnr 131, bnr 170, snr 62 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Selger
Robel Eyob Isac

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)
30 987,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 780 987,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
94 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
95 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 876 577,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 889 577,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2025

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Kjøkken/stue, bad, entré og soverom.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
4. etasje: Kjøkken/stue, bad, entré og soverom. Utgang fra stuen til balkong på ca. 8 m².

Det medfølger sportsbod i kjelleretasje på ca. 3 m²

Standard
Entré
Velkommen inn til en lys og innbydende entré som gir et solid førsteinntrykk av boligen. Rommet har gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko med god plass i praktisk skyvedørsgarderobe med speildører. Leiligheten har for øvrig svært gode lagringsforhold med en ekstern sportsbod på ca. 3 m² i kjelleretasjen.

Stue
Lys og luftig stue med gjennomgående god standard, parkett på gulvet og moderne, malte flater. Stuen har en god planløsning som gjør det enkelt å møblere. Det behagelige innemiljøet sikres gjennom balansert ventilasjon og lun, vannbåren gulvvarme. Fra stuen er det

direkte utgang til en flott, vestvendt balkong på ca. 8 m² – en herlig forlengelse av stuerommet med god plass til både sittegruppe og grill. Spisestuen finner sin naturlige plass i overgangen mellom stuen og kjøkkenet, og bidrar til å binde rommene sammen på en lys og luftig måte.

Kjøkken
Moderne og lekkert kjøkken i en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen er utført i en minimalistisk, gråbeige nyanse med glatte, moderne fronter som harmonerer perfekt med de lyse veggene og det fine parkettgulvet. Kjøkkenet er utstyrt med en laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Under overskapene er det montert integrert belysning som gir et godt og behagelig arbeidslys over benken. Hvitevarene er fullt integrerte i innredningen for et sømløst uttrykk, og kjøkkenet leveres komplett med: Integrert komfyr og nedfelt platetopp, oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys). Det er tilkoblet ventilator over kokeplass med avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad
Delikat og flislagt modulbad utstyrt med behagelig gulvvarme og downlights i himling. Badet har en smart og praktisk innretning med vegghengt toalett, slette, innfellbare dusjvegger og et speilskap med ekstra oppbevaring. Den helstøpte vasken har god oppbevaring i underskuffer. Badet har selvfølgelig eget opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom
Soverommet er av en god størrelse med en lun og behagelig oase, malt i den duse og harmoniske fargen Himmelblå som innbyr til ro. Rommet har en svært arealeffektiv løsning med god plass til seng, to romslige garderobeskap og skrivebord.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 50 med el-bil lader i felles garasjeanlegg.
Ladeanlegget leveres av Joulia Charge med månedlig abonnement på kr 299,-. I tillegg belastes brukeren for forbruket.

Garasjeplasser kan bare selges og leies ut til seksjonseiere av Skogmo Park boligsameie 2. Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skaffat en bod i gangen med spegel. Jobbet utfört av montering skapnett

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel. Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2024. En B-30 og db-43 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2024. Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Konstruksjonen er utført med prefabrikkert baderomskabin. Det var ikke mulig å foreta hulltaking i tilliggende konstruksjoner uten inngrep i konstruksjonen.

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 888 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 996,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Felles bygningsforsikring, renter på fellesgjeld, grunnpakke kabel-tv/internett, driftskostnader m.m.

Fordelingen er oppgitt slik fra forretningsfører:
Bakkekontakt/Heime kr 90,-
Felleskostnader kr 1 023,-
Fremtidig vedlikehold leiligheter kr 73,-
P-plass kr 150,-
Renter gjesteleilighet kr 150,-
Tilleggstjenester leiligheter, heis, renhold, ventilasjon, brannsikring kr 212,-
Tv-internett kr 298,-

Blokkseksjonene har i tillegg månedlig forbruksfakturering av energi og vann- og avløpsavgift etter måler.

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

Kommunale avgifter
Kr 6 748,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Grunngebyr, og avfall/renovasjon.

Oppgitt beløp er årsprognose for inneværende år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnader.
- Kabel-tv/internett fra Telia med grunnpakken inkludert i felleskostnader.
- Innboforsikring
- Månedlig forbruk fjernvarme er oppgitt av selger å være ca. 500,- Kostnaden varierer etter forbruk og faktureres gjennom sameiet.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 863 526,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 454 102,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Skogmo Park Boligsameie 2, orgnr. 935715539

Om sameiet
Leiligheten er tilknyttet Skogmo Park Boligsameie 2. Sameiet består av 69 boligseksjoner fordelt på 10 rekkehus og 59 leiligheter på 2 blokker, på gnr.131, bnr. 170 i Ullensaker kommune. Felles garasjeanlegg med 74 parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, boder, tekniske rom, heisrom med tilgang fra blokkene og rekkehusene. Det vil bli felles gjesteparkering, HC-plass, interne stikkveier, lekeplass og søppelanlegg på tomten. Parkeringsplasser i garasjeanlegget blir organisert som en næringsseksjon N71, hvor hver garasjeplass representerer en ideell andel på 1/74 del. Seksjon 15 er fellesrom, som kan leies av hele utbyggingsområdet. Sameiet har adkomst/veirett via garasjeanlegget til anleggseiendom/nabotomten gnr. 131 bnr. 160. Sameiet har drift- og vedlikeholdsplikt ifm. denne adkomst- og veiretten.
Det er pliktig medlemskap i velforeningen for området Skogmo, sameiet vil bli belastet med velavgift etter fordelingsnøkkel fastsatt av velforeningen og velforeningens vedtekter.
Forretningsfører for sameiet er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet har en gjesteleilighet (seksjon 15). Hentet fra vedtekter: Reservasjon gjøres i HEIME. Leien er kr 100 pr. time. Leie betales før nøkler utleveres. Leietaker skal rydde og rengjøre leiligheten i leietiden. Vis hensyn, trivselsreglenes punkt om støy/nattero gjelder! Dersom sameiet påføres økonomisk tap som følge av skade på eiendeler, unødig uløst brannalarm eller mangelfull rydding/rengjøring vil leietaker bli belastet for sameiets økonomiske tap.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 30 987,-pr. 31.08.2026

Aurskog Sparebank - 5,75%
Annuitetslån, Info pr 31.08.26
Total gjeld: kr 2 138 081,-
Andel av gjeld: kr 30 986,-
Terminer pr år: 12
Løpetid: 08.08.25 - 05.08.50

Lånet er avdragsfritt frem til 05.09.2030. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Forretningsfører har ikke fremlagt estimert månedlig økning.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 626 385,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 162 688,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Protector
Polisenr. 4094697-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 177 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal, pent opparbeidet med plenarealer, plantekasser, hellebelagte internområder, trær, og diverse beplantning. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Matrikkelbrev fra Ullensaker kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og nærområde
Fjellvegen 11 har en attraktiv beliggenhet i et moderne og veletablert boligområde, i underkant av én kilometer øst for Jessheim sentrum. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket fra den mest trafikkerte delen av byen. Området passer godt for både enslige, par og familier, med kort vei til skoler, barnehager og de fleste servicetilbud. Jessheim er en by i sterk utvikling og har de senere årene fått et stadig bredere tilbud innen handel, kultur, servering og fritidsaktiviteter. Fra boligen er det enkelt å ta seg til sentrum både til fots og med sykkel.

Friluftsliv og aktivitet
Nærområdet byr på gode muligheter for et aktivt friluftsliv gjennom hele året. Populære Nordbytjernet ligger en kort tur fra boligen og er et naturlig samlingspunkt på varme sommerdager. Her finnes badeplass, brygger, volleyballbane og fine turstier rundt vannet. For den som ønsker lengre turer, byr Jessheimmarka på et omfattende nettverk av tur og sykkelstier. Om vinteren prepareres det skiløyper og lysløyper i området. Det er også kort vei til Jessheim stadion, flerbrukshall, treningssentre og Jessheimbadet, som gir et variert aktivitetstilbud for alle aldersgrupper.

Handel, kultur og servicetilbud
Jessheim sentrum nås på omtrent åtte minutter til fots og byr på et komplett handels- og servicetilbud. Jessheim Storsenter har over 140 butikker og spisesteder, i tillegg til apotek, dagligvarebutikker og øvrige tjenester. I sentrum ligger også Jessheim kulturhus, med kino, bibliotek, kulturskole og et variert program med konserter, teater og andre arrangementer. Området har i tillegg et godt utvalg av restauranter, kafeer og møteplasser.

Kollektivtransport og pendling
Beliggenheten er godt egnet for pendlere. Det er omtrent 250 meter til bussholdeplassen i Dampsaga allé, og Jessheim stasjon ligger innen komfortabel gangavstand. Herfra går det hyppige togavganger mot blant annet Oslo, Lillestrøm, Dal og Gardermoen. Ekspresstoget bruker rundt 24 minutter til Oslo S. Med bil er det enkel tilkomst til E6 og kort vei til flere sentrale destinasjoner. Oslo lufthavn Gardermoen nås på omtrent 10 minutter, mens kjøretiden til Lillestrøm og Oslo S er cirka 23 og 35 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.08.2025. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Rekkehus og tilhørende uteareal

Gjenstående arbeid av vesentlig betydning innenfor tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for:
-Montering av levegger på bakkeplan og 1 baldakin
-Grøftpuss og tilsåing
-Justering av kumtopper
-Grøntarealer og beplantning

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen er beliggende i et attraktivt område under utvikling. Det er planlagt oppføring av nye boligblokker på nabotomten mot øst (gnr. 131, bnr. 172). I byggeperioden må beboere påregne noe anleggsstøy, samt aktivitet og arbeid langs adkomstveien i forbindelse med byggearbeidene.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3209/131/170/62:
26.06.1926 - Dokumentnr: 900125 - Rettigheter iflg. skjøte
Forbud mot næringsvirksomhet
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:170
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1949 - Dokumentnr: 3081 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:34
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:170
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1967 - Dokumentnr: 2847 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:198
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:170
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1969 - Dokumentnr: 1407 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:198
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:239
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:170
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1989 - Dokumentnr: 11844 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:752
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:170
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2020 - Dokumentnr: 3496934 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygning, drift, vedlikehold og fornyelse
Transport og ferdsel
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:170
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2025 - Dokumentnr: 604328 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2025 - Dokumentnr: 562599 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 443/49305

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 25 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 122 255,- 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 18. september 2026

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

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

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

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

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

Fjellvegen 11

Skoler

Jessheim skole og ressurssente...	16 min	
484 elever, 21 klasser	1.3 km	
Skogmo skole (1-7 kl.)	15 min	
360 elever, 19 klasser	1.3 km	
Døli skole (1-7 kl.)	17 min	
409 elever, 20 klasser	1.4 km	
Allergot ungdomsskole (8-10 kl...	5 min	
330 elever, 14 klasser	0.4 km	
Hoppensprett Akademiet ungdoms...	21 min	
144 elever, 6 klasser	1.8 km	
Jessheim videregående skole	20 min	
1150 elever, 63 klasser	1.7 km	
Hoppensprett vgs Jessheim	21 min	

Sport

Allergot ungdomsskole	6 min
Skogmo skole	14 min
Spenst Jessheim	7 min
Fresh Fitness Jessheim	16 min

Offentlig transport

Dampsaga allé	5 min	
Linje 436, 437, 438, 440, 450	0.4 km	
Jessheim stasjon	10 min	
Linje R13, R13x	0.9 km	
Oslo Gardermoen	12 min	

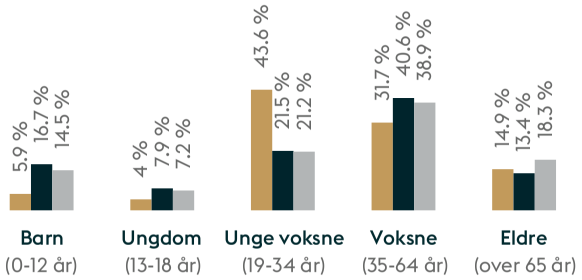
Barnehager

Skogmo Park barnehage	5 min	
Skogmo Park barnehage (0-5 år)	5 min	
53 barn	0.4 km	
Verkensveien barnehage (1-5 år...	17 min	
52 barn	1.3 km	

Dagligvare

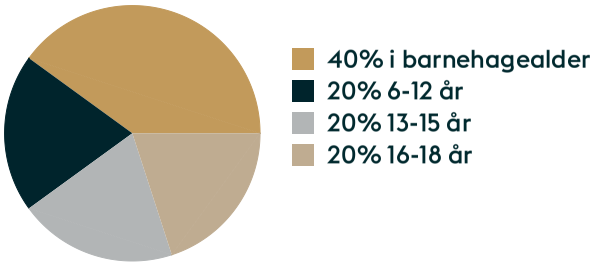
Coop Extra Saga Senter	6 min
Kiwi Gystad	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Langelandsfje..	103	0
Kommune: Ullensaker	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Saga Senter	6 min
Kiwi Gystad	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fjellvegen 11, 2053 JESSHEIM
ULLENSAKER kommune
gnr. 131, bnr. 170, snr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3881 **Eiendomsverdi ref nr:** AL1741

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

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

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2024

En B-30 og db-43 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2024

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Annet.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 3,5cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..
Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Anlegg med automatsikringer.

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

Arealer Gå til side

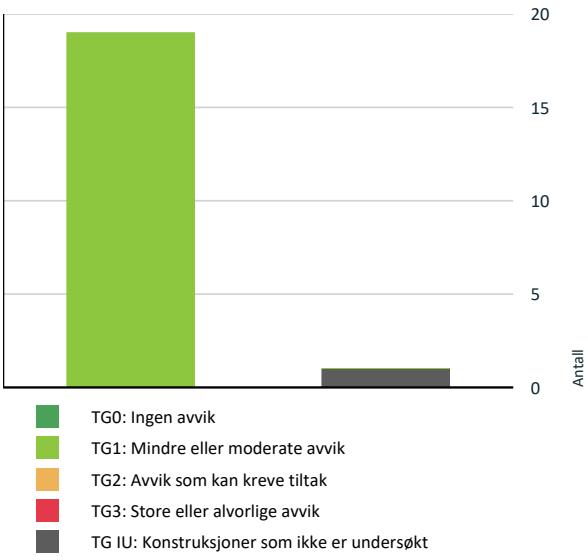
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2025

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2024

Det ble ikke registrert tegn til punktering, skader eller funksjonssvikt på befaringsdagen. Det bemerkes at enkelte forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 og db-43 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

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

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

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Annet.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 3,5cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

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

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger

dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er oppført i forbindelse med nybygget som ble ferdigstilt i 2025. Det foreligger opplysninger om midlertidig brukstillatelse/ferdigstillelse av bygget. Dokumentasjon som bekrefter utført uavhengig kontroll av våtrom er ikke fremlagt ved befaringen. Med bakgrunn i byggets alder og offentlig saksbehandling legges det til grunn at nødvendige kontroller er gjennomført som del av byggesaken.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

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

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk. Det er ukjent tetsjikt. Tettesjiktet ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det legges til grunn at våtrommet er oppført med nødvendig membran som del av byggeprosjektet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Konstruksjonen er utført med prefabrikkert baderomskabin. Det var ikke mulig å foreta hulltaking i tilliggende konstruksjoner uten inngrep i konstruksjonen. Kravet til undersøkelse av tilliggende konstruksjoner kunne derfor ikke gjennomføres, og forholdet gis TG IU i henhold til forskrift til avhendingslova. Det ble ikke registrert unormale utslag ved ikke-destruktiv fuktkontroll av tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det ble registrert sug i ventil ved enkel funksjonskontroll. Luftmengder og kapasitet er ikke kontrollmålt og ventilasjonens faktiske ytelse er derfor ikke verifisert.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

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

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	44			44	8
Kjeller		3		3	
SUM	**44**	**3**			**8**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

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

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

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

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Robel Eyob Isac	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	131	170	0	62	4177 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Fjellvegen 11

Hjemmelshaver
Eyob Isac Robel

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

Eierandel
443 / 49305

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 4 177 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

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

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	03.09.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.09.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	28.08.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse		Bygningen er opplyst å ha Midlertidig brukstillatelse, men dokumentet er ikke fremlagt for kontroll. Opplysninger er basert på tilgjengelig informasjon fra Eiendomsverdi.no.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	27.05.2025	Fetsund Elektro AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Robel Haile Nehom Eyob Isac	9578-5998-4-5228480	2026-09-07 13:21:12

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
7. sep. 2026

Oppdragsnummer
47-0086/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellvegen 11, 2053 JESSHEIM

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Robel Eyob Isac

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. august 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skaffat en bod i gangen med spegel. Jobbet utfört av montering skapnett

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 47-0086/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Robel Haile Nehom Eyob Isac	**2026-09-07**

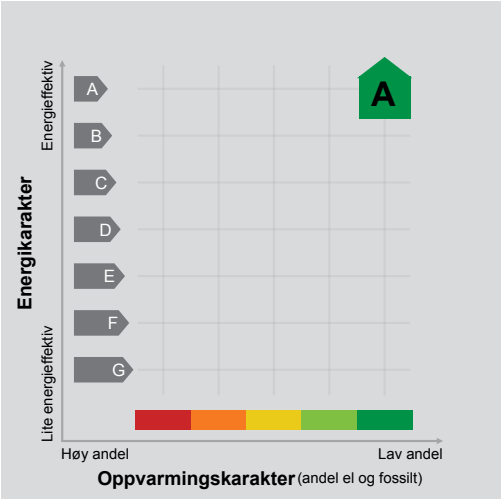
Identifikasjon

Robel Haile Nehom Eyob Isac

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellvegen 11
Postnummer	2053
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	62
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301141455
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-152887
Dato	08.08.2025
Innmeldt av	Asplan Viak AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fjellvegen 11	301141455	H0402	62	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	46 m²
Totalt BRA	46 m²
Oppvarmet luftvolum	125 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	45,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,69 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.06.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,39 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,88
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,14
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,86
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.8.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Asplan Viak AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	16,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,1 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	83,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 016 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 396 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 016 kWh/år

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

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

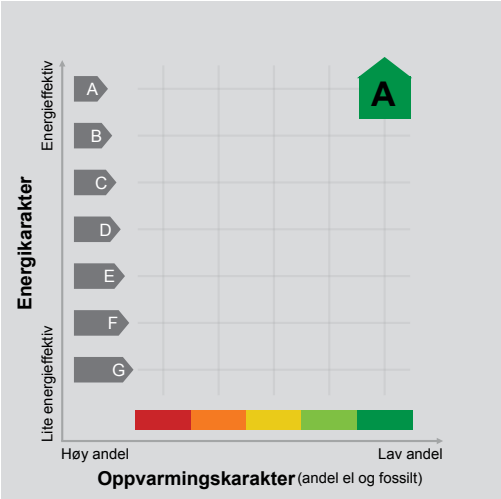
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 757 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 259 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 016 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,3 %

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellvegen 11
Postnummer	2053
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	62
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301141455
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-152887
Dato	08.08.2025
Innmeldt av	Asplan Viak AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fjellvegen 11	301141455	H0402	62	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	46 m²
Totalt BRA	46 m²
Oppvarmet luftvolum	125 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	45,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,69 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.06.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,39 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,88
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,14
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,86
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.8.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Asplan Viak AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	16,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,1 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	83,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 016 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 396 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 016 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 757 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 259 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 016 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,3 %

V E D T E K T E R

for

Skogmo Park Boligsameie 2
(org. nr. under etablering)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret 20.05.2025

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Skogmo Park Boligsameie 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.05.2025.

Sameiet består av 69 boligseksjoner fordelt på 10 rekkehus og 59 leiligheter på 2 blokker, på gnr.131, bnr. 170 i Ullensaker kommune. Felles garasjeanlegg med 74 parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, boder, tekniske rom, heisrom med tilgang fra blokkene og rekkehusene. Det vil bli felles gjesteparkering, HC-plass, interne stikkveier, lekeplass og søppelanlegg på tomten.

Seksjonerte tilleggsdeler for rekkehusleilighetene omfatter egne hageparseller. Alle leilighetene i første etasje får plattingene tinglyst som private tilleggsdeler (tillegg grunn TG). Boder i garasjeanlegg er organisert som fellesareal med bruksrett. Utbygger fordeler boder ved innflytting.

Parkeringsplasser i garasjeanlegget blir organisert som en næringsseksjon N71, hvor hver garasjeplass representerer en ideell andel på 1/74 del. Seksjon 15 er fellesrom, som kan leies av hele utbyggingsområdet.

Andeler for felles gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget overskjøtes til sameiets organisasjons nummer.

Sameiet har adkomst/veirett via garasjeanlegget til anleggseiendom/nabotomten gnr. 131 bnr. 160. Sameiet har drift- og vedlikeholdsplikt ifm. denne adkomst- og veiretten.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser/hager inngår i bruksenhetene for bolig. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA-i). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Det er pliktig medlemskap i velforeningen for området Skogmo, sameiet vil bli belastet med velavgift etter fordelingsnøkkel fastsatt av velforeningen og velforeningens vedtekter.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet. Seksjonseier plikter å gi styret/forretningsfører beskjed om fremleie, slik at styret/forretningsfører til enhver tid har oversikt over hvem som blir i sameiet. Ved registrering av fremleie belastes eier et gebyr til forretningsfører for sameiet.,

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Denne bestemmelsen gjelder ikke sameiets felles-leilighet seksjon 15 (ref pkt 1-1).

(3) Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

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

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

P-plasser tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser). Seksjonseierne med rett til parkering gjennom eierskap i næringsseksjon parkering, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser).

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, og eventuelt abonnement dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere.

2-4 Rettslig råderett over garasjer

Garasjeplasser kan bare selges og leies ut til seksjonseiere av Skogmo Park boligsameie 2. Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for

registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Parkeringsplasser i garasjeanlegget organiseres som en næringsseksjon snr. 71, med ideelle andeler 1/74 pr parkeringsplass, og alle boder med en eierandel på 1/74 som sameiet eier. Alle sameiere som har en ideell andel i næringsseksjonen har rett til en bestemt parkeringsplass i næringsseksjonen. Ved omsetning av garasjeplasser tillates fritt oppløsning av realkoblingen mot at denne ved samme skjøte knyttes til kjøper sin seksjon.

Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Utbygger tildeler garasjeplassene og har rett til å disponere fritt over (inkl. omsette) usolgte andeler (parkeringsplasser). Det er ikke bytterett av garasjeplass med unntak av punkt 2-2. Næringsseksjonen er å anse som en støttefunksjon til boligene, og har således ikke stemmerett på årsmøtet. Styret i Skogmo Park Boligsameie 2 drifter og forvalter næringsseksjonen. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av bod eller garasjeplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

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

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

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som nevnt i punkt 3-1(4), skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Rekkehusene har seksjonert tilleggsdel på uteareal.

(7) Rekkehusene har vedlikeholdsplikt på seksjonerte uteareal. Hekker som plantes skal ikke bli høyere enn 2 m. Trær som plantes kan ikke bli høyere enn 3 meter og kan ikke plantes inntil vegg, eller i grensen til naboen. Det er seksjonseier som har ansvar for at trær og

hekker klippes. Styret kan pålegge seksjonseier å klippe/trimme hekk og trær for seksjonseiers regning.

(8) Blokkleiligheter i 1. etasje kan ikke sette opp skillevegger, beplante eller lignende uten forhåndsgodkjennelse av styret. Membranen til garasjeanlegget kan skades og seksjonseier vil bli ansvarlig for evt. skader opp mot sameiet. Sameiet har ansvar for vedlikehold og stell av eventuelle blomsterkasser/ levegger eller lignende installasjoner ut mot fellesareal ved inngangspartiet på blokkene.

(9) Alle eventuelle blomsterkasser på garasjedekke er fellesareal og beplantes og vedlikeholdes av sameiet.

(10) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseier i rekkehusene har vedlikeholdsansvar for eget ventilasjonsanlegg og brannanlegg.

Seksjonseiere i boligblokkene har vedlikeholdsansvar for eget ventilasjonsanlegg og har et tillegg på felleskostnadene til dekning av drift av felles brann- og sprinkelanlegg.

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

(5) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseiere i rekkehusene har felles vedlikeholdsansvar for hekker i grensen mellom seksjonene, maks høyde er 2 meter.

(8) Seksjonseierne av rekkehusene er selv ansvarlig/pliktig til å beise ett strøk innen 12 måneder etter første innflytting.

(9) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er del av fellesarealer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til seksjonen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer vedlikehold av brann-/sprinkelanlegg, drift og vedlikehold av oppvarming/fyrkjele, og ventilasjonsanlegg i felles garasjeanlegg i boligblokkene.

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Á-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(2) Kostnader til bredbånd, kabel-tv, Bakke-kontakt, fastavgifter/gebyrer kommunale avgifter og lån fellesrom fordeles likt pr seksjon.

(3) Oppvarming, varmtvann og evt kaldtvann i seksjonene i blokkene vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og inngå som del av felleskostnadene, ved at det innbetales et à-konto beløp som avregnes den enkelte seksjonseier etter måleravlesning 1 – 12 ganger pr. år (avregningskostnadene betales av den enkelte seksjonseier).

Umålt forbruk av varmetap i blokkene skal dekkes av seksjonseierne i blokkene etter blokkenes samlede sameiebrøk (BRA).

(4) Strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert direkte til de seksjonseierne som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass. Dette vil kunne avleses av en undermåler dersom det er installert.

(5) Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer, fordeles etter fordelingsbrøk eller BRA.

(6) Seksjonseiere i blokkene blir fakturert et ekstra tillegg til vedlikehold og drift av felles brann- og sprinkelanlegg, vask av oppganger, drift og vedlikehold av oppvarming/fyrkjele, samt evt. kostnader til felles takterrasse for blokkene. Tilkommer det ekstra utgifter til drift og vedlikehold som kun er knyttet til leilighetene skal disse tillegges her. Tilsvarende gjelder for ekstra utgifter til drift og vedlikehold som kun er knyttet til rekkehusene.

(7) Garasjeplass faktureres pr plass med en sum fastsatt av styret. Dette dekker utgifter til blant annet: Garasjeport, nøkkelåpner, oppmerking, feiing og rengjøring av p-plasser oa.

Øvrige kostnader som for eksempel drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget, forretningsfører, revisor, forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Skogmo Park Boligsameie 2 og fordeles etter sameiebrøken der.

(8) Andel av kostnader for drift av fellesarealer tilknyttet velforeningen fordeles med lik sum på hver seksjonseier.

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

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

Styret representerer sameiet i velforening/driftsforening, seksjon 15 fellesrom og N71 næringsseksjon/garasjesameiet som er for utbyggingsområdet området på Skogmo.

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7- 6 Representasjon og fullmakt
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett

styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 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.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle 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 stede

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles og 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.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

Næringsseksjonen er å anse som en støttefunksjon til boligene, og har således ikke stemmerett på årsmøtet.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift ol. Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes.

Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen, inntil alle byggetrinn er ferdigstilt.

5315 Skogmo Park Boligsameie 2

PROTOKOLL FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING 23.04.2026

Sted: Bakkes brakkerigg på byggeområdet til Trinn 3

21 av 71 mulige stemmegivere var representert.

20 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - **Enstemmig vedtatt**
"Jan Espen Gjerde velges som møteleder. Sasa Tangen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Styrets forslag - **Enstemmig vedtatt**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar - **Enstemmig vedtatt**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 100.000,-. Det har vært mye ekstra arbeid i forbindelse med oppstart av sameiet.

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Personvalg

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)	
Inger-Johanne Hortemo	**1. valg**
Aina Skjervø Midtskogen	**2. valg**
varamedlem (1 år)	
Kari Mosveen	**Valgt**

Sak 5: Etablering av vedlikeholdsfond

Lagt frem av styret

Styret foreslår at det etableres vedlikeholdsfond for leiligheter og rekkehus som innbetales via felleskostnader etter brøk. Beløpet fastsettes av styret.

styrets forslag - **Enstemmig vedtatt**
Vedlikeholdsfond godkjennes

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Vedlikehold maling rekkehus

Lagt frem av styret.

Styret foreslår å kreve inn et tillegg på rekkehusene fordi rekkehusene vil ha et særskilt behov for maling innen ca. 10 år.

Forslaget er 200,- pr rekkehus i måneden til oppsparing. Dette er øremerkede midler.

styrets forslag - **Enstemmig vedtatt**
Vedtaket godkjennes.

Mot: 0 stemmer

Sak 7: Vedtektsendring

Lagt frem av styret

Nåværende ordlyd:
¨8-4 (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
• behandle styrets årsberetning
• behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
• velge styremedlemmer
• behandle vederlag til styret¨

Ny ordlyd:
¨8-4 (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
• behandle styrets eventuelle årsberetning
• behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
• velge styremedlemmer
• behandle vederlag til styret¨

Innsenders forslag - **Enstemmig vedtatt**
Vedtektsendringen godkjennes

Mot: 0 stemmer

Ordinær generalforsamling 23.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Tangen, Sasa	2026-04-27	Gjerde, Jan Espen	2026-04-24

Identifikasjon

bankID Tangen, Sasa

Identifikasjon

bankID Gjerde, Jan Espen

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 23.04.2026 for 5315 Skogmo Park Boligsameie 2.

Møtested: Bakkes brakkerigg på byggeområdet til Trinn 3
Tid: kl. 18:00

Årsmøte er åpnet for alle beboere, men det er kun eiere som har stemmerett.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle som deltar skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrehonorar
Sak 4: Personvalg
Sak 5: Etablering av vedlikeholdsfond
Sak 6: Vedlikehold maling rekkehus
Sak 7: Vedtektsendring

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Jan Espen Gjerde velges som møteleder. Sasa Tangen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 100.000,-. Det har vært mye ekstra arbeid i forbindelse med oppstart av sameiet.

Sak 4: Personvalg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Aina Skjervø Midtskogen
- Inger-Johanne Hortemo

Kandidater til **varamedlem (1 år)**:

- Kari Mosveen

Sak 5: Etablering av vedlikeholdsfond

Lagt frem av styret

Styret foreslår at det etableres vedlikeholdsfond for leiligheter og rekkehus som innbetales via felleskostnader etter brøk. Beløpet fastsettes av styret.

styrets forslag ★ Styrets innstilling
Vedlikeholdsfond godkjennes

Sak 6: Vedlikehold maling rekkehus

Lagt frem av styret.

Styret foreslår å kreve inn et tillegg på rekkehusene fordi rekkehusene vil ha et særskilt behov for maling innen ca. 10 år.

Forslaget er 200,- pr rekkehus i måneden til oppsparing. Dette er øremerkede midler.

styrets forslag ★ Styrets innstilling
Vedtaket godkjennes.

Sak 7: Vedtektsendring

Lagt frem av styret

Nåværende ordlyd:
¨8-4 (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
• behandle styrets årsberetning
• behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
• velge styremedlemmer
• behandle vederlag til styret¨

Ny ordlyd:
¨8-4 (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
• behandle styrets eventuelle årsberetning
• behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
• velge styremedlemmer
• behandle vederlag til styret¨

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Vedtektsendringen godkjennes

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Skogmo Park Boligsameie 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	690 977	0	2 037 955	1 846 488
Annen driftsinntekt	2	579 485	0	114 583	375 000
Sum driftsinntekter		**1 270 462**	**0**	**2 152 538**	**2 221 488**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	0	0	88 729	88 729
Konsulenttjenester	4	19 083	0	206 000	206 000
Rep og vedlikehold	5	87 033	0	515 000	515 000
Forsikringer		58 469	0	207 000	227 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		51 240	0	0	0
Energi og fyring	6	121 289	0	100 000	199 999
Kabel-TV og telefoni		60 684	0	319 812	319 812
Driftskostnader	7	150 293	0	350 000	362 000
Leiekostnader		0	0	67 260	67 260
Andre driftskostnader	8	44 804	0	73 000	73 000
Sum driftskostnader		**592 895**	**0**	**1 926 801**	**2 058 800**
Driftsresultat før finansposter		**677 567**	**0**	**225 737**	**162 688**
Finansielle poster					
Finansinntekt		441	0	0	0
Finanskostnad		51 623	0	123 996	0
Sum finansposter		**-51 182**	**0**	**-123 996**	**0**
Årsresultat		**626 385**	**0**	**101 741**	**162 688**
Overført til annen egenkapital	10	626 385	0	0	0
Sum disponering		**626 385**	**0**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Skogmo Park Boligsameie 2
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	2 139 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**2 139 000**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		272 196	0
Kundefordringer		215 029	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		547 861	0
Sum omløpsmidler		**1 035 086**	**0**
SUM EIENDELER		**3 174 086**	**0**

Balanse 31.12.2025

Skogmo Park Boligsameie 2
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	626 385	0
Sum egenkapital		**626 385**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	2 138 081	0
Sum langsiktig gjeld		2 138 081	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		325 469	0
Annen kortsiktig gjeld		84 152	0
Sum kortsiktig gjeld		409 621	0
Sum gjeld		**2 547 702**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 174 086**	**0**

Skogmo Park Boligsameie 2

Sasa Tangen
Styrets leder

Håvard Midtskogen
Styremedlem

Aina Skjervø Midtskogen
Styremedlem

Jon Aksel Asakskogen
Styremedlem

Inger Johanne Hortemo
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 69 boligseksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3209.131.170 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	500 336	0	1 350 000	1 350 000
Ekstraordinære felleskostnader	0	0	160 417	0
Stipulerte renter	0	0	72 331	0
Kabel TV/bredbånd	59 818	0	239 292	239 292
Garasje	20 852	0	133 200	133 200
Andel renter særfordelt lån	48 511	0	51 665	123 996
Vann- og avløpsavgift	61 460	0	31 050	0
Sum felleskostnader	**690 977**	**0**	**2 037 955**	**1 846 488**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	1 982	0	0	275 000
Oppstartskapital	577 503	0	114 583	100 000
Sum andre driftsinntekter	**579 485**	**0**	**114 583**	**375 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	0	79 000	79 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	9 729	9 729
Sum lønnskostnader	**0**	**0**	**88 729**	**88 729**

Det er ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket andre utgifter.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	0	0	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	17 104	0	116 000	116 000
HMS	1 979	0	30 000	30 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	54 000	54 000
Sum konsulenttjenester	**19 083**	**0**	**206 000**	**206 000**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	0	0	50 000	50 000
Vedlikehold bygg	0	0	70 000	70 000
Vedlikehold VVS	0	0	50 000	50 000
Vedlikehold elektro	0	0	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	825	0	0	0
Vedlikehold heis	40 725	0	95 000	95 000
Vedlikehold garasjer	3 671	0	50 000	50 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	50 000	50 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	70 000	70 000
Vedlikehold brannsikring	41 812	0	30 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	**87 033**	**0**	**515 000**	**515 000**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	37 292	0	100 000	100 000
Fjernvarme	83 998	0	0	99 999
Sum energi og fyring	**121 289**	**0**	**100 000**	**199 999**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	24 339	0	200 000	200 000
Renholdstjenester	57 414	0	150 000	150 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	68 541	0	0	12 000
Sum driftskostnader	**150 293**	**0**	**350 000**	**362 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader utleielokaler	13 485	0	0	0
Søppeltømming/container	0	0	15 000	15 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 000	5 000
Verktøy og redskaper	0	0	15 000	15 000
Nøkler, låser og skilt	26 548	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	10 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	10 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	0	0	10 000	10 000
Annen kontorkostnad	3 379	0	0	0
Øredifferanser	-7	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 400	0	8 000	8 000
Sum andre driftskostnader	**44 804**	**0**	**73 000**	**73 000**

Note 9 Anleggsmidler

	Gjesteleilighet seksjon 15
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	2 139 000
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	2 139 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0
Bokført verdi pr.31.12	2 139 000
Anskaffelsesår	2025

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Tilført til/fra EK fra årets resultat	626 385	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	626 385	0
Annen egenkapital 31.12	626 385	0
Sum egenkapital 31.12	**626 385**	**0**

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	2 138 081	0
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**2 138 081**	**0**

Bokført gjeld kr 2.138.081 er sikret med pant i seksjon 15 (gjesteleilighet).

Tinglyst pant i henhold til pantattesten er totalt kr 3.000.000 til Aurskog Sparebank.

Note 12 Gjeldsbrevlån

Pantelån

Kreditor	Aurskog Sparebank
Lånenummer	1271.71.85143
Opptaksår	2025
Rentesats	5,55
Beregnet innfridd	**08.08.2050**
Opprinnelig lånebeløp	2 139 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	919
Innbetalt IN i perioden	0
Lånesaldo 31.12	**2 138 081**
Saldo 5 år frem i tid	2 138 081
Andelssaldo restansvar 01.01	0
Innbetalt IN i perioden	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**
Sum pantegjeld lån	**2 138 081**

Note 13 Arbeidskapital

	2025	2024
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	626 385	0
Årets investeringer	-2 139 000	0
Opptak langsiktige lån	2 139 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-919	0
B. Årets endring i arbeidskapital	625 466	0
C. Arbeidskapital 31.12	**625 466**	**0**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 035 086	0
- Kortsiktig gjeld	409 621	0
= Arbeidskapital 31.12	**625 466**	**0**

5315 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Midtskogen, Håvard	**2026-03-25**

Identifikasjon

bankID Midtskogen, Håvard

Navn	Dato
Hortemo, Inger Johanne	**2026-03-25**

Identifikasjon

bankID Hortemo, Inger Johanne

Navn	Dato
Tangen, Sasa	**2026-03-27**

Identifikasjon

bankID Tangen, Sasa

Navn	Dato
Midtskogen, Aina Skjervø	**2026-03-24**

Identifikasjon

bankID Midtskogen, Aina Skjervø

Navn	Dato
Asakskogen, Jon Aksel	**2026-03-26**

Identifikasjon

bankID Asakskogen, Jon Aksel

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

Til årsmøtet i Sentrumshagen Boligsameie Småhus 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sentrumshagen Boligsameie Småhus 1 som viser et overskudd på NOK 55 050. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 01.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 1. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
01.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

01.04.2026 11:00:55

Signaturmetode

Buypass (NO)

Skogmo Park Boligsameie 2

Trivselsregler

Trivselen i et boligsameie avhenger a at beboerne tar hensyn til hverandre. Trivselsreglene fastsettes på årsmøtet og forvaltes av styret i sameiet.

Formål

Trivselsreglene beskriver hvordan vi skal forholde oss til hverandre og vårt boligområde. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som et minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til.
Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Skogmo Park Boligsameie 2.
Dette vil oppnås dersom reglene blir fulgt av alle, og at alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og at alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger de oppfordringer og pålegg som årsmøtet og styret i sameiet gir.

Støy

Det må tas hensyn til det alminnelige behov for søvn og hvile, det skal være nattero mellom kl. 2300 og 0700.

Øving på instrumenter og annen støyende aktivitet som snekkervirksomhet, boring med drill o.l. **skal ikke** finne sted etter kl. 2000 på hverdager, ikke før kl. 0900 og ikke etter kl. 1800 på lørdager. Støyende virksomhet **skal ikke forekomme** på søndager og helligdager.

Det skal vises spesielt hensyn med tanke på rop og skrik, særlig sommerstid hvor dører og vinduer er åpne.

Ansamling i artiumene mellom blokkene og rekkehusene bør ikke finne sted mellom kl. 2300 og 0700.

Bruk av musikkanlegg og lignende skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy, bør naboer varsles minst to dager i forveien, dog skal ikke støynivået være til sjenanse for naboene.

Klager på sjenerende støy skal som hovedregel tas direkte mellom berørte parter. Dersom framgangsmåten ikke fungerer, henvender man seg skriftlig til sameiets styre som vil følge opp saken.
Som hovedregel ved sjenerende støy i tiden mellom kl. 2300-0700 skal politiet varsles hvis dialog mellom berørte parter ikke fører fram.

Dyrehold

Dyreeiere skal ta hensyn til naboer, og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Lufting av husdyr skal alltid skje utendørs.

Dersom det kommer gjentatte klager på dyrehold som er til sjenanse for naboer ved lukt, bråk eller annet, forplikter dyreeier å fjerne dyret fra leiligheten.

NB! I utleieleiligheter kan det være andre regler for dyrehold.

Mating av fugler på balkonger, terrasser eller ved vinduer **er ikke tillatt**, begrunnet i fare for å tiltrekke seg rotter og mus.

Innendørs fellesområder

Hovedinngangsdør skal aldri forlates ulåst, heller ikke inngangsdør fra garasje til oppgang. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke stå i inngangsparti. Sykler skal settes i sykkelrom i garasjen. Vogner skal settes i vognrom i oppgangen i U-etasje.

Alle beboere (også leieboere) plikter å anskaffe skilt til postkasse, iht. Postens merking. Dette bestilles på Posten.no - størrelse 32x78 mm, postkasseskilt – lite, hvitt.

Dersom det oppdages skader, lys om ikke fungerer, dører som ikke lukker/åpner, manglende renhold e.l. på fellesområdene varsles til styret som kontakter vaktmestertjeneste.

Røyking er IKKE TILLATT innendørs på fellesområder. Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdører, i garasje eller på fellesområder. Trappeoppgangen skal holdes fri for tepper, matter og skotøy som er til hinder for renhold, og som kan gå ut over brannsikkerhet/rømming. Utsmykning i trappeoppgang er ikke tillatt.

Gjesteleilighet

Reservasjon gjøres i HEIME. Leien er kr 100 pr. time. Leie betales før nøkler utleveres. Leietaker skal rydde og rengjøre leiligheten i leietiden. Vis hensyn, trivselsreglenes punkt om støy/nattero gjelder! Dersom sameiet påføres økonomisk tap som følge av skade på eiendeler, unødig uløst brannalarm eller mangelfull rydding/rengjøring vil leietaker bli belastet for sameiets økonomiske tap.

Fasade

Alt arbeid som f.eks. utbedringer og endringer på fasade skal utføres av fagpersonell. Dette er fellesskapets verdier og ansvar, som administreres av styret i sameiet.

Rekkverk, vindusrammer, tak og vegger på balkong/terrasse skal kun males i/vedlikeholdes i farge som ved innflytting.
Hvis solskjerming ønskes montert, skal det monteres samme type og farge som eksisterende. Leverandøropplysninger fås ved kontakt med styret.

Terrasser og balkonger

Blomsterkasser skal av sikkerhetsmessige hensyn henge på **innsiden av balkongrekkverk.** Vis hensyn ved vanning, unngå vannsøl til balkong under.
Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong/terrasse eller vegg er ikke tillatt.
Tekstiler/tepper skal ikke ristes ut fra balkong/terrasse, eller rett utenfor inngang. Risting/banking av tepper henvises til egnet område utomhus.
Tørking av tøy på balkong tillates på egnet stativ, ikke på rekkverk og ikke i høyde over rekkverk.
Belysning med lysstoffrør, skarp eller farget belysning skal unngås. Jule-/vinterbelysning skal være hvitt lys. Det er ikke tillatt med farget og blinkende lys på balkonger/rekkverk og terrasser.

Elektrisk grill eller gassgrill er tillatt. Kullgrill og engangsgrill er **IKKE tillatt** pga. brannfare.

Flagg som henger innenfor egen balkong/terrasse, er tillatt. **Flaggholder monteres etter styrets anvisninger.** Eventuell skade på fasade vil bli utbedret på eiers regning. Man følger korrekt flaggskikk, flagget heises tidligst kl. 0800 (0900 vinter) flagget tas ned ved solnedgang eller seinest kl. 2100 om sommeren. Flagget skal ikke være skittent eller fillete.
Flagg/vimpler fra idrettslag eller med politisk budskap er ikke tillatt.

Boblebad/basseng på balkong/terrasse skal ikke monteres før etter tillatelse gitt av styret.

Avfallshåndtering

Husholdningsavfall skal sorteres og kastes i avfallsbeholdere på fellesområdet.
Plastemballasje legges i egne poser og kastes i beholder for dette.
Poser for matavfall og plast finnes i egen hylle ved inngang til sykkelrom i garasjen.
Glass og metall kastes i egne beholdere for dette, og skal IKKE være i pose eller annen emballasje, skal slippes løst ned i beholderen.
Papp og papir skal kastes i egen beholder for dette, større enheter som esker/emballasje skal rives/deles i mindre stykker før de kastes.
Det skal ikke gjensettes avfall ved siden av avfallsbeholdere.
For ytterligere informasjon henvises til www.oeras.no som avfallsselskap i Ullensaker kommune.

Boder

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Det må påsees at det ikke plasseres gjenstander for tett opp til sprinkleranlegg, **det skal være 50 cm klaring mellom gjenstander og sprinklerhoder**.
Eier/leietaker er ansvarlig for å holde egen bod ren og forsvarlig låst. Det anbefales å ikke oppbevare verdigjenstander i boden. Mat skal ikke oppbevares i bod.

Plener og fellesområder utomhus

Bruk av plener som daglige snarveier skal unngås! Bruk gangveier. Vi har alle felles ansvar for orden og trivsel på fellesområdene ute som inne.

Bruk av lekeapparater skjer med foreldres ansvar. Oppdages skader på apparatene meldes det til styret.

Bord og benker på fellesområdet kan benyttes av alle, de kan unntaksvis flyttes, men skal settes tilbake på plassen de ble flyttet fra av samme personer når behov for endret plassering opphører.

Sykkelparkering

Sykler skal parkeres i sykkelstativ. Vinterstid skal sykler parkeres i sykkelrom i garasjen for å unngå hindringer for snøbrøyting.

Garasjeanlegg/gjesteparkering

Bileier er ansvarlig for at parkert bil ikke har olje- eller drivstofflekkasje. Hensatt kjøretøy og kjøretøy som har lekkasjer vil bli borttauet for eiers regning pga. HMS og brannfare for boligsameiet.
Gjesteparkering er kun til gjester og beboere skal ikke parkere sine biler på de angitte plasser for gjester.
Barn skal ikke under noen omstendigheter oppholde seg eller leke i garasjen.

Behandlingsprosedyre ved klager

Styret forholder seg **kun til skriftlige og signerte** klager. Klager skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av vedtekter og/eller trivselsregler.

Endring av trivselsregler

Det er kun sameiets årsmøte som kan vedta trivselsregler og endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til antall avgitte stemmer.

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling og protokoll til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**
Prisfastsettelse på boliger med klausuler	**kr 8 200**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 07.09.26
Vår ref.: / 62
Meglers ref.: 47-0086/26

Boligopplysninger

Enhet	62	**Bolignr**	H0402
Boligselskap	5315 Skogmo Park Boligsameie 2	**Etasje**	4.etg
Adresse	Fjellvegen 11, 2053 JESSHEIM	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Robel eyob Isac	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 07.09.26: kr 2 562,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02
Bakkekontakt/Heime	90	90	90	90	90	90
Felleskostnader	1 023	1 023	1 023	1 023	1 023	1 023
Frem,tidig vedlikehold leiligheter	73	73	73	73	73	73
P-plass	150	150	150	150	150	150
Renter gjesteleilighet	150	150	150	150	150	150
Tilleggstjenester leiligheter, heis, renhold, ventilasjon, brannsikring	212	212	212	212	212	212
Tv-internett	298	298	298	298	298	298
Total	1 996	1 996	1 996	1 996	1 996	1 996

Restgjeld, renter og avdrag fra siste eller neste registrerte terminvarsel. Se dato på låneopplysningene nedenfor.

Aurskog Sparebank - 5,75%		**Selskapet**	**Andel**
Annuitetslån, Info pr 31.08.26	Restgjeld	2 138 081,00	30 986,00
Terminer pr år: 12	Renter/mnd	10 441,00	151,00
Løpetid: 08.08.25 - 05.08.50	Avdrag pr mnd	0,00	0,00
Merknad: Lån løper avdragsfritt til 05.09.2030			

Selskap og eiendom

Selskap	5315 Skogmo Park Boligsameie 2 (orgnr. 935715539)
Antall enheter	70
Styrets e-post	skogmopark2@borimail.no
Styreleder	Sasa Tangen (47080164)
Forsikring	Protector (Polise 4094697-1.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	131/170
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 30 987,00	**Andre inntekter**	kr 2,00
Formue	kr 7 351,00	**Utgifter**	kr 577,00

Merknader

Sameiet har lån. Fellesgjeld kr 31 000,- per seksjon. Lånet er avdragsfritt til 2030.

Kommunale avgifter kommer i tillegg, faktureres direkte til eier fra kommunen.

Blokkseksjonene har månedlig forbruksfakturering av energi og vann- og avløpsavgift etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til kundeservice@boligfaktura.no eller 32 21 15 85.

Kvittering for levert ordre: 1245629

Oppdragsnummer: 47-0086/26
Matrikkel: 3209/131/170/0/62
Adresse: Fjellvegen 11, 2053 JESSHEIM
Ordre bestilt: 2026-08-27 10:35:54
Ordre ferdig: 2026-09-02 11:05:52

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Eiendomsmeglerpakken bebygd eiendom (PDF)	4152,-
Total	4152,-

Områdeanalyse

Eiendom	3209 131/170		
Utskriftsdato	27.08.2026	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

15 Berørte datasett

- FKB Tiltak
- FKB-arealbruk
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- FKB-AR5
- Flom - aktsomhetsområder
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Tettsteder

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraftverk

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

BygningTiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2022003940	301141569	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2022003940	301141573	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2022003940	301141574	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2022003940	301141576	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2022003940	301141581	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2022003940	301141584	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2022003940	301141366	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2022003940	301141551	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2022003940	301141558	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2022003940	301141455	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2022003940	301141577	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2022003940	301141564	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring



Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Barskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Åpen fastmark	Konstruert	Impediment	Ikke tresatt

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykke egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
anleggsomraade

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring



Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Allergodt grønt	grønnKorridor	ikkeVerdisattFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00017559)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring



Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring



Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

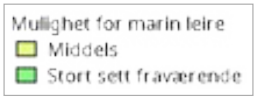
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring



Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Jessheim	Multiconsult ASA	2020

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

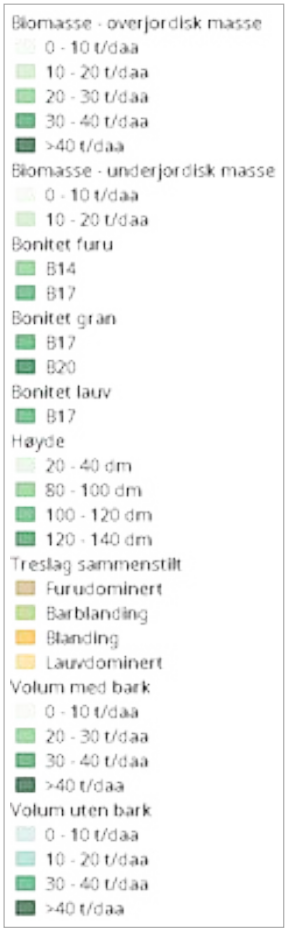
Kilde	Nibio	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring



Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
47	12	14	17	15	2019	138	2	OAH_2019_0	77	66
55	16	14	18	16	2019	111	5	OAH_2019_0	83	69
43	12	14	16	15	2019	100	4	OAH_2019_0	65	54
27	8	15	18	17	2019	92	3	OAH_2019_0	38	31

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Tegnforklaring



Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0659	Jessheim	23918	7.556303906757006

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Ullensaker kommune
Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim
Telefon: 66108000

Utskriftsdato: 27.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	62
Adresse	Fjellvegen 11, 2053 JESSHEIM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	493
Navn	Byplan Jessheim 2050
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.10.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/4017/planbestemmelser24032026.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 656 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2_Restriksjonsplan(hinderflater) **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 3 619 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B5
	Delareal 1 029 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 5 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_8 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	392
Navn	Detaljreguleringsplan for B5 og B6.5 Jessheim Sørøst
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/2091/392bme.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 651 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** BBB6
	Delareal 2 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_BUT1
	Delareal 22 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

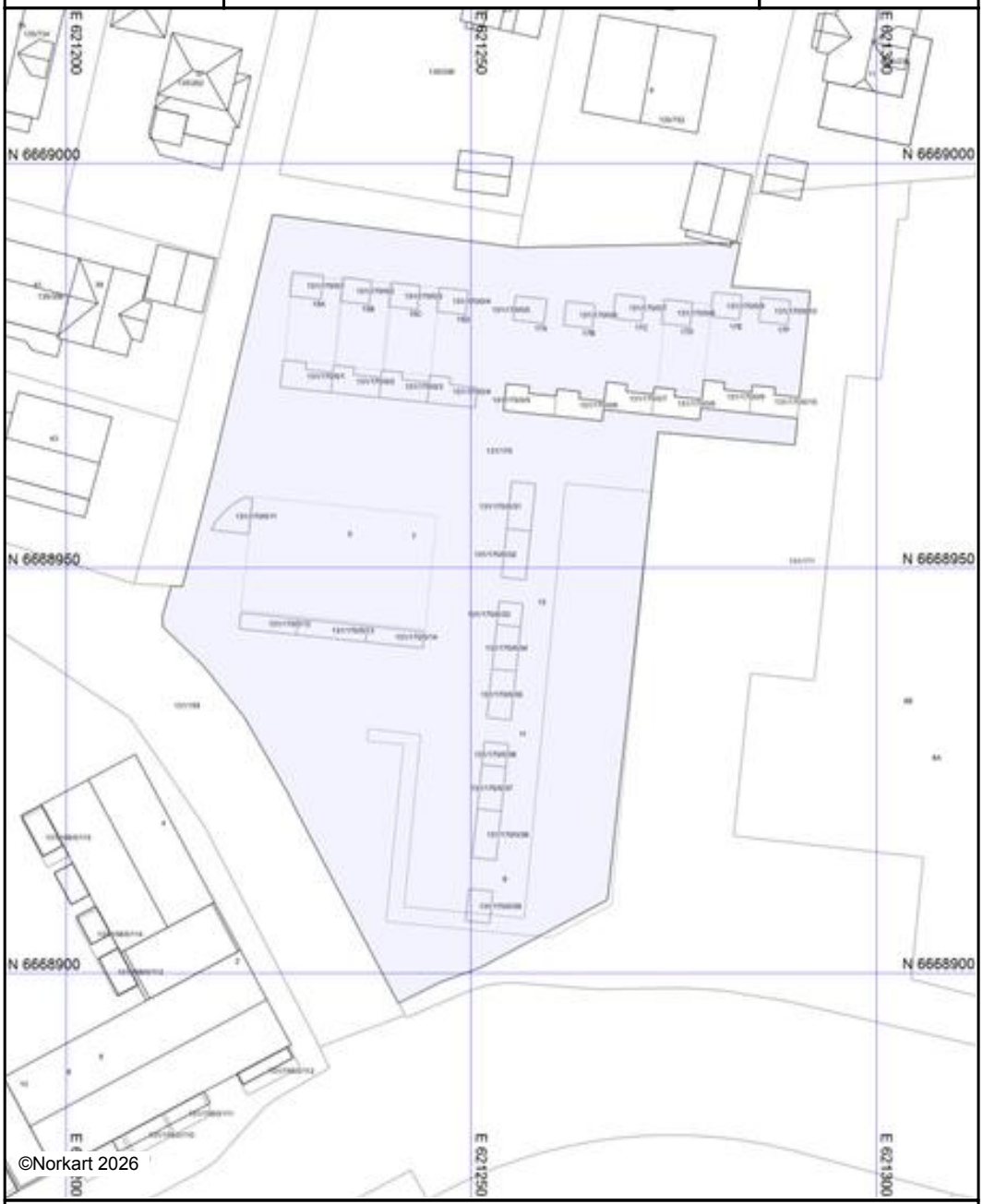
Ullensaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 131/170/0/62
Adresse: Fjellvegen 11
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

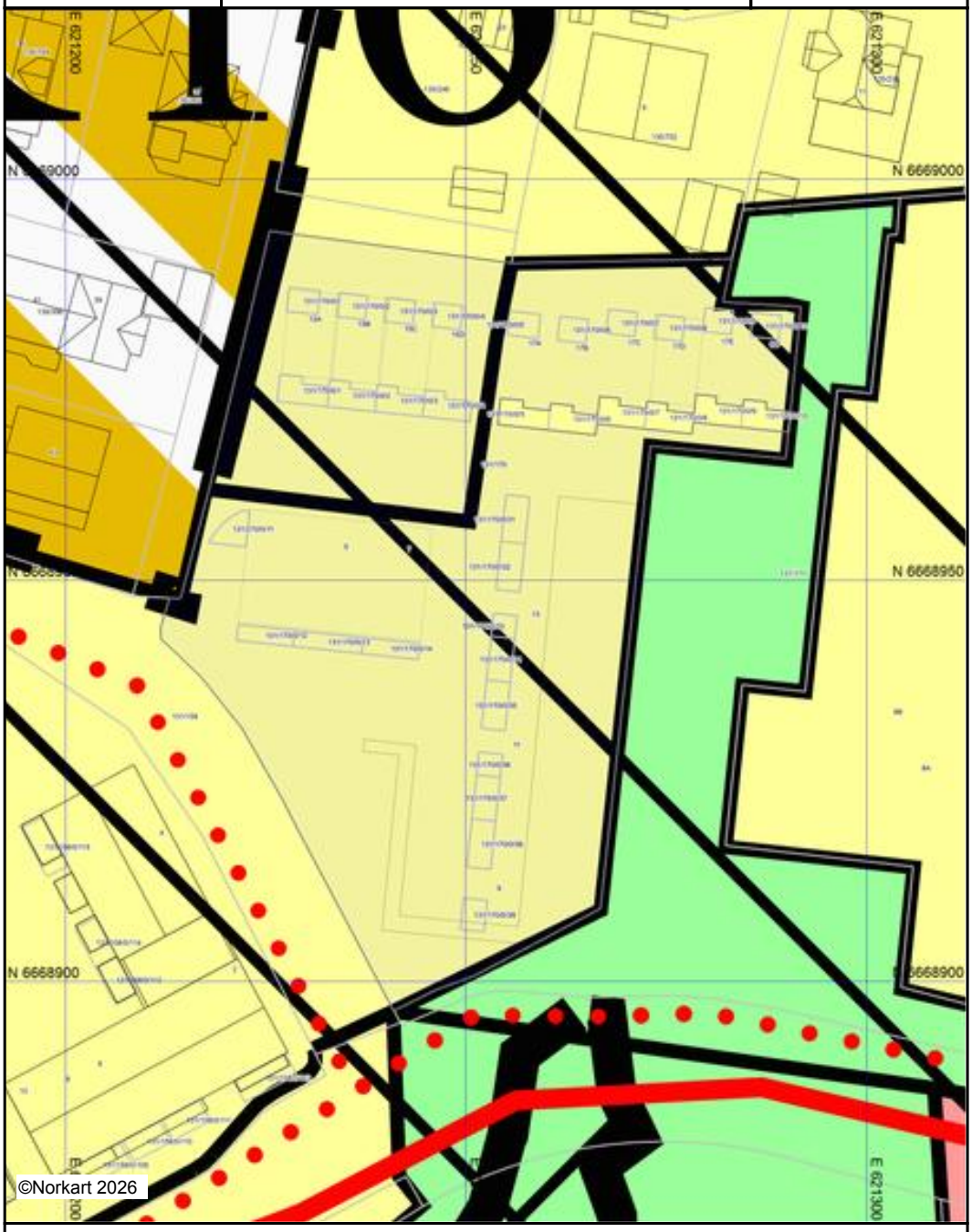
Ullensaker kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 131/170/0/62
Adresse: Fjellvegen 11
Utskriftsdato: 27.08.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



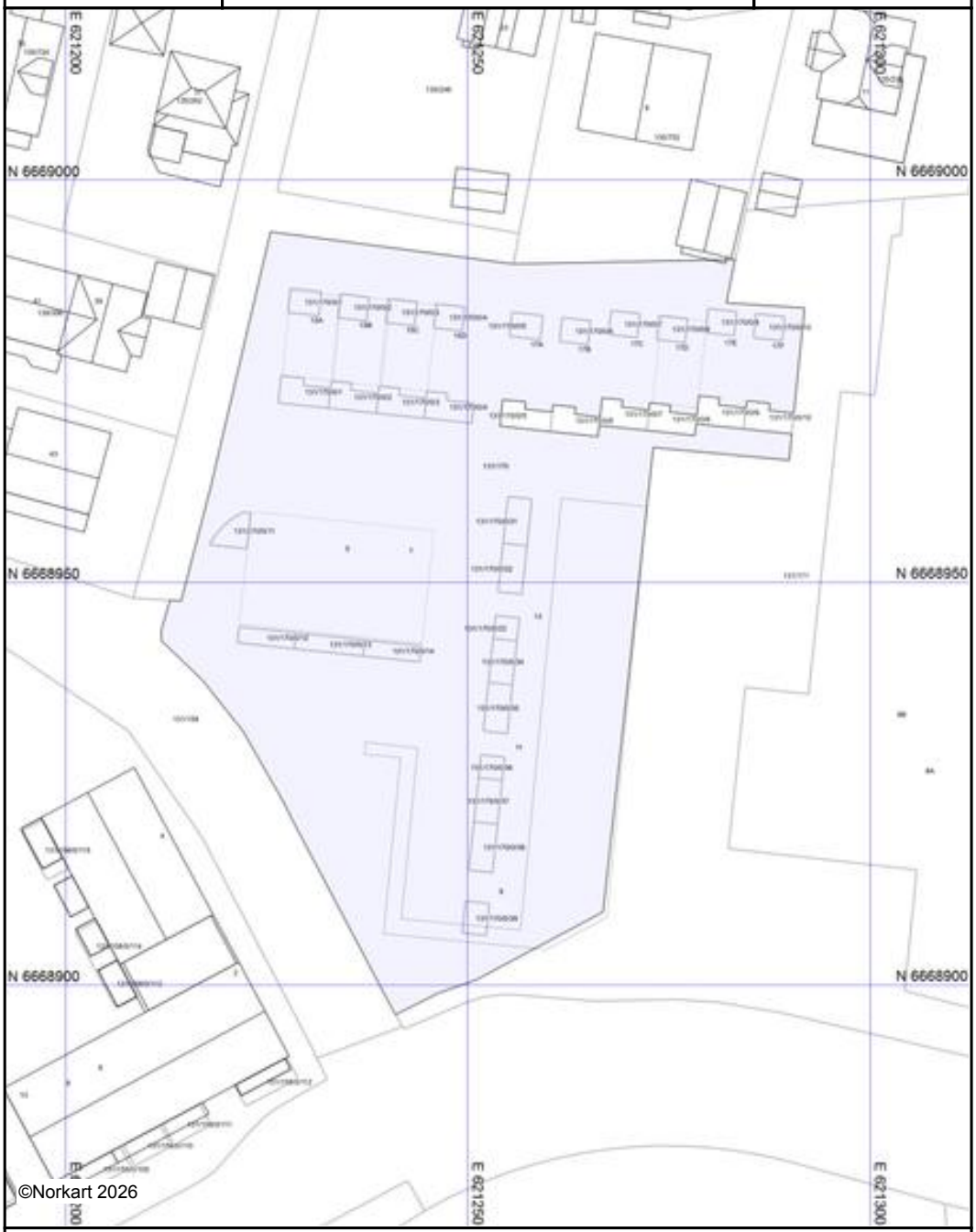
Ullensaker kommune

KommunedelplanHoring

Eiendom: 131/170/0/62
Adresse: Fjellvegen 11
Utskriftsdato: 27.08.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	20.05.2025	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	443/49305	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	25.03.2025 12.05.2025	25/591	Tinglyst 22.05.2025	131/170 (-477,3), 131/170/0/1 (29,8), 131/170/0/2 (27,9), 131/170/0/3 (27,9), 131/170/0/4 (27,9), 131/170/0/5 (29,4), 131/170/0/6 (27,8), 131/170/0/7 (28,2), 131/170/0/8 (28,2), 131/170/0/9 (28,5), 131/170/0/10 (28,8), 131/170/0/11 (14,3), 131/170/0/12 (14,2), 131/170/0/13 (17,2), 131/170/0/14 (14,2), 131/170/0/31 (17,4), 131/170/0/32 (18), 131/170/0/33 (8,5), 131/170/0/34 (16,3), 131/170/0/35 (18), 131/170/0/36 (8,5), 131/170/0/37 (16,3), 131/170/0/38 (18), 131/170/0/39 (11,9) 131/171

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EYOB ISAC ROBEL F080592*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Fjellvegen 11 2053 JESSHEIM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjellvegen 11	H0402	131/170/0/62	44	2	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3209-131/170/0/71	Seksjon	1/74

Adresse

Vegadresse: Fjellvegen 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2053 JESSHEIM	Kirkesogn	02070701 Hovin
Grunnkrets	215 Langelandsfjellet nord	Tettsted	659 Jessheim
Valgkrets	7 Jessheim Øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301141455		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	05.08.2025
2	301141455	1	Påbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	18.12.2025

1: Bygning 301141455: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 05.08.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3251
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3251
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	800
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	40

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.10.2022	12.12.2022	2022003940
Igangsettingstillatelse	15.12.2023	09.01.2024	22/3940
Midlertidig brukstillatelse	05.08.2025	11.08.2025	22/3940

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjellvegen 11	H0402	131/170/0/62	44	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	4	508	0	508	0	0	0
H04	9	682	0	682	0	0	0
H03	9	687	0	687	0	0	0
H02	9	687	0	687	0	0	0
H01	9	687	0	687	0	0	0

2: Bygningsendring 301141455-1: Påbygg, Igangsettingstillatelse 18.12.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	23
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.12.2025	19.12.2025	25/10036
Igangsettingstillatelse	18.12.2025	19.12.2025	25/10036

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	0	23	0	23	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 131/170

Bruksnavn		Beregnet areal	4177.1
Etablert dato	15.11.2023	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	22.05.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668963.2	621239.23		Ja	4177.1	

Utskriftsdato: 02.09.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Forespørsel om offentlige planer mm i forbindelse med salg av eiendommen gnr: 131 bnr: 170 snr: 62

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	62
Adresse:	Fjellvegen 11, 2053 JESSHEIM								

PLANSTATUS:

Les vedlagt planrapport nøye. Den lister alle planer som er gjeldende for eiendommen.
Enkelte eldre planer er ikke digitalisert og vil dermed ikke synes med egne flater i plankartene. Informasjon om disse kan derimot hentes på https://arealplaner.no/ullensaker3209/ . PlanID for alle gjeldende planer finner du i vedlagte planrapport.

STØYFORHOLD:

Vedlagte områdeanalyse lister de støykildene som berører eiendommen. Er eiendommen berørt av en eller flere støykilder vil dette kunne medføre krav til, eller begrense, bruk og tiltak på eiendommen. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.
Se også veiledning på https://www.ullensaker.kommune.no/virksomheter/byggesak/veiledning/

VEG, VANN OG AVLØP:

☒ Tilknyttet off. vann og avløp
☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.
☒ Ingen restanser på kommunale avgifter.
☐ Eiendommen har kr __ i restanse for kommunale avgifter.
☐ Eiendommen ligger til offentlig veg.
☒ Eiendommen ligger til privat veg.

For eiendommer som har installert vannmåler vil avgifter for vann og avløp variere med forbruk.
Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.

Andre opplysninger

Her er det to terminer.
Faktura termin 2/2026 ble sendt ut forrige uke.
Den gjelder for perioden 1. juli til 31. desember 2026.
Forfallsdato er 20. september 2026.

Den er da ikke betalt ennå.

seksjonen faktureres kun for renovasjon direkte fra kommunen. Vann og avløp faktureres til sameiet som igjen da fakturerer hver enkelt eier
De er på kommunalt vann og avløp.

Parkeringsplass og boder forvaltes av styret i sameiet

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ullensaker kommune

Ledningskart

Eiendom: 131/170/0/62
Adresse: Fjellvegen 11
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 02.09.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Kulturminner

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	62
Adresse:	Fjellvegen 11, 2053 JESSHEIM								

Det ligger ikke registrerte kulturminner på eiendommen.	☒
Kommentarer:	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 27.08.2026

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim
Telefon: 66108000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	62
Adresse	Fjellvegen 11, 2053 JESSHEIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	2 140,30 kr
Sum	**2 140,30 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr	25%	1 Stk	3052.50	1/1	0 %	3 052,50 kr	3 052,50 kr
Avfallsbrønn andel 5000 liter	25%	3 Stk	85000.00	1/69	0 %	3 695,65 kr	3 695,65 kr
					Sum	**6 748,15 kr**	**6 748,15 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ULLENSAKER KOMMUNE

Byggesak

ULLENSAKER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

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

Arkiv-saksnr: 22/3940 - 39

Ansvarlig søker:
Asplan Viak As Avd Sandvika
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Tiltakshaver:
Skogmo Eiendom As
Finstadhagan 17
1930 AURSKOG

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Fjellvegen 5-17 - Skogmo Park B4	131	170		

Tiltakets/byggets art:
Nybygg - Rekkehus - Boligblokk

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse
28.10.2022

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	03.07.2025

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

		Hele tiltaket	
	X	Følgende del av tiltaket	Hus F og G, p-kjeller, og tilhørende utomhusarealer

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:
-rekkehus og tilhørende uteareal	01.06.2025

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI		

Merknader:
Gjenstående arbeid av vesentlig betydning innenfor tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for:
-Montering av levegger på bakkeplan og 1 baldakin
-Grøftpuss og tilsåing
-Justering av kumtopper

Postadresse
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Besøksadresse
Furusethgata 12
2050 JESSHEIM

Telefon
+47 66 10 80 00

Kontonr.
1802.06.26948
Org.nr.
933 649 768

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

-Grøntarealer og beplantning	
Sted Ullensaker **Dato** 05.08.2025	**Stempel/underskrift** Jørgen Valheim Lem rådgiver Anne Charlotte Ruud avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Mottakere

Skogmo Eiendom As	Finstadhagan 17	1930	AURSKOG

Utskriftsdato: 02.09.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	62
Adresse:	Fjellvegen 11, 2053 JESSHEIM								

	Ja	**Nei**
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☒	☐
Kommentarer:	Det er ikke omsøkt ferdigattest	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ULLENSAKER KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025- 2050

Kommunedelplan

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 sak 54/25, Justert etter FSK sak 125/25, KST sak 10/26 og vedtak i KDD 15.10.25. Endelig vedtatt av kommunestyret etter mekling 24.03.26 Sak 16/26.



Innhold

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER 3
§ 1.1 Formålsparagraf 3
§ 1.2 Planens rettsvirkning 3
§ 1.3 Plankrav 3
§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge 4
§ 1.6 Felles planbestemmelser 4
§ 1.7 Utbyggingsavtaler 5
§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter 5
§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø 7
§ 1.10 Naturmangfold 7
§1.11 Grønnstruktur 8
§ 1.12 Vassdragssoner 8
§ 1.13 Samfunnssikkerhet 9
§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger 10
§ 1.15 Mobilitet 12
§ 1.16 Miljøkvalitet 13
§ 1.17 Støy 14
§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre 15
§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF) 15
KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL 16
§ 2.1 Byggehøyder 16
§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål 16
§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer 16
§ 2.4 Bebyggelse til boligformål 18
§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 20
§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål 25
§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting 29
§ 2.8 Grønnstruktur 30
§ 2.9 Nåværende boligområder 31
§ 2.10 Hensynsoner 32
KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER 35
KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM 38
§ 4.1 Generelt 38
§ 4.2 Arealkrav for parkering 38
§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur 38
§ 4.4 HC-parkering 38
§ 4.5 Sykkelparkering 38
§ 4.6 Parkering til service 38
§ 4.7 Bildelingsordning 39
§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil 39
KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER 40
§ 5.1 Utdypende forklaringer 40
§ 5.2 Definisjoner 40

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

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

§ 1.2 Planens rettsvirkning

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

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

- § 1.6.7 Grad av utnytting
- § 1.12 Vassdragssoner
- § 1.13 Samfunnssikkerhet
- § 1.14.6 Renovasjon
- § 2.10 Hensynssoner

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

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

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

1.3.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

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

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

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

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

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

1.6.2 Universell utforming

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

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

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

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

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

I reguleringsplan jf. pbl 12-1 som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves forslag til matjordplan. Den skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på ny dyrka jord eller forbedring av dyrka eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Kommunen skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal. En godkjent matjordsplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

1.6.5 Kunst i offentlig rom

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

1.6.6 Midlertidig bruk

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

1.6.7 Grad av utnytting

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

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

1.6.8 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

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

§ 1.7 Utbyggingsavtaler

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

Ved utbygging til nevnte formål kan utbyggingsavtale vurderes i hver enkelt sak jf. pbl. § 17.

§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

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

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

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

Fasader mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis en kantsone med arkitektonisk kvalitet og utforming. Viktige landskapskvaliteter og elementer, som for eksempel store trær bør bevares. Langs veier bør tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær og ved ombygging av gater, skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

Retningslinje til § 1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.2022) og Formingsveileder for Gystadmarka (vedtatt 8.12.2020) legges til grunn som inspirasjon til alle nye plan- og byggesaker innenfor Byplanens planavgrenskning. Formingsveileder er et rådgivende dokument til utbyggere.

1.8.2 Stedsanalyse

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

1.8.3 Estetisk redegjørelse

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

Retningslinje til § 1.8.3 Estetisk redegjørelse

«Målsetninger og prinsipper for helhetlig byutvikling», «Sjekkliste for bykvaliteter» og kommunens formingsveiledere er rådgivende dokumenter til utbyggere.

1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen. Maks 5% av leilighetene kan være ett- roms leiligheter. Maksimalt 30% av leilighetene i prosjekter kan være toromsleiligheter. Minst 20% av leilighetene skal være over 80m^2.

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

Retningslinje til § 1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Formålet med bestemmelsen er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

1.8.5 Svalganger

Det tillates ikke svalganger i områder for sentrumsformål.

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

Retningslinje til § 1.8.5 Svalganger

Eventuelle svalganger skal utformes i tråd med pkt. nedenfor:

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

1.8.6. Utomhusplan

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

1.8.7 Skilt og reklame

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

1.8.8. Visuell overensstemmelse

Til planforslag skal det utarbeides illustrasjoner og prinsipper for arkitektonisk utforming. For å sikre overensstemmelse mellom illustrasjoner og ferdig bygg, skal det på reguleringsnivå avklares hvilke illustrasjoner og prinsipper som skal være førende ved behandling av byggesøknad.

Retningslinje til § 1.8.8 Visuell overensstemmelse

- *Mindre avvik kan tillates dersom kommunen vurderer at byggets eller anleggets arkitektoniske kvalitet og planens intensjon ikke forringes.*
- *Eventuelle avvik skal dokumenteres og begrunnes i byggesøknaden.*

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

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

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

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

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

Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder, verdifulle landskap, truede artsforekomster og kommunens ansvarsarter jf. Strategi for naturmangfold vedtatt Kommunestyret 30.4.2024.

Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Ivaretakelse av naturtyper av økologisk verdi og truede arter og avbøtende tiltak for å redusere risikoen for spredning av fremmede arter, skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan. Viktige naturkvaliteter skal søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i plankart og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.10.1 Naturmangfold

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

1.10.2 Hogst av trær

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

1.10.3 Beplantning og pollinatorkorridor

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

§1.11 Grønnstruktur

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

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

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

§ 1.12 Vassdragssoner

1.12.1 Erosjon langs bekker

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

1.12.2 Bekkelukking og gjenåpning av lukkede bekker

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

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

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

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

1.12.3 Vannmiljø

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

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

§ 1.13 Samfunnssikkerhet

1.13.1 Geoteknikk

For planforslag innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire stilles det krav til fagkyndig geoteknisk utredning.

Skredfare og områdestabilitet skal dokumenteres med nødvendige kompenserende tiltak. Utredninger/dokumentasjon skal ha klare og entydige konklusjoner. Ved kartlagt skredfare skal hele skredets influensområde og utløpsområde illustreres.

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

1.13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

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

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

1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

For planforslag innenfor aktsomhetsområde for flom skal reell flomfare utredes.

Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at det unngås skader og med vanntette materialer ved behov. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

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

1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn

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

I områder innenfor sikringssone for 3 rullebaner gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.

Alle nye reguleringsplaner innenfor sikringssone for 3 rullebaner skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen.

Før igangsettelsestillatelse av tiltak innenfor sikringssone for 3 rullebaner som bryter med byggerestriksjonsflater som er angitt med koter (blå streksymboler), må det foreligge godkjent radioteknisk vurdering.

Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje eller forlenget senterlinje med 2 km. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner samt mulig rullebane 3 (østre alternativ). Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse som er godkjent av Avinor, før avgjørelse kan fattes. Bestemmelsen skal forhindre vindskjær og turbulens ved Oslo lufthavn.

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

Retningslinje til § 1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn

- *Avinor skal være høringspart til alle reguleringsplaner innenfor Byplanen. Byggerestriksjonsflater er regulert gjennom europeisk regelverk (EASA-krav) og forvaltes av Luftfartstilsynet. En søknad om dispensasjon fra høyderestriksjonene/hinderflatene i restriksjonsplanen for lufthavnen skal også rettes til Avinor.*

§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

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

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

Ved regulering skal blågrønn faktor (BGF) beregnes og fastsettes iht. norsk standard. Stedlige forhold skal hensyntas når faktoren fastsettes. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravet til blågrønn faktor skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Planforslaget skal synliggjøre at det er mulig å oppfylle krav til blågrønn faktor i en videre byggesak, og at arealene er hensiktsmessige å drifte og vedlikeholde for fremtidig eier.

1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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

1.14.4 Energi/fjernvarme

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

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m^2 oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser i reguleringsplan. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

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

Retningslinje til § 1.14.4 Energi/fjernvarme

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

1.14.5 Vann og avløp

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

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

1.14.6 Renovasjon

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

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

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

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

Mobile avfallssug skal etableres med færrest mulig dockingpunkter. Tilgrensende og nærliggende utbyggingsområder bør samarbeide om felles dockingpunkter der det er hensiktsmessig.

Uavhengig av antall boenheter i et planområde, skal planområder som ligger nær eksisterende og/eller planlagt trasé for hovedledning til stasjonært avfallssug koble seg til anlegget. Dette gjelder med mindre annet er avtalt med kommunen.

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

§ 1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av veger og gater, inkl. belysning

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

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

Framkommelighet for trafikantgruppene sentrum skal prioriteres slik:

i) gående ii) syklende/rullende iii) kollektivtrafikk iv) varelevering v) andre kjørende

1.15.2 Byggegrense til veg

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

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

1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

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

1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal løses på egen eiendom.

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

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

1.15.5 Parkering

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

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

I boligområder med felles parkeringsanlegg skal:

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

1.15.6 Trafikkutredning

Til planforslag skal det utarbeides en trafikkutredning, som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser til reguleringsplan. Utredningen skal vurdere følgende:

- Om planen sikrer intensjonene bak § 1.15.1
- Trafikale konsekvenser av tiltaket
- Trafikksikkerhet
- Hvordan gående, syklende, kollektiv, varelevering, service, ivaretas og sikres i plan.

§ 1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Grunnforurensing

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

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

1.16.2 Luftforurensning

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

1.16.3 Lysforurensning

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

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

§ 1.17 Støy

1.17.1 Generelt

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

1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

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

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

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

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

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

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

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

Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan unntaksvis kommunen tillate at noen få boenheter utformes med dempet fasade som erstatning for stille side. Det

krever at utforming av støydemping har opplevd høy kvalitet og vurderes i forhold til arkitektur, stedstilpasning, inneklima mm.

Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, skal klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold er tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse. Kvalitetskriterier ved bruk av dempet fasade må sikres i plankart og bestemmelser til reguleringsplan. Konkrete tiltak vurderes i hver sak.

1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

1.18.1 Kjøpesenter

Kjøpesentre innen detaljvarehandel, med samlet bruksareal på mer enn 3000 m^2 BRA, tillates kun i områder med sentrumsformål.

1.18.2 Øvrig detaljhandel

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

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

1.18.3 Handel med plasskrevende varer

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

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

1.19.1 Generelt byggeforbud

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

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

Unntatt fra byggeforbudet er nettstasjoner og mindre byggetiltak på bebygde bolig- og fritidseiendommer, som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l., forutsatt at

det ikke etableres ny boenhet. Garasje/uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 Byggehøyder

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

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

Retningslinje til §2.1 Byggehøyder

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

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

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

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

Publikumsrettet virksomhet og andre funksjoner skal orienteres mot gateplan med åpne fasader. Konkret utforming må tilpasses gatenettet og byromssituasjonen og avklares i reguleringsplan for de enkelte felt.

I sentrumsnære områder skal det legges opp til kvartalsstruktur. Hjørnene på kvartalene kan med fordel avrundes eller skråkuttes for plassdannelser i gatebildet.

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

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

§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og romlighet

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

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

2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Privat og felles utearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold og er beskyttet mot, vind, trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og nettstasjoner. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener. Arealet skal ha god og trafikksikker gangforbindelse til lekeplasser, andre arealer for aktivitet og tilgrensende områder. Minst 30% av felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket og det skal brukes stedegen vegetasjon. Minst 30 % av felles uteoppholdsareal på lokk skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for etablering av trær og større busker.

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

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

- Enebolig: 200 m^2, hvorav et areal på minst 80 m^2 skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Sekundærleilighet: 50 m^2, hvorav et areal på minst 40 m^2 skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Tomannsbolig: 150 m^2, hvorav et areal på minst 60 m^2 skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 100 m^2 uteoppholdsareal pr. 100 m^2 BRA boligformål, hvorav minst 50 m^2 skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 5 meter.

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Områder med forventet middels utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: 45 m^2 pr. 100 m^2 BRA boligformål.
- Områder med forventet høy utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: minimum 25 m^2 pr. 100 m^2 BRA boligformål.

For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse. Inntil 20 % av det

totale kravet kan utformes som allment tilgjengelig park/ torg innenfor planområdet, dersom det tilfredsstiller kvalitetskrav til MUA.

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet.

Ved regulering av 5+ boenheter skal det etableres en lekeplass ved inngang, med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig.

Ved regulering av 50+ boenheter skal det i tillegg inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 300 $m^{2.}$ Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Ved regulering av mer enn 400 boliger kan kommunen stille krav til etablering av en større strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover. En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter og

skating mm. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedsegen vegetasjon. Areal og form på strøkslekeplassen skal tilpasses aktivitetene det planlegges for og fastsettes i reguleringsplan.

De ulike lekeplasskravene kan oppfylles innenfor samme areal forutsatt at avstandskravene opprettholdes. Lekeareal skal opparbeides med en variasjon av lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Arealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Lekearealer skal utformes med beplantning som danner en tydelig og lesbar soneinndeling.

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

For områder med kombinerte og sentrumsformål, der ikke annet er angitt i feltbeskrivelsen, skal det settes av tilstrekkelig arealer til allment tilgjengelig torg/park på bakkeplan. Størrelsen fastsettes ved regulering.

Arealet skal være sammenhengende og omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til uteoppholdsarealkrav (MUA).

Retningslinje til §2.3.5 Allment tilgjengelig park og torg

Formingsveileder Jessheim sentrum og Formingsveileder for Gystadmarka konkretiserer ytterligere kommunens forventninger til utforming av parker og torg.

§ 2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle

Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *fortausløsning være regulert og opparbeidet langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).*
- *interne gangforbindelser gjennom området være opparbeidet.*

B13-B14 – Gystadmarka Nord

Det er krav om felles planlegging av B13-B14 inkludert T9-T10 og grønnstrukturen G2, G3 og G6. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og lavblokker i B13. Det skal reguleres flere brede blågrønne korridorer på tvers av feltene. Den endelig avgrensning mellom delfeltene avklares i reguleringsplanen. Det tillates en utnyttelse på minimum 100% BRA og maksimum 150% BRA innenfor felt B13 og B14 samlet.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *G2, G3 og G6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *gang- og sykkelforbindelse gjennom/langs bydelsparkene være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *en trafikksikker forbindelse for myke trafikanter fra eksisterende undergang ved fv.174 og videre ut i turløypene nord for planområdet, være opparbeidet*
- *rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 være opparbeidet*
- *minst en vegkobling mot boligområdene i sør være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*

B15 – Nordbyjordet

Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Adkomst fra Trondheimsvegen.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *kryss ved Trondheimsvegen være opparbeidet*
- *snarveger mot gang/sykkelveg og bussholdeplass langs Jessheimvegen være opparbeidet - turveg i grønnstrukturbeltet langs Sørholtet-feltet være opparbeidet*

B16 – Allergotjordet

Det stilles krav til felles planlegging. Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, rekkehus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF- område.

Bebyggelsen må forholde seg til bevaringsverdig bebyggelse i volum, skala og uttrykk.

Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg, og det skal vurderes om Allergotvegen skal kobles på denne nye atkomsten.

Interne gangforbindelser og snarveier mot tilliggende målpunkter løses gjennom detaljregulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- *fortausløsning langs Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen) være regulert og opparbeidet - interne gangforbindelser være opparbeidet.*

B17 – Flatavegen

Det tillates en variasjon i boligtyper og byggehøyder i deler av fremtidig bebyggelse som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses landskapsformen på samme måte som for Gartnerløkka.

B63 – Kverndalstunet

Det tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus. Ny bebyggelse må ivareta hensynet til Holen gårdstun.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Støyskjerming være opparbeidet*
- *Fortau langs vestsiden av Kverndalsvegen mellom Gardermovegen og Finholtvegen være opparbeidet.*
- *Krysningsmulighet av Kverndalsvegen mellom kryssene Holenbrauta og Finholtvegen være opparbeidet.*
- *Våningshus og låven være satt i stand.*

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Der annet ikke er bestemt kan områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål bygges ut med blandet formål: boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, tjenesteyting og service, kommunaltekniske anlegg/virksomheter, stasjonært avfallsterminal, park, idrettsanlegg, kulturvirksomhet og parkering. Lager- og industrivirksomhet, samt plasskrevende varehandel, tillates ikke.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og skala som er tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i området. Siktlinjer vestover må hensyntas gjennom planområdet, se temakart for siktlinjer. Det skal vurderes å redusere antall avkjørsler.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalleen/ Trondheimsvegen, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *Gang/sykkelveg reguleres og opparbeides eller sikres opparbeidet langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.*

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Etablering av trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen skal vurderes ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Oddvar Jensens veg være opparbeidet med tilliggende fortau til rundkjøringen med Algarheimsvegen - Dagens atkomstveg fra Algarheimsvegen stenges.*

K5 - Saga nord

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Et mobilitetshus for sentrum og stasjonen skal vurderes ifm. regulering. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs Henrik Bulls veg og Industrivegen. Overvannshåndtering skal følge prinsippene fra Sweco sin mulighetsstudie for K6.

Ved regulering skal en turveg langs jernbanen og gang- og sykkelforbindelse gjennom området sikres.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *hovedsykkelveg gjennom planområdet mot Gystadmarka og tursti langs jernbanen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, i tråd med Sweco sin mulighetsstudie for K6.*
- *Henrik Bulls veg langs K5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet for gående og syklende. .*
- *ny kollektivgate i Ringvegen skal være sikret opparbeidet.*

K6 (K6.1-K6.3) – Midtbyen (Søndre del av Jessheim næringspark)

Det stilles krav om felles planlegging for hele K6 (jf. § 2.10.1). Det skal sikres en skoletomt på minimum 20 dekar innenfor K6. Det stilles krav til variasjon i boligtypologi og bebyggelse med krav om varierende høyde.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fastsatt i Mulighetsstudie for felt K6 (Sweco 2023) i tråd med FSK vedtak 12/23.

Det skal tilrettelegges for en gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning stasjonen og ny kryssing under fv. 174 ved dagens kryss ved Brannmannsvegen. Brannmannsvegen skal stenges. Innenfor feltet skal bekken åpnes, og det skal etableres en allment tilgjengelig park på minimum 9 dekar med god tilgjengelighet fra tilgrensende delfelt.

Beliggenhet og endelig størrelse av parken fastlegges gjennom krav til felles plan. Antall nødvendige forbindelser mot turveg langs jernbanen må avklares gjennom felles plan.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *kryssing av fv.174, bekkeåpning, hovedsykkelveg, parker og nytt tverrsnitt av Industrivegen m.fl. og Henrik Bulls veg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .*
- *etablering av kryssing av jernbane mot Charles Kings veg for gående og syklende skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Henrik Bulls veg og Industrivegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *krysset Jessheimvegen/Henrik Bulls være opparbeidet eller sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet.*
- *Barnehage med minst 8 avdelinger sikres opparbeidet. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.*
- *Grønnstruktur mot næringsområdet i nord og ny veg mellom Industrivegen og Energivegen være opparbeidet.*

K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot bebyggelsen i nordøst. Eksisterende store trær skal bevares i størst mulig grad. Planleggingen må ivareta en gangveg fra Stallvegen mot Jessheim vgs. Lykkebo skal bevares.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim VGS*
- *strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs K8 og S6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *krysset Ringvegen/Trondheimsvegen være utbedret eller sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet*

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjer som vist i temakart ivaretas. Det skal etableres barnehage.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Tosidig fortau langs felles atkomstveg fra Gardermovegen mot Jessheim vgs. og Jessheim barnehage være opparbeidet*
- *Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*

K10 – Porten

Området kan utvikles med barnehage, omsorgsboliger og/eller boliger. Det bør legges til rette for sambruk av parkering og uteareal.

Gangveg i øst mot stasjonen skal ivaretas. Endelig utnyttelse og høyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

K11 – Romsaas Vest

Det tillates oppført bebyggelse uten boliger med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i øst. Det skal være vegetasjon mot tilgrensende boligområder i øst. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet*

K15 – Fargerike nord for Ringvegen mellom Leiv Holtes veg og Rådhusvegen

Det tillates oppført bebyggelse med kombinerte formål og krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i nord og hensynta Linjebo og Eik i skala. Behov for omlegging av VA-ledninger må avklares ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *fortau langs Rådhusvegen langs K15 være opparbeidet*

K16- Nygårdskvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Området kan utvikles med bebyggelse i varierende høyde. Bevaringsverdig bebyggelse må hensyntas. Det skal innpasses et byrom/ torg i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse. Hoveddelen av området skal ha adkomst fra Fjellvegen/ Gerhard Vees veg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Oddvar Jensens veg med tilliggende fortau til rundkjøringen ved Algarheimsvegen være opparbeidet.*
- *Algarheimsvegen fra Jessheimvegen til Jessheimbrua være sikret opparbeidet.*
- *gang/sykkelveg fra Fjellvegen mot sentrum være opparbeidet.*
- *barnehage (8-avdeling) i K16 være etablert. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.*

K18 – Magasinleiren

Området kan utvikles med kombinerte formål som tjenesteyting, idrettsanlegg, flerbrukshall, barnehage, forsamlingslokale, skole, boliger og omsorgsboliger. Det skal avsettes store nok arealer for organisert og uorganisert lek og aktivitet.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen tas i bruk, skal:

- *arealer til idrettsflater for organisert og uorganisert lek og aktivitet være ferdig opparbeidet.*
- *gang/sykkelveg langs Kverndalsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *fortau eller gang/sykkelveg på begge sider av Karl Norbecks veg fra Ringvegen fram til K18 være opparbeidet.*

K19 – Gystadmarkaporten (tidligere K1.1 i Gystadmarka kdp)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med varierende høyde.

Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot Henrik Bulls veg med utadrettet virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) jf. temakart siktlinjer mm.

Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Innenfor feltet skal det anlegges et torg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet*
- *gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Algarheimsvegen til Henrik Bullsveg være opparbeidet*
- *kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg være sikret opparbeidet*
- *kryssene Algarheimsvegen/Jessheimvegen og Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet*
- *trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen eller Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet*

K20 - Gystadmarkatunet (tidligere K2.1 / BKB i Gystadmarka)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates ikke forretning. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.

Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet ihht Swecos mulighetsstudiet for K6*
- *planfri kryssing av fv.174 ved Brannmannsvegen for gående og syklende være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Henrik Bulls veg til ny planfri kryssing av Jessheimvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*

K21 – Nordby Nord (tidligere 2015-113 Nordby Park i KPA)

Det stilles krav til felles planlegging. Det kan utvikles med innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), detaljhandel, boliger. Det settes krav om et bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m^2 detaljhandel). Maks 20 % av boligtypologiene skal være blokkleiligheter.

Det tillates en utnyttelse på minimum 150% BRA innenfor felt K21.

I reguleringsplanen skal det settes krav om opparbeidelse av en barnehage innenfor K21 etter et visst antall ferdigstilte boliger. Det skal sikres én adkomst for hele området. Utviklingen av området kan komme i gang tidligst i forbindelse med etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering.

Bebyggelsen skal trappes ned mot gravlunden.

Det skal sikres grønne forbindelser ut mot friluftsområde og gravlund.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *ny jernbanestasjon med innfartsparkering, kobling mot nye bussholdeplasser og kryssing av jernbanen og Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet. - felles adkomst med GL1 til området fra fv.174 være opparbeidet.*

K23 – Gjestad

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Området kan utvikles med bebyggelse til museum, besøksgård, parsellhager, og kommunalteknisk bygg og lager, i tillegg til de kombinerte formål angitt i § 2.5.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *atkomstveger fra Ringvegen være opparbeidet med tosidig fortau*
- *fortau langs Ringvegen langs K23-Gjestad være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

Områder satt av til sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, kulturvirksomhet, hotell, service, parkering og boliger, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet. Plasskrevende varehandel, lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging for del av feltet untatt gnr. bnr.132/246. Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde. Bebyggelsen må hensynta nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i øst og vest med skala, høyder og byggegrense.

Atkomst og sammenhengende gang/sykkelveg skal skje i bakkant av feltet, ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas. Antall avkjørsler reduseres fra Trondheimsvegen.

Siktlinjer gjennom S1 mot Romeriksåsen skal ivaretas, spesielt vestover fra Kulturkvartalet, Veiberggata og Gotaasalleen, ref. temakart for siktlinjer m.v.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *Gang/sykkelveg reguleres og etableres langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.*

S2 – Gamlebyen vest

Eventuell ny bebyggelse må underordne seg eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i høyde, størrelse og med nok rom og grøntareal/hageanlegg..

Rekkefølgekrav:

- *Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*
- *Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *Det opprettes en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.*

S5 – Sentrumslunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

Det stilles krav om felles planlegging. Innenfor feltet skal det etableres en barnehage og sikres areal for helsebygg. Størrelse og plassering avklares ved regulering.

Det skal være variert bebyggelse og boligtypologi, med varierende høyde. Ved hjørnene markert som portaler i temakart siktelinjer, akser, fondmotiv og portaler, kan det tillates høyere bebyggelse. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang og beskyttende vindforhold.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fra vinnerforslaget (A-lab og Pir II, 2021) fra parallelloppdraget for feltet. Underjordisk parkeringskjeller eller p-hus må anlegges slik at kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Sambruk og samlokalisering av parkering skal vurderes og sees i sammenheng med eventuelt mobilitetshus.

Bekken skal åpnes i tråd med prinsippene for «Overvannsløsninger for Jessheim sentrum» (Sweco 2021) og vedtak i kommunestyret sak 78/22.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå på inntil 4 dekar i tillegg til grøntdraget med bekkeåpning. Beliggenhet fastlegges gjennom reguleringsplan

Det skal etableres et urbant og allment tilgjengelig torg innenfor feltet.

Det settes krav til gang-/sykkelforbindelser fra nord til sør og fra øst til vest, der en av disse må være en diagonalakse fra Jessheim kirke til Leirvegen.

Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Trondheimsvegen (østre del), Rådhusvegen, Kjeld Stubs veg, og Ringvegen langs feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *ny VA-infrastruktur i området, inklusiv tilgrensende nødvendige tiltak for å sikre bekkeåpning, være opparbeidet - bekkeåpning/grøntdraget jf. prinsippene for overvannsløsning i sentrum være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.*
- *barnehage være etablert. I reguleringsplan fastsettes det størrelse og når kravet utløses.*

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyder.

Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen må utformes slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres. Atkomst til området skal være fra Stallvegen og eventuelt Leirvegen. Det må sikres gangforbindelse fra Stallvegen til Jessheim vgs.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Stallvegen med tosidig fortau være opparbeidet*
- *Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim vgs.*
- *strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs S6 og K8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *gangforbindelse fra Stallvegen mot Jessheim vgs. vest for området være opparbeidet eller sikret opparbeidet. - krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet*

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. I tillegg til sentrumsformål tillates kollektivterminal, taxiholdeplass ol. Bebyggelsen skal ha variert form og høyde som etter kommunens skjønn sikrer god arkitektonisk utforming og solforhold for omkringliggende areal.

Bebyggelsen skal ta hensyn til nærliggende fredet bebyggelse og park.

Det skal etableres en bussterminal med oppstillingsplasser for buss og taxi iht. knutepunktplan for Jessheim (2022). Terminalen skal tilrettelegges med attraktive soner for venting (sittemulighet under tak). Areal for kjøring og terminering/parkering etableres med permeable flater. Det skal etableres sjåførfasiliteter i førsteetasje i tilknytning til bussterminalen.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Stasjonsparken (G7), eksisterende park og reisetorg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .*
- *Ringveien fra Storgata til Henrik Bullsveg være opparbeidet eller sikret opparbeidet med kollektivgate iht. «Knutepunktplan for Jessheim (2022)».*
- *Bussterminal, taxiholdeplass med tilhørende ventearealer ol. være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht.*
- *knutepunktplan for Jessheim (2022).*
- *Flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) i Ringvegen, Rådhusvegen og Kirkestien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *Jessheim stasjon med ny sporarrondering, tilhørende plattformer og kryssing av jernbanen være ferdig opparbeidet.*
- *Kryssing av jernbanen med en arkitektonisk og stedstilpasset gangbro fra reisetorget til gatetunet ved Sagaparken være opparbeidet.*

S12 – Rådhustomta

Det stilles krav om felles planlegging av feltet.

Bebyggelsen skal tilpasses kirken med høyder og byggegrense.

Det skal sikres interne gangforbindelser på tvers av området som knyttes til prioriterte gater, plasser og torg. Det skal etableres en gang-/ sykkelforbindelse mellom Rådhusvegen og krysset v/ Henrik Bullsveg, nord for dagens Rådhus (Kirkestien).

Innkjøring til planområdet skal skje fra krysset Ringvegen/Henrik Bullsveg.

Det stilles krav om opparbeidelse av en offentlig park på minimum 2 daa. Parken skal ha et frodig grønt preg og opparbeides med soner for opphold og lek for ulike alders- og brukergrupper. Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og møblement. Parken skal inneha bestandige og miljøvennlige materialer og utformes med minst en kunstinstallasjon i henhold til Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstordning.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk:

- *skal kollektivgate i Ringvegen og ny bussterminal i henhold til «Knutepunktplan for Jessheim» være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *skal flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) og nye gatesnitt i Rådhusvegen, Kirkestien og Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet. - skal Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *skal parken være opparbeidet.*
- *Dersom Ormen Lange rives, skal deler av dette området inngå som del av ny gang- og sykkelforbindelse i kollektivgata.*
- *skal Kirkestien (gang-/ sykkelveg sør for kirken) frem til krysset ved Henrik Bullsveg/ Ringvegen være opparbeidet.*

S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde, som fastsettes i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal hensynta tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *ny kollektivgate i Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*

S14 – Saga Service (tidligere K4)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det skal etableres et mindre allmentilgjengelig torg som henvender seg mot Dampsaga allé/Sagaparken.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *kryssing av jernbanen ved stasjonen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *torg være opparbeidet*
- *fortau langs feltet være opparbeidet*

S15 – Gardermovegen 9 og 11

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

S16 – Tomtemoen Vest

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass*

S17 – Tomtemoen Øst

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Området bygges fra vest mot øst. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå og arealer til en 6-8 avdelings barnehage.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass*

§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, omsorgsboliger, bo- og omsorgssenter, helseinstitusjon, livssyns hus, livssynsnøytralt hus og forsamlingshus/ velhus, park, idrett og kommunalteknisk virksomhet, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet

T1 – Nord for Skogmo skole

Det tillates tjenesteformål innenfor feltet. Det skal etableres en skole. Det skal sikres en buffersone mot dyrka mark.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *krysset med Algarheimsvegen, med trafikksikker kryssing for myke trafikanter være etablert*

T9 – Gystadmarka nord

Området har krav om felles planlegging med T10, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.

Adkomst avklares i reguleringsplan.

Det tillates kun offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage, skole, fotballbane, livssynsnøytralt bygg, forsamlingslokale, minnelund, seremonibygg og helsebygg/omsorgsboliger. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.

T10 – Gystadmarka nord

Området har krav om felles planlegging med T9, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.

Adkomst skal være fra Jessheimvegen og eventuelt Anneliese Dørums veg.

Det tillates kun offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor området skal det etableres skole og barnehage. I tillegg kan det etableres flerbrukshall og fotballbaner. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.

T12 – Jessheim skole og ressurssenter

I tillegg til skole, kan det i dette feltet vurderes regulering til andre underformål av offentlig og privat tjenesteyting. Det skal utarbeides en trafikkutredning med fokus på bedre trafikkavvikling, særlig for busser i Ringvegen, og for gode og trafikksikre løsninger for parkering og levering/henting av elever. Gjennom feltet skal det opparbeides en gangveg/turveg som forbinder sentrum via S5 til Hauganmyra og Nordbytjernet.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Ringvegen mellom Trondheimsvegen og Rådhusvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.*

T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen

I dette feltet kan det bygges helse- og omsorgsinstitusjon i henhold til reguleringsplanen, plan-id 468. Atkomst fra Rugdevegen. Utnyttelsesgrad regulert til 25 % BYA.

GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt seremonibygg og krematorium Gravlunden må ha en minste størrelsesorden på 50 daa.

Området kan reguleres uavhengig av felt K21, men det må etableres en felles adkomst fra fv. 174.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen og anlegget kan tas i bruk skal:

- *adkomst til området fra fv.174 være opparbeidet.*
- *eksisterende skogssti legges om og anlegges som en tursti langs eller gjennom GL1.*

§ 2.8 Grønnstruktur

G2 – Skogsparken Nordre del

Parken er del av et større overvannssystem for Jessheim og det må tas hensyn til dette ved eventuell opparbeidelse. Parken skal opparbeides som en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det bør legges vekt på varierte lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.

Gjennom området skal det opparbeides:

- gang- og sykkelforbindelse i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G2, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.
- løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.
- overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv).

G3 – Skoleparken

Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates, og:

- gang- og sykkelforbindelse gjennom G3 i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G3, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.
- løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.
- overvann/fordrøyningsanlegg

G4 – Langmyra

Langmyra skal bevares som et myrområde, landskapselement og område for biologisk mangfold. Tiltak og utbygging i nærheten må ikke påvirke grunnvannstanden og Langmyra på en negativ måte, og skal utføres i tråd med detaljregulering grønnstruktur Langmyra, Jessheim, datert 23.3.2021.

G6 – Grønnstrukturforbindelse rundt Gystadmarka nord

Grønnstrukturforbindelsen langs områdets nordlige og østlige grense skal opparbeides med kombinert tur- og løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter, belysning, samt opparbeidelse som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) og sykling sommerstid. Det skal også etableres en parallell trase for gående. I vest og sør skal det opparbeides turløyper.

G7- Stasjonsparken (sør)

Søndre del av stasjonsparken skal transformeres til et trygt, funksjonelt og attraktivt parkmessig rekreasjonsområde.

Utformingen skal sees i sammenheng med eksisterende stasjonspark og møbleres for opphold.

Terrengforskjellen mellom krysset i Algarheimsvegen og feltet (G7) skal utformes parkmessig, med mulighet for opphold og ferdsel. Det skal etableres belysning som forsterker ganglinjer og oppholdssoner.

§ 2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen er tidstypisk og fremstår med et enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak tar hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske karaktertrekk som for eksempel takform, fasadeliv, særlige bygningsdeler, materialvalg, konstruksjon, farger, volum og proporsjoner, eller rotering/plassering i forhold til veg. Eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

For områdene Nordbymoen øst, Kverndalen, Nordby og Døli, slik det fremgår av Nabolagsutredning (2021), skal nye tiltak ved boligfortetting tilpasse seg eksisterende bebyggelse i skala, volum og takform. Ny bebyggelse skal opprettholde eksisterende struktur med hensyn til plassering i forhold til veg. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad/delesøknad) skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønsket kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

2.9.2 Sekundær boenhet

Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Med tilknytning menes at den sekundære boenheten ligger i samme bygning som hovedbruksenheten.

Den sekundære boenheten må være vesentlig mindre enn hovedbruksenheten, og kan maksimalt være 80 m^2.

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.3.

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, inkludert takflater. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres kommunalt nett eller føres til andres eiendom. jf. 1.14.3

§ 2.10 Hensynsoner

2.10.1 H810 Krav om felles planlegging

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: B16, B17, K1, K5, K6 (K6.1-K6.3), K8, K9, K16, K19, K20, K21, K23, S1, S5, S6, S9, S12, S13, S14, S15, S16, S17, og Gystadmarka nord.

Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, gjennomføring av felles infrastruktur med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og sikre gjennomføring av felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, bekkeåpning mv).

2.10.2 H740 Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Sikringssonen er knyttet til E6, og det er byggeforbud innenfor sonen

2.10.4 H370 Faresone høyspentanlegg

Faresonen ligger innenfor LNF_1. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

2.10.5 H410 Krav vedrørende infrastruktur

Hensynssonen angir krav til krysning av jernbane/ veg for myke trafikanter. Enten som overgang eller som undergang.

2.10.6 H720 Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen er knyttet til Nordbytjernet Landskapsvernområde. Innenfor verneområdet tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for området.

2.10.7 H540 Hensynssone grønnstruktur

Innenfor felt K6 må det sikres grønnstruktur som kan håndtere overvann. Hensynssonen definerer viktige flomveier hvor det er krav til bekkeåpning.

2.10.8 H560 Bevaring av naturmiljø

Områdene innenfor hensynssonene er viktige naturtyper, inngrep som forringer naturtypene tillates ikke. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi dokumenteres.

2.10.9 H310_1 Fareområde for kvikkleireskred

Faresonen er vist i plankart og i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.

Innenfor fareområdet stilles det krav til geotekniske undersøkelser der det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Det stilles krav til at undersøkelsen inkludert eventuelle sikringstiltak innarbeides i en reguleringsplan før det gis rammetillatelse.

2.10.10 H310_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

Hensynssone H310_2 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.

Innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

2.10.11 H310_3 Aktsomhetsområde for flom

Hensynssone H310_4 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for flom.

Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot flom utredes i samsvar med NVEs veileder 3/2022.

2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle inngrep i grunnen, eller andre nye tiltak, som kan virke inn på kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Følgende områder er fredet:

- Stasjonsbygningen H730_7
- Gropavegen H730_5

2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

Kulturmiljøenes særpreg skal sikres, og inngrep som kan forringe kulturhistoriske verdier, helheter og sammenhenger tillates ikke.

Ny bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonene skal hensynta eksisterende vernet/ bevaringsverdig bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk.

Bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet, men søkes vedlikeholdt og videreutviklet. Ved istandsetting/fasadeendring kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utseende. Mer konkrete bestemmelser utarbeides i forbindelse med detaljregulering på bakgrunn av retningslinjene nedenfor.

Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

– Gamlebyen vest

Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen (H570_23), Storgata 14-18 (H570_21)
For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.
Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 sak 143/14. Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur og naturmangfold.
Vegelgårdenshovedfasade beholdes som fondmotiv mot rundkjøringen, også kjent som Varpet.
Innenfor Gamlebyen vest skal skilt ha en enhetlig utforming som respekterer historiske og arkitektoniske verdier, og ikke overdøver den vernede bebyggelsen.

– Stasjonsområdet
Stasjonsbygget (H730_7), stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget (H570_22)
Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, skal den fredete stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg, og tiltak som forringer opplevelsen av bygningen tillates ikke.
Stasjonsparken skal opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken. Større, eksisterende trær skal bevares.
Siktlinjer og andre viktige akser mellom Stasjonsområdet og Fakkelsenteret/Rådhusplassen skal bevares, jf. bestemmelser og temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

– Rådhusplassens omgivelser
Jessheim kirke, enkelte fasadepartier av Fakkelsenteret (H570_20)
I utviklingen av plassen bør fasadene på Fakkelsenteret ivaretas. Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg.

– Verdifulle enkelthus og anlegg
Gjestadskolen (H570_17), Myrvang (H570_25), Stenvåg (H570_27), Bankbygget (H570_32), Romerike folkehøgskole (H570_68), Gamle Nordby skole (H570_90), Furuli (H570_95), Eik (H570_96), Lykkebo (H570_97) Bygningene skal forvaltes iht. fellesbestemmelsene.
Ifm. med Lykkebo er porten i Leirvegen et militærminne. Anlegget søkes bevart og istandsatt. Kulturminnet kan omplasseres innenfor eiendommen.

– Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet
Linjebo (H570_74), Sjøbergvegen (H570_85), Brinkvegen (H570_98)
Kulturmiljøenes helhet og struktur inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer skal bevares. Opprinnelig fargesetting skal bevares, eller ved istandsetting/fasadeendring tilbakeføres der den er endret.

– Den eldste villabebyggelsen
Solstua (H570_18), Teisengården (H570_24)
Helheten i miljøene skal bevares, inkludert hager og uthus. Tiltak som hindrer synlighet fra hovedvegene tillates ikke.

– Døli Østre og Sundbytunet
Den gamle hovedbygningen og det nye tunet (H570_19)
Inntrykket av gårdstun skal bevares. Siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksåsene skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

– Gårdstun og småbruk
Allergot Langeland (H570_31), Nygård (H570_26), Allergot Madsstuen (H570_29), Holen Bråtastuene (H570_66) Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse skal bevares.

– Hulvei
Gropavegen (H570_87)

2.10.14 H190_2 Sikringssone - Restriksjonsplan (hinderflater)

Sikringssonen gjelder forholdet til Oslo lufthavn. H190_2 byggerestriksjonskart (BRA-kart) er vist i temakart ENGM-P-08-3_baner-Alt-ost.

2.10.15 H190_3 Sikringssone - Byggerestriksjonskart (BRA-kart)

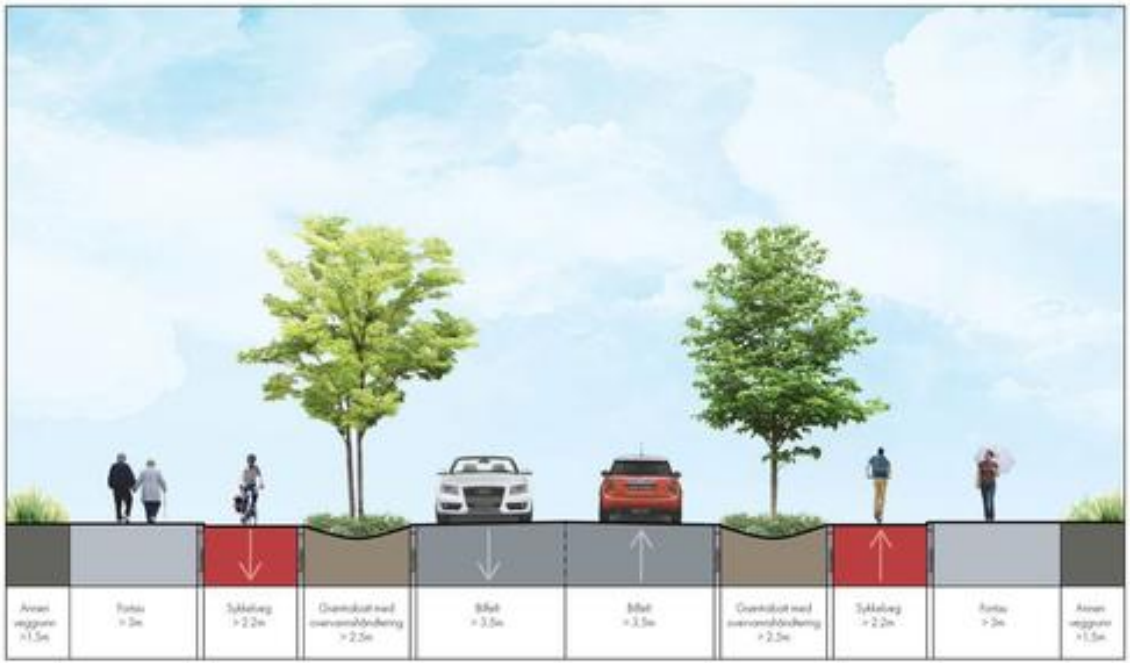
Sikringssonen gjelder forholdet til Oslo lufthavn. H190_3 byggerestriksjonskart (BRA-kart) er vist i temakart ENGM-P-09-3_baner-Alt-ost.

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

Til § 1.15 Mobilitet

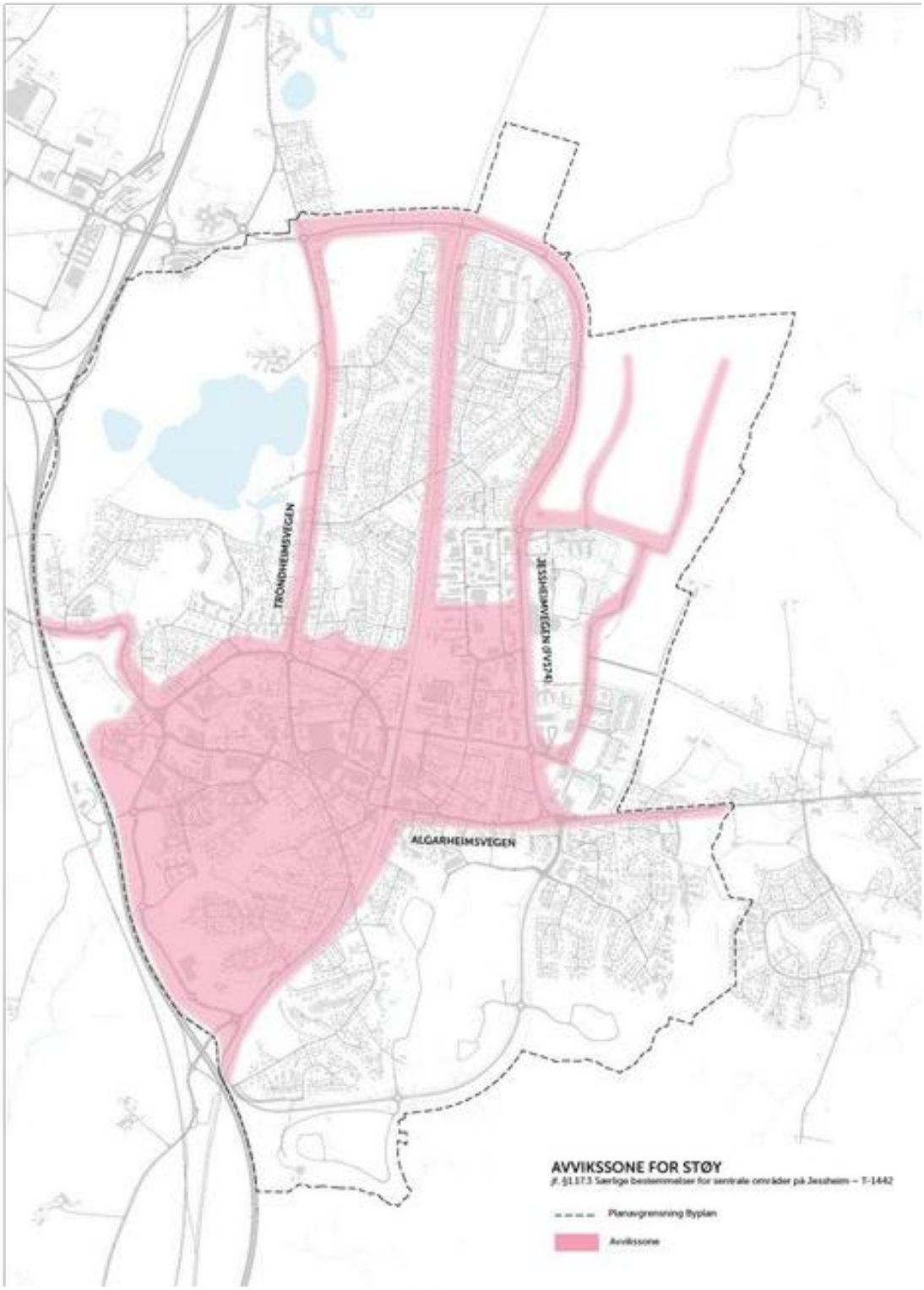
Ideal prinsippsnitt

Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.

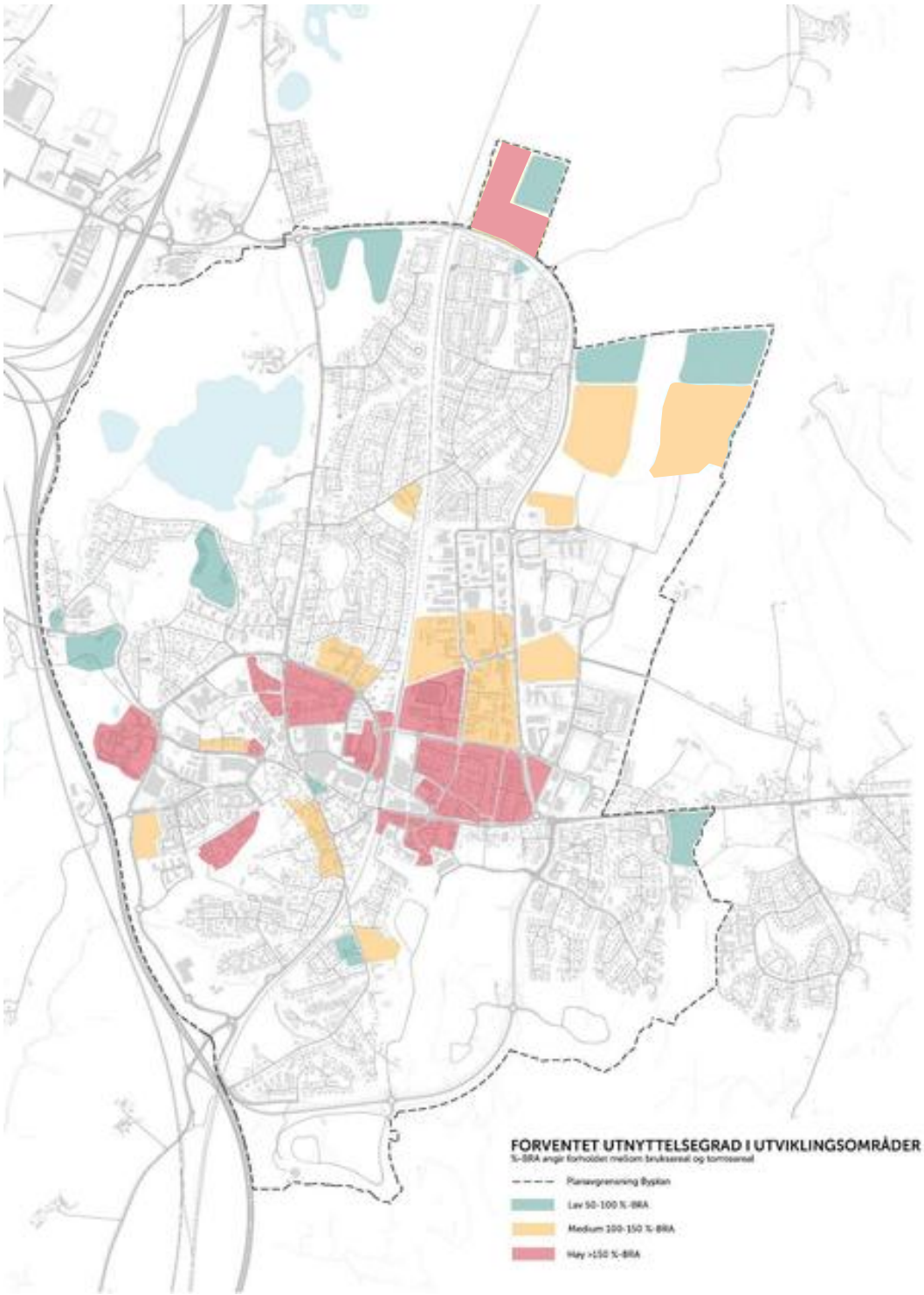


ULLENSAKER
KOMMUNE

Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§ 4.1 Generelt

Uavhengig av arealformål i kommunedelplanen kan kommunen stille krav til parkering jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

Parkeringsnorm for Jessheim gjelder for all arealplanlegging innenfor kommunedelplanens avgrensning, der annet ikke fremgår av kommunedelplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for mennesker med nedsatte funksjonsevner, og skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.

Kommunen kan ved regulering vurdere flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

§ 4.2 Arealkrav for parkering

Biloppstillingsplass på bakkeplan skal være minimum 18 m^2, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad. Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For næringsbygg og institusjoner skal det sikres at en andel av parkeringsplassene etableres med ladepunkt for el-bil. Minimum 2 plasser skal ha ladepunkt for el-bil. Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet.

§ 4.4 HC-parkering

Minimum 5 % av parkeringsareal, og minimum 2 biloppstillingsplasser, ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatte funksjonsevner.

§ 4.5 Sykkelparkering

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak. All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og det skal avsettes sykkelparkering til ulike typer sykler (lastesykkel, sykkelvogner, el-sykler med mulighet for lading ol.), med fastmonterte sykkelstativ.

Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere/parkeringshus (f.eks. borettslag, sameie, mm.) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges innendørs. Areal avsatt til parkering skal utformes slik at det gir god og trygg framkommelighet for gående, syklende og personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4.6 Parkering til service

For alle større boligprosjekter skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per 100 boliger til service og tjenester som hjemmehjelp, servicebiler og varelevering. Av disse må minimum 1 parkeringsplass være etablert samtidig med første byggetrinn. Minimum 2 parkeringsplasser må være lett tilgjengelig

plassert ift. innganger/heis. Minimum bredde for parkeringsplass skal være 4,5 meter. Serviceplasser kan plasseres i tilknytning til gjesteparkering.

§ 4.7 Bildelingsordning

Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at parkeringsplasser for bildeling sikres.

For områder hvor det etableres felles parkeringsanlegg, bør det vurderes at opp mot 5% av parkeringsplassene etableres til bildelingsordning. For øvrige soner må fordeling mellom ordinære parkeringsplasser og eventuelt antall bildelingsplasser avklares for hvert prosjekt. Parkeringsplasser av satt til bildeling skal være allment tilgjengelige. Det bør foreligge en skriftlig avtale med en leverandør av bildelingsordning.

§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan. Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen *Grad av utnytting- beregnings- og måleregler* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

Formål	**Antall for bil pr. boenhet**	**Antall for Gjesteparkering pr. boenhet**	**Antall for sykkel pr. boenhet**	**Merknad**
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3-1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8-1	0,2	Minimum 2	
Formål	**Antall for bil**	**Antall for sykkel**	**Pr enhet**	
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5-1	Minimum 2	50 m^2 bruksareal	
Kontor	0,5-1	Minimum 2	75 m^2 bruksareal	
Industri	0,5-1	Minimum 2	200 m^2 bruksareal	
Lager/logistikk	0,5-1	Minimum 2	400 m^2 bruksareal	
Hotell	0,3-0,5	Minimum 0,2	Gjesterom	
Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8-1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.	
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5-0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)	
Barnehage	0,8-1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)	

KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

Plasskrevende varegrupper er biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre. Innenfor byplanområde kan dette bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

I begrepet teknisk infrastruktur inngår bla. følgende (listen er ikke uttømmende):

- Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannsløsninger
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Veglys
- Torg, park, grønnstruktur
- Lekearealer

§ 5.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommunedelplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonen legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Bebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minimum 8 meter. Reguleringsplanene, og kommunedelplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:

Frittliggende bygning med én hovedbruksenhet, beregnet på én husstand.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

Våningshus:

Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

Tomannsbolig:

Én frittliggende bygning beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:

Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Kjedehus:

Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.

Terrassert bebyggelse:

Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tre-/firemannsbolig:

Én frittliggende bygning beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng, men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

Lavblokk:

Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.

Boligfortetting:

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, har egen inngang, og er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Hovedbruksenhet:

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål:

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Bylogistikk

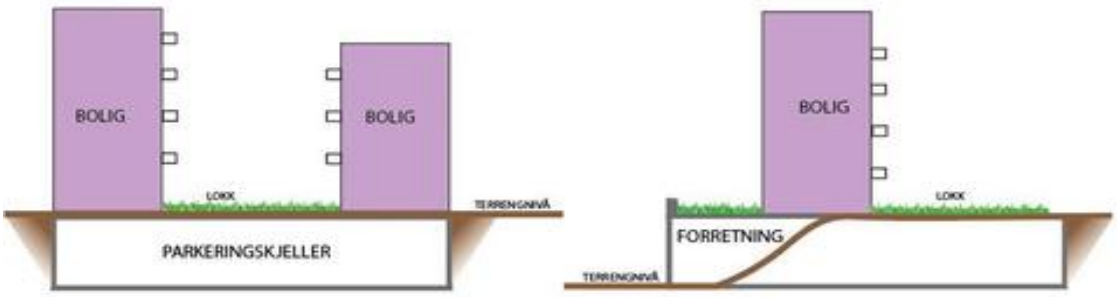
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

Mobilitetshus

I motsetning til et ordinært parkeringshus, er et mobilitetshus et flerfunksjonelt bygg med samlokaliserte mobilitetskonsepter, som inkluderer et bredt tilbud for flere reisende. Et mobilitetshus forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg. Et mobilitetshus kan for eksempel være punkt for; bylogistikk/varelevering, ladepunkt for el-biler, el-sparksykler, sykkelhotell og verksted, ordning for delebil og andre mobilitetstjenester.

Lokk – uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer kan etableres på lokk på terreng-/gatenivå eller på hevet lokk over parkeringkjeller under/delvis under bakken. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningsdybde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

Tretrinnsstrategien er en modell for å sette ulike typer overvannstiltak sammen i et system som er elastisk i forhold til nedbørsvolum.

Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte for eksempel permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

Trinn 2:

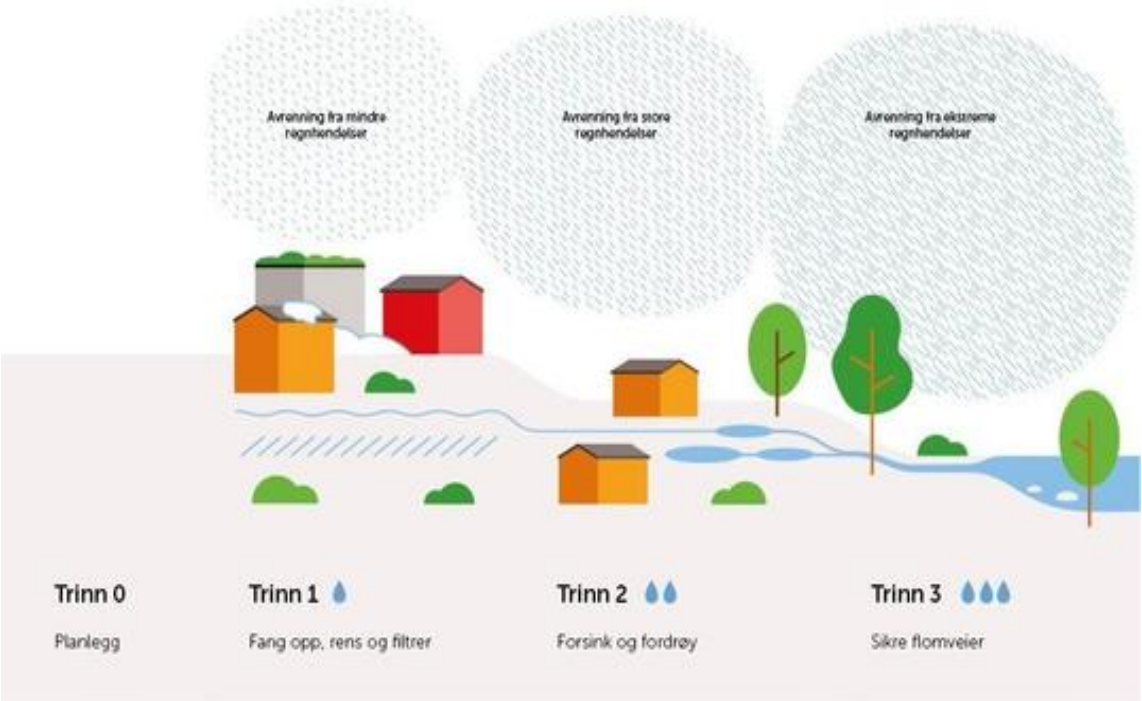
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

Trinn 3:

Sikre trygge flomveger (>40 mm)

Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.



ULLENSAKER KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER
LANGELAND SKOG, Felt B5 og B6.5 i KDP Jessheim SØ

PlanID: 392

Plan med bestemmelser er vedtatt av Ullensaker kommunestyre 13.03.18, saksnr 29/18

Planbestemmelsene er datert 03.01.17, sist revidert 26.11.2021

1 FORMÅL

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)

- Boligformål B1-4
- Boligformål – blokkbebyggelse, BBB3-4, 7-10
- Felles uteoppholdsareal, f_BUT1-3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg, o_SKV1-3, f_SKV4-5
- Fortau, o_SF1-2
- Gangveg/gangareal, o_SGS1-6
- Annen veggrunn - teknisk, o_SVT
- Annen veggrunn - grønt, o_SVG

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3)

- Turdrag/lysløype GTD

Hensynssone (pbl § 12-6)

- Frisikt

Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

- Parkeringskjeller, #1-2
- Midlertidig anleggs-/riggområde og snuareal, #3

2 REKKEFØLGEKRAV

2.1 Krav til adkomst fra omkjøringsveg i øst

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal omkjøringsveien Jessheim Sørøst med rundkjøring mot Algarheimsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom godkjent utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen, hvor finansiering av hele omkjørigsvegen femgår, skal legges fram for politisk godkjenning.

Brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse for område B5 og B6.5 kan ikke gis før hele omkjøringsveien er ferdig opparbeidet, med unntak av inntil 140 boliger.

Omkjøringsvegen skal bygges i ett strekk.

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal det avsettes sikkerhet for andel av rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal byggeplan være godkjent av rette veimyndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

2.2 Helhetlig plan for overordnet grøntstruktur

Før det gis IG for delområder innenfor B5 og B6.5 skal grønnstruktur for den delen av KDP Jessheim som ligger nordvest av omkjøringsvegen være ferdig regulert. Trase for lysløyper, mv og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/stier og grøntstrukturer må være opparbeidet jf pgf 5 og 6 i KDP. Lysløypa kobles sammen med dagens lysløype sør og øst for omkjøringsvegen.

Eksisterende vegetasjon i grønnstrukturen som grenser til felt B6 innenfor planområdet til KDP Jessheim Sørøst, skal ikke påvirkes av anleggsarbeidene i boligområdene.

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter.

Eksisterende vegetasjon i grønnstrukturen som grenser til felt B6 innenfor planområdet til KDP Jessheim Sørøst, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig, jf. § 6 pkt 6.1.

Kommunen skal godkjenne uttak av trær over en viss størrelse innenfor dette området, etter at området er ferdig regulert.

2.3 Gang- og sykkelvegforbindelse/fortau

Før brukstillatelse for bolig kan tillates innfor planområdet må gjennomgående gangforbindelse/fortau fra Allergot ungdomsskole til omkjøringsvegen i øst være etablert. Ved etappevis utbygging skal midlertidig trase for trygg gangforbindelse opparbeides og sikres særskilt som del av anleggsgjennomføring, jfr § 3.2.4.

2.4 Kjøre-/gangveg og sanering av eksisterende avkjørsler

2.4.1 Felt BBB3-BBB4, B1-B2

Offentlig hovedsamleveg SKV1 med SGS1 og SGS5 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene BBB3-4 og B1-B2.

2.4.2 Felt B3

Offentlig hovedsamleveg SKV1 med SGS1 og SGS5, og adkomstveg SKV4 med SF1 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor B3. Steinvollvegen skal kobles på SKV4 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Steinvollvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

2.4.3 Felt B4

Offentlig hovedsamleveg SKV1-2, SGS1-2, SGS5 og adkomstveg SKV5 med SF2 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor B4. Fjellvegen skal kobles på SKV5 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Fjellvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

2.4.4 Felt BBB7-BBB8

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3, SGS1-6 og adkomstveg SKV5 med med SF2 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene BBB7-8. Fjellvegen skal kobles på SKV5 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Fjellvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

2.4.5 Felt BBB9

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3 og SGS1-6 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BBB9.

2.4.6 Felt BBB10

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3 og SGS1-6 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene.

2.5 Teknisk infrastruktur

Før brukstillatelse for bolig kan gis innenfor planområdet, må det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for feltets tekniske anlegg i samsvar med godkjent teknisk plan (jfr. § 3.2.2). Teknisk anlegg må være godkjent som driftsklart før det gir igangsettingstillatelse for bebyggelsen det skal betjene. Ved trinnvis utbygging skal det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for teknisk infrastruktur for hvert byggetrinn før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig i byggetrinnet. Grøntstruktur langs veger skal opparbeides og godkjennes samtidig med øvrige tekniske anlegg.

2.6 Felles leke/uteoppholdsareal og grøntområder

Felles leke/uteoppholds-/grøntområder i samsvar med krav til MUA/areal, kvalitet- og funksjon, jfr § 4.1.4, skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan, jfr § 3.2.1, før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for tilhørende boligbebyggelse. Ved etappevis utbygging gjelder krav om at direkte tilgrensende felles grøntareal og lekeplass skal være ferdig opparbeidet med lekeutstyr og øvrig møblering/beplantning før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for bolig innenfor feltet.

2.7 Skjermingstiltak

Det skal etableres skjermingstiltak i form av gjerde eller hekk mellom utbyggingsfeltene og tilgrensende bebyggelse.

3 FELLESBESTEMMELSER (pbl §12-7)

3.1 Maks antall boenheter og trinnvis utbygging

Innenfor feltene B1-B4, BBB3-4 og BBB7-8 kan det tillates inntil 460 boenheter. Innenfor felt BBB9-10 kan det tillates inntil 210 boenheter. Området kan utbygges i etapper i samsvar med feltinndeling i plankartet under forutsetning av at rekkefølgekrav i § 2 og plan-, dokumentasjons- og funksjonskrav i § 3 er ivaretatt. Det kan tillates etappevis utbygging uavhengig av feltenes nummerrekkefølge.

3.2 Plan og dokumentasjonskrav

3.2.1 Utomhusplan

Utomhusplan/situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon skal følge søknad om byggetillatelse/rammetillatelse. Utomhusplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Adkomst til bebyggelsen, inkl. rampe parkeringskjeller og internt kjøremønster
- Overvannsløsning og flomveier
- Snøopplag
- Felles renovasjonanlegg
- Terrengbearbeiding, inkl. kotehøyder og fallretning
- Vegetasjonsetablering
- Utforming, materialbruk, belysning og møblering av lekeplasser og uteoppholdsareal, inkl. internt gangvegsystem.

Utomhusplanen skal utformes helhetlig for et eller flere BBB- og Bfelt med tilgrensende BUT-felt, og det skal dokumenteres sammenheng med utomhusanlegg i tilgrensende felt (ganglinjer, kjøreveger, grøntanlegg, osv.) og til overordnet grøntstruktur/naturområder.

Utomhusplanen skal være godkjent av Ullensaker kommune.

3.2.2 Teknisk plan

Ved søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal det foreligge en teknisk plan som viser:

- Ledningsplan VA med dimensjonering, trase og tilknytning til overordnet nett
- Slukkevann-/brannvannskapasitet
- Løsning for overvann, inkl. fordrøyningsmagasin

- Renovasjon
- Energi/el-forsyning og nettstasjoner
- Fundamentering og utforming av gang- og kjøreareal, inkl. frisiktsone
- Fremkommelighet og manøvreringsareal for redningskjøretøy og renovatør

Teknisk plan skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav, overordnet rammeplan for teknisk infrastruktur og være godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for ny virksomhet.

Ved trinnvis utbygging skal teknisk plan redegjøre for det enkelte byggetrinnet og hvordan dette løses mht. teknisk infrastruktur.

3.2.3 Renovasjon

Plassering av avfallsbrønner skal fremgå av utomhusplan og teknisk plan (§§ 3.2.1 og 3.2.2.). Løsning for renovasjon skal være i samsvar med renovasjonsforskriften og kommunens retningslinjer for tilrettelegging for husholdningsavfall skal følges. Av sikkerhetshensyn skal avfallsbrønner i tilknytning til felles uteoppholdsarealer være låsbare. Det skal utarbeides en særskilt detaljplan for renovasjonsløsning med tilhørende beskrivelse som skal godkjennes av Ullensaker kommune i forbindelse med byggesøknad. Avfallsbrønner anlegges, eies, vedlikeholdes og driftes av abonnenten(e).

3.2.4 Miljø og oppfølgingsplan

Det skal utarbeides miljø- og gjennomføringsplan som skal følge søknad om byggetillatelse/rammetillatelse.
Planen skal vise:

- Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområder som evt. skal bevares, inkl. tiltak for sikring/bevaring i anleggsperioden. Det skal fremgå av planen hvilke deler av vegetasjonen som skal bevares og sikres i forkant av utbygging
- Tiltak for å ivareta marksikringssone mot tilgrensende bolig- og naturområder
- Prinsipper for anleggstrafikk, inkl. driftstider
- Gang- og sykkelforbindelser til eksisterende bebyggelse og til naturområder i sør gjennom anleggsperioden
- Redegjørelse for trafikksikkerhet gjennom utbyggingsperioden, med vekt på turvegforbindelser og trafikksikker skoleveg
- Prinsipper for informasjon til innbyggere

Ved trinnvis utbygging skal planen redegjøre for hvordan punktene over er ivaretatt for det enkelte byggetrinnet. Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sike at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendige ulempe/plager for omgivelsene.

Sikkerhet for gående og syklende skal ivaretas under anleggsperioden i samsvar med krav i Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Trygg ferdsel i tverrforbindelse mellom Allergot Ungdomsskole og Skogmo, og mellom Algarheimsvegen og friluftsområder i sør skal ivaretas gjennom byggeperioden. Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.

3.2.5 Dokumentert geoteknisk stabilitet

Dokumentasjon på tilfredsstillende område- og lokalstabilitet skal følge byggesøknad.

3.2.6 Estetisk redegjørelse

Ved behandling av byggesøknad skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming med hensyn til plassering, møneretning, takform, materialbruk og fargesetting. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til eksisterende visuelle utrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys mv.

Hvert rekkehus kan ha inntil 6 enheter. Det tillates maks 4 enheter i rekke uten sideforskyvning i plan. Der hvor terrenget legger til rette for det, skal boenhetene trappes i forhold til hverandre.

Det skal i byggesøknad redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til nære omgivelser og fjernvirkning.

3.3 Overvann og grunnvann

Overflatevann / takvann / drensvann skal primært behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkl. internt fordrøying. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres slik at avrenningstopp etter utbygging ikke medfører ulemper for naboeiendommer og/eller offentlige trafikk-/oppholdsareal. Overvannsrenner/grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett skal være en integrert del av utomhusanlegget. Valgte løsninger for overvann skal være i samsvar med overordnede føringer for overvannshåndtering på Jessheim og fremgå av utomhusplan og teknisk plan (§§ 3.2.1 og 3.2.2)
Det generelle grunnvannsnivået skal ikke senkes. Bekk fra Langmyra styrer grunnvannstanden i området, det tillates derfor ikke at bekkens terskel for normalavrenningen senkes.

3.4 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer for bebyggelse med støyfølsom bruk og støyutsatte fasader (gul sone):

- Alle boenheter skal ha en stille side.
- Minst ett støyfølsomt rom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Det kan benyttes lokal skjerming ved fasade, innglassede balkonger og andre støytiltak for å oppnå støynivå innenfor grenseverdiene gitt i tabell 3 i T-1442/2016.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal med områder som tilfredsstiller grenseverdi kravet i tabell 3 i T-1442/2016.

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse med støyfølsom bruk, skal det dokumenteres at grenseverdier tilfredsstilles, alternativt at unntakene/presiseringene i strekpunktene foran tilfrdestilles.

4 BYGGEOMRÅDE (pbl §12-5, nr 1)

4.1 Område for leilighetsbygg/blokkbebyggelse, BBB3-4, BBB7-10, og område for rekkehus/leilighetsbygg/blokkbebyggelse, B1-B4

4.1.1 Byggegrenser og byggehøyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Mot SKV4/SF1, SF2 og BUT1 er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen. Nettstasjoner og parkeringsanlegg under bakkeplan, inkl. nedramping tillates utenfor angitte byggegrenser og inntil 1 m fra eiendomsgrenser.

Maksimal tillatte gesimshøyde for byggelsen er angitt på plankartet og hjemlet til kotehøyder. Heishus, konstruksjoner som gi tilgang til takterrasser og nødvendige tekniske installasjoner som ligger tilbaketrukket fra fasadelivet kan tillates over angitt kotehøyde.

Kotehøydeer angitt på plankartet tilsvarer følgende maks etasjehøyde:

- K+219,5 og K+220,5 = maks 3 etasjer
- K+223,5 og K+224 = maks 4 etasjer
- K+ 226,5 og K+227 = maks 5 etasjer

4.1.2 Tillatt bruksareal m² BRA / grad av utnytting

Maks tillatt grad av utnytting for det enkelte felt i plankartet:

Felt	*Maks tillatt m²-BRA*
B1	4 500

B2	4 500
BBB3	6 000
BBB4	8 000
B3	9 000
B4	6 500
BBB7	5 000
BBB8	8 500
BBB9	8 000
BBB10	12 500

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng samt nettstasjoner og takoverbygget sykkelparkering på bakkeplan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

I felt B3 og innenfor tillatt bruksareal på 9 000 m2 kan det tillates inntil 400 m^2 BRA til et eller flere av formålene forretning/tjenesteyting/bevertning som et nærservicetilbud i planområdet. Formålene kan bare tillates i første etasje, må gis en åpen og publikumsrettet fasade med min 60% glass og ha direkte inngang fra allment tilgjengelig utomhusanlegg/torg/veg/gangveg.

4.1.3 Krav til MUA og leke- / uteoppholdsareal

Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) er 45m^2 pr 100 m^2 BRA boligformål hvorav minimum 25 m^2 skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. BUT-felt, utomhusanlegg på lokk på/over gateplan og maks 5 m^2 av privat balkong inngår i beregningsgrunnlag for MUA.

Uteområder skal tilrettelegges med lekeplasser med lekeutstyr, åpent gressareal for ballek/aktivitet, gangveger, beplantning, belysning, integrerte løsninger for overvannshåndtering og flomveger og opparbeidede møteplasser med bord/benker, tilpasses alle aldersgrupper og tilstrebet utformet slik at det kan brukes av alle på en likestilt måte. 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av uteareal som tillates inkludert i beregningsgrunnlag for MUA.

Det skal opparbeides internt gangvegsystem med kjørbar adkomst for nød- og nyttetransport til inngangsparti for alle boenheter. Hensynet til barns sikkerhet skal vektlegges spesielt ved utforming av utomhusanlegg og ganglinjer.

Topp parkeringskjeller skal ved materialbruk og opparbeiding fremstå som en integrert og naturlig del av utomhusanlegget. Uteareal på parkeringskjeller kan inngå i beregningsgrunnlag for MUA forutsatt at minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør etablering av store busker og trær. Overgangssonen mellom parkeringskjeller og eksisterende terreng skal bearbeides spesielt og inngå som en funksjonell og visuelt tiltalende del av uteanlegget for øvrig.

4.1.4 Parkeringskrav - parkeringskjeller

Ny bebyggelse skal oppføres med parkeringskjeller.
Blokkbebyggelse/leilighetsbygg skal ha 0,8 + 0,2 gjesteparkeringer pr. boenhet. Rekkehus skal ha 1,3 + 0,2 gjesteparkeringer pr. boenhet.

Min 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede og plasseres nær inngang/heis.

Inntil 15% av parkeringsplasser for bevegelseshemmede og gjester kan tillates etablert på bakkeplan i samsvar med godkjent utomhusplan.

Det skal etableres 2 p-plasser for sykkel pr boenhet i p-kjeller og/eller som integrert del av utomhusanlegg, fortrinnsvis under tak og i nærheten av inngang til bolig.

For formålet servering/forretning/tjenesteyting i felt B3, jfr § 4.1.2 gjelder krav til max 0,5 p-plass for bil pr 100m2 BRA enten på bakkeplan eller i p-kjeller, og 2 p-plasser for sykkel pr 100 m2 BRA på bakkeplan og i nærheten av inngang.

4.2 Felles leke-/uteoppholdsareal - grendelekeplass, BUT1-3

BUT1-3 skal opparbeides i samsvar med godkjent plan- og dokumentasjonskrav (jf. § 3.2) som felles uteoppholdsareal/torg og tilrettelegges som møteplass for opphold, lek og aktivitet.

BUT-felt inngår i beregningsgrunnlag for MUA, jf § 4.1.3.

BUT1-3 skal være allment tilgjengelig og opparbeides med definerte soner for lek, aktivitet og annet opphold. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike alders- og brukergrupper og for ulike årstider.

Soner for lek skal tilpasses ulike aldersgrupper og møbleres med flerfunksjonelle lekeapparater samt apparater som gir mulighet for bevegelseslek. Lekeplass for de minste barna skal også ha mulighet for sandlek og møblert sone med sittemuligheter.

Det skal innarbeides tverrgående gangforbindelser, belysning, beplantning og variasjon mellom gressbakke/ plantefelt og harde flater. Fordrøyningsanlegg for overvann, traseer for avrenning og kontrollerte flomveier tillates innenfor formålet. Overvannsløsninger skal integreres i utomhusanlegget ved materialbruk og utforming.

Parkeringsanlegg under bakkeplan tillates innenfor formålet.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl§12-5, nr 2)

5.1 Kjøreveg o_SKV1-3

Offentlig kjøreveg med reguleringsbredde som vist i plankart.

5.2 Adkomstveg f_SKV4-5

f_SKV4 er privat felles adkomstveg for felt BBB3-4, B1-B3 og for eiendommene gnr/bnr 135/52, 135/625, 135/624, 135/828, 135/ 829, 135/830, 135/165, 135/142, 135/239, 135/752 og 135/198.

f_SKV5 er privat felles adkomstveg for felt BBB7-8, B4 og for eiendommene gnr/bnr 135/246, 135/34, 135/199, 135/752, 135/191, 135/189, 135/729, 135/724, 135/262, 135/356, 135/300, 135/500, 135/248, 135/144, 135/632 og 135/631

5.3 Fortau, o_SF1-2

Offentlig fortau med reguleringsbredde som vist i plankartet.

5.4 Gang-/sykkelveg, SGS1-6

Offentlig gang-/sykkelveg med reguleringsbredde som vist i plankrtet.

5.5 Annen veggrunn, SVT og SVG

Offentlig formål hvor det tillates ledningstraseer/tekniske anlegg, traseer for overvann/langsgående grøft og vegetasjonsetablering. Utforming og løsning skal framgå av utomhusplan og teknisk plan.

5.6 Avkjørsel/adkomst

Adkomstrettighet er hjemlet ved adkomstpil i plankartet. Sidevegs forskyving av adkomstpunkt langs feltgrense mot vegformål tillates i samsvar med godkjent teknisk plan, ref § 3.2.2.

Adkomstpil helt øst i planområdet gir adkomstrett for hele Bergmo-området.

6 GRØNNSTRUKTUR (pbl §12-5, nr 3)

6.1 Turdrag, GTD

Eksisterende naturområde med turveg-/lysløypetrase reguleres til grøntformål som del av overordnet grønstruktur. Trase for turveg og ski-/sykkelløype med belysning tillates opparbeidet i en bredde på 12-15 m.

7 HENSYNSSONE (pbl § 12-6)

7.1 Frisikt

Innfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

8 BESTEMMELSESOMRÅDE (pbl § 12-7)

8.1 Parkeringskjeller, #1-2

8.1.1 #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres sammenhengende parkeringskjeller mellom felt B1-3, BBB3-4.

8.1.2 #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres sammenhengende parkeringskjeller mellom felt BBB7-8, B4.

8.2 Midlertidig vendehammer/snuareal og anleggsområde, #3

Trase for viderføringen av SKV3 kan justeres innefor bestemmelseområdet og avklares ved regulering av felt B.6.3-4 i KDP for Jesseheim sørøst. Innenfor bestemmelseområde #3 tillates etablert midlertidig vendehammer/snuareal og rigg-/anleggsområde. Området skal istandsettes i samsvar med regulert formål senest når videreføring av hovedsamleveg mot sør er ferdig opparbeidet.

Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 131/170/0/62
Adresse: Fjellvegen 11
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Ullensaker kommune

ReguleringUnderBakken

Eiendom: 131/170/0/62
Adresse: Fjellvegen 11
Utskriftsdato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Ullensaker kommune

ReguleringOverBakken

Eiendom: 131/170/0/62
Adresse: Fjellvegen 11
Utskriftsdato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 27.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3209 - 131/170//62



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 177,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6668963,199109	**Øst**	621239,228562	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6668906,43	621249,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,98	
2	6668906,12	621252,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
3	6668910,08	621252,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,98	
4	6668910,39	621249,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
5	6668925,73	621251,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,86	
6	6668920,26	621250,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
7	6668914,24	621250,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,05	
8	6668913,93	621253,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
9	6668919,95	621253,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,05	
10	6668925,42	621254,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
11	6668928,28	621254,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,88	
12	6668928,58	621251,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
13	6668943,03	621253,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,87	
14	6668937,57	621252,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,49	
15	6668931,54	621251,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,06	
16	6668931,23	621254,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
17	6668937,26	621255,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,06	
18	6668942,72	621256,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,49	
19	6668945,58	621256,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,88	
20	6668945,89	621253,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
21	6668954,55	621257,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,85	
22	6668948,54	621256,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,04	
23	6668948,85	621253,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
24	6668954,87	621254,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,05	
25	6668960,68	621255,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,84	
26	6668960,37	621257,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,97	
27	6668943,75	621228,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,08	
28	6668942,85	621237,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,62	
29	6668942,11	621244,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,10	
30	6668940,12	621244,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	

31	6668940,86	621236,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,10	
32	6668941,76	621228,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,62	
33	6668942,5	621221,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,08	
34	6668944,49	621221,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
35	6668954,19	621222,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,44	
36	6668954,7	621217,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,70	
37	6668955,966	621218,682	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	
38	6668957,083	621219,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	
39	6668958,021	621220,849	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	
40	6668958,71	621222,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,39	
41	6668958,61	621223,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,97	
42	6668975,4	621229,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,85	
43	6668974,51	621229,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,89	
44	6668974,15	621232,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,41	
45	6668975,05	621233,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,91	
46	6668974,78	621235,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
47	6668973,88	621235,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,91	
48	6668973,53	621238,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
49	6668974,42	621238,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,89	
50	6668974,15	621241,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
51	6668973,26	621241,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,89	
52	6668972,9	621244,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
53	6668973,8	621244,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,90	
54	6668973,53	621247,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
55	6668972,63	621247,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,91	
56	6668972,28	621250,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,41	
57	6668969,8	621250,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,49	
58	6668970,42	621244,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,97	
59	6668971,04	621238,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,97	
60	6668971,67	621232,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,98	
61	6668972,32	621226,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,26	
62	6668975,7	621226,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,40	
63	6668980,43	621285,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
64	6668980,05	621289,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	
65	6668983,04	621289,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
66	6668983,41	621285,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,57	

67	6668981,05	621279,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
68	6668980,68	621283,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,57	
69	6668983,66	621283,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
70	6668984,04	621279,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	
71	6668980,19	621273,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
72	6668979,81	621277,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	
73	6668982,8	621277,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
74	6668983,17	621273,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,57	
75	6668980,81	621267,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
76	6668980,44	621271,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	
77	6668983,42	621271,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
78	6668983,8	621267,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	
79	6668979,94	621261,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
80	6668979,57	621264,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,57	
81	6668982,55	621265,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
82	6668982,93	621261,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	
83	6668980,6	621255,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
84	6668980,2	621259,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,86	
85	6668983,18	621259,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
86	6668983,59	621255,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,86	
87	6668981,65	621245,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
88	6668981,28	621249,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,57	
89	6668984,26	621249,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
90	6668984,63	621246,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	
91	6668982,28	621239,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
92	6668981,9	621243,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	
93	6668984,89	621243,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
94	6668985,26	621240,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	
95	6668982,9	621233,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
96	6668982,53	621237,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,57	
97	6668985,46	621237,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95	
98	6668985,89	621234,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	
99	6668983,56	621227,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
100	6668983,16	621231,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,87	
101	6668986,14	621231,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
102	6668986,54	621227,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,86	

103	6668993,593	621225,495	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,45	
104	6668961,95	621218,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,50	
105	6668947,71	621214,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,71	
106	6668947,792561	621213,000727	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,39	
107	6668944,025	621211,894	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,93	
108	6668942,733	621211,944	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,29	
109	6668937,912	621216,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,98	
110	6668931,544	621222,053	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,14	
111	6668922,288	621227,354	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,67	
112	6668920,461	621228,237	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,03	
113	6668896,559	621240,842	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,02	
114	6668896,305514	621241,040168	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,32	
115	6668898,946987	621246,345424	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,93	
116	6668900,645574	621251,092759	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,04	
117	6668909,051406	621266,815584	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,83	
118	6668966,767248	621273,039753	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	58,05	
119	6668965,196348	621289,940602	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,97	
120	6668968,475	621290,269	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,30	
121	6668969,1	621284,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,99	
122	6668969,73	621278,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,97	
123	6668968,28	621278,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,46	
124	6668968,91	621272,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,97	
125	6668969,53	621266,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,98	
126	6668968,15	621266,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,39	
127	6668968,77	621260,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,98	
128	6668969,43	621254	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,26	
129	6668972,73	621254,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,32	
130	6668972,45	621257,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,85	
131	6668971,55	621257,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,91	
132	6668971,2	621260,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
133	6668972,09	621260,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,89	
134	6668971,79	621263,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,86	
135	6668970,9	621263,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,90	
136	6668970,57	621266,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,13	
137	6668972,96	621266,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,40	
138	6668972,69	621269,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	

139	6668971,79	621269,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,90	
140	6668971,44	621272,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
141	6668972,33	621272,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,89	
142	6668972,06	621275,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
143	6668971,17	621275,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,90	
144	6668970,81	621278,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
145	6668973,2	621278,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,40	
146	6668972,93	621281,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
147	6668972,04	621281,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,89	
148	6668971,68	621284,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,41	
149	6668972,57	621284,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,90	
150	6668972,28	621287,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,84	
151	6668971,38	621287,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,90	
152	6668971,056	621290,528	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,12	
153	6668984,140574	621291,839657	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,15	
154	6668984,738038	621282,111963	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,75	
155	6668990,13	621283,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,50	
156	6668989,58	621255,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,55	

DAGBOKFØRT

30.10.89 11844

SORENSKRIVEREN I
EIDSVOLL

1267

E R K L Æ R I N G

Undertegnede hjemmelshaver av eiendommen gnr. 135 bnr. 247 i Ullensaker gir herved parsell gnr. 135 bnr.752 som skal fradeles gnr. 135 bnr. 239, rett til adkomst over min eiendom. Adkomsten er fra Fjellveien og frem til den nye parsellen. Veien skal være 4 meter bred og begrenses i nord av gjerdet til gnr. 135 bnr. 246 og i syd mot uthusbygg på gnr. 135 bnr. 247.
Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommen gnr. 135, bnr. 247 i Ullensaker.

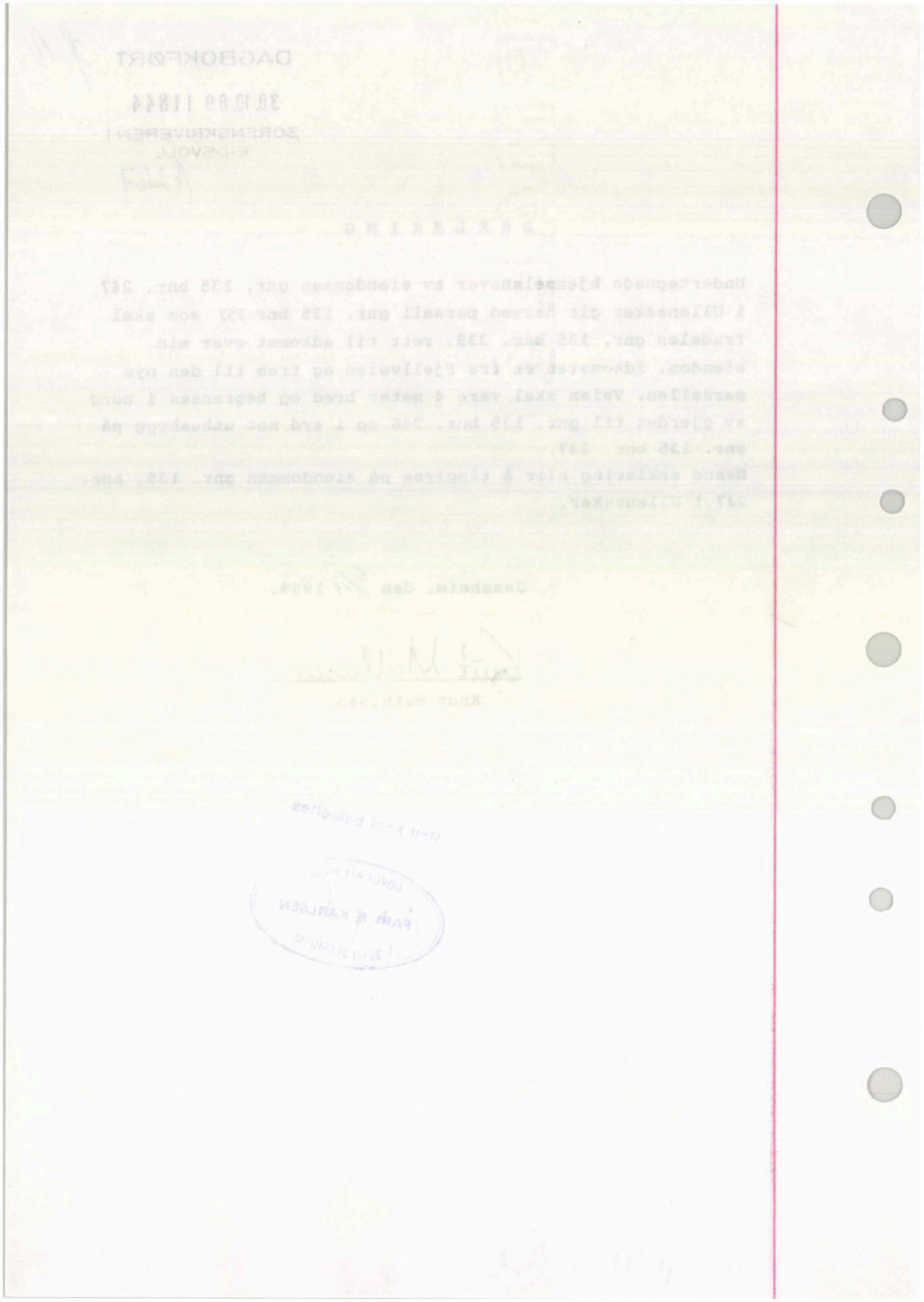
Jessheim, den 5/10 1989.

Knut Mathisen

Knut Mathisen

Rett kopi bekreftes

ADVOKATFIRMAET
FARI & KARLSEN
2050 JESSHEIM



Stpl.her idag med kr. 5,-

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 1407 8/3 69

A-176

N/D

Erklæring.

Undertegnede hjemmelsinnehaver av eiendommen gnr. 135, bnr. 247 " Skaugbu ", Jessheim i Ullensaker, erklærer herved at den som til enhver tid er hjemmelsinnehaver av eiendommen " Hóybo ", gnr. 135, bnr. 198 og 239, Jessheim i Ullensaker, skal ha en veirett over min eiendom gående ut på en adkomstvei i ost - vestlig retning fra Fjellveien i vest til hjørnet av " Hóybo " i ost. Veien skal være 4 m. bred og begrenser mot nord av gjerdet til gnr. 135, bnr. 246 og i syd mot uthusbygg til " Skaugbu ", gnr. 135, bnr. 247. Denne adkomstvei er inntegnet på situasjonskart 1:1000 fra bygningssjefen i Ullensaker og datert 10/6-67.

Verdi kr. 500,- av hensyn til beregning av tgl. omk.

Jessheim, den 4/3-69.

Olaf Mathisen (s)

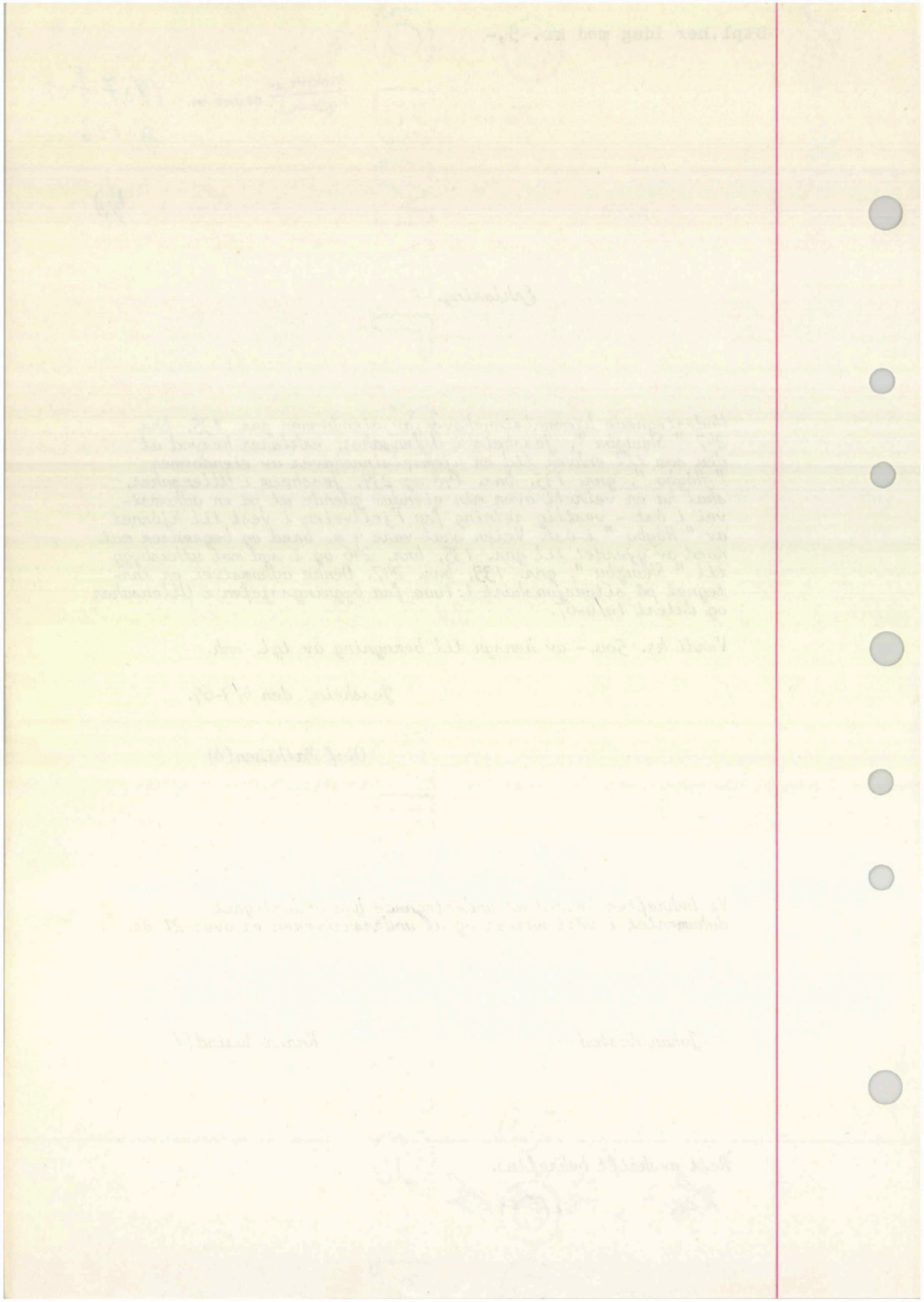
Vi bekrefter herved at undertegnede har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Johan Austad (s)

Karen Austad (s)

Rett avskrift bekreftes.

Lui Indrelid



Stpl.her idag med kr.5,-

Avskrift av
~~Vedlegg til~~ dagbok 2847 14/6 67
A 113

Erklæring.

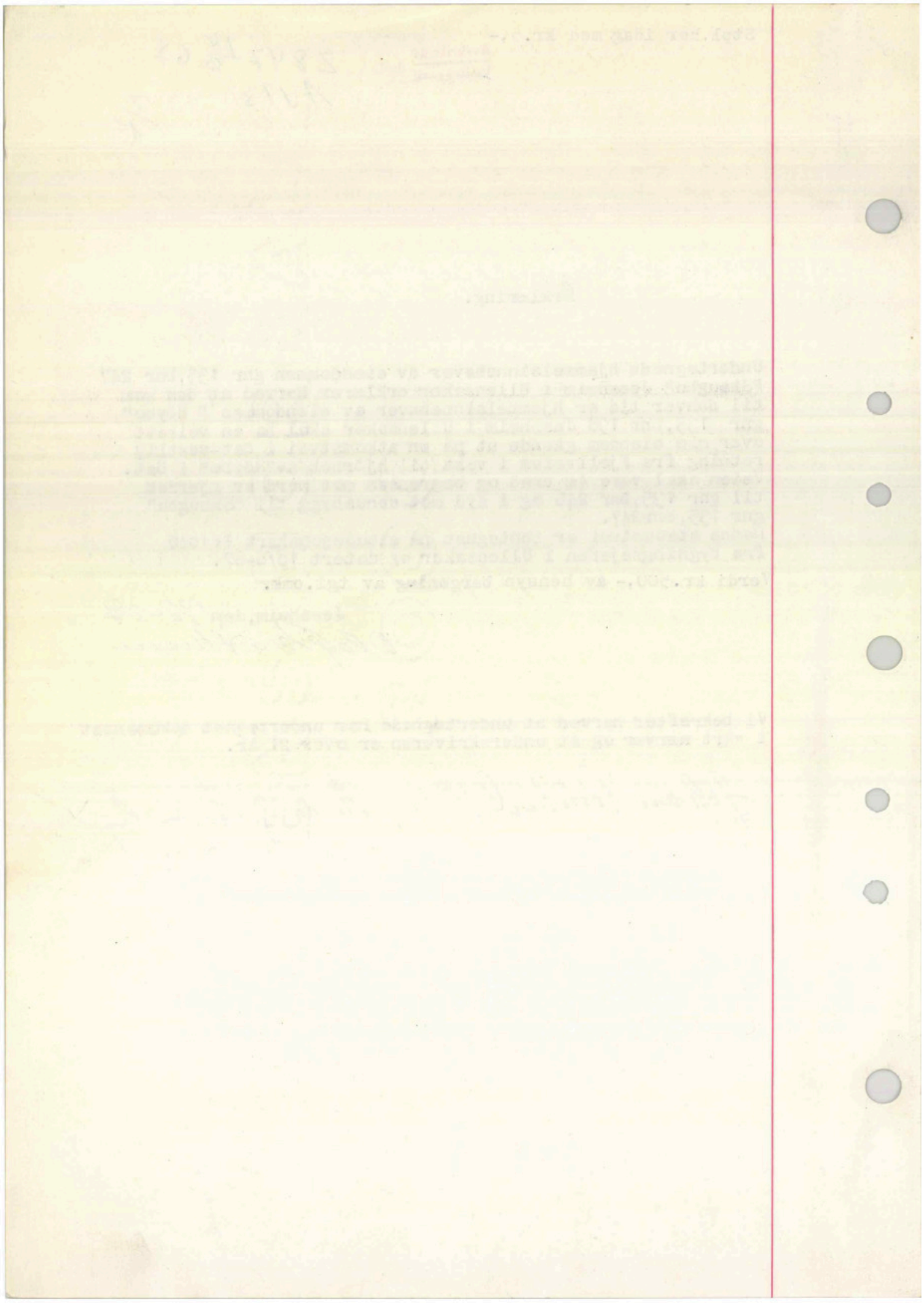
Undertegnede hjemmelsinnehaver av eiendommen gnr 135,bnr 247 "Skaugbu" Jessheim i Ullensaker erklærer herved at den som til enhver tid er hjemmelsinnehaver av eiendommen " Höybo" gnr 135,bnr 198 Jessheim i Ullensaker skal ha en veirett over min eiendom gående ut på en atkomstvei i öst-vestlig retning fra Fjellveien i vest til hjörnet av"Höybo" i öst. Veien skal være 4m bred og begrenses mot nord av gjerdet til gnr 135,bnr 246 og i syd mot uthusbygg til "Skaugbu" gnr 135,bnr247.
Denne atkomstvei er inntegnet på situasjonskart 1:1000 fra bygningssjefen i Ullensaker og datert 10/6-67.

Verdi kr.500,- av hensyn bergening av tgl.omk.

Jessheim,den 10/6-67
Olaf Mathisen

Vi bekrefter herved at undertegnede har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Johan Aastad. Erling Hansen



Doknr: 3496934 Tinglyst: 16.12.2020
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk) (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Elvia AS
(nedenfor kalt Netteier)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

og

Skogmo Eiendom AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Org.nr: 980 579 883

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 131 og bnr. 79 i Ullensaker kommune, med eiendomsadresse: Skogmo
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 04-05-2020
Nettstasjon nr.: U0136

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:		Dato:	

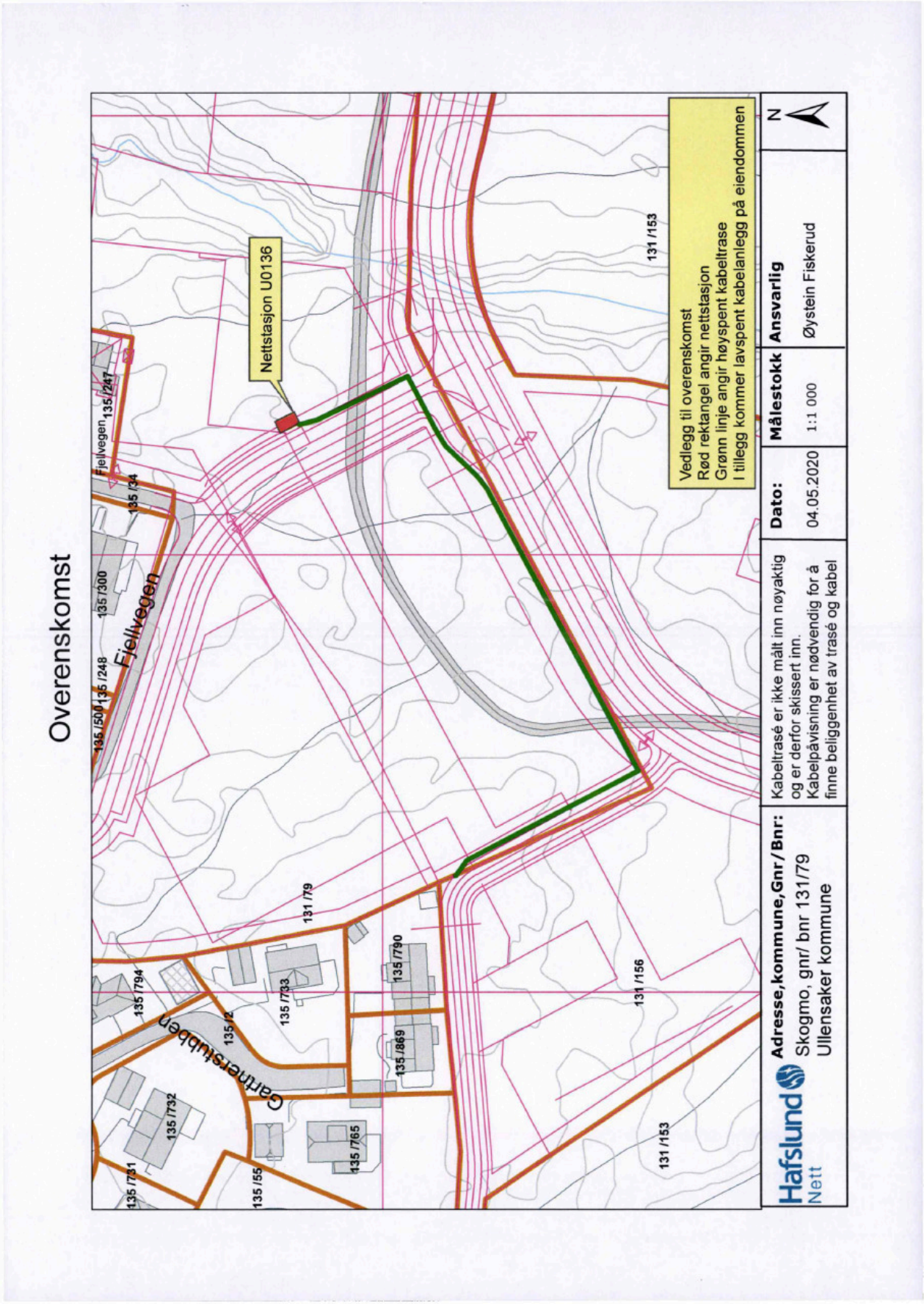
Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	MORTEN BJARTE
Foretaksnr./ personnr.:	912 486 990
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	KNUT HEWE
Foretaksnr./ personnr.:	25505 [redacted]
	912 486 990
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	2020-11-18

Elvia AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	~~Berit Letting~~ SIMON FØRDAL AARSETH
Saksbeh., signatur:	Øystein Fiskerud
(Blokkbokst.):	**Øystein Fiskerud**


Overenskomst
Nettstasjon U0136
Vedlegg til overenskomst
Rød rektangel angir nettstasjon
Grønn linje angir høyspent kabeltrase
I tillegg kommer lavspent kabelanlegg på eiendommen
Fjellvegen
Gartnersstubben
135 /247
135 /34
135 /300
135 /248
135 /50
135 /794
135 /733
135 /790
135 /869
135 /732
135 /765
135 /731
135 /55
131 /79
131 /153
131 /156
Hafslund Nett
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Skogmo, gnr/ bnr 131/79
Ullensaker kommune
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
04.05.2020
Målestokk
1:1 000
Ansvarlig
Øystein Fiskerud
N

#16887055

~~16343219~~

OL0002138 14.

AVTALE

vedrørende

rettigheter for **Kabelanlegg**

(heretter kalt **Avtalen**)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

inngått mellom:

Elvia AS

(heretter kalt **Nettselskapet**)

og

SKOGMO EIENDOM AS

(heretter kalt **Grunneier**)

(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendom gnr. 131, bnr. 170 i Ullensaker kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)

Doknr: 604328 Tinglyst: 30.05.2025
STATENS KARTVERK

16343219

1. **Nettselskapets rettigheter og plikter**
   a. **Overordnet beskrivelse**

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere, og ha stedsevarig (tidsuavgrenset) et Kabelanlegg over og på Eiendommen. Med Kabelanlegg menes elektriske jordkabler med tilhørende installasjoner.

Avtalen omfatter rett til å etablere Kabelanlegget, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprengning, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. Nettselskapet skal ikke etablere fiber uten samtykke fra Grunneier, med mindre dette er til Nettselskapets eget bruk. Nettselskapet har heller ikke rett til å endre bruken i den utstrekning dette fører til utvidelser av arealer eller andre erstatningsbetingende tiltak.

b. Tiltaket

Kabelanlegget skal følge traseen slik denne er angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Kabelanlegget vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Kabelanlegget:

a) Trasélengde ca.: 35m
b) Trasébredde ca.: 1m
c) Minimum overdekning ca.: 0,50m

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, skal merulempen erstattes.

c. Adkomst

Nettselskapet har rett til nødvendig adkomst over Eiendommen, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter.

d. Byggeforbud med mer

Av sikkerhetsmessige hensyn skal det ikke uten Nettselskapets samtykke oppføres bygg eller innretninger, eller foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende, nærmere traséen enn 1 meter. Se nærmere Avtalens punkt 2b.

Anlegg og bygg som måtte bli planlagt oppført nær Kabelanlegget, skal forelegges Nettselskapet, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket, vederlagsfritt for Grunneier.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

e. Varslingsplikt

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

f. Fjerning av anlegget

Kabelanlegg som er tatt permanent ut av drift, skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på Eiendommen, eller Grunneier eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Grunneier. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

g. Opprydding, istandsetting og anleggsskader

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier/adkomster, stier, hageområder, gjerder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Kabelanlegget, samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med herværende punkt.

2. Grunneiers rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Denne avtalen gjør ingen innskrenkinger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter og avgifter som ilegges som en konsekvens av at Kabelanlegget etableres på Eiendommen.

b. Varslingsplikt

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Kabelanlegget. Eksempel på dette kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Grunneier har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Grunneier gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes.

Nettselskapet skal på forespørsel utlevere til Grunneier, dokumentasjon på hvor Kabelanlegget befinner seg. Dersom Nettselskapet mener at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig nøyaktig eller pålitelig til at Grunneiers arbeid kan utføres uten fare for skade, skal Nettselskapet påvise hvor anlegget er plassert.

Nettselskapet dekker egne kostnader til utlevering av dokumentasjon og påvisning av kabler.

c. Skade på Kabelanlegget

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Kabelanlegget. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Grunneier etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Grunneier er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at Kabelanlegget avviker fra det avtalte.

Dersom sikkerhetsanvisninger anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, er Grunneier ikke erstatningsansvarlig.

3. Erstatning

For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Grunneiers økonomiske tap og ulemper:

Sum engangserstatning	kr 0,00

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelse under forutsetning at de nødvendige underskrifter for tinglysing foreligger.

4. Omlegging/flytting

Omlegging/flytting av Kabelanlegget kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

5. Tvister, lovvalg og verneting

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servituttloven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

6. Særskilte avtalebestemmelser

For øvrig er Partene enige om følgende særskilte bestemmelser:

16343219

Ingen særskilte bestemmelser er avtalt

7. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

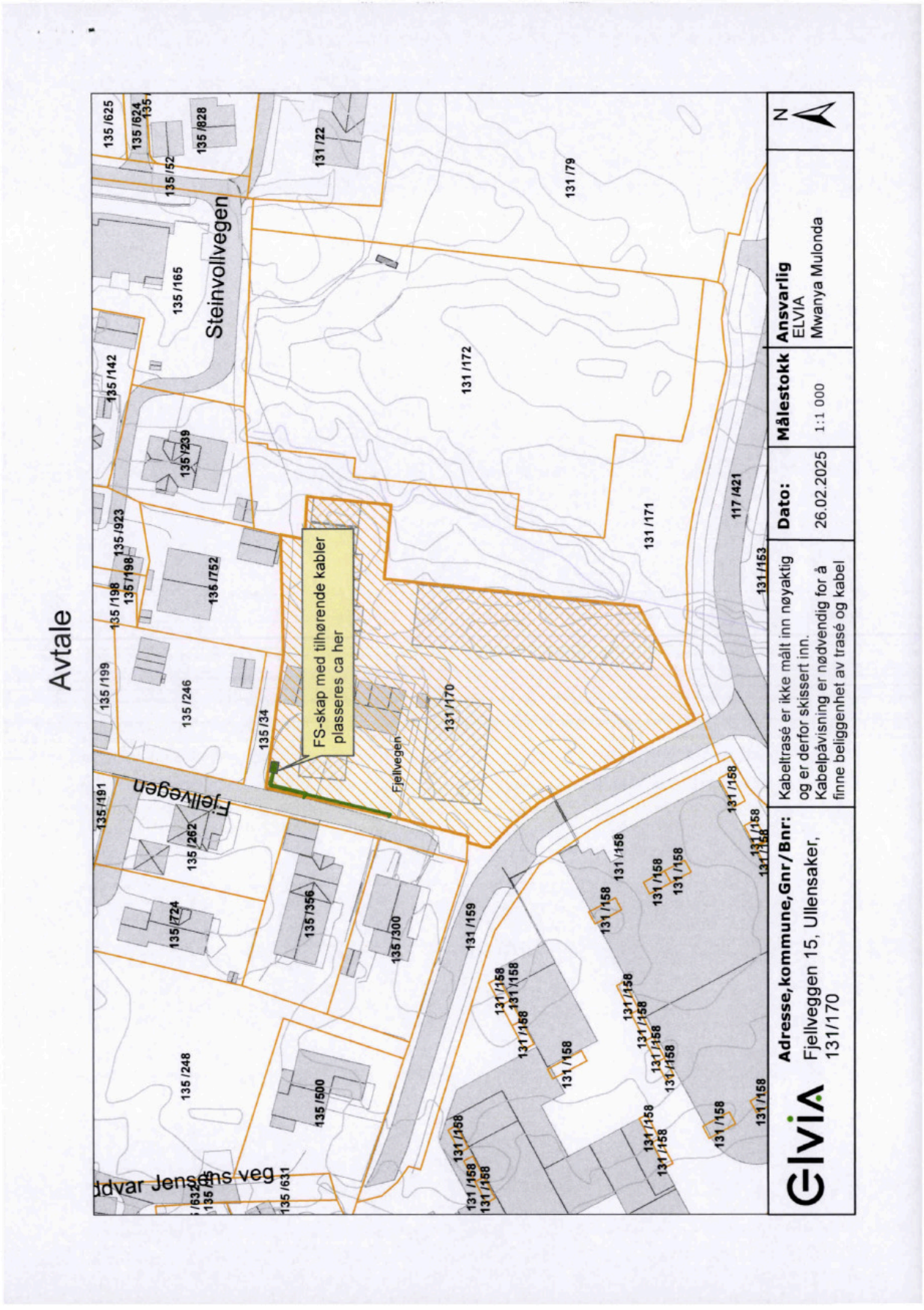
Vedlegg 1: Kart datert 26.02.2025 med inntegnet Kabelanlegg

Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Sted: Oslo	Dato: 1/4-25	Sted: OSLO	Dato: 12/03/2025

Grunneier 1		**Elvia AS**	
signatur:		NO 980 489 698 MVA	
(Blokkbokst.):	CAMILLA MYHRE		
Personnr/org.nr.:	912 486 990		
Grunneier 2			
signatur:			
(Blokkbokst.):		Saksbehandler:	
Personnr/org.nr.:		(Blokkbokst.):	MWANYA MULONDA

rfhtrh


Avtale
Steinvollvegen
Fjellvegen
Fjellvegen
FS-skap med tilhørende kabler plasseres ca her
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Fjellveggen 15, Ullensaker, 131/170
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
26.02.2025
Målestokk
1:1 000
Ansvarlig
ELVIA
Mwanya Mulonda
N

Geraldine Tariang Sjaavaag

Fra: Emilie Aaen <emilie.aaen@elvia.no>
Sendt: fredag 30. mai 2025 09:31
Til: Geraldine Tariang Sjaavaag
Emne: SV: Avtale om kabelanlegg - gnr. 131 bnr. 170 i Ullensaker

Hei,
Jeg bekrefter herved at grunneieravtalen for kabelanlegg som skal tinglyses på gnr./bnr. 131/170 i Ullensaker kommune, skal tinglyses på seksjon 1-71. Dette da avtalen gjelder fellesareal.

Mvh

EMILIE AAEN.
Studentressurs | Elvia AS

Elvia

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/562599/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-27 12:25

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614840640
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
912486990	SKOGMO EIENDOM AS		Finstadhagan 17, 1930 AURSKOG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3209	131	170

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3209	131	170	0	1	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	2	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	3	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	4	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	5	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	6	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	7	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	8	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	9	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	10	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	11	436 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	12	601 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	13	439 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	14	526 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	15	316 / 49305	Næringsseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	16	436 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	17	601 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	18	439 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	19	601 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 562599 Tinglyst: 20.05.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/562599/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-27 12:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3209	131	170	0	20	436 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	21	436 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	22	601 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	23	439 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	24	601 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	25	436 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	26	436 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	27	601 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	28	439 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	29	601 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	30	436 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	31	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	32	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	33	499 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	34	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	35	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	36	499 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	37	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	38	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	39	540 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	40	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	41	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	42	747 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	43	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	44	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	45	747 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	46	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	47	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	48	843 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	49	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	50	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	51	747 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	52	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/562599/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-27 12:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3209	131	170	0	53	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	54	747 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	55	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	56	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	57	843 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	58	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	59	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	60	747 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	61	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	62	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	63	747 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	64	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	65	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	66	843 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	67	1012 / 49305	Boligseksjon	Ja	Nei
3209	131	170	0	68	1012 / 49305	Boligseksjon	Ja	Nei
3209	131	170	0	69	1103 / 49305	Boligseksjon	Ja	Nei
3209	131	170	0	70	1117 / 49305	Boligseksjon	Ja	Nei
3209	131	170	0	71	275 / 49305	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
ULLENSAKER	P.B. 470, 2051 JESSHEIM	G. BUNDLI

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BAKKE PROSJEKT AS	988227684	jeg@bori.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Finstadhagen 17	1930	Aurskog	97670127

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3209	Ullensaker	131	170	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
912486990	SKOGMO EIENDOM AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1312	BG	13	B	439	G	25	B	436		37	B	662	G	49	B	662	
2	B	1312	BG	14	B	526	G	26	B	436		38	B	443	G	50	B	443	
3	B	1312	BG	15	N	316		27	B	601		39	B	540	G	51	B	747	
4	B	1312	BG	16	B	436		28	B	439		40	B	662		52	B	662	
5	B	1312	BG	17	B	601		29	B	601		41	B	443		53	B	443	
6	B	1312	BG	18	B	439		30	B	436		42	B	747		54	B	747	
7	B	1312	BG	19	B	601		31	B	662	G	43	B	662		55	B	662	
8	B	1312	BG	20	B	436		32	B	443	G	44	B	443		56	B	443	
9	B	1312	BG	21	B	436		33	B	499	G	45	B	747		57	B	843	
10	B	1312	BG	22	B	601		34	B	662	G	46	B	662		58	B	662	
11	B	436	G	23	B	439		35	B	443	G	47	B	443		59	B	443	
12	B	601	G	24	B	601		36	B	499	G	48	B	843		60	B	747	
Sum tellere: 49305						Nevner = 49305													

Dato 15/10-24 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
15/10-24	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Aurskog 15/12 4		MORTHEN BAKKE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3209	ULLENSAKER	131	170	

Dato	Underskrift	Stempel
25/3-25	Gunn Bundli	Ullensaker kommune 2051 JESSHEIM

Dato	Innsenderens underskrift
15/10-24	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

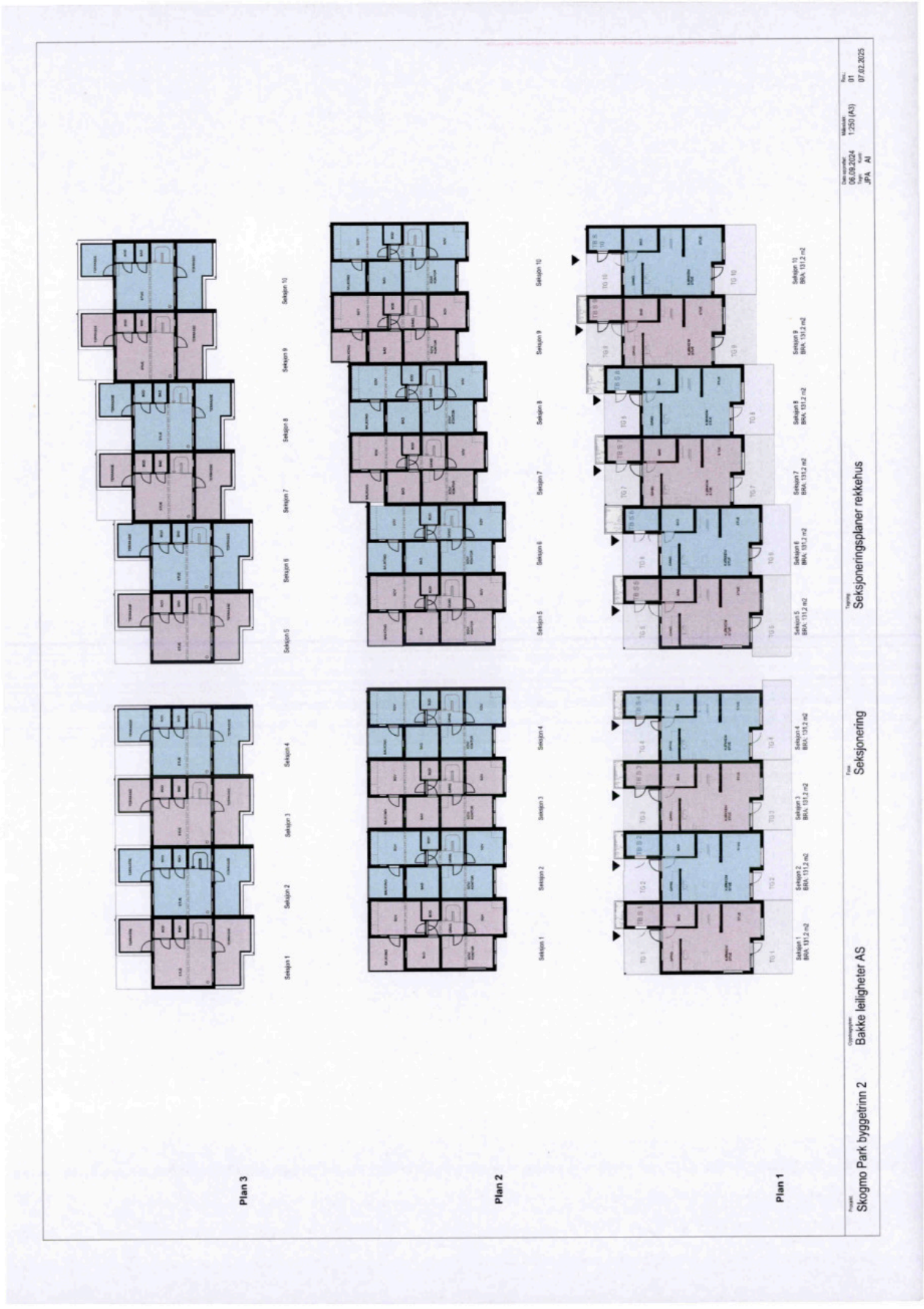
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	662		85				109				133				157			
62	B	443		86				110				134				158			
63	B	747		87				111				135				159			
64	B	662		88				112				136				160			
65	B	443		89				113				137				161			
66	B	843		90				114				138				162			
67	B	1012	B	91				115				139				163			
68	B	1012	B	92				116				140				164			
69	B	1103	B	93				117				141				165			
70	B	1117	B	94				118				142				166			
71	N	275	B	95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		49305						Nevner =		49305									

Dato	Innsenderens underskrift
15/10-24	


131/171
131/170
BLOKK G
Seksjon 31-70
BLOKK F
Seksjon 11-30
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9
Seksjon 10
Eiendomsgrense
Seksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesarealer utenomhus
Blokker
Prosjekt
Skogmo Park byggetrinn 2
Tittel
Bakke Leiligheter AS
Fase
Seksjonering
Tegning
Situasjonsplan
Dato oppdatert
30.08.2024
Tegn
JPA
Kontr
Koordinatsystem
UTM Sone 32
Høydesystem
NN2000
Målestokk
1:400 (A3)
Rev
01
07.02.2025


Plan 3
Plan 2
Plan 1
Prosjekt
Skogmo Park byggetrinn 2
Oppdragsnavn
Bakke leiligheter AS
Tegning
Seksjoneringsplaner rekkehus
Tegn
Seksjonering
Dato mottatt
06.08.2024
Tegn
JPA
Kontr
AI
Målestokk
1:250 (A3)
Rev.
01
07.02.2025


Skogmo Park byggetrinn 2
Bakke Leiligheter AS
Seksjonering
Seksjoneringsplaner blokk F
30.08.2024
JPA
UTM Sone 32
1:200 (A3)
07.02.2025
Plan 2
Plan 1
BALKONG
SNR 20 STUEKJØKKEN
SNR 19 STUEKJØKKEN
SNR 18 STUEKJØKKEN
SNR 17 STUEKJØKKEN
SNR 16 STUEKJØKKEN
SNR 15 STUEKJØKKEN
SNR 14 STUEKJØKKEN
SNR 13 STUEKJØKKEN
SNR 12 STUEKJØKKEN
SNR 11 STUEKJØKKEN
SOV
BAD
GANG
BOD
FELLESAREAL
TG 11
TG 12
TG 13
TG 14

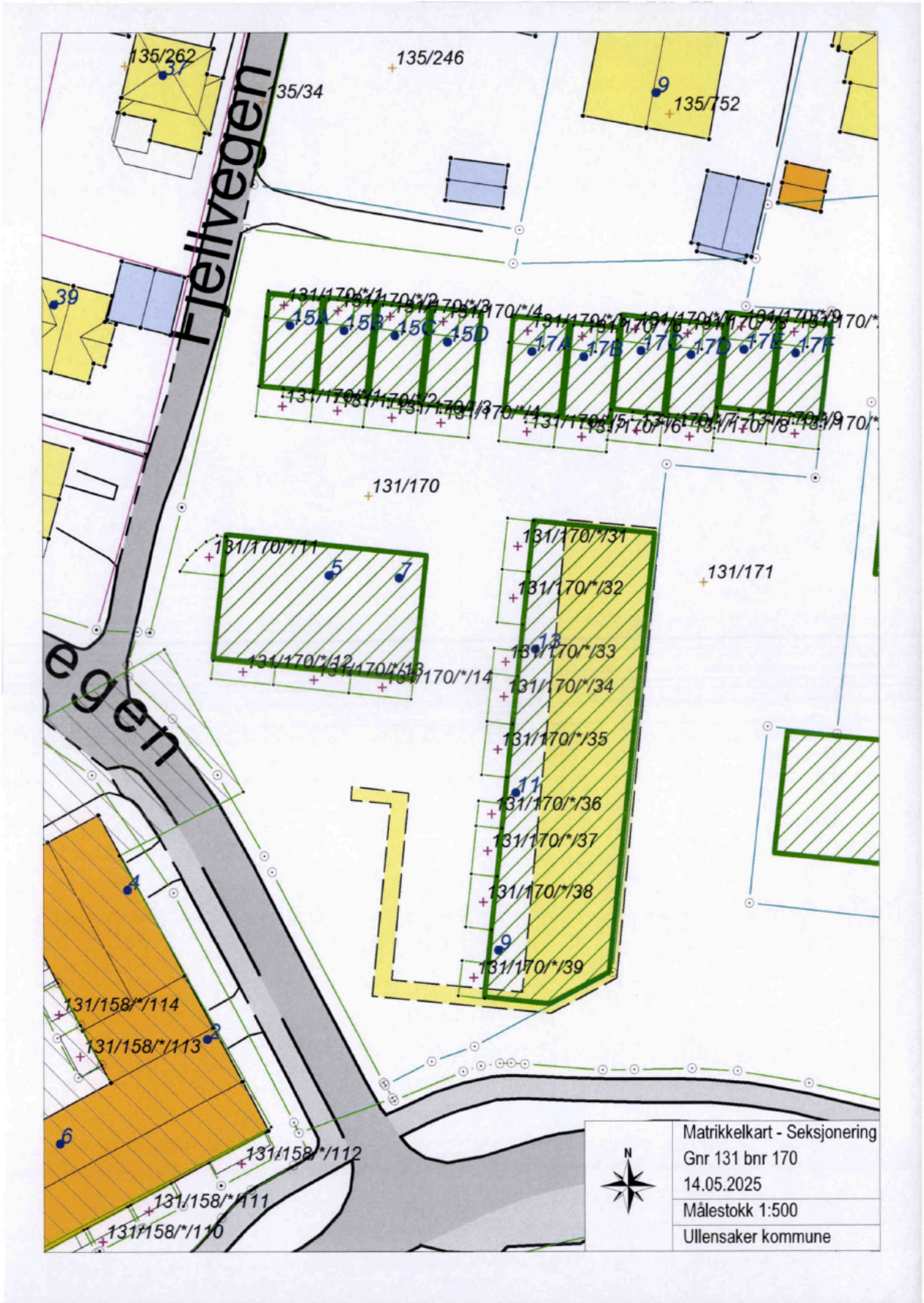

Skogmo Park byggetrinn 2
Bakke Leiligheter AS
Seksjonering
Seksjoneringsplaner blokk F
Plan 3
Plan 4


Plan 2
Plan 1
Tegning
Seksjoneringsplaner blokk G
Fase
Seksjonering
Oppdragsnavn
Bakke Leiligheter AS
Prosjekt
Skogmo Park byggetrinn 2


Plan 4
Plan 3
Seksjoneringsplaner blokk G
Seksjonering
Bakke Leiligheter AS
Skogmo Park byggetrinn 2


Seksjoneringsplaner blokk G
Seksjonering
Bakke Leiligheter AS
Skogmo Park byggetrinn 2
Plan 5


Seksjonering
U1
Bakke Leiligheter AS
Skogmo Park byggetrinn 2

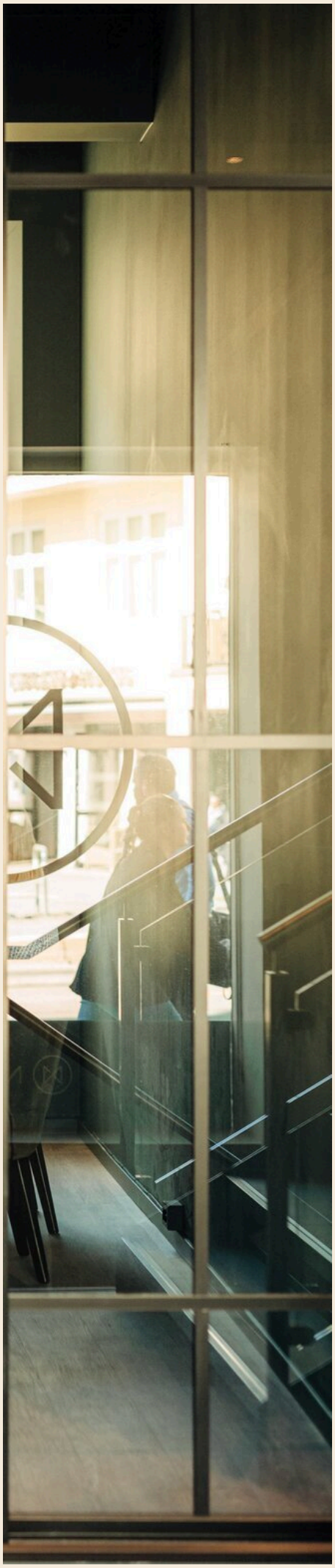

135/262
37
135/34
135/246
9
135/752
Fellvegen
39
15A
15B
15C
15D
17A
17B
17C
17D
17E
17F
131/170
131/170/*/11
5
7
131/170/*/12
131/170/*/13
131/170/*/14
131/170/*/31
131/170/*/32
131/171
13
131/170/*/33
131/170/*/34
131/170/*/35
11
131/170/*/36
131/170/*/37
131/170/*/38
9
131/170/*/39
4
131/158/*/114
131/158/*/113
2
6
131/158/*/112
131/158/*/111
131/158/*/110
N
Matrikkelkart - Seksjonering
Gnr 131 bnr 170
14.05.2025
Målestokk 1:500
Ullensaker kommune

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Jessheim og Romerike er et område i sterk vekst, med et boligmarked som tiltrekker seg et bredt spekter av kjøpere helt fra unge førstegangskjøpere til barnefamilier som verdsetter nærhet til Oslo og trygge, gode lokalsamfunn. Vi kjenner markedet svært godt, fra Ullensaker, Eidsvoll, Nes og Nannestad til Lillestrøm og resten av Romerike. Den lokalkunnskapen bruker vi aktivt for å gi deg gode råd og sørge for et trygt boligsalg med best mulig resultat. Hos oss får du én fast megler som følger deg gjennom hele prosessen – fra første møte til oppgjøret er gjennomført. Vi tar hånd om alt det formelle, slik at du kan føle deg trygg hele veien.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0086/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fjellvegen 11 2053 JESSHEIM
Matrikkel: Gnr 131, bnr 170, snr 62 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Idriss Eliassy

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
i.eliassy@nordvikbolig.no
979 05 166