DAMPSAGA ALLÉ 86

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Kommunale opplysninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Dampsaga allé 86, 2053 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 135, bnr. 939, snr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 23.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22349-1035 **Referansenummer:** NR1700

Autorisert foretak: Taksthuset 1 AS **Vår ref:**

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

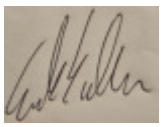
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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



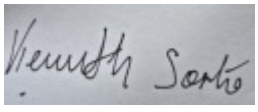
Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

Medansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

924 14 006

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet I 1. etasje fra 2024.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Kjellerbod er oppført med gittervegger og låsbar gitterdør.
Boden ble målt til ca. 3m2.

Felles garasjeanlegg under bakken i betongkonstruksjoner.
Parkeringsplass merket med nr. m 67.
Mulighet for el-bil lader.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.
Platting bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Plattingen er målt til ca. 7m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det et totale avviket på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 33mm.
Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvvarme.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Boligen har håndslukker, sprinkelanlegg og røykvarslere

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

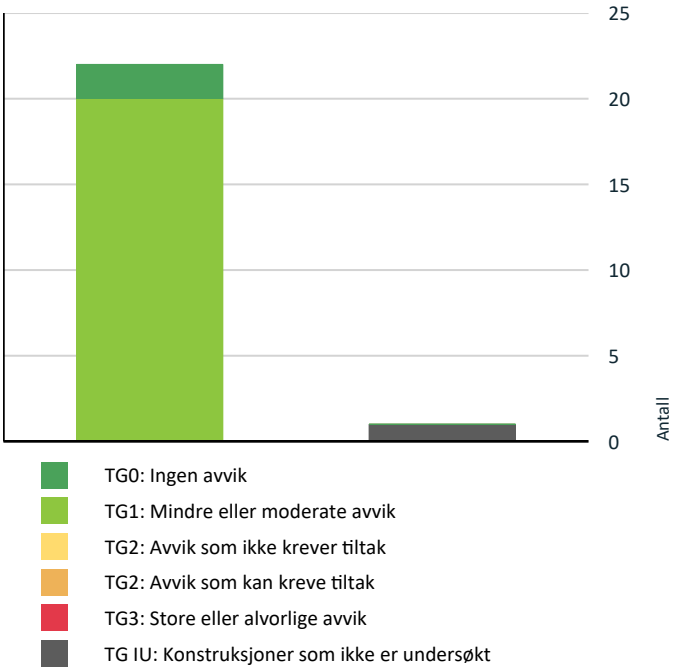
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Plattingen er målt til ca. 7m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det et totale avviket på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 33mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvvarme.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har håndslukker, sprinkelanlegg og røykvarslere

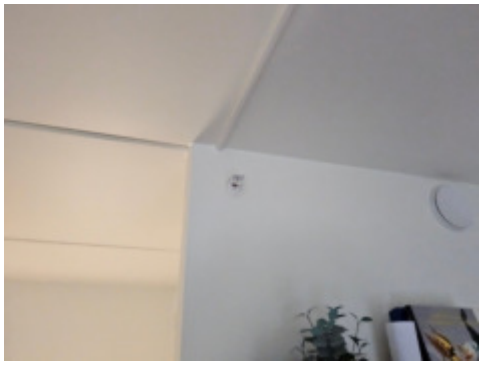
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei







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

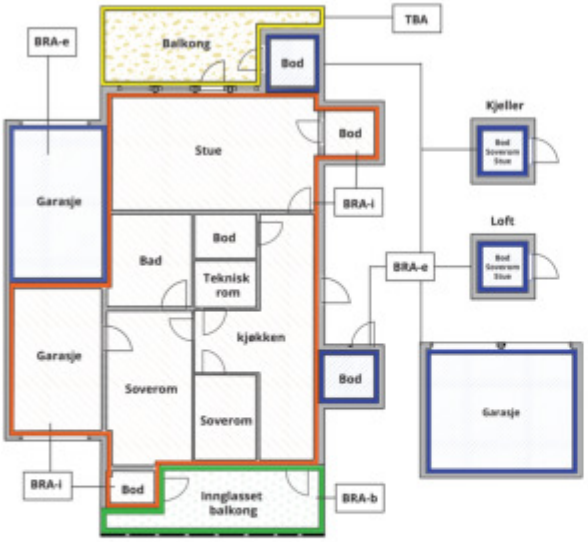
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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)**
1. Etasje	38			38	7
Kjeller		3		3	
SUM	**38**	**3**			**7**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Bad, Alkove, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 37,6m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,61m.
Takhøyde bad ble målt til 2,30m.
Platting utvendig ble målt til 7,4m2.
Kjellerbod ble målt til 2,9m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	939		106	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dampsaga allé 86

Hjemmelshaver
Kausar Nafeesa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet på Jessheim.
Kort vei til barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til et stort servicetilbud, butikker, kjøpesenter, treningssenter mm.
Kort vei til fine turmuligheter og til Nordbytjernet med badeplass.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Oppvarming av boligen

Vannbåren varme til gulvvarme.

Opplysninger gitt av eier

Ingen opplysninger gitt.

Byggemåte

Boligen er bygget med betongkonstruksjoner.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med teglstein.
Flatt tak med pappshingel.
Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.04.2025	Oversendt pr mail	Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	23.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	23.04.2025		Ingen		Nei
Tegninger	23.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NR1700

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal

Oppdragsnr.
316250064

Selger 1 navn
Nafeesa Kausar

Gateadresse
Dampsaga allé 86

Poststed	Postnr
Jessheim	2053

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316250064

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen garasjeplass med elbil lader

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316250064

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316250064

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 316250064

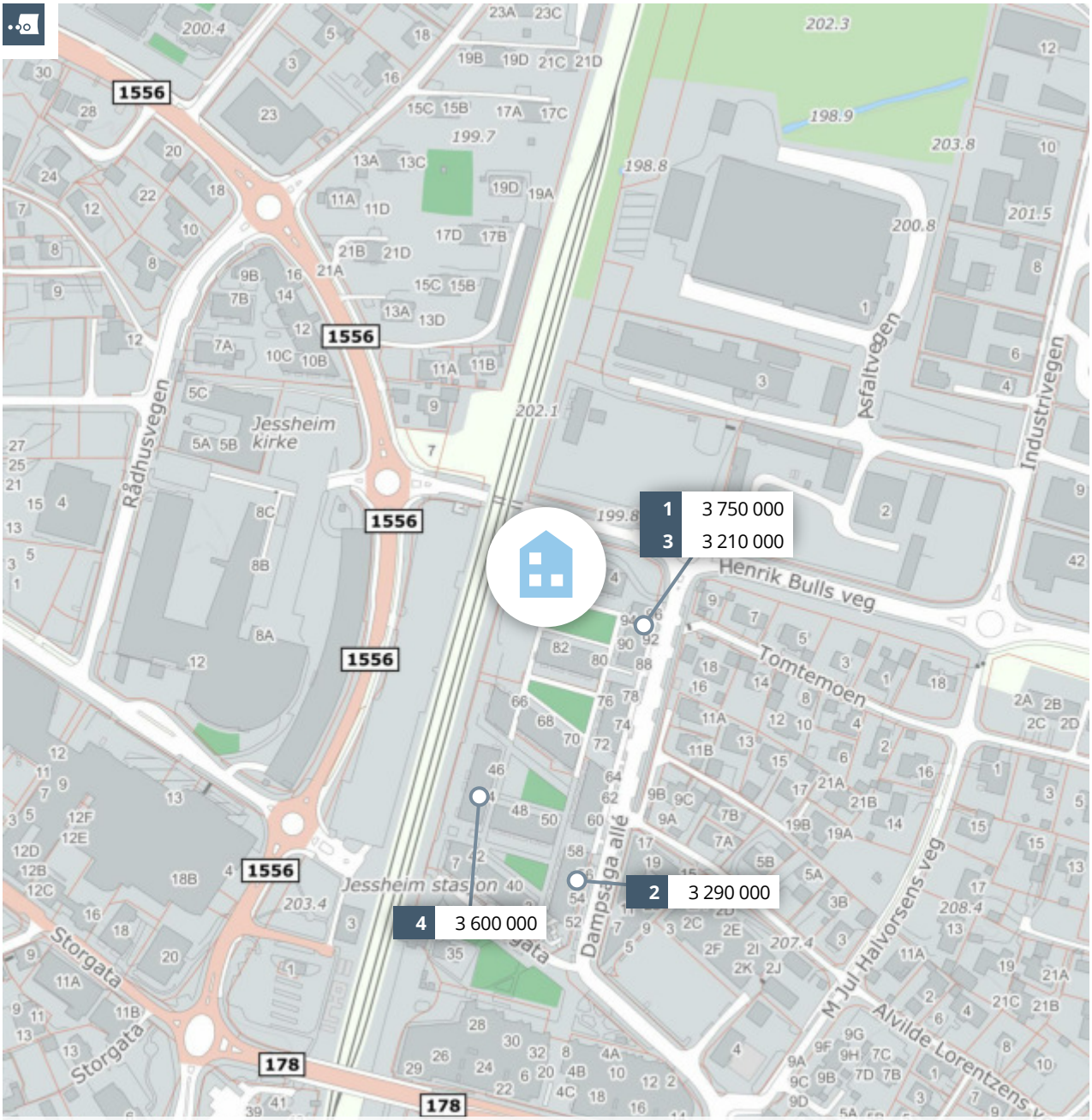
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nafeesa Kausar	dece934b559aa8b35836d7 3fd0310e0ad5f1ecd9	28.04.2025 08:51:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 316250064

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

DAMPSAGA ALLÉ 86

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren den 28.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Noman Afzal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dampsaga allé 86, 2053 JESSHEIM

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2024

GNR 135 BNR 939 FNR 0 SNR 106 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Jessheim øst

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	78 049
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	2 324
Formue	7 852
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

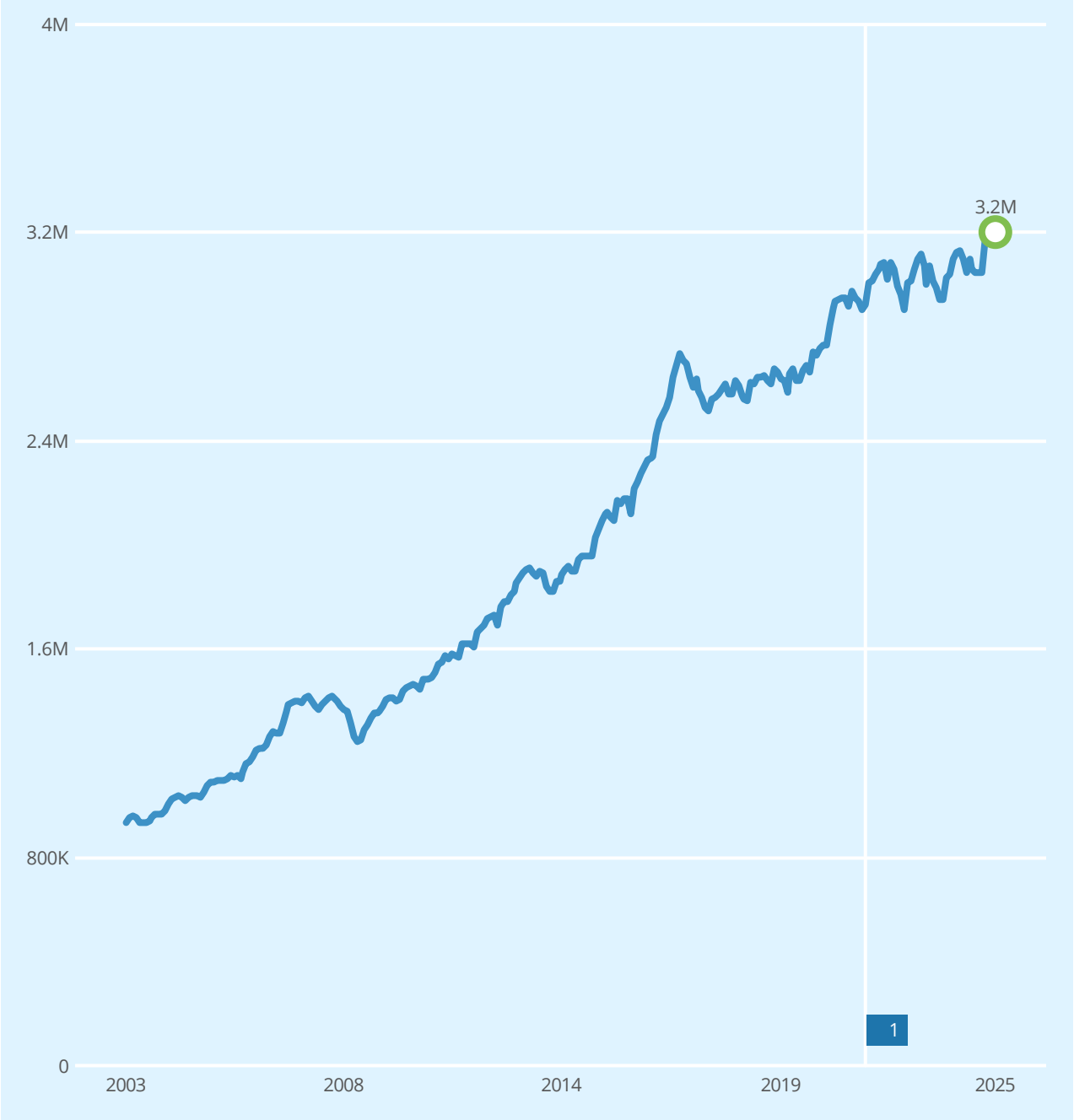
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dampsaga allé 94 47 m² 2023 3. etg 1 sov	13.03.2025	3 790 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**79 787**
2 Dampsaga allé 56 44 m² 2019 3. etg 1 sov	17.02.2025	3 290 000	**3 290 000**	0	3 290 000	**74 773**
3 Dampsaga allé 94 36 m² 2023 8. etg 1 sov	13.03.2024	3 190 000	**3 210 000**	0	3 210 000	**89 167**
4 Dampsaga allé 44 50 m² 2020 3. etg 1 sov	31.03.2025	3 650 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**72 000**

Kort oppsummert:
•Moderne leilighet fra 2024
•1. etg
•Terrasse
•Balansert ventilasjon
•Vannbåren gulvvarme
•Akonto fjernvarme inkl. i fellesutgiftene
•Ingen fellesgjeld
•Èn biloppstillingsplass i felles garasjekjeller
•Ingen styregodkjennelse eller forkjøpsrett
•Sentral beliggende i Jessheim Sentrum
•Ca. 5-6 min gange til dagligvarebutikk
•Kort gangavstand til Storsenter og kollektiv transport

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

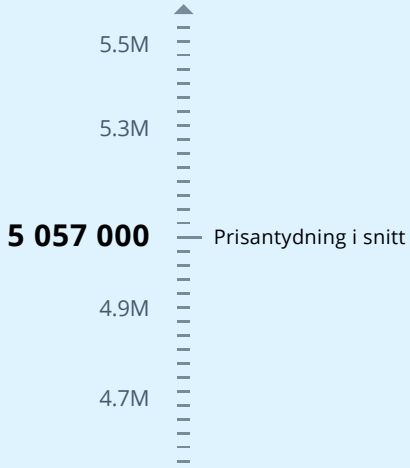
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.05.2024		29.05.2024	-	3 090 000	-	3 090 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i Jessheim øst grunnkrets nå

21
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Leiligheter solgt i Jessheim øst grunnkrets siste 3 mnd

26
leiligheter solgt

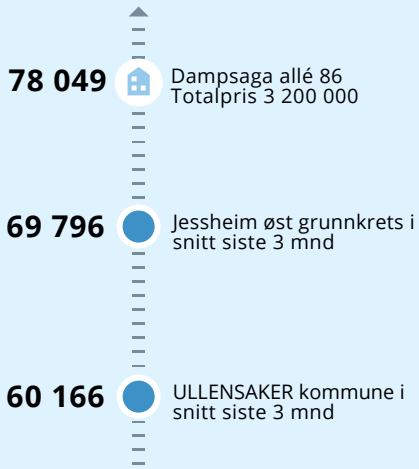


Solgt i snitt i løpet av

94
dager

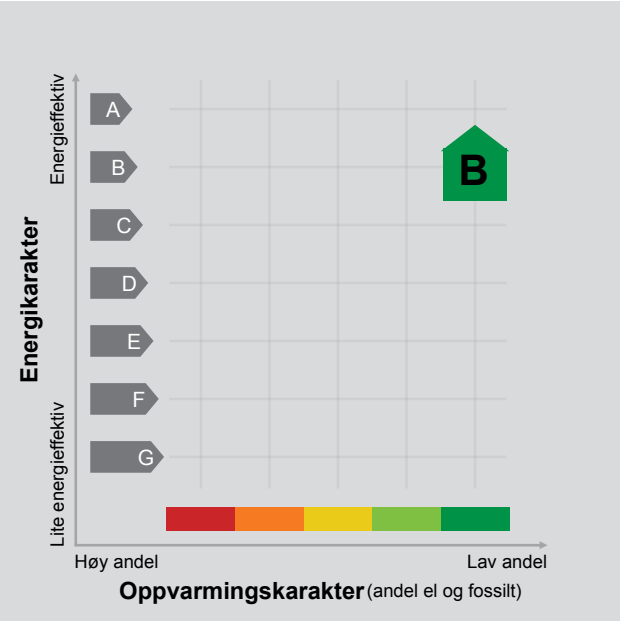
for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Dampsaga allé 86
Postnummer	2053
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	939
Seksjonsnummer	106
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301014657
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d267270d-f502-4f5f-9b77-cafdaab0e132
Dato	02.04.2024
Innmeldt av	Energima Analyse AS v/ HANS-GUNNAR EIKELAND GREPPERUD



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Egendefinert

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	2610
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dampsaga allé 86
Postnummer: 2053
Sted: JESSHEIM
Kommune: Ullensaker
Bolignummer: H0101
Dato: 02.04.2024 18:52:00
Energimerkenummer: d267270d-f502-4f5f-9b77-cafdaab0e132

Kommunenummer: 3209
Gårdsnummer: 135
Bruksnummer: 939
Seksjonsnummer: 106
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301014657

Tiltak 1: Egendefinert

På generelt grunnlag foreslås tiltak som kan gjennomføres av bruker. Tiltakene vil erfaringsmessig bidra til å redusere energiforbruket. Energiattesten utarbeides imidlertid på bakgrunn av boligens bygningstekniske forhold, og tiltakene vil følgelig ikke ha innvirkning på energimerket. Ca. halvparten av boligens energibruk går til oppvarming. Luft kort og effektivt i stedet for å la vinduet stå på gløtt. Da unngås nedkjøling av gulv, tak og vegger. Senk innetemperaturen. For hver grad temperaturen kan senkes, reduseres energibehovet til oppvarming med ca. 5 %. Tips for inneklima vinter: Har du gulvvarme. Husk at denne trenger tid på å regulere. Ikke still på varmen med store utslag. Tips for inneklima sommer: Sørg for å benytte solavskjerming. Har du utvendig solavskjerming. Sørg for at denne går ned/skjermer om morgenen når du går på jobb. Da vil du komme hjem til en svalere leilighet. Benytt vindusutlufting om natten når utetemperaturen er lav.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Dampsaga allé 86
Postnummer: 2053
Sted: JESSHEIM
Kommune: Ullensaker
Bolignummer: H0101
Dato: 02.04.2024 18:52:00
Energimerkenummer: d267270d-f502-4f5f-9b77-cafdaab0e132

Kommunenummer: 3209
Gårdsnummer: 135
Bruksnummer: 939
Seksjonsnummer: 106
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301014657

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal ytttervegger	1 300 m²
Areal tak	475 m²
Areal gulv	475 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	433 m²
Oppvarmet BRA	2 610 m²
Totalt BRA	2 610 m²
Oppvarmet luftvolum	6 812 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	92,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	29.02.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
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)	0,31
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
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	0,92
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	0,81
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

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	2.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Energima Analyse AS
Navn person	Fellesbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	19,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	89,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	244 470 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	151 781 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	244 470 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	105 846 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	138 624 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	244 470 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,8 %

Kvartal Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvartal v/Silvia Vahl
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: WM120_3005884@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005884/316-25-0064 dampsaga allé 86 . Vår ref.: 2075-1-106 Dato: 22.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Saga Terrasse 3 Sameie
Organisasjonsnr:	932527197
Seksjonseier:	Kausar, Nafeesa
Medeier:	
Leilighetsnummer:	106
Adresse:	Dampsaga Allé 86, 2053 JESSHEIM
Seksjonsnummer:	106
Gnr.	135
Bnr.	939

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000) - polisenummer 8762423.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk av oppvarming, varmtvann og forbruk vann pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Enkelte seksjonseiere har p-plass i anleggseiendom (S. 2076 Saga Garasjesameie) gnr 135 bnr 940 - ideell eierandel pr plass 1/274. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Vennligst gi oss beskjed dersom garaseplassen skal følge med i salg av boligseksjonen. Enkelte seksjonseiere har en ekstra bod i Saga Terrasse 2 Sameie. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av bod (se gebyr for garasje). Felleskostnader for boden kommer i tillegg. Vennligst gi oss beskjed dersom den eksterne boden skal følge med i salg av boligseksjonen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 324,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme akonto	456,00	
Ventilasjonsfilter	75,00	
Felleskostnader	1 216,00	
Vann/avløp akonto	228,00	
Internett	349,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	80,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	7 852,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Lindland pr. e-post: kari.anne.lindland@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Kristian Krogsæter, e-post: saga3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2075
SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 22. august kl. 20:00 og lukker 25. august kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2075

Det holdes også et frivillig møte 22. august kl. 18:00 , Frivillighetssentralen - Pakkhuset.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godtegjørelse til styret for foregående periode
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av protokollvitner

Med vennlig hilsen,
Styret i SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Godtegjørelse til styret for foregående periode

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtegjørelse for foregående periode skal være kr 160.000.

Forslag til vedtak
"Styrets godtegjørelse for foregående periode skal være kr 160.000."

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ole Kristian Krogsæter

  Styreleder for Saga Terrasse 1, 2 og 3. Mange års erfaring som styreleder og god kjennskap til Sagabyen. Jobber sivilt i revisjons- og rådgivingsselskapet EY. Utdanningsbakgrunn innen revisjon, IT og som siviløkonom. Håper på fornyet tillit. Vært med å tilrettelegge Sameiet før oppstart

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ishfaq Ahmad

  Jeg er pr.idag styremedlem i Saga Terrasse Sameie 3 og GYK (Gårdeiere Youngstorget Kvartalene) i Oslo. Hos min arbeidsgiver Oslo Kongressenter leder jeg en rekke større prosjekter rundt lokaler, sikkerhet og eiendom, inkludert forbedring av IKT-infrastruktur, hvor jeg fungerer som både IKT-sjef, kongressjef og sikkerhetssjef. Jeg har også ansvar for oppgradering/modernisering av lokaler, både teknisk, sikkerhetsmessig, interiør og logistikk.

  Har nå i 2 år vært kontaktperson mellom Agaia/Statsbygg og OKSFH i forbindelse med perimetersikring rundt den nye regjeringskvartalet.

  Som sjef for utleie av lokaler til bedriftsmarkedet, håndterer jeg avviklingen og tilrettelegging av landsmøter, internasjonale og nasjonale kongresser, samt større arrangementer som årskonferanser og landsmøter for NSM, UDI, DFØ, AP, LO og flere andre.
  Jeg er kjent for å levere resultater på en kostnadseffektiv måte, ofte før tidsfristen. Mine ansvarsområder inkluderer budsjettering og resultatlevering.

  Jeg har omfattende erfaring med prosjektledelse, hvor jeg har ledet flere komplekse prosjekter fra start til slutt. Dette inkluderer planlegging, ressursallokering, risikostyring og kvalitetssikring. Jeg er dyktig til å koordinere tverrfaglige team og sikre at alle prosjektmål blir nådd innenfor de fastsatte tids- og budsjettbegrensningene. Min evne til å kommunisere effektivt med interessenter på alle nivåer har vært avgjørende for å sikre prosjektets suksess.
  Dette er erfaringer som vil komme godt med når vi skal jobbe sammen med å få det beste sameie i Ullensaker

- Kennet Rustad

  Vært med siden Saga Senter ble ferdig i 2013.Er drifts ansvarlig i alle Sameiene samt sitter I styret i Saga Senter, Saga Terrasse 2 og 3.
  Driftsansvarlig også for all næring på Saga Sente.
  Har vært med på alle overtagelser i alle sameiene av felles arealer og kjenner til alt det tekniske og oppfølging av service avtaler.
  Selvstendig nærings drivende innen Bygg og Eiendom .
  Vært med å tilrettelegge alle Sameiene I Sagabyen i start fasen med drifts avtaler og tilrettelegge før beboere flyttet inn samt den som kjenner best til det hvor alt er og hvordan ting fungerer.

- Lystad Viggo

  Helsefag arbeider i Ullensaker Kommune.
  Vant med å jobbe med mennesker og takle mye forskjellige situasjoner og har jobbet i over 20 år i utelivet og barnehage. Er med i dagens Styre og utfører forskjellige vaktmester oppdrag for Sameiet. Har vært med på

alle overtagelser av felles arealer og bygninger i forbindelse med overtagelse av Sameiet fra utbygger og er godt kjent i sameiet i forhold til tekniske rom og drift av disse. Jeg er veldig fleksibel også på dagtid.

- Mounir Choukah

  Arbeider som prosjektleder for et pumpefirma, og er utdannet maskiningeniør. Har også fagbrev som fibermontør. Er veldig teknisk anlagt og har god forståelse på prosedyrer og protokoller. Har også vært innom flere forskrifter derav Maskindirektivet og andre tekniske forskrifter. Ønsker å stille som styremedlem grunnet min tekniske bakgrunn og evne til å få ting gjort.

- Ulsletten Hans Christian Ulsletten

  Jeg har bakgrunn fra tidligere styreverv, shipping, forsvaret, kundebehandling og politiet. Dette gjør meg godt rustet for styrearbeidet.

  Jeg ønsker å bidra til at Saga Terrasse fortsetter å være det flotte stedet det er.

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

- Ishfaq Ahmad

  Jeg er pr.idag styremedlem i Saga Terrasse Sameie 3 og GYK (Gårdeiere Youngstorget Kvartalene) i Oslo. Hos min arbeidsgiver Oslo Kongressenter leder jeg en rekke større prosjekter rundt lokaler, sikkerhet og eiendom, inkludert forbedring av IKT-infrastruktur, hvor jeg fungerer som både IKT-sjef, kongressjef og sikkerhetssjef. Jeg har også ansvar for oppgradering/modernisering av lokaler, både teknisk, sikkerhetsmessig, interiør og logistikk.

  Har nå i 2 år vært kontaktperson mellom Agaia/Statsbygg og OKSFH i forbindelse med perimetersikring rundt den nye regjeringskvartalet.

  Som sjef for utleie av lokaler til bedriftsmarkedet, håndterer jeg avviklingen og tilrettelegging av landsmøter, internasjonale og nasjonale kongresser, samt større arrangementer som årskonferanser og landsmøter for NSM, UDI, DFØ, AP, LO og flere andre.
  Jeg er kjent for å levere resultater på en kostnadseffektiv måte, ofte før tidsfristen. Mine ansvarsområder inkluderer budsjettering og resultatlevering.

  Jeg har omfattende erfaring med prosjektledelse, hvor jeg har ledet flere komplekse prosjekter fra start til slutt. Dette inkluderer planlegging, ressursallokering, risikostyring og kvalitetssikring. Jeg er dyktig til å koordinere tverrfaglige team og sikre at alle prosjektmål blir nådd innenfor de fastsatte tids- og budsjettbegrensningene. Min evne til å kommunisere effektivt med interessenter på alle nivåer har vært avgjørende for å sikre prosjektets suksess.
  Dette er erfaringer som vil komme godt med når vi skal jobbe sammen med å få det beste sameie i Ullensaker

- Lystad Viggo

  Helsefag arbeider i Ullensaker Kommune.
  Vant med å jobbe med mennesker og takle mye forskjellige situasjoner og har jobbet i over 20 år i utelivet og barnehage. Er med i dagens Styre og utfører forskjellige vaktmester oppdrag for Sameiet. Har vært med på alle overtagelser av felles arealer og bygninger i forbindelse med overtagelse av Sameiet fra utbygger og er godt kjent i sameiet i forhold til tekniske rom og drift av disse. Jeg er veldig fleksibel også på dagtid.

- Mounir Choukah

Arbeider som prosjektleder for et pumpefirma, og er utdannet maskiningeniør. Har også fagbrev som fibermontør. Er veldig teknisk anlagt og har god forståelse på prosedyrer og protokoller. Har også vært innom flere forskrifter derav Maskindirektivet og andre tekniske forskrifter. Ønsker å stille som styremedlem grunnet min tekniske bakgrunn og evne til å få ting gjort.

- Ulsletten Hans Christian Ulsletten

  Jeg har bakgrunn fra tidligere styreverv, shipping, forsvaret, kundebehandling og politiet. Dette gjør meg godt rustet for styrearbeidet.

  Jeg ønsker å bidra til at Saga Terrasse fortsetter å være det flotte stedet det er.

Sak 5

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.08.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.08.24
Selskapsnummer: 2075 **Selskapsnavn:** SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godtegjørelse til styret for foregående periode

"Styrets godtegjørelse for foregående periode skal være kr 160.000."

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Ole Kristian Krogsæter

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Ishfaq Ahmad
- ☐ Kennet Rustad
- ☐ Lystad Viggo
- ☐ Mounir Choukah
- ☐ Ulsletten Hans Christian Ulsletten

Varamedlemmer (kun 1 skal velges)

- ☐ Ishfaq Ahmad
- ☐ Lystad Viggo
- ☐ Mounir Choukah
- ☐ Ulsletten Hans Christian Ulsletten

Sak 5 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 932527197
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 22. august kl. 20:00 til 25. august kl. 20:00 og møtet ble avholdt 22. august 2024, Frivillighetssentralen - Pakkhuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kari-Anne B. Lindland fra OBOS foreslås valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godtegjørelse til styret for foregående periode

Styrets godtegjørelse for foregående periode skal være kr 160.000.

> **Forslag til vedtak:**
> "Styrets godtegjørelse for foregående periode skal være kr 160.000."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 4 styremedlemmer. For at man skal ha en naturlig overlapping av styremedlemmer skal det velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 for 1 år.

De med flest stemmer velges for 2 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Kristian Krogsæter (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Kristian Krogsæter

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ishfaq Ahmad (19 stemmer)
Victoria Jerstad Stensland (23 stemmer)
Kennet Rustad (33 stemmer)
Lystad Viggo (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ishfaq Ahmad
Mounir Choukah
Victoria Jerstad Stensland
Kennet Rustad
Ulsletten Hans Christian Ulsletten
Lystad Viggo

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Mounir Choukah (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ishfaq Ahmad
Mounir Choukah
Ulsletten Hans Christian Ulsletten
Lystad Viggo

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørn Kristian Johansen (29 stemmer)
Ingun Aalborg Aas (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørn Kristian Johansen
Ingun Aalborg Aas

5. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lisbeth Mossin foreslås valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557525581295

Dokument

Protokoll ekstraordinært årsmøte Saga Terr. 3 SE
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-08-29 08:59:24 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2024-08-29 09:02:49 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Lisbeth Mossin (LM) *Signert 2024-08-29 09:02:49 CEST (+0200)*	**Kari-Anne B. Lindland (KBL)** *Signert 2024-08-29 09:00:10 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

V E D T E K T E R

for

Saga Terrasse 3 Sameie, org. nr. 932 527 197

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Saga Terrasse 3 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen-

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 180 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (lokale) på eiendommen gnr. 135, bnr. 939 i Ullensaker kommune.

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

- Boder, terrasser og annet slik som angitt på tinglyste seksjoneringstegninger

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjon 181-183, og boligseksjoner 1-180 har evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på vedlegg 1

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

3-2.1 Næringsseksjon 181-183 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

3-2.2 Boligseksjonene 1-180 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

- Hver boligseksjon har evigvarende enerett til bruk av sportsbod i fellesareal, iht Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass. Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av vedlegg 2 . Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

  Boder som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger Jessheim Byutvikling AS til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger Jessheim Byutvikling inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet. Retten kan bli tinglyst. jfr vedlegg 2

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

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

4. Parkeringsplasser
Sameiet har ikke egne parkeringsplasser.

Det er en egen garasjeeiendom under bebyggelsen som er skilt ut som egen anleggseiendom gnr 135 bnr 940, som er organisert som ett tingsrettslig sameiet; Saga Garasjesameie, med eget styre og vedtekter.
Nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, og råderettrett fremkommer av vedtektene for Saga Garasjesameie, vedlegg 3

Styret i sameiet har fullmakt til å etablere avtale om samdrift/felles regnskapsførsel, ivaretakelse forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon med underliggende garasjeeiendom gnr. 135 bnr 940, Saga Garasjesameie.

Dersom Saga Terrasse 3 Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne i garasjeeiendommen gnr 135 bnr 940 betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres, til Saga Terrasse 3 Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon garasjeeiendommen med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres da i et eget underregnskap eller avdelingsregnskap under Saga Terrasses 3 Sameies regnskap.

De ideelle eierne av garasjeeiendommen gnr 135 bnr 940 skal dekke alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av garasjeeiendommen samt kostnader til drifts og vedlikehold av kjøre- og adkomstarealer, porter,), dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes garasjeanlegget, jfr Saga Garasjesameies vedtekter.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Næringsseksjon 181-183 (lokaler) har overflatevedlikeholdsplikt for ”sin” fasade i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende sine seksjoner, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjon 181-183 fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjon 181-183 (lokale) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade/eiendomsgrense.

Næringsseksjon 181-183 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde og bekoste tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

(3) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets kostnader; Kostnader ved eiendommen skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller dekkes som særkostnad av næringsseksjoner 181-183(lokaler) boligseksjoner seksjon 1-180.

Kostnader til eiendommen ikke lar seg henføre til eller dekkes som særkostnad av næringsseksjoner 181-183 (lokaler) eller boligseksjoner s 1-180 skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjon 181-183 (lokale) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin forholdsmessige andel av felleskostnadene fordelt etter innbyrdes brøk mellom seksjon 181-183:

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

(3) Boligseksjoner seksjon 1-180 skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin forholdsmessige andel av felleskostnadene fordelt etter innbyrdes brøk mellom boligseksjonene 1-180:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt

mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene, øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for.

Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

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

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for seksjoner 1-180(bolig) og seksjon 181-183 (lokaler):
- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre, indre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6-1 (2-6) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger, adkomstveier i og rundt bebyggelsen gårsrom med trapper og øvrige fellesarealer, øvrige fellesfunksjoner og fellesanlegg, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(6) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder oppvarming av tappevann, gulvvarme-/radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere, både kaldt og varmtvann for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonen og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

Sameiet blir fakturert for vann- og avløpsgebyrer fra Ullensaker kommune. Grunnlaget blir målt med kommunale vannmålere for hele eiendommen.
Sameiet v/ Techem viderefakturerer hver seksjon etter målt forbruk.

Sameiet vil avkreve a-konto beløp, men det må avregnes minst en gang per år mot målt forbruk. For årsgebyr gjelder at avløpsmengde settes likt vannforbruk.

Næringsseksjoner (lokaler) vil faktureres for felleskostnader, men forbruk vann og avløp faktureres direkte fra Ullensaker kommune, forbruket går til fratrekk på sameiets hovedvannmåler.

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

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

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

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

(11) Ved kostnadsfordeling mellom næringsseksjoner 181-183 (lokale) boligseksjoner seksjon 1-180, skal det føres avdelingsregnskap.

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

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

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

11-3 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening/samarbeidsutvalg
I ht tinglyst erklæring vedr felles teknisk infrastruktur, gjensidig bruks og adkomstrett til felles utearealer, adkomstrett til garasjeanlegg og felles drifts og vedlikeholdsansvar, skal det nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom/[«Rettighetshaver»], som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

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

Gnr. 135, bnr. 36, gnr. 135, bnr.939 i Ullensaker kommune, og senere fradelte parseller av eiendommene innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353), har rett og plikt til medlemskap i den driftsforening som evt. blir opprettet.

Vedlegg:

#1 : Bruks- og vedlikeholdsplan – Utarbeides av Jessheim Byutvikling AS ved ferdigstillelse av prosjektet

#2 : Fordelingsliste eksklusiv bruksrett til bod – Utarbeides av Jessheim Byutvikling AS ved ferdigstillelse og endelig tildeling av boder til seksjoner i sameiet.

#3 : Vedtekter for Saga Garasjesameie – Utarbeides og fastsettes av Jessheim Byutvikling AS

Vedlegg inntas uten ytterligere vedtak fra årsmøte.

Hus H4 og G4

Adresse	Nr	Bolig nr	Seksj.nr	bod nr
Dampsaga alle	82	H0103	S71	L4.33
Dampsaga alle	82	H0102	S70	H5.113
Dampsaga alle	82	H0101	S69	L4.43
Dampsaga alle	80	H0103	S50	L4.58
Dampsaga alle	80	H0102	S49	H5.117
Dampsaga alle	80	H0101	S48	L4.57
Dampsaga alle	82	H0203	S74	L4.35
Dampsaga alle	82	H0202	S73	H5.114
Dampsaga alle	82	H0201	S72	L4.34
Dampsaga alle	80	H0203	S53	L4.60
Dampsaga alle	80	H0202	S52	L4.45
Dampsaga alle	80	H0201	S51	L4.59
Dampsaga alle	82	H0303	S77	L4.37
Dampsaga alle	82	H0302	S76	H5.115
Dampsaga alle	82	H0301	S75	L4.36
Dampsaga alle	80	H0303	S56	L4.62
Dampsaga alle	80	H0302	S55	L4.44
Dampsaga alle	80	H0301	S54	L4.61
Dampsaga alle	82	H0403	S80	L4.49
Dampsaga alle	82	H0402	S79	H5.116
Dampsaga alle	82	H0401	S78	L4.40
Dampsaga alle	80	H0403	S59	L4.64
Dampsaga alle	80	H0402	S58	L4.42
Dampsaga alle	80	H0401	S57	L4.63
Dampsaga alle	82	H0503	S83	L4.51
Dampsaga alle	82	H0502	S82	H5.119
Dampsaga alle	82	H0501	S81	L4.50
Dampsaga alle	80	H0503	S62	H5.79
Dampsaga alle	80	H0502	S61	L4.41
Dampsaga alle	80	H0501	S60	L4.65
Dampsaga alle	82	H0603	S86	L4.53
Dampsaga alle	82	H0602	S85	H5.118
Dampsaga alle	82	H0601	S84	L4.52
Dampsaga alle	80	H0603	S65	H5.77
Dampsaga alle	80	H0602	S64	L4.46
Dampsaga alle	80	H0601	S63	H5.78
Dampsaga alle	82	H0703	S89	L4.55
Dampsaga alle	82	H0702	S88	L4.32
Dampsaga alle	82	H0701	S87	L4.54
Dampsaga alle	80	H0703	S68	H5.75
Dampsaga alle	80	H0702	S67	L4.47
Dampsaga alle	80	H0701	S66	H5.76
Dampsaga alle	90	H0101	S1	H5.94
Dampsaga alle	90	H0102	S2	H5.95

Dampsaga alle	90	H0104	S4	H5.96
Dampsaga alle	90	H0103	S3	H5.74
Dampsaga alle	94	H0101	S21	H5.68
Dampsaga alle	94	H0102	S22	H5.24
Dampsaga alle	94	H0104	S24	H5.67
Dampsaga alle	94	H0103	S23	H5.66
Dampsaga alle	90	H0201	S5	H5.97
Dampsaga alle	90	H0202	S6	H5.98
Dampsaga alle	90	H0204	S8	H5.36
Dampsaga alle	90	H0203	S7	H5.73
Dampsaga alle	94	H0201	S25	H5.65
Dampsaga alle	94	H0202	S26	H5.55
Dampsaga alle	94	H0204	S28	H5.64
Dampsaga alle	94	H0203	S27	H5.63
Dampsaga alle	90	H0301	S9	H5.37
Dampsaga alle	90	H0302	S10	H5.38
Dampsaga alle	90	H0304	S12	H5.39
Dampsaga alle	90	H0303	S11	H5.32
Dampsaga alle	94	H0301	S29	H5.62
Dampsaga alle	94	H0302	S30	H5.72
Dampsaga alle	94	H0304	S32	H5.61
Dampsaga alle	94	H0303	S31	H5.60
Dampsaga alle	90	H0401	S13	H5.40
Dampsaga alle	90	H0402	S14	H5.41
Dampsaga alle	90	H0404	S16	H5.42
Dampsaga alle	90	H0403	S15	H5.33
Dampsaga alle	94	H0401	S33	H5.59
Dampsaga alle	94	H0402	S34	H5.70
Dampsaga alle	94	H0404	S36	H5.58
Dampsaga alle	94	H0403	S35	H5.57
Dampsaga alle	90	H0501	S17	H5.43
Dampsaga alle	90	H0502	S18	H5.12
Dampsaga alle	90	H0504	S20	H5.45
Dampsaga alle	90	H0503	S19	H5.34
Dampsaga alle	94	H0501	S37	H5.56
Dampsaga alle	94	H0502	S38	H5.54
Dampsaga alle	94	H0504	S40	H5.51
Dampsaga alle	94	H0503	S39	H5.50
Dampsaga alle	94	H0601	S41	H5.52
Dampsaga alle	94	H0602	S42	H5.53
Dampsaga alle	94	H0604	S44	H5.47
Dampsaga alle	94	H0603	S43	H5.46
Dampsaga alle	94	H0701	S45	H5.35
Dampsaga alle	94	H0703	S47	H5.49
Dampsaga alle	94	H0702	S46	H5.48

Hus L4 og H5

Adresse	Nr	Bolig nr	Seksj.nr	bod nr
Dampsaga alle	84	H0101	S90	L4.01
Dampsaga alle	84	H0102	S91	L4.02
Dampsaga alle	84	H0104	S93	L4.03
Dampsaga alle	84	H0103	S92	L4.09
Dampsaga alle	86	H0101	S106	H5.126
Dampsaga alle	86	H0102	S107	L4.28
Dampsaga alle	86	H0104	S109	H5.125
Dampsaga alle	86	H0103	S108	H5.124
Dampsaga alle	84	H0201	S94	L4.04
Dampsaga alle	84	H0202	S95	L4.05
Dampsaga alle	84	H0204	S97	L4.06
Dampsaga alle	84	H0203	S96	L4.16
Dampsaga alle	86	H0201	S110	H5.123
Dampsaga alle	86	H0202	S111	L4.27
Dampsaga alle	86	H0204	S113	H5.122
Dampsaga alle	86	H0203	S112	H5.103
Dampsaga alle	84	H0301	S98	L4.07
Dampsaga alle	84	H0302	S99	L4.08
Dampsaga alle	84	H0304	S101	L4.67
Dampsaga alle	84	H0303	S100	L4.15
Dampsaga alle	86	H0301	S114	H5.104
Dampsaga alle	86	H0302	S115	L4.26
Dampsaga alle	86	H0304	S117	H5.105
Dampsaga alle	86	H0303	S116	H5.106
Dampsaga alle	84	H0401	S102	L4.69
Dampsaga alle	84	H0402	S103	L4.70
Dampsaga alle	84	H0404	S105	L4.68
Dampsaga alle	84	H0403	S104	L4.14
Dampsaga alle	86	H0401	S118	H5.107
Dampsaga alle	86	H0402	S119	L4.25
Dampsaga alle	86	H0404	S121	H5.108
Dampsaga alle	86	H0403	S120	H5.109
Dampsaga alle	86	H0501	S122	L4.22
Dampsaga alle	86	H0503	S124	H5.110
Dampsaga alle	86	H0502	S123	H5.111
Dampsaga alle	86	H0601	S125	L4.24 - L4.48
Dampsaga alle	86	H0603	S127	H5.121
Dampsaga alle	86	H0602	S126	H5.112
Dampsaga alle	86	H0701	S128	L4.23
Dampsaga alle	86	H0703	S130	H5.120
Dampsaga alle	86	H0702	S129	L4.31
Jernbanegata	6	H0103	S133	L4.30
Jernbanegata	6	H0104	S134	H5.101
Jernbanegata	6	H0102	S132	H5.102

Jernbanegata	6	H0101	S131	L4.29
Jernbanegata	4	H0104	S162	H5.23
Jernbanegata	4	H0103	S161	H5.01
Jernbanegata	4	H0102	S160	H5.22
Jernbanegata	4	H0101	S159	H5.02
Jernbanegata	6	H0203	S137	L4.19
Jernbanegata	6	H0204	S138	H5.99
Jernbanegata	6	H0202	S136	H5.100
Jernbanegata	6	H0201	S135	L4.18
Jernbanegata	4	H0203	S165	H5.21
Jernbanegata	4	H0202	S164	H5.03
Jernbanegata	4	H0201	S163	H5.20
Jernbanegata	6	H0303	S141	L4.21
Jernbanegata	6	H0304	S142	H5.13
Jernbanegata	6	H0302	S140	H5.14
Jernbanegata	6	H0301	S139	L4.20
Jernbanegata	4	H0303	S168	H5.19
Jernbanegata	4	H0302	S167	H5.04
Jernbanegata	4	H0301	S166	H5.18
Jernbanegata	6	H0403	S145	H5.81
Jernbanegata	6	H0404	S146	H5.10
Jernbanegata	6	H0402	S144	H5.11
Jernbanegata	6	H0401	S143	H5.80
Jernbanegata	4	H0403	S171	H5.31
Jernbanegata	4	H0402	S170	H5.05
Jernbanegata	4	H0401	S169	H5.30
Jernbanegata	6	H0503	S149	H5.83
Jernbanegata	6	H0504	S150	H5.93
Jernbanegata	6	H0502	S148	H5.09
Jernbanegata	6	H0501	S147	H5.82
Jernbanegata	4	H0503	S174	H5.29
Jernbanegata	4	H0502	S173	H5.06
Jernbanegata	4	H0501	S172	H5.28
Jernbanegata	6	H0603	S153	H5.85
Jernbanegata	6	H0604	S154	H5.91
Jernbanegata	6	H0602	S152	H5.92
Jernbanegata	6	H0601	S151	H5.84
Jernbanegata	4	H0603	S177	H5.27
Jernbanegata	4	H0602	S176	H5.07
Jernbanegata	4	H0601	S175	H5.26 + H5.44
Jernbanegata	6	H0703	S157	H5.87
Jernbanegata	6	H0704	S158	H5.89
Jernbanegata	6	H0702	S156	H5.90
Jernbanegata	6	H0701	S155	H5.86
Jernbanegata	4	H0703	S180	H5.25
Jernbanegata	4	H0702	S179	H5.08
Jernbanegata	4	H0701	S178	H5.16 + H5.17
Sameie3 - vaktmesterbod				L4.66

Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.10
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.11
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.12
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.13
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.38
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.39
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.56
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		H5.15
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		H5.69
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		H5.88

.

VEDTEKTER
FOR
SAGA GARASJESAMEIE

Gnr. 135, bnr. 940 i Ullensaker kommune

Fastsatt av utbygger Jessheim Byutvikling AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Saga Terrasse"

Tiltredes av nye sameiere ved kjøp av ideell eierandel i gnr 135 bnr 940

§ 1
Navn

Sameiets navn er Saga Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr.135, bnr. 940, i Ullensaker kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, sykkelparkering tekniske rom mv.

Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av eiendom.

Sameiet består av 269 andeler med bruksrett til parkeringsplass og 5 andeler med bruksrett til MC, Til sammen 274 andeler.

3
Formål

Formål er å drifte og forvalte et felles garasjeanlegg og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter også område for felles sykkelparkering som skal tjene bebyggelsens behov.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt tinglyst bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter.

BESKYTTET

.

Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Jessheim Byutvikling AS i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass og MC kan, fritt selges eller overdras til andre.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass plikter å melde fra om overdragelsen eller utleieforholdet til forretningsfører/styret i sameiet.

Utbygger Jessheim Byutvikling AS, vil eie og disponere over de ideelle eierandeler/p-plasser som ikke er solgt.

BESKYTTET

.

Jessheim Byutvikling AS har (som personlig servitutt) for sine sameieandeler rett til å omdisponere/ombygge p-plass-areal med tilliggende kjørebane til bodarealer/lagerlokale e.l. Styret eller årsmøte kan ikke motsette seg dette. Retten kan bli tinglyst.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Saga Terrasse 2 Sameie eller Saga Terrasse 3 Sameie, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass OG som har eierandel i Saga Garasjesameie.

Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling) eller på kjøpers person (fødsels og personnr eller org.nr)
Dersom den ideelle andelen i Garasjeeiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon/eiendom ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper eller til kjøpers seksjon/eiendom.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier eller bruksrettshaver i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

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

BESKYTTET

.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Evt. valg av revisor

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut digitalt til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere eller bruksrettshaverne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter kostnadsfordelingsbrøken. Hver sameier eller bruksrettshaver har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Dette gjelder likevel ikke for ombygging som beskrevet i vedtektenes
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

BESKYTTET

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

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

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 2 - 5 medlemmer. Sameiermøtet kan velge andre styremedlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av formålet.

Når skader på Garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av

BESKYTTET

portåpnersystemet for regning av den sameier eller bruksrettshaver som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner.

Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13
Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at tekniske rom, installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, varmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener boligeiendommene
Saga Terrasse 2 Sameie: 135/938
Saga Terrasse 3 Sameie: 135/939
skal disse selv besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

§ 14
Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass for bil. For eierandel med bruksrett til MC-plass skal det betales halvparten av felleskostnader for eierandel med bruksrett p-plass til bil.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
l. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass ellermc-plass er overlevert til kjøper.

BESKYTTET

.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 20
Sameieloven

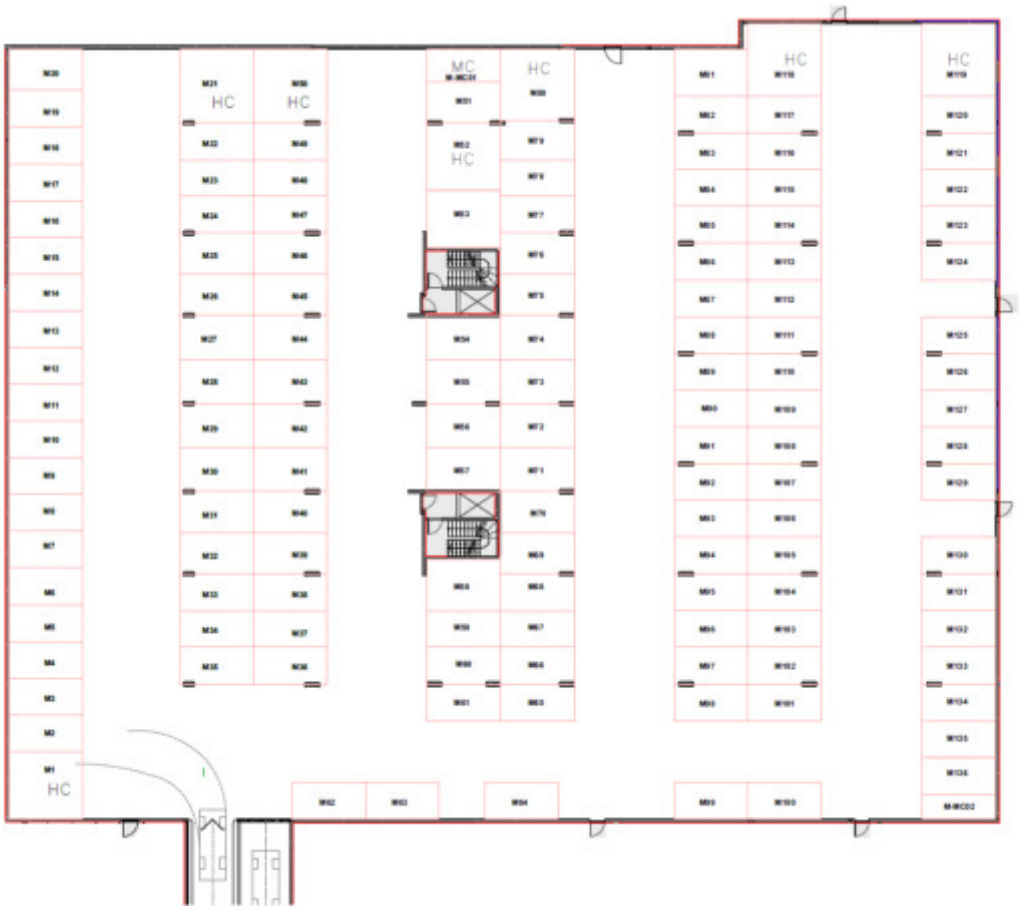
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

BESKYTTET

.

ooOoo

Plan 1



BESKYTTET

.

Plan kjeller



BESKYTTET

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8463961	Nina Skoglund	25.04.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 117 BNR: 611 SNR: 20

Forespørsel datert: 22.04.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 186 m^2.

☒ Snr. 20 har en andel på 112/2733i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «B7.1-3 Skogmo sør» m/best. vedtatt 22.06.2021.

Endringer:.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim sørøst til: boligbebyggelse – fremtidig vedtatt 15.06.2015.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Skogmo» vedtatt 13.12.1993. og «Omkjøringsvegen Jessheim» vedtatt 18.06.2019.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☐ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☒ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 18676,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2023.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

☐ Har ferdigattest.

☒ Har ikke ferdigattest.

☒ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:
https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=&center=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn med frist 07.01.2025. se vedlegg

Med hilsen

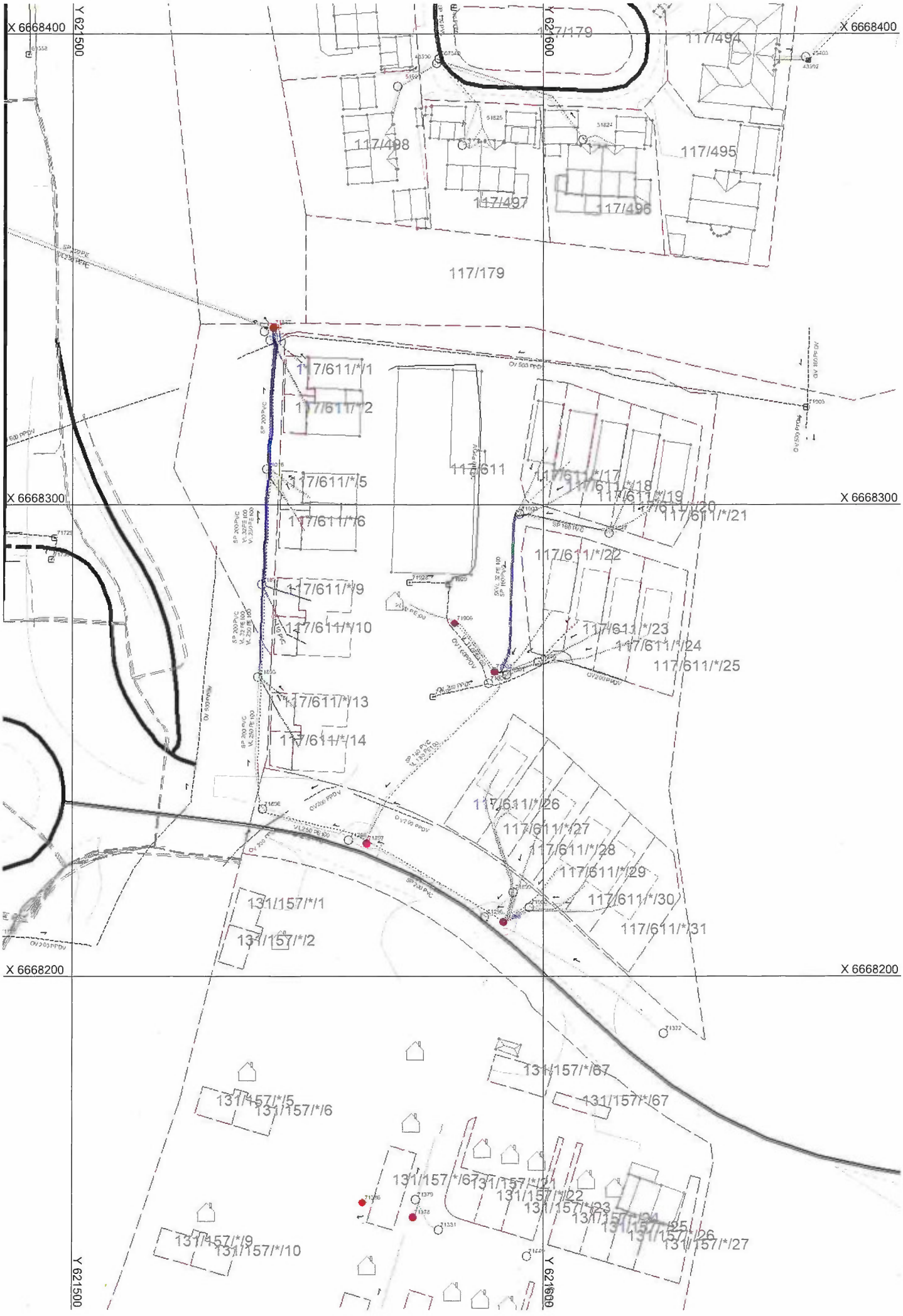
Nina Skoglund

Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


Y 621500
Y 621600
X 6668400
X 6668300
X 6668200
117/499
117/179
117/494
117/498
117/495
117/497
117/496
117/179
117/611/*/1
117/611/*/2
117/611
117/611/*/5
117/611/*/6
117/611/*/17
117/611/*/18
117/611/*/19
117/611/*/20
117/611/*/21
117/611/*/22
117/611/*/9
117/611/*/10
117/611/*/23
117/611/*/24
117/611/*/25
117/611/*/13
117/611/*/14
117/611/*/26
117/611/*/27
117/611/*/28
117/611/*/29
117/611/*/30
117/611/*/31
131/157/*/1
131/157/*/2
131/157/*/67
131/157/*/5
131/157/*/6
131/157/*/9
131/157/*/10
131/157/*/21
131/157/*/22
131/157/*/25
131/157/*/26
131/157/*/27


X 6668400
X 6668300
X 6668200
Y 621500
Y 621600
117/179
117/494
117/498
117/495
117/497
117/496
117/611
117/611/*/1
117/611/*/2
117/611/*/5
117/611/*/6
117/611/*/9
117/611/*/10
117/611/*/13
117/611/*/14
117/611/*/17
117/611/*/18
117/611/*/19
117/611/*/20
117/611/*/21
117/611/*/22
117/611/*/23
117/611/*/24
117/611/*/25
117/611/*/26
117/611/*/27
117/611/*/28
117/611/*/29
117/611/*/30
117/611/*/31
131/157/*/1
131/157/*/2
131/157/*/5
131/157/*/6
131/157/*/9
131/157/*/10
131/157/*/67
131/157/*/67
131/157/*/21
131/157/*/22
131/157/*/23
131/157/*/24
131/157/*/25
131/157/*/26
131/157/*/27

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	117
Bruksnummer:	611
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	20

Utskriftsdato/klokkeslett:	25.04.2025 kl. 12:38
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	25.11.2024
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	112 / 2733 i matrikkelenhet 117 / 611
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 117 / 611 / 0 / 20	186 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		230178	DAHL RAGNHILD		SKOGMOKROKEN 20 2053 JESSHEIM	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6668298	621618		186 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	28.10.2024	Tinglyst	27.11.2024	yousyald	11.11.2024
Seksjonering	24/6097	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3209 - 117/611	-3 456,2	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/1	41,4	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/2	41,4	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/5	41,4	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/6	41,4	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/9	41,5	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/10	41,5	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/13	41,4	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/14	39,5	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/17	166,8	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/18	185,9	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/19	186	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/20	186	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/21	231,7	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/22	255,6	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/23	182	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/24	185,9	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/25	267,7	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/26	223,9	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/27	185,2	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/28	190,8	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/29	226,8	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/30	177,5	
		Mottaker	3209 - 117/611/0/31	274,9	
		Etablert/Endret	3209 - 117/611/0/3		
		Etablert/Endret	3209 - 117/611/0/4		
		Etablert/Endret	3209 - 117/611/0/7		
		Etablert/Endret	3209 - 117/611/0/8		
		Etablert/Endret	3209 - 117/611/0/11		
		Etablert/Endret	3209 - 117/611/0/12		
		Etablert/Endret	3209 - 117/611/0/15		

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	3209 - 117/611/0/16	
Etablert/Endret	3209 - 117/611/0/32	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 301 308 215
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6668307 Øst: 621620
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	70	Ant. boliger:	1
Bruksareal bolig:	117	Ant. etasjer:	2
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Bruksareal totalt:	117		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer

Rammetillatelse:	30.11.2023
Igangsettingstillatelse:	19.12.2023
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	06.12.2024
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	60	0	60	0	0	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0	0	0

Bruksenheter

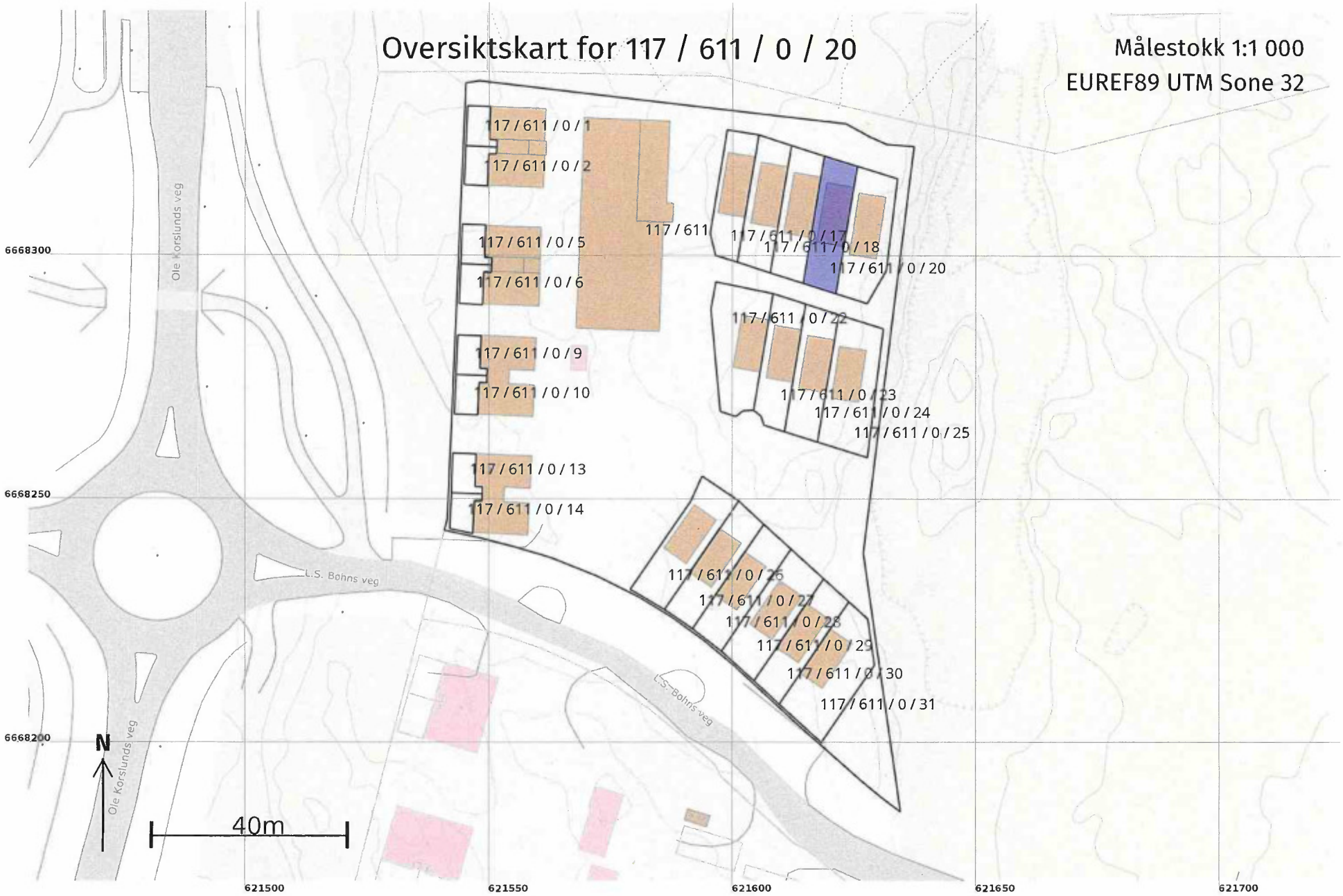
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7329 L.S. Bøhns veg 28	H0101	Bolig	117	5	Kjøkken	2	2	117/611/0/20

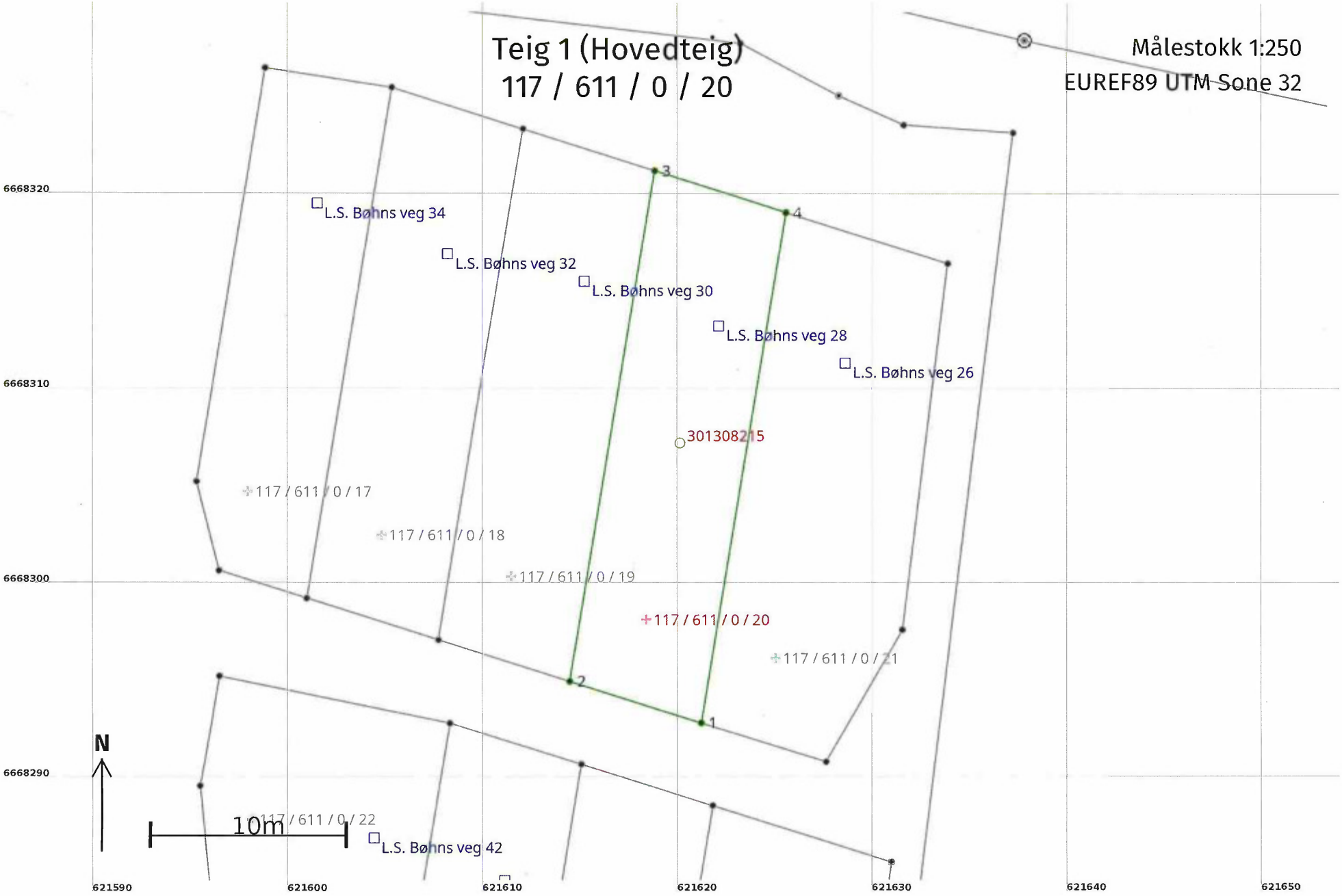
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	988356905	HELLVIK HUS ØST EIENDOMSUTVIKLING AS		Energivegen 5 2069 JESSHEIM

Oversiktskart for 117 / 611 / 0 / 20

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
117 / 611 / 0 / 20
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6668320
6668310
6668300
6668290
621590
621600
621610
621620
621630
621640
621650
L.S. Bøhns veg 34
L.S. Bøhns veg 32
L.S. Bøhns veg 30
L.S. Bøhns veg 28
L.S. Bøhns veg 26
L.S. Bøhns veg 42
301308215
117 / 611 / 0 / 17
117 / 611 / 0 / 18
117 / 611 / 0 / 19
117 / 611 / 0 / 20
117 / 611 / 0 / 21
117 / 611 / 0 / 22
1
2
3
4
N
10m

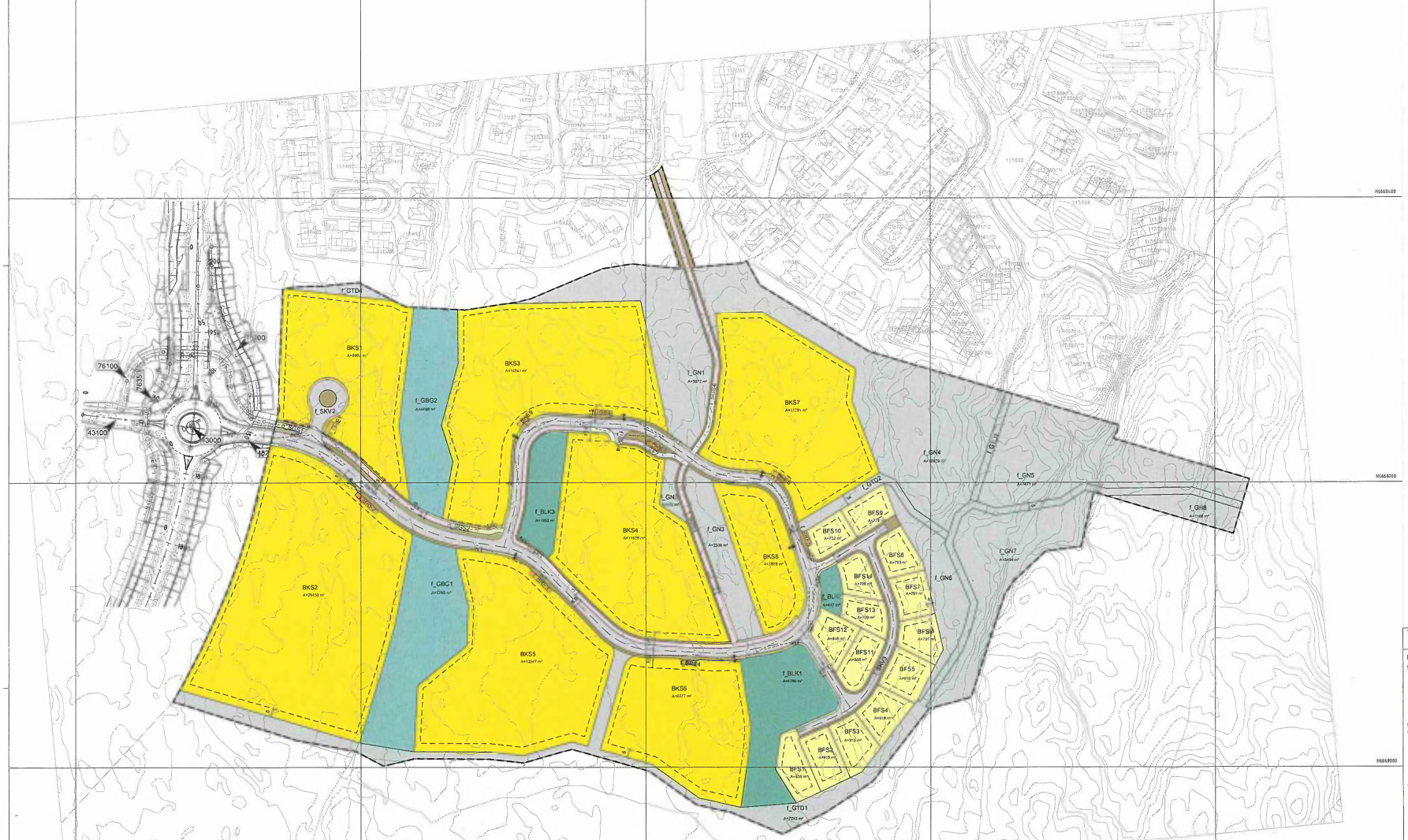
Areal og koordinater

Areal: 186 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6668298 **Øst:** 621618

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6668293,02	621621,19	7,07	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6668295,16	621614,45	26,57	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6668321,37	621618,80	7,07	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6668319,24	621625,54	26,57	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFS — Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- BKS — Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- BRE — Renovasjonsanlegg (1550)
- BLK — Lekeplass (1610)

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

- SKV — Kjøreveg (2011)
- SF — Fortau (2012)
- SGS — Gang-/sykkelveg (2015)
- SVD — Annen veggrunn - grøntareal (2019)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- BG — Blågrønnstruktur (3002)
- GN — Naturområde (3020)
- GTD — Turdrag (3030)

Linjesymbol

- Formålsgrense
- Plangrense
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Måle og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ullensaker kommune
Dato for basiskart: Nov 2018
Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 m (A0)

N

Detaljregulering

B7.1-3 Skogmo sør

Ullensaker kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID 3923_406

Endringsnr/ver

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKS-NR	TAU	SIGN
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Dato 29.05.21	Revisjon Justert vegnett	26.05.21	
Kommunestyret sitt vedtak			
2. gangs behandling			
Utlegging etter 08 §			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		20.11.18	
Oppstartsmøte		27.04.18	
PLANEN ER UTARBEIDET AV: PLAN1 PLANKONSULENT	TILSENDE	DATO	SIGN
		03.04.21	

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

dato

ULLENSAKER KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR B7.1-3 SKOGMO SØR

Plan ID:	406
Planen er datert:	03.02.2021, revidert 28.05.2021
Bestemmelsene er datert:	05.02.2021, revidert 28.05.2021

Vedtatt av Ullensaker kommunestyre den _____

_____
Ordfører

1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr. 1)
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS1-14 (1111)
  - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS1-8 (1112)
  - Energianlegg – BE1-2 (1510)
  - Renovasjonsanlegg – BRE1-9 (1550)
  - Lekeplass – BLK1-3 (1610)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2)
  - Kjøreveg - o_SKV1 (2011)
  - Kjøreveg - f_SKV2-4 (2011)
  - Gang-/sykkelveg - o_SGS1-2 (2015)
  - Gang-/sykkelveg - f_SGS3-4 (2015)
  - Fortau - o_SF1-2 (2012)
  - Annen veggrunn – grøntareal (2019)

- Grønnstruktur (Pbl §12-5, nr. 3)
  - Blå/ grønnstruktur f_GBG1-2 (3002)
  - Naturområde f_GN1-7 (3020)
  - Turdrag f_GTD1-4 (3030)

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Før rammetillatelse

Renovasjonsplan i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift, med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegning, skal være godkjent av kommunens VARV-enhet. Renovasjonsplanen skal bl.a. vise sporingskurver, målsatt plassering av renovasjonsanlegget og området rundt, og at den ikke kommer i konflikt med frisikt fra avkjørsler/kryss.

2.2 Før igangsettingstillatelse (IG)

2.2.1 Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal

a) omkjøringsvegen Jessheim sørøst med rundkjøring mot Algarheimsvegen være opparbeidet, eller sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen, hvor finansiering av hele omkjøringsvegen fremgår, skal legges frem for politisk godkjenning.
b) det avsettes sikkerhet for andel av rundkjøringen Trondheimsvegen/Ringvegen/ Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.
c) byggeplan for omkjøringsvegen være godkjent av rette vegmyndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastruktur-tiltakene være inngått.
d) adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak /adkomst via området være sikret.
e) detaljplan for veg- og trafikkanlegg innenfor planområdet være utformet i hht. kommunal vegnorm, og godkjent av VARV-enheten.

2.3 Før brukstillatelse

2.3.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal for boliger innenfor planområdet skal

a) Hele omkjøringsvegen skal bygges i ett strekk og være ferdig opparbeidet som angitt ovenfor i 2.2.1 a).
b) Gang- og sykkelveg f_SG3-S4 skal være ferdig bygget før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKS3-8.
c) Ny øst-/vestgående sti skal anlegges i skiløypetrasen gjennom f_GTD1, og være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for BKS2.
d) Innenfor f_GTD2 og 3 skal det oppretttes gruset sti ref pkt 6.3.
e) Støyskjerming som angitt på plankartet være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for BKS1 og BKS2.
f) Felles leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet for boligbebyggelsen innenfor hvert delfelt. Ved etappevis utbygging gjelder kravet at direkte tilgrensende felles leke- og uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet med lekeutstyr.
g) Felles grendelekeplass f_BLK1 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor BKS6.
h) Felles lekeplass f_BLK2 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boliger innenfor BFS12-14.
i) Felles lekeplass f_BLK3 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boliger innenfor BKS4.

Dersom midlertidig brukstillatelse tildeles i vinterhalvåret, utsettes kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer og lekeplasser til påfølgende vår/sommer for sesongavhengige arbeider.

2.3 Vann og avløp

Det skal utarbeides rammeplan for vann- og avløpsutbyggingen inkludert overvann, som skal godkjennes av kommunens VARV-enhet. Prosjektering og utførelse skal være i hht. Ullensaker kommunes VA-norm. VA-planen skal beskrive løsninger for vann og avløp, slokkevannskapasitet, håndtering av overvann og flom. Prosjektering og utførelse skal koordineres med VA-rammeplan for Jessheim sørøst datert mai 2019.

Prinsippet om lokal overvannshåndtering med fordrøyning gjelder. Med bakgrunn i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for vann- og avløpsanlegg inkludert overvann, som skal godkjennes av VARV-enheten før det gis tillatelse til tiltak.

VA-anlegg skal være godkjent av kommunen som driftsklart før det gis tillatelse for bygg over fundament.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak.

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor det enkelte delfelt skal det følge med en situasjonsplan i egnet målestokk. Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor:

- Regulerings- og byggegrenser
- Bebyggelsens plassering
- Etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde, takform skal påføres
- Fasade- og snittegninger med høyder på eksisterende og ferdig planert terreng
- Lekeområder, uteoppholdsarealer og gangareal
- Interne kjørearealer og avkjørsler med frisikt og radier
- Parkeringsplasser
- Oppstillingsplass for brannbil med adkomst
- Opplegg for post
- Snøopplag
- Støyskjerming
- Renovasjonsløsning med adkomst i samsvar med godkjent renovasjonsplan
- Nettstasjoner med adkomst

3.2. Utomhusplan

Det skal i tillegg utarbeides en utomhusplan i egnet målestokk som skal vise følgende:

- Høyder på nytt terreng
- Arealer for disponering av overvann og sikring av flomsoner med høyder og fallretninger og tilhørende kummer/sluk
- Markdekke/belegg/overflater
- Eksisterende vegetasjon som skal bevares og ny vegetasjon angis med type
- Overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- Lekeapparater, møblering, belysning o.l.

Det skal utarbeides egne utomhusplaner i egnet målestokk for de regulerte lekeområdene f_BLK1-3, som skal vise følgende;

- Eksisterende vegetasjon som skal bevares og ny vegetasjon angis med type. Ny vegetasjon skal være astma- og allergivennlig
- Overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l)
- Markdekke/belegg/overflater.

- Lekeapparater, møblering, belysning o.l

3.3 Miljøoppfølgingsplan for anleggsperioden

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som skal inneholde:

a) Terreng og vegetasjon som bevares, samt hvordan dette sikres i anleggsfasen. Trær som skal bevares, skal i anleggsfasen sikres med fysisk beskyttelse av stamme og rotsone.
b) Redegjørelse for eventuelle fremmede arter og tiltak for å unngå spredning.
c) Merking og inngjerding av tilgrensende bolig- og naturområder.
d) Prinsipper for anleggstrafikk, inkl. driftstider.
e) Redegjørelse for trafikksikkerhet gjennom utbyggingsperioden, med vekt på turveiforbindelser og trafikksikker skolevei.
f) Prinsipper for informasjon til innbyggere.

3.4 Arkitektur, landskap og miljø

Tiltak innenfor planen skal fremstå med god terrengtilpasning. Det skal tas hensyn til naturlige landskapsformer og vegetasjon, såfremt dette ikke går på bekostning av tilgjengelighet eller bruk i hht. planens bestemmelser. Bebyggelsen innenfor hvert delfelt skal i hovedsak ha fasademateriale i tre, og utformes med variasjoner i takformer, farger, fasadesprang og arkitektonisk uttrykk for å differensiere hus og delfelt fra hverandre, men samtidig gi planområdet et helhetlig preg.

3.5 Støy

Ved utbygging av boligbebyggelse skal Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 tabell 3, eller senere retningslinje som erstatter denne, legges til grunn for nye tiltak og eksisterende omgivelser.

Unntaket er for boligbebyggelse i 2. etg. på felt BKS1 og BKS2 som kommer i gul støysone (L_{den} > 55dB). Alle boenheter ha tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold. Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha et åpningsbart vindu mot stille side, herunder minimum 1 soverom. Med stille side menes at man kan åpne vinduet mot et støynivå $L_{den} \leq$ 55dB.

Støyskjerming i planområdets vestre del for boligbebyggelse i gul støysone (L_{den} > 55 dB), kan være en kombinasjon av voll og skjerm.

For eksisterende boliger i anleggsfasen gjelder Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 kapittel 4, eller senere retningslinje som erstatter denne.

3.6 Kvalitet på leke- og uteoppholdsarealer

a) Arealer til lek og uteopphold tilknyttet boligene, skal lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering og nettstasjoner. Det skal være direkte solinnfall den 1. mai kl. 15:00 på minimum 50% av arealene.
b) Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike alders- og brukergrupper til ulike årstider.
c) Gårdsrom og felles uteoppholdsarealer skal oppleves som et sammenhengende uterom med en helhetlig landskapsarkitektonisk utforming. Arealene skal ha et grønt

preg, og det skal være et tydelig skille mellom privat og felles uteoppholdsareal, f.eks. med nivåforskjell, hekk eller kantstein.
Nærlekeplasser skal primært tilpasses barn i barnehagealder (1-6 år). De skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater, mindre lekeutstyr og tilrettelegging for sandlek, samt en møblert sone med sittemuligheter. Lekeplassen skal ha noe areal med fast dekke. For lekeareal som ikke ligger over kjeller, skal naturlige landskapselementer som har kvalitet med tanke på lek, aktivitet og identitet/visuelle kvaliteter bevares.

d) Trær skal i hovedsak bevares i grupper med flersjiktet vegetasjon for å sikre stabilitet.

3.5 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av offentlige og felles arealer, samt for adkomst til disse.

3.6 Avkjørsler og frisikt

a) Plassering av avkjørsler (vist med piler på plankartet) er veiledene, men antallet og fra hvilken veg/gate eiendommen(e) skal ha adkomst fra er bindende.
b) For avkjørsel til offentlig kjøreveg 0_SKV1 er krav til sikt 4x30m.

3.7 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatiske fredede kulturminner, må arbeidet straks stanse og regional kulturmyndighet varsles jf. kulturminneloven §8 andre ledd.

3.8 Nettstasjon

a) Det skal avsettes areal for nettstasjoner innenfor planområdet. Nettstasjoner kan være frittstående eller i bygg, og det må sikres adkomst med kranbil.
b) Frittstående nettstasjon skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbar overflate. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.
c) Nettstasjoner skal plasseres minimum 3m fra vegkant, herunder også gang- og sykkelveg.
d) Nettstasjon skal ikke plasseres i tilknytning til lekeplass
e) Nettstasjoner skal ikke medregnes i grad av utnytting.
f) Endelig plassering og utforming av nettstasjon med adkomst skal avklares i situasjonsplan jfr. 3.1.

3.9 Hogst

Det tillates ikke hogst i yngletiden. Avvirkning/hogst legges utenom yngletiden.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Antall boenheter

Antall boenheter innenfor hele planområdet skal ikke overstige 276 boenheter.

4.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-14

4.2.1 Bebyggelse

Det tillates oppført eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleilighet skal være mindre enn primærbolig og maks. BTA 70m².

4.2.2 Utnyttelse og høyder
Maksimal tillatt utnyttelse er %BYA=30%. Bebyggelsen tillates med inntil 3 målbare plan, utformet med flatt tak, pulttak eller saltak. Høydene reguleres til maks. gesimshøyde 8m og maks. byggehøyde 10m.

4.2.3 Utforming
Takene skal vurderes som del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Det skal være variasjon i type takform.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal så langt mulig unngås. Bebyggelsen skal plasseres slik at man oppnår et størst mulig samlet uteoppholdsareal.

4.2.4 Uteoppholdsareal
Det skal opparbeides minst 200m² uteoppholdsareal for eneboliger, 50m² for sekundærleilighet, og 150m² for hver boenhet i tomannsboliger.

4.2.5 Parkering
Parkeringsdekning for primærbolig er 2 p-plasser pr. boenhet. Det skal på situasjonsplan vises plass for dobbeltgarasje på minst 36m², og 18m² for ekstra plass til sekundærbolig, samt snuplass på egen grunn.

4.3 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-8
4.3.1 Bebyggelse
Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse innenfor delfeltene, som frittliggende eneboliger plassert i rekker, to-mannsboliger, rekkehus og kjedehus, med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer. Innenfor BKS1 og BKS2 tillates i tillegg firemannsboliger.

4.3.2 Utnyttelse og høyder
Maksimal tillatt utnyttelse er %BYA=30%.

Bebyggelsen tillates med variasjoner i inntil 3 målbare plan, utformet med flatt tak, pulttak eller saltak. Høydene reguleres til maks. byggehøyde 10m.

4.3.3 Utforming
a) Takene skal vurderes som del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Det skal være variasjon i type takform innenfor hvert delfelt.
b) Det tillates ikke husrekker med mer enn 5 enheter før det er et opphold på minst 3m til neste.
c) Fasadematerialet skal i hovedsak være tre. Innenfor hvert felt skal det være variasjon i fargebruk med minst 3 forskjellige farger innenfor hvert delfelt, og det skal oppføres minst 2 ulike typer hus innenfor hvert felt, med unntak av BKS8 som kan ha en type.
d) Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal så langt mulig unngås. Terreng mellom hver husrekke skal så langt mulig bevares.

e) Private uteoppholdsareal nærmest bygget på stuesiden skal skjermes med levegg mot nabobygg.

4.3.4 Uteoppholdsarealer
Det skal opparbeides minst 100m² uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav minimum 25m² skal opparbeides til lekbart areal for barn på terreng. Maks. 5m² av privat balkong kan inngå i utregningen. Den 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av godkjent uteareal. Interne lekeplasser skal opparbeides med variasjon, og tilrettelegges for bruk året rundt.

Det skal opparbeides minimum 3 nærlekeplasser innenfor felt BKS1-3 og BKS5, minimum 2 innenfor BKS4, 6 og 7, og 1 innenfor BKS8. Hver nærlekeplass kan ikke være mindre enn 75m².

Minst 50% av MUA skal bestå av arealer hvor eksisterende terreng og vegetasjon er opprettholdt eller arealer som er opparbeidet med jordtykkelse som muliggjør planting av busker og trær.

4.3.5 Parkering
Krav til parkeringsdekning er minst 1,5 plasser pr. boenhet, hvorav 1 i garasje/carport.
I tillegg kommer 0,2 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet.
Det skal være fremlagt lademulighet for elkjøretøy i garasje/carport.

Det skal avsettes plass for minst 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet.

For parkering på bakken skal det i beregning av BYA medregnes 18m² pr. plass.

De boligene som har direkte adkomst fra o_SKV1 skal ha snuplass på egen grunn. Pil på plankartet for disse viser hvilken veg avkjørselen er fra, ikke antall avkjørsler.
Frisikt i avkjørsler er 4x30m.

4.4 Renovasjon
Renovasjonsanleggene BRE1-9 er felles for BKS1-8 og BFS1-14. De skal baseres på nedgravde renovasjonsløsninger, og plasseres innenfor feltavgrensningene. Justering av plasseringene og omfang kan skje etter godkjenning av kommunen.

4.5 Lekeplasser
f_BLK1 skal være felles grendelekeplass for alle boenhetene innenfor planområdet. Grendelekeplassen skal delvis opparbeides med et fast dekke som gir mulighet for plasskrevende aktiviteter for barn og ungdom i barne- og ungdomsskolealder, for eksempel ballspill. Grendelekeplassen skal møbleres med apparater som gir mulighet for bevegelseslek. Ut over dette skal natur bevares, og det kan tilrettelegges for naturlek. Det skal være aktiviteter tilpasset både sommer- og vintersesongen, og voksne og de minste barna skal også kunne benytte området. Vegetasjon skal vedlikeholdes og skjøttes. Det tillates etablert en allmenn tilgjengelig sti gjennom området fram til turdraget i sør.

Kvartalslekeplass f_BLK2 og 3 skal være felles for alle boenhetene innenfor planområdet, og skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater og aktiviteter for barn i barneskolealder.

Elementene skal bygges i bestandig materiale. Det skal opparbeides en gangsti øst for BLK3 fra internveg til fortauet o_SF1.

For alle lekeplassene tillates det åpne løsninger for håndtering/fordrøyning av overvann. Dette må utføres på en slik måte at det ikke kommer i konflikt med eller utgjør en fare for små barn som skal benytte lekeplassene.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

o_SKV1 skal opparbeides som offentlig adkomstveg.
Boliger innenfor tilliggende sørvestre del av BKS3 og innenfor BKS8 kan ha direkte utkjørsler til o_SKV1 dersom det anlegges snuplass på egen grunn.

f_SKV 2-4 skal opparbeides som felles boligveger.

5.2 Gang- og sykkelveg

o_SGS 1-2 skal opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg med tilknytning til den regulerte gang- og sykkelvegen o_SGS11 i detaljreguleringen for omkjøringsvegen.

f_SGS3-4 skal opparbeides som en felles gang- og sykkelveg med belysning, og med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveg innenfor Skogmo. Den regulerte traseen kan i fbm. detaljprosjekteringen og i samråd med kommunen, justeres.

5.3 Fortau

o_SF1-2 skal opparbeides som offentlig fortau langs o_SKV1.

5.4 Annen veggrunn, grøntarealer

Disse arealene skal benyttes til grøfter, vegetasjon, skilting og belysning.

5.5 Frisikt

Innenfor frisiktsonene tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5 m målt fra tilstøtende vegers terrengnivå.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Blå/ grønnstruktur f_GBG1–2

I blå/ grønnstrukturområdene skal opprinnelig naturlige preg opprettholdes i størst mulig grad. Vegetasjon skal vedlikeholdes og skjøttes. Det tillates tilrettelegging for bruk av arealer til overvannshåndtering, samt til stier uten fast dekke.

6.2 Naturområde f_GN1-7

I naturområdene skal opprinnelig naturlige preg opprettholdes i størst mulig grad. Vegetasjon skal vedlikeholdes og skjøttes. Etablert gapahuk tillates opprettholdt. Det kan tilrettelegges for stiforbindelser til turdrag innenfor planområdet. Det tillates at hoved-adkomstvegen o_SKV1 kan krysse f_GN1-3 i plan. Det samme gjelder kryssing mellom gang- og sykkelvegen f_SGS3 og 4.

6.3 Turdrag f_GTD1-4

Innenfor turdragene skal opprinnelig naturlige preg forsvares i størst mulig grad. Vegetasjon skal vedlikeholdes og skjøttes. Traseer skal fastsettes nøyaktig ute i naturen.

Innenfor f_GTD1 skal det tilrettelegges for trasé inntil 5m til skiløype uten belysning, samt sti uten fast dekke.

Innenfor f_GTD2 og 3 skal det tilrettelegges for en enkel gruset sti.

Det tillates anlagt en stiforbindelse innenfor f_GTD4.

Turdraget mellom BKS5 og BKS6 skal kunne krysses med intern kjørbar gangveg mellom disse to feltene. Det skal også kunne benyttes som adkomst til skogsområdet i sør ved hogst.

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: 23/6030 - 39

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Hellvik Hus Øst AS	Hellvik Hus Øst Eiendomsutvikling AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
L.S Bøhns veg 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32	117	611		

Tiltakets/byggets art:
Nytt bygg - Garasjeanlegg
Nytt bygg - Firemannsboliger
Nytt bygg – Eneboliger
Lekeplasser

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse
30.11.2023

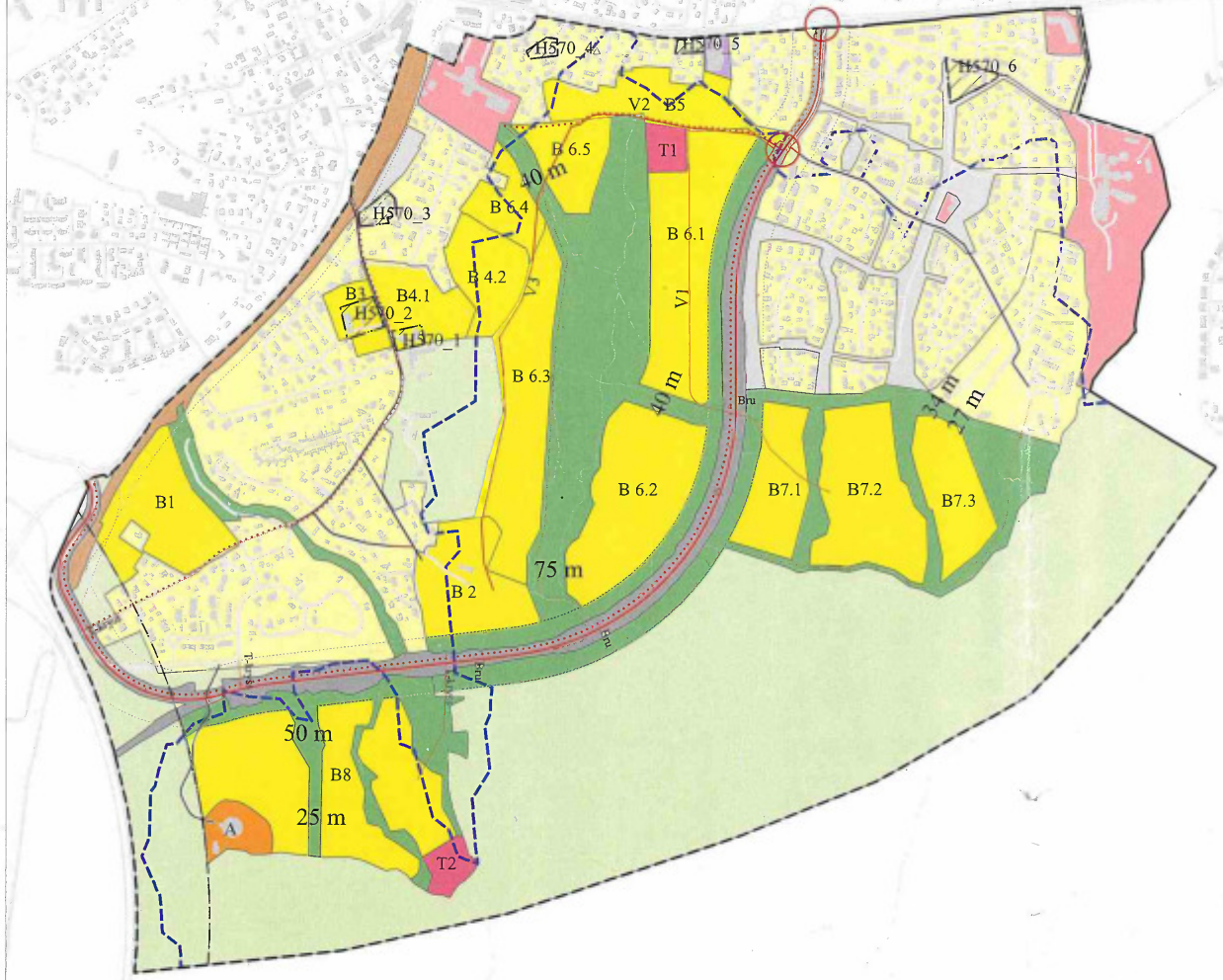
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	18.11.2024

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

		Hele tiltaket	
	x	Deler av tiltaket	**Garasjeanlegg:** Igangsettingstillatelse gitt 07.12.2023 **Firemannsboliger:** L. S. Bøhns veg 10, 12, 14 H0201, 16, 18, 20 H0201 og H0202, 22 og 24 – Igangsettingstillatelse 09.01.2024 **Eneboliger:** L. S. Bøhns veg 26, 28, 30 og 32 – Igangsettingstillatelse 13.03.2024 **Lekeplasser:** Innenfor delfeltet

GJENSTÅENDE ARBEIDER FREM MOT FERDIGATTEST:	**Dato for ferdigattest:**
Gjenstående arbeider – Leiligheter: • **Vann og avløp innvendig:** Utførelse av sanitæranlegg, inkludert legging av bunnledning. • L. S. Bøhns veg 10 og 12: Mindre arbeid gjenstår, ferdigstilles innen 22.11.2024. **Ventilasjonsanlegg:** • Montering og innregulering av anlegg utføres av HHØ, ferdigstilles innen 02.12.2024. **Resterende deler av tiltaket:** • Omfatter områder hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse.	Det opplyses i søknaden om midlertidig brukstillatelse at søknad om ferdigattest vil bli sendt inn innen 01.12.2025.

Gjelder følgende: • Leiligheter: L. S. Bøhns veg 2 H0201 og H0202, 4, 6, 8 H0201 og H0202, og 14 H0202, samt fellesbod. • Eneboliger: L. S. Bøhns veg 34 til 54.					
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI	x	
Merknader:					
Sted Ullensaker rådhus	**Dato** 06.12.2024	**Stempel/underskrift** Dan Nicolas Nordal rådgiver *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*		Anne Charlotte Ruud avdelingsleder	



TEGNFORKLARING

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Nåværende	Fremtidig
Boligbebyggelse		
Tjenesteyting		
Næringsbebyggelse		
Andre typer bebyggelse og anlegg		
Veg		
Bane- nåværende		
Grønnstruktur		
Landbruks-,natur- og friluftsformål		
Hovedveg		
Samleveg		
Adkomstveg		
Gang-/sykkelveg		
Gangveg		
Turveg/turdrag		
Sti		
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
Angitthensyngrense		
Byggegrense		
Planens begrensning		
Grense for arealformål		
Marin grense		

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysningar

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart: 20.02.2015
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000

Kartmålestokk: 1:10000 (I A3-format)

0 100 200 300 400 m

N

Ullensaker kommune

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

KOMMUNEDELPLAN JESSHEIM SØRØST

Nasjonal arealplan-ID

Plantype:

Forslagsstillar:
Ullensaker kommune
Saksnr i saksbehandlingssystem:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak:
Dato for siste revisjon av plankart: 19.06.2015

	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:				
Vedtak	Kommunestyret	47/15	15.6.2015	
2. gangs behandling - Hovedutvalget for overordnet planlegging (HOP)	HOP	128/15	8.6.2015	
Nytt offentlig ettersyn fra 7.3.2015 til 20.4.2015	HOP	22/15	2.3.2015	
Offentlig ettersyn fra 18.3.2013 til 30.4.2013				
1. gangs behandling	HOP	51/13	11.3.2013	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			9.12.2010	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Ullensaker kommune, digitalisert av MjøsPlan AS

Kommunedelplan for Jessheim Sørøst, Ullensaker kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret den 15.6.2015 (sak 47/15). Dokumentet er sist korrigert den 26.4.2016, i samsvar med nevnte vedtak, og i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15).

§ 1 Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap.11.

Kommunedelplanen gjelder foran tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommuneplaner hvor det ikke er i samsvar med arealformål. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer i sin helhet med mindre annet framgår av denne bestemmelse. Det er krav om regulering der eldre reguleringsplaner er i motstrid med denne planen, jf. plan- og bygningsloven § 12-1.

§ 2 Plankrav og generelle krav til dokumentasjon

2.1 Områder med marine avsetninger og mulige forekomster av kvikkleire[*]

2.2 Overvann og flom[**]

2.3 Nåværende byggeområder[***]

2.4 Fremtidige byggeområder
Tiltak etter pbl § 20-1 kan ikke skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan. Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen, og det skal tilstrebes en effektiv arealutnyttelse. Reguleringen av byggeområder skal gis en avgrensing slik at viktige sammenhenger synliggjøres og avklares, som forhold til nabobebyggelse, grønnstruktur, trafikk og adkomstforhold, gang og sykkelveger med mer.

§ 3 Rekkefølgebestemmelser

3.1 Teknisk infrastruktur m.m.
Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggeområder som inneholder bolig-, nærings-, kombinert- eller tjenesteformål skal området være regulert og teknisk infrastruktur, vann- og

---

[*] Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §2.4 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

[**] Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §2.3 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

[***] Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §3.2.1 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

avløpsanlegg, renovasjon, støyskjerming, veg/parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg), torg, park, grønnstruktur og lekearealer mv. være etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

Grønnstrukturen i og langs veger skal opparbeides og godkjennes samtidig med øvrig teknisk anlegg.

Adkomst til skogbruksarealer skal være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.

Før regulering av felt innenfor sone med marine avsetninger, skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder.

Før regulering av feltene B2, B4.1, B4.2, B5, B6.1-6.6 samt omkjøringsvegen, skal det gjøres utredninger vedr. utbyggingens påvirkning på grunnvannstanden i området. Det stilles krav til dokumentasjon om at denne ikke endres ved utbygging i området.

I forbindelse med detaljreguleringen av de ulike delfeltene må det gjennomføres kapasitetsberegninger for å avdekke behovet for tiltak i kryssområdet for kryss mellom fv. 454.01 Trondheimsvegen, fv. 454.51 Dølivegen og omkjøringsvegen.

Omkjøringsvegen
Omkjøringsvegen kan bygges som 2-feltsveg. Det settes krav om bygging av 4-felt for del-etapper ved ÅDT over 12.000.

B1 – Dølivammen
Før regulering av feltet B1 skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder. Det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet i forhold til kvikkleire.

Før etablering av ny bebyggelse på felt B1 (Dølivammen) skal fortausløsning langs Gamle Trondheimsveg være etablert fra krysset med ny omkjøringsveg Jessheim sørøst til Laachebrua (jernbanen). Krysningspunkt kan vurderes nærmere ved regulering.

B2 – Stendansen
Før etablering av bebyggelse på felt B2 skal:

- omkjøringsvegen være etablert som vist i plankartet. Adkomst til området skal være etablert iht. §5.
- skytebanen være flyttet.
- eventuelt behov for opprenskning i grunnen være gjennomført iht. gjeldende forskrifter. Dokumentasjon om at det ikke foreligger forurenset grunn skal forelegges ved regulering.
- adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene sikres for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.

B3 – Allergot – Døli
Før regulering av feltet B3 skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder. Det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet i forhold til kvikkleire.

Før etablering av ny bebyggelse på felt B3 skal:

- fortausløsning være etablert langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).

- interne gangforbindelser (øst/vest) være opparbeidet.

B4 - Allergot - Langeland

Før regulering av feltet B4 skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder. Det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet i forhold til kvikkleire.

Før etablering av ny bebyggelse på felt B4.1 skal:

- fortausløsning være etablert langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).
- interne gangforbindelser (øst/vest) være opparbeidet.

Før etablering av ny bebyggelse på felt B4.2 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet.
- det være etablert adkomst til området via B6 (V2 og V3) og omkjøringsvegen som vist i plankartet.

B5 –Langeland skog

Før etablering av ny bebyggelse på felt B5 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet.
- det være etablert adkomst til området fra omkjøringsvegen som vist i plankartet.
- fortausløsning langs Algarheimsvegen være etablert fra Røde Kors-garasjen til rundkjøringen ved Dampsaga i vest.
- det være vurdert tilkobling av veg og gang/sykkelveg til eksisterende bebyggelse langs Algarheimsvegen og gjennomført sanering av avkjørsler mot Algarheimsvegen dersom dette er blitt ansett som nødvendig.
- gang- og sykkelvegforbindelse gjennom området mellom Allergot ungdomsskole og østover mot Skogmo være opparbeidet som vist i plankartet. Fortausløsning for deler av traseen kan vurderes.

B6 – Langeland skog

Før etablering av bebyggelse på felt B6.1- B6.5 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet.
- det være etablert adkomst til området fra omkjøringsvegen som vist i plankartet.
- trase for lysløype mv. og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/-stier/grønnstrukturer være opparbeidet som vist i plankartet jf. også §§ 5 og 6.
- det være opparbeidet en grendelekeplass innenfor området.
- adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.

Før etablering av bebyggelse på felt B6.1 skal i tillegg internveg (V1) være etablert fram til omkjøringsveg mot B7.

Før etablering av bebyggelse på felt B6.3, B6.4 og B6.5 skal i tillegg internveg (V2 og V3) være etablert fram til områdene som vist i plankartet.

Før halvparten av det fremtidige boligområdet B6 er utbygd, alternativt ved maksimalt 250 boenheter, må barnehage på felt T1 være etablert.

B7 – Skogmo sør

Før etablering av bebyggelsen innenfor B7 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet.
- det være etablert adkomst til området via B6 som vist i plankartet inkludert krysning omkjøringsvegen. Detaljutforming for adkomst til B7 fastsettes i detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen.
- ny øst/vestgående sti sør for området med tilknytning til tilgrensende turveger/-stier/grønnstrukturer være opparbeidet som vist i plankartet jf. også §§ 5 og 6.
- adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.

Før etablering av bebyggelsen innenfor østre del av B7.2 skal det være opparbeidet en grendelekeplass innenfor området

B8 – Langelandsfjellet

Områdene innenfor B8 kan ikke bygges ut før B4.2, B5, B6.1, B6.4, B6.5 og nordre del av B6.3 er ferdig utbygd.

Før etablering av bebyggelse på felt B8 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet. Detaljutforming for adkomst til B8 fastsettes i detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen.
- det være etablert adkomst til området fra omkjøringsvegen som vist i plankartet.
- trase for lysløype mv. og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/-stier/grønnstrukturer være opparbeidet som vist i plankartet jf. også §§ 5 og 6.
- det være opparbeidet en grendelekeplass innenfor området.
- adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak /adkomst via området.

Før halvparten av det fremtidige boligområdet B8 er utbygd, alternativt ved maksimalt 150 boenheter, må barnehagen på felt T2 være etablert.

3.2 Utomhusplan

Før det gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boliger. Det vises til presiseringer i retningslinjene.

§ 4 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

Alle tiltak skal tilpasses landskap og tilliggende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og nødvendig historisk tilknytning. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles.

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. I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til nære omgivelser og fjernvirkning. Det åpnes for arkitektonisk handlingsrom i forhold til utforming og design av nye bolig- og næringsbygg innenfor hvert enkelt område gjennom detaljreguleringsplan.

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og uteoppholdsarealer skal det sikres universell utforming. Boliger skal utformes i henhold til krav angitt i de til enhver tid gjeldende bestemmelser om tilgjengelig boenhet.

All skilting og reklame skal innarbeides som en del av bygningenes fasadeuttrykk og/eller utomhusanlegg. Det kreves skiltplan som skal være godkjent av kommunen før tillatelse til tiltak gis.

Før hogst i framtidige boligområder skal det avklares hvilke deler av vegetasjonen som skal bevares og sikres i forkant av utbygging.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

Virksomheter som kan medføre særlig sjenanse for omgivelsene (for eksempel støy, støv, lukt, trafikk) tillates ikke.

Den første bygningsrekken på begge sider langs Gamle Trondheimsveg, fra jernbanebrua i nord til krysset ved Langelandsvegen i sør, begrenses til to etasjer med maksimal gesimshøyde 6 meter og maksimal mønehøyde 9 meter.

5.1 Boligbebyggelse
For uregulerte områder eller for regulerte områder med lavere grad av utnytting, settes maksimal tillatt grad av utnytting til BYA = 30 %, jf. veileder H-2300.

B1- Dølivammen
Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig. Det skal opparbeides gangforbindelse i tilknytning til grønnstrukturen.

B2 - Stendansen
Det skal oppføres eneboliger. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg via Stensvegen gjennom utvidelse av denne iht. vegprofil, alternativt via området Fjeldheim (planid. 222, vedtatt 2003) eller via B6 som vist i plankart (V3).

Mulighetene for adkomst fra omkjøringsvegen fastsettes i detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen. Dersom området gis adkomst via B6 (V3) eller omkjøringsvegen, kan det også oppføres tomannsboliger og mindre områder med tettere småhusbebyggelse. Stensvegen stenges for gjennomkjøring.

Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse, og underordne seg denne i volum og høyde.

Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF-område (sikre levirkning og skjerming smittepress, plantesykdommer).

B3 Allergot - Døli
Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og hensynssoner for kulturmiljøer, jf. § 7. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

B4 Allergot - Langeland
Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, rekkehus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Bebyggelsen inntil hensynssonen for kulturmiljøer må forholde seg til bebyggelsen innenfor sonen i volum og uttrykk. Mønehøyden på bebyggelsen inntil hensynssonen begrenses til to etasjer med maksimal gesimshøyde 6 meter og maksimal mønehøyde 9 meter.

Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av området. Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF-område (sikre levirkning og skjerming smittepress, plantesykdommer).

Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. For området B 4.2 skal adkomst sikres via B6 og omkjøringsvegen. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området.

B5 Langeland skog
Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av rekkehus, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Områdets utnyttelse skal ligge innenfor 150-200 % BRA.

Boligområdet skal ha adkomst via omkjøringsvegen. Gangforbindelse gjennom området mellom Allergot ungdomsskole og østover til omkjøringsvegen skal sikres i reguleringsplanen for området, tilsvarende skal det også sikres gangforbindelser mot Algarheimsvegen.

I forbindelse med regulering av området må det vurderes tilknytning og sanering av eksisterende avkjørsler langs Algarheimsvegen (delvis regulert stengt).

B6 Langeland skog
Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av de vestre deler av området.

Området B6 med delfelt skal reguleres samlet og sammen med barnehagen på felt T1. I tillegg til det generelle kravet om uteareal må det reguleres og opparbeides en grendelekeplass innenfor området sammen med boligfeltet.

Tilgrensende grønnstrukturer skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig. Tilknytning til eksisterende gangforbindelser/turveger/-stier, samt områder med formål grønnstruktur skal sikres i reguleringsplanen.

I felt B6.1 tillates oppført variert bebyggelse bestående av lavblokk, rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse. Områdets utnyttelse skal ligge innenfor 150-200 % BRA. Boligområdet skal ha adkomst fra omkjøringsvegen.

I felt B 6.2 tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Langs omkjøringsvegen kan det oppføres rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse. Boligområdet skal ha adkomst fra V1/V2 som vist på plankartet.

I felt B 6.3 tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse. I nordre del skal utnyttelse ligge innenfor 150-200 % BRA. I sør skal det oppføres eneboliger og tomannsboliger.

Boligområdet skal ha adkomst fra V2/V3 som vist på plankartet.

Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF-område (sikre levirkning og skjerming smittepress, plantesykdommer).

I felt B6.4 tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av området. Boligområdet skal ha adkomst fra V2/V3 som vist på plankartet.

I felt B6.5 tillates oppført variert bebyggelse bestående av rekkehus, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk. Områdets utnyttelse skal ligge innenfor 150-200 % BRA. Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av området. Boligområdet skal ha adkomst fra V2/V3 som vist på plankartet.

B7 Skogmo sør
Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse.

Tilgrensende grønnstrukturer skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig. Tilknytning til eksisterende gangforbindelser/turveger/-stier, samt områder med formål grønnstruktur skal sikres i reguleringsplanen.

I tillegg til det generelle kravet om uteareal må det reguleres og opparbeides en grendelekeplass innenfor området sammen med boligfeltet.

B8 Langelandsfjellet
Det tillates oppført variert bebyggelse bestående eneboliger og tomannsboliger, langs omkjøringsvegen kan det oppføres rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse. Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av området.

Området skal reguleres samlet og sammen med barnehagen på felt T2. Endelig lokalisering av barnehage avklares i reguleringsplan for området. Det skal legges særlig vekt på gode uteoppholdsarealer (unngå vegstøy) og trafikksikkerhet i tilknytning til adkomst.

I tillegg til det generelle kravet om uteareal må det reguleres og opparbeides en grendelekeplass innenfor området sammen med boligfeltet.

Tilgrensende grønnstrukturer skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig.

Interne og tilgrensende gang- og sykkelveger og tilknytning til eksisterende gangforbindelser/turveger/-stier/områder med formål grønnstruktur skal sikres i reguleringsplanen.

Avgrensning av boligområde mot høydebassenget må utredes og avklares i forbindelse med detaljreguleringsplan.

5.2 Bebyggelse for tjenesteyting
Eksisterende og fremtidige områder skal benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning og barnehage.

T1 – Framtidig barnehage
Innenfor område skal det etableres barnehage. Adkomstveg skal i utgangspunktet være felles med B6. Området skal reguleres sammen med B6. Det må legges vekt på gode interne gangforbindelser til T1 fra B6.

T2 – Framtidig barnehage
Innenfor område skal det etableres barnehage. Adkomstveg skal i utgangspunktet være felles med B8. Området skal reguleres sammen med B8. Det må legges vekt på gode interne gangforbindelser til T2.

5.3 Krav til infrastruktur
Vann og avløp til/fra bebyggelsen forutsettes tilkoblet det kommunale VA-nettet på Jessheim.

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning og adkomstveger for renovatør skal utformes iht. kommunens renovasjonsforskrift og dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbok 017. Tilretteleggingen skal behandles og godkjennes av kommunen, senest i forbindelse med rammetillatelsen.

Anlegg for renovasjon skal tilpasses kravene til sikkerhet for de myke trafikantene som ferdes der og anlegg plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for tilliggende bebyggelse.

I områder hvor det planlegges blandet bolig og næringsvirksomhet, skal det i tillegg tilrettelegges etter gjeldende regelverk for næringsavfall, da næringsdrivende har egen renovasjonsordning separat fra kommunens ordning. Det skal synliggjøres hvordan ordningen for bolig- og næringsavfall holdes adskilt.

Det skal være tilfredsstillende mulighet for varelevering til de næringsdrivende. Varelevering skal skje på bydelens premisser og ikke være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene.

5.4 Utearealer
Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper. Utearealene skal ferdigstilles samtidig med boligene og før midlertidig brukstillatelse gis. Lekearealene skal utformes variert og i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhets-forskrift og på en måte som innbyr til aktivitet for barn i alle aldre. Krav om uteareal må gi rom for ulike løsninger både på bakke og taknivå. Kravene må være i tråd med realistiske krav til et bymiljø.

For områder med høy utnyttelse
Det er krav om 45 m2 uteoppholdsareal per 100 m2 boligbruksareal, hvorav minimum 25 m2 skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Arealet kan unntaksvis anlegges på lokk på/over gateplan. Maksimum 5 m2 av privat balkong kan inngå i utregningen.

Den 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.

Felles for alle områder

Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m2 for tomter over 1500 m2. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1 der bredde er minimum 12 meter.

Ved unntaksvis anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær. Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal». Felles takterrasser kan inngå i beregningen av restarealer under forutsetning at minst 30 % av takterrassen har jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær. Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger.

I alle nye boliganlegg skal fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsbassenger, mv.

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.

Det skal være sikker ferdsel mellom nærlekeplass og bolig. Der det er mulig skal utearealene legges i forbindelse med eksisterende grønne forbindelser/grønnstruktur. Naturlige landskapselementer som har kvaliteter med tanke på lek og aktivitet, skal bevares. Gangareal skal ikke ligge direkte inntil boliger. Boliger på bakkeplan skal skjermes for innsyn.

For boligfelt med småskalabebyggelse

I boligfelt med BYA større enn 30 % skal det etableres lekeplass innenfor 50 m fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass ved inngang skal ha noe fast dekke for trehjuls-sykling og areal for sandkasse for de aller minste barna.

Det skal være en nærlekeplass per 50 boenheter. Lekeplassen skal være maksimalt 250 m fra inngangen til de boligene den skal betjene, men inntil 300 m i områder med småhus-bebyggelse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

Det skal være en grendelekeplass per 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 m til inngangen til de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 m i områder med åpen småhusbebyggelse. Minst halvparten av arealet på en grendelekeplass bør også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter mv. er tillatt.

5.5 Parkering

Parkeringskravene skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring. I de fremtidige boligområdene med tett utnyttelse, skal parkering hovedsakelig legges til parkeringskjeller. I områder med varig høy grunnvannstand kan parkeringsanlegg på markplan unntaksvis tillates, under forutsetning at de plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Ved fellesanlegg uten faste plasser kan lavere parkeringskrav vurderes. Gjesteplasser for boliger i fellesanlegg skal etableres på en måte som er offentlig tilgjengelig.

Lokalisering av større parkeringsanlegg skal skje i nær tilknytning til samlevegnettet.

Ved parkeringshus skal første etasje mot offentlig gate ha publikumsrettet virksomhet. Parkeringskrav for andre formål må fastsettes i reguleringsplan og byggesaker. Kommunen

kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene, når trafikkforhold på stedet tilsier det. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

For boliger er parkeringskravet en minimumsnorm. For nærings- og kombinertformål er parkeringskravet en maksimumsnorm, dvs. at det for disse formålene tillates maksimalt antall parkeringsplasser som angitt i tabellen nedenfor.

Formål	Antall for bil	Pr. enhet
Frittliggende (småhus)-bebyggelse*	2	Boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse*	1,5 + 0,20 gjesteparkering	Boenhet
Blokkbebyggelse*	1 + 0,20 gjesteparkering	Boenhet
Forretning	MAX 1 (min 0,5)	50 m² bruksareal
Kontor	MAX 1 (min 0,5)	75 m² bruksareal
Helseinstitusjoner	0,5	Seng, behandlingsplass
Barne- og ungdomsskole	0,7	Årsverk
Barnehage	0,7	Årsverk
Treningssenter	1	100 m² bruksareal

*Boligtyper iht. H-2300 Grad av utnytting

Parkering for sykkel

Formål	Pr. enhet	Sykkel
Bolig	Boenhet	2
Næring	100 m² bruksareal	2
Barne- og ungdomsskole	Elev/ansatt	1

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger til bestemmelsesstedet og fortrinnsvis være under tak (unntatt for områder med småhusbebyggelse). Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ hvor sykkelen enkelt kan låses fast.

Parkering for MC
I felles parkeringsanlegg skal det avsettes egne parkeringsplasser for MC etter skjønn.

Parkering for forflytningshemmede
5-10 % av p-plasser ved publikumsbygg skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser.

Der det etableres felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges forflytningshemmede. Det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser.

Parkering for el-bil
Minst 5 % av p-plasser ved publikumsbygg og større parkeringsanlegg for bolig/næring skal være tilrettelagt for el-bil parkering.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Generell bestemmelse
Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Ved etablering av grønnstruktur (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, lekearealer, idrettsparker o.l) skal det etableres variert vegetasjon som skaper rom og avgrensing i tettstedet og som kan gi livsgrunnlag for biologisk mangfold. Eksisterende

vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig. Bekkeåpning skal vurderes i forbindelse med utbyggingsprosjekter, men må vurderes i sammenheng med geotekniske forhold.

Langmyra er viktig å bevare som et myrområde, landskapselement og område for biologisk mangfold. Tiltak og utbygging i nærheten må ikke påvirke grunnvannstanden og Langmyra på en negativ måte.

6.2 Friluftsområder
Det skal sikres gode forbindelser til friluftsområdene.

6.3 Friområder inne i bebyggelsen
Friområdene skal være allment tilgjengelige og benyttes til idrett, sport, rekreasjon og lek. Innenfor de enkelte friområdene kan det godkjennes opparbeidelse av parkmessige fasiliteter som uteplasser eller liknede som fremmer aktivitet.

6.4 Turveg/turdrag: Løypetrase
Det tillates opparbeidet løypetrase for bruk sommer og vinter.

Turvegnettet skal være sammenhengende og sikre gode forbindelse mot gangforbindelse i tilgrensende boligområder.

Traseen fra Allergot ungdomsskole vest for Langmyra, skal ha en opparbeidet 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. Det skal etableres planfri krysning for løypetraseen i forbindelse med V3, V3 legges i brukonstruksjon over løypetraseen.

For trase sør for Skogmo er det ikke nødvendig med belysning. Her aksepteres også en mindre bredde (inntil 5 meter).

§ 7 Kulturmiljø

Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres gjennom reguleringsplan. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer, må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, jf § 5 og retningslinjenes § 10.

§ 8 Støy*

§ 9 Samferdselsanlegg

Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en utforming tilpasset området der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges med naturlige ledelinjer/markeringer. Vegene utformes i henhold til de en hver tid gjeldende forskrifter. Byggeplaner for nye veganlegg som berører riks- eller fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

Omkjøringsvegen er avsatt med 4 felt. Den bygges først ut som 2-felts veg. Vegen bygges ut til 4 felt når ÅDT er 12.000 kj/d. Arealet kan begrenses i omfang når det er laget en teknisk

* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §7 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

plan for vegtiltakene som er godkjent av Statens vegvesen (jfr brev datert 31.3.2014 fra Statens vegvesen).

Endelig løsning for adkomst til de enkelte delfeltene fastsettes ved detaljregulering av omkjøringsvegen.

Traseene til de framtidige interne adkomstvegene fastsettes endelig ved regulering av de enkelte delfelt.

Byggegrenser langs offentlige veger i planområdet:

- Omkjøringsvegen: 50 meter
- Gamle Trondheimsvegen: 15 meter
- V1- V3: 15 meter
- Algarheimsvegen: 30 meter

Byggeforbudssone / miljøsone langs E6 skal være 150 m, regnet fra senter av nærmeste kjørebane i hver retning. Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.
For jernbane gjelder en byggegrense på 30 meter fra nærmeste spors midtlinje jf Jernbaneloven.

§ 10 Hensynssoner

Pbl. § 11-8, c) kulturmiljøer

§ 11 Bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 17-2 jf. § 11-9 nr 2)

For utbygging av områder som inneholder bolig- og næringsformål innenfor planområdet, kan det inngås utbyggingsavtaler. Utbyggerne må påregne å bekoste teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, park, grønnstruktur og lekearealer i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

For øvrig skal de til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn.

§ 12 Tilhørende retningslinjer

Retningslinjer som følger kommunedelplanen utfyller bestemmelser og plankartet. Disse er ikke juridisk bindende, men gir føringer om hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå og hvordan bestemmelsene kan påregnes praktisert.

Retningslinjer til kommunedelplan for Jessheim Sørøst

Retningslinjene omhandler forming av områdene innenfor kommunedelplanen.

De skal nyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av plan- og byggesaker.

Til § 3 Rekkefølgebestemmelser
Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via utbyggingsavtaler.

Til § 4 Stedsutvikling, estetikk og utforming
Målet er å forsterke og videreutvikle områdets karakter. Ny bebyggelse i tilknytning til bevaringsverdige bebyggelse og gårdstun skal tilpasses eksisterende byggeskikk. Garasjer og andre mindre byggverk på boligtomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

For alle planer etter pbl som fremmes for behandling, skal det foreligge en vurdering om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafikksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkter.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det godkjennes en utomhusplan, fortrinnsvis i målestokk M 1:200, som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Utomhusplan skal vise detaljutførelse av alle ubebygde arealer, inkl. veger, parkeringsarealer, sykkelparkering, lekeplasser m.m. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon, terreng med kotehøyder og fallretning, samt håndtering av overflatevann. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles senest ved midlertidig brukstillatelse.

Til 5.1 Boligbebyggelse
Boligtypene er i henhold til veileder H-2300 Grad av utnytting.

Leiligheter som ensidig er orienterte mot nord, nordvest og nordøst tillates ikke.

Til § 5.3 Krav til infrastruktur
Utbyggingsområder som henger naturlig sammen og som bygges ut under ett, skal tenkes som en helhetlig løsning. I de sentrale områder og ved større prosjekter skal oppsamlingsløsningen være basert på nedgravde avfallsbrønner eller stasjonære avfalls sug jf. renovasjonsforskriftens § 7. Avfallsbrønner skal ha innvendig sekk og løsningen skal være tilrettelagt for tømming med vanlig renovasjonskjøretøy. Stasjonære avfalls sug tømmes med kontainerbil. Avfallsbrønner og avfalls sug anlegges, eies, vedlikeholdes og driftes av abonnenten.

For å minske ulykkesrisikoen ved avfallshåndteringen, vil kommunen fortrinnsvis ha gjennomgående veg eller blindveg med snuplass som ikke medfører rygging. Den kjørbare vegen skal ha kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy og skal dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbok 017 for «veg og gateutforming» og håndbok 018 for «vegbygging».

Detaljerte planer for tilretteleggingen av renovasjonsordningen for husholdningsavfall, skal behandles og godkjennes av VARV-enheten i kommunen, senest i forbindelse med rammesøknaden.

Løsninger for varelevering skal være jf. Statens vegvesens Håndbok 250 Byen og varetransporten og Bransjestandard for varelevering (BVL).

Til § 5.4 Utearealer
Alle boliger skal ha gode tilgjengelige utearealer egnet for opphold på egen tomt og/eller som fellesareal for flere eiendommer. Boliger bør ha private uteområder med direkte tilgang til boligen. For boliger uten tilknytting til bakkeplan kan dette løses for eksempel med balkong/terrasse. Boliger på bakkeplan og private utearealer på bakkeplan bør skjermes for innsyn med en vegetasjonsbuffer. Om det ikke er plass til en buffer, bør det være en nivåforskjell. For eksempel ved at nivået i første etasje ligger 50-100 cm over utenivået.

Uteareal anlagt på lokk og takterrasser kan inngå i felles uteareal såfremt de er universelt tilgjengelige for alle og ikke senker bokvaliteten i nabolaget for øvrig, men må avklares nærmere i hver enkelt reguleringsplan/byggesak. Utearealer anlagt på lokk, skal ha en minimumsandel av dekket (anslagsvis 50 %) anlagt og dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig jorddybde til beplantning av store busker og trær.

Det oppfordres til at overvann inngår som et estetisk element i utearealer og til at det etableres «grønne tak».

Naturlige landskapstrekk som treklynger, bakker egnet for aking, små fjellknauser, bekker og lignende bør bevares og kan sammen med gode løsninger for behandling av overflatevann som f.eks. oppsamlingsdammer, berike området og være populære elementer i barns lek. Stier/gangarealer i boligområder bør danne "runder" som barna kan sykle i.

Før omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det utredes fullverdig erstatning. Det vises til RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Skolegård, barnehager, treningsbane og lignende bør holdes åpen for lek utenom ordinær åpningstid, og skal ikke benyttes til parkering.

Til § 6 Grønnstruktur
Bygg og anlegg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende grønnstruktur, terreng og vegetasjon slik at de ikke hindrer muligheten for en sammenhengende grønnstruktur/ korridor.

I plankartet er det markert viktige grøntområder, samt nåværende og framtidige gang-forbindelser/turveitraseer. 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/turveitraseer ved regulering.

I forbindelse med planlegging av bygge- og anleggstiltak skal det avklares gjennomføring av tiltak innenfor området for å få sammenhengende forbindelseslinjer for gående og syklende til viktige målpunkt utenfor området, samt tilrettelegging for møteplasser. Møteplasser skal avgrenses og utformes som vakre, varierte, spennende og brukervennlige, med god og varig materialstandard. Det settes også krav til bruk av vegetasjon.

Til 6.3 Friområder inne i bebyggelsen
De enkelte anleggene i friområdene kan reserveres for den organiserte idretten etter nærmere avtale med kommunen.

Til 6.4 Turveg/turdrag: Løypetrase
Turstiene bør være tilgjengelig og brukbar for alle, og bør søkes opparbeidet i henhold til gjeldende krav og anbefalinger om tilgjengelig friluftsområde. Det må gjøres avveininger mot naturinngrep ved opparbeidelse av turstien.

Til § 8 – Støy[*]

Til § 9 Samferdselsanlegg
Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon jf vedlagte vegprofiler, Statens Vegvesens håndbok 017 og 018 eller den til enhver tid gjeldende forskrift. Utforming vurderes nærmere i detaljregulering, hensynet til nye og allerede etablerte trerekker skal vektlegges. Vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om universell utforming.

Private og felles parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming ved beplantning i og rundt parkeringsplassene. Det skal anlegges et fysisk skille mellom parkeringsareal og hhv. veg, gate/fortau.

Eventuelle grøfter og plass til snølagring kommer i tillegg til viste vegprofiler (nedenfor).

Til § 10- Hensynssoner
Hensynssoner etter § 11-c

Sonetype 1
Allergot Langeland (H 570-1) og Nygård (H 570-4)
Bygningene bør bevares i helhet og detaljer. Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er i noen grad ønskelig. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

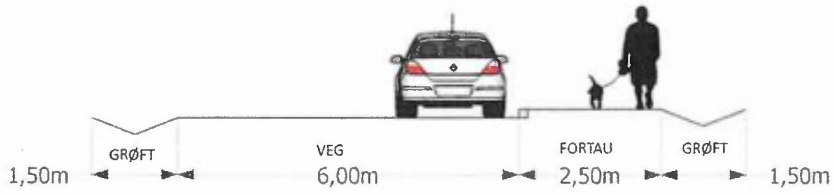
Ved regulering bør bygningene og tilhørende uteområder gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

Sonetype 2
Allergot Døli (H570-2), Allergot Madssstuen (H570-3), Stenvåg (H570-5) og Skogheim (H570-6)
Kulturmiljøenes utrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse bør ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at preget eiendommene har i dag, ivaretas.

[*] Erstattet av retningslinjer i kommuneplanen: *Til §7 Støy* i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

Vegprofiler

GAMLE TRONDHEIMSVEG



STENSVEGEN



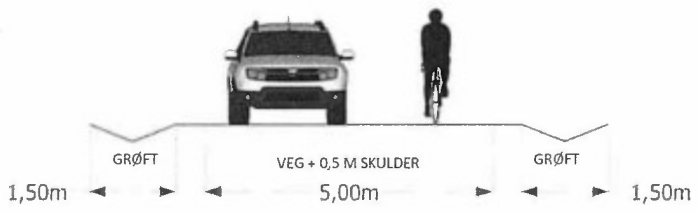
SAMLEVEGER I BOLIGFELT 50 KM/T - ÅDT > 1500 (+ V2)



SAMLEVEGER I BOLIGFELT 50 KM/T - ÅDT < 1500



ADKOMSTVEGER I BOLIGFELT 30 KM/T MED LAV ÅDT



ADKOMSTVEGER I BOLIGFELT 30 KM/T MED HØY ÅDT



Kommuneplan for Ullensaker

Planbestemmelser

2021-2030



Vedtatt av Kommunestyret 23. mars 2021, sak 18/21. Dokumentet er korrigert 09.04.21 i samsvar med vedtaket. Justert etter mekling, datert 22.02.22, og etter behandling av innsigelser i KDD 14.06.24.

Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten

Innhold

Innhold 2
Kapittel 1: Kommuneplanbestemmelser 5
§ 1 Plankrav 5
1.1 Krav om reguleringsplan 5
1.2 Unntak fra plankrav 5
1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder 6
§ 2 Forholdet til gjeldende planer 6
§ 3 Utbyggingsrekkefølge 6
3.1 Nordby park 6
3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan) 6
§ 4 Krav til teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur 7
4.1 Folkehelse 7
4.2 Universell utforming 7
4.3 Felles planbestemmelser 7
4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav 8
4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner 13
4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål 14
§ 5 Utbyggingsavtaler 14
§ 6 Kulturminner og kulturmiljø 14
6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt 14
6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak 15
6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø 15
§ 7 Landskap 16
§ 8 Grønnstruktur 16
8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder 16
8.2 Områder tilrettelagt for golf 16
§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø 16
9.1 Vernede vassdrag 16
9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa 16

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring 17
9.4 Lukkede bekker og bekkelukking 17
9.5 Hensynssone naturmiljø 17
9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven 18
§ 10 Kollektivtraseer 18
§ 11 Parkering 18
11.1 Krav til parkering 18
§ 12 Handel og kjøpesentre 19
12.1 Kjøpesenter 19
12.2 Øvrig detaljhandel 19
12.3 Handel med plasskrevende varer 19
§ 13 Samfunnssikkerhet 19
13.1 Geotekniske undersøkelser 19
13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm. 20
13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom 20
13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone 20
13.5 Fare- og sikringssoner 21
§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn 21
§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn 21
§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger 22
14.1 Konsekvenser av klimaendringer 22
14.2 Krav til lokal overvannshåndtering 22
14.3 Energi 22
14.4 Vann, avløp og renovasjon 22
14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler 23
14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning 23
§ 15 Miljøkvalitet 24
§ 16 Støy og luftforurensning 24
16.1 Luftforurensning 24
16.2 Støy 24
16.3 Støy fra anleggsvirksomhet 24
16.4 Krav til støyfaglig utredning 24

16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442 25
§ 17 Masseforvaltning 25
17.1 Massemottak 25
17.2 Råstoffutvinning 26
§ 18 Estetikk og boligkvaliteter 26
18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg 26
18.2 Skilt og reklame 27
§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer 27
19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse 27
19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse 28
19.3 Områder med blokkbebyggelse 28
19.4 Felles for alle områder 28
§ 20 Nåværende boligområder 29
20.1 Generelt 29
20.2 Definisjoner 29
§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF) 30
21.1 Generelt byggeforbud 30
21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde 30
21.3 Kulturlandskap 31
21.4 Spredt boligbygging 31
Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene 32
Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune 33
2.1 Arealkrav for parkering 33
2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur 34
2.3 HC-parkering 34
2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur 34
2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil 35
Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner 36
3.1 Utdypende forklaringer 36
3.2 Definisjoner 37

Kapittel 1: Kommuneplanbestemmelser

Det gjenstår to uavklarte innsigelser. Det gjelder tredje rullebane ved lufthavnen, og utvidelse av lufthavnformålet vest for lufthavnen. I planbestemmelsene er de markert med rød farge samt gjennomstreking, og er unntatt rettsvirkning. Kommunal- og distriktsdepartementet vil avklare det som gjelder tredje rullebane, mens den andre avventer vedtak av ny kommunedelplan for Gardermoen vest.

§ 1 Plankrav

1.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til utbyggingsformål (pbl. § 11-7 nr. 1 og 2) kan arbeid og 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), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

Ved fortetting i småhusbebyggelse

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

1.2 Unntak fra plankrav

For uregulerte, mindre områder vist som "Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse - nåværende" i kommuneplankartet kan kommunen etter en konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

1. Oppføring inntil to boenheter. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 3 til kommuneplan.

2. Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Tomtene kan bebygges med maks en boenhet pr. tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 3 til kommuneplan.
3. Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse, tilsvarende gjelder tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.
4. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.

Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.
Selv om det gis unntak fra plankrav, skal kommuneplanens øvrige bestemmelser overholdes. Unntaket gjelder ikke for boligbygging i støyutsatte områder.

1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

I områder avsatt med hensynssone H810, detaljeringssone – er det krav om felles planlegging (pbl. § 11-8, e).

§ 2 Forholdet til gjeldende planer

Juridisk bindende arealplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet. Ved motstrid mellom bestemmelser i kommuneplanen og kommunedelplaner gjelder kommuneplanen.

§ 3 Utbyggingsrekkefølge

3.1 Nordby park

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: S5, K5, K6 og K14 i Byplanen, hele Gystadmarka og hele Jessheim sørøst.

3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: Den delen av Gystadmarka som er omfattet av områdereguleringsplanen, samt S5, K5, K6 og K14 i Byplanen, og hele Jessheim sørøst.

§ 4 Krav til teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur

4.1 Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelsen, jf. folkehelseloven § 5c.

4.2 Universell utforming

I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt. Friområder og adkomstveger skal i størst mulig grad gis universell utforming.

4.3 Felles planbestemmelser

4.3.1Generelle bestemmelser:

Til førstegangs behandling av område- eller detaljreguleringsplan skal blant annet følgende dokumenteres:

- Barnehage- og skolekapasitet
- Transportkapasitet og trafikksikkerhet
- VA-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveger

4.3.2 Grad av utnytting

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnytting og for tomter i LNF-områder med tillatelse til boligbebyggelse, settes maksimal tillatt grad av utnytting til BYA = 30 % inklusiv garasje/biloppstillingsplasser.

4.3.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur (vann, avløp, renovasjon og veg mm.) er godkjent ved ferdigbefaring av rette myndighet. Krav og retningslinjer til anleggene i Ullensaker kommune skal følge den til enhver tid gjeldende VA-norm og Veg-norm.

4.3.4 Sand- og grusmasser

I Gardermoen-, Barntjermoen- og Hauerseterområdet: Drivverdige forekomster av grus skal være tatt ut før områdene eventuelt kan bebygges. Drivverdige sand- og grusmasser skal tas ut i henhold til godkjente driftsplaner. For å beskytte grunnvannet skal det etter uttak være minimum 4 meter ned til grunnvannet.

4.3.5 Gjenbruk av matjord og nydyrking

Ullensaker kommune har en klar intensjon om å verne dyrket mark og hindre nedbygging av den.

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.
Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal før det gis igangsettingstillatelse til boliger eller annet formål. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

4.3.6 Registrering av naturmangfold

Kommunen skal kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold på arealer hvor kartlegging tidligere ikke er gjennomført.

4.3.7 Midlertidige tiltak

Kommuneplanens rettsvirkning gjelder også for midlertidige- og flyttbare konstruksjoner. Midlertidige tiltak som innebærer boligformål, skal plasseres i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav

Områdebetegnelse	Navn/sted	Rekkefølgekrav
2015-62 2015-91 2019-56	Gystad	Det tillates ikke etablert bebyggelse før nytt kryss Rambydalsvegen/ fv. 174 er etablert med tilhørende omlegging av Rambydalsvegen.
2019-56	Gystad	Helhetlig utvikling av området må sikres gjennom reguleringsplan, inkludert omlegging av Rambydalsvegen og nytt kryss Rambydalsvegen/ fv 174.
Byggeområdene langs Pinnebekken	Gystad	Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med

		mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.
2015-105	Kløfta	Ved utvikling av 2015-105 på Kløfta skal kulturminnevernhensyn ivaretas gjennom detaljregulering jf. retningslinjer fra kommunedelplan for Kløfta.
2015-89	Algarheim	Ved utvikling av Algarheim nord, 2015-89, settes krav om turvegforbindelse gjennom området til Folkvang. I tillegg må gang-/ sykkelveg langs Kisavegen fra Oskar Christensens veg til adkomst til planområdet reguleres og opparbeides, jf. vedtak i FSK-sak 32/18, 27.02.2018. 70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.
2015-16 2015-38 2015-97-del1	Gardermoen seter og Li	Nye næringsområder i området Gardermoen seter, 2015-16 (todelt - øst og vest for Vilbergvegen), og områdene på Li, 2015-38 og 2015-97-del 1, skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke. Ved reguleringsplanarbeidet for området ved Gardermoen seter, 2015-16, skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstruktur-forbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest. Kulturminnevernhensyn området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig.

Alle nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen næringspark og Jessheim nord		For Gardermoen seter, Vilbergvegen vest og alle andre nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen Næringspark og Jessheim nord gjelder: Nytt hovedvegsystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativ godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Det kan ikke gis rammetillatelse før nevnte veginfrastruktur er ferdigstilt eller at utbyggers andel av bidrag til finansiering av denne er sikret i en bindende infrastrukturavtale med Statens vegvesen. En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig utfra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.
2015-118	Dal skog	Innenfor næringsområde Dal skog, 2015-118, tillates grovere næring knyttet til avfallshåndtering/foredling. Det tillates ikke lager/logistikk og handel. Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.
2019-96	Dal skog	Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.
2015-113	Nordby park	Området Nordby park, 2015-113, skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlunden må være i størrelsesorden 50 daa og inngå i en sammenhengende grøntstruktur/parkområde. Det tillates ikke plasskrevende handel. Det settes krav om lite bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m2 detaljhandel). Ullensaker kommune ønsker etablering av jernbanestasjon,

		bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver, Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.
2019-10	Hauerseter	Før ny godsterminal på Hauerseter kan tas i bruk må det være etablert en trafikksikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen.
2019-30	Gardermoen	Området kan kun benyttes til renseanlegg.
2019-23	Gaarder	1) Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her. 2) Det skal gjennomføres en bygningsantikvarisk registrering av husene på eiendommen. Bygningsmessige tiltak tillates ikke før slik registrering foreligger. 3) Verneverdig bebyggelse bør bevares i helhet og detaljer. Bygg som er revet kan erstattes, men den historiske tunstrukturen skal videreføres. Det tillates ikke nybygg utover dagens tun eller i siktlinjene mellom gravhaugene. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og gårdsbebyggelse i volum, høyder og uttrykk. 4) Alle søknader om tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak kan fattes. 5) Det må etableres gang og sykkelveg med en tilrettelagt kryssing av fv. 120, fra innkjøringen til hotellet langs Sogndalsvegen til E16 før hotellet kan tas i bruk.

~~2019-24(1)~~	~~Tredje rullebane~~	~~Rekkefølgekrav for infrastrukturbidrag i Gardermoen næringspark gjelder også ved etablering av tredje rullebane.~~ ~~Det tillates ikke etablering av tredje rullebane før en fullverdig og uhildet konsekvensutredning av behov og plassering, inkludert sosiale kostnader, infrastruktur- og samfunnskostnader er gjennomført og vedtatt godkjent av Stortinget.~~
~~2019-24(2)~~	~~Gardermoen vest~~	~~Utvidelse av flyplassformålet må ivareta hensynet til kulturminner og kulturmiljøer i området. Tiltak må være godkjent av kulturminnevernmyndigheten.~~ ~~Utvidelse av flyplassformål, kan ikke gjennomføres før Hans Garders veg er reetablert, og utvidet med gang- og sykkelveg, slik at ny veg henger sammen med tilsvarende veg i Nannestad.~~
2019-79	Kløfta øst	Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal ensidig sykkelveg med fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta velhus og fram til undergangen for gående ved jernbanen være regulert og opparbeidet, jf. tilsvarende krav i områderegulering for Kløfta stadion og Dyrskuplassen (plan ID: 375).
2019-5	Dal pleiehjem	Det tillates kun overnattingsvirksomhet og privat tjenesteyting i tilknytning til denne.
2019-35 2019-36	Olaløkka	Gang-/ sykkelveg skal være etablert på strekningen fra innkjøringen til idrettsanlegget og nordover til brua over Gardermobanen og E16, før anlegget kan etableres.
2019-36	Olaløkka	Det tillates kun idrettsrelatert næring som treningssenter og fysikalske tilbud. Det tillates verken detaljhandel eller handel med plasskrevende varer. Utviklingen av næringsområdet er bare aktuelt dersom

		fotballforbundets planer for idrettsarealet gjennomføres.
2019-42	Algarheimsvegen 130	Ny kontorvirksomhet, servering og detaljhandel tillates ikke.
2019-94	Hersjøen camping	Når eiendommen utvikles skal det legges til rette for god tilgang for allmennheten til området generelt, og til badeplassen spesielt. Tilgang til annen bebyggelse innenfor området må sikres. Det tillates oppført bebyggelse til fritids- og turistformål.
2019-97	Jessheim nord	Område N/T2 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen.
2019-99	Jessheim nord	Område N/T3 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen. I området kan det etableres ny interkommunal brannstasjon.
2019-6	Fløgstad	Det kan åpnes for mottak av rene masser når øvrige mottak i kommunen er avsluttet. Det må gjennom regulering dokumenteres at tiltaket ikke har negativ konsekvens for omkringliggende miljø. Arealet skal fylles opp på en slik måte at mest mulig av arealet til enhver tid er produktivt jordbruksareal. Når mottaket avsluttes skal hele arealet dyrkes.
Willersrudjordet	Kløfta	Nytt næringsareal skal ha adkomst fra nåværende næringsområde. Det må gjennomføres trafikale vurderinger av krysset mellom Kongsvingervegen og Prestmoen i forbindelse med regulering.

4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner

I alle nye reguleringsplaner tas det inn i rekkefølgebestemmelsene at det ikke tillates hogst i yngletiden: avvirking/hogst legges utenom yngletiden, 15.april – 15.juli.

4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål skal bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (begrenset til småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

§ 5 Utbyggingsavtaler

Utviklere av utbyggingsområder må påregne å bekoste teknisk infrastruktur i tilknytning til, og som er nødvendig for utbygging av områdene, blant annet vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- sykkelveg med belysning, park, grønnstruktur og lekearealer.

Ved utbygging til nevnte formål skal behovet for utbyggingsavtale vurderes for hvert enkelt planområde.

Det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

§ 6 Kulturminner og kulturmiljø

6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

Kvaliteten i kulturlandskap og kulturminner/-miljø registrert i kulturminnevernplanen skal søkes bevart i plan- og byggesaksbehandling og anleggstiltak. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør så langt som mulig opprettholdes. Nye bygg, konstruksjoner og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene. Tiltak som berører kulturhistoriske verdier, skal forelegges relevante fagmyndigheter for uttalelse.

I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturminnevernplanen skal bevares.

Formålet er å ivareta viktige kildehistoriske og identitetsskapende elementer i lokalsamfunnene, sikre at dagens innbyggere og nye generasjoner får oppleve Ullensaker med historisk dybde, samt å skape attraktive tettsteder og byrom.

6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

Byggesaksbehandling skal ivareta hensynet til kulturlandskap og kulturminner/-miljø ihht retningslinjer og rutiner beskrevet i kulturminnevernplanen. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares.

Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter kommunens vurdering er godt tilpasset og harmonerer med kulturminnet/-miljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og -tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg. Ved søknadsbehandling kan det bes om en estetisk redegjørelse.

Det skal vurderes om bygge- og anleggstiltak kan komme i konflikt med kjente eller hittil ukjente automatisk fredete kulturminner. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal regional kulturminnemyndighet kontaktes.

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjerder, gårds- og isdammer o.l. skal ivaretas. Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.

I tilknytning til særlig viktige og sentrale kulturminner/-miljø og kulturlandskap skal det utvises en meget restriktiv praksis når det gjelder nye bygg og anlegg, fortetting ol. Eventuelle nye anlegg skal underordnes det eksisterende. Inngrep som kan forringe de kulturhistoriske verdiene tillates ikke.

Viktige kulturminner-/miljø og kulturlandskap som berøres av plansaker skal sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensynssoner fastsatt i kommuneplanen samt vurderinger i kulturminnevernplanen skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende element.

§ 7 Landskap

Ved reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal hensynet til verdifulle og sårbare natur- og kulturlandskap ivaretas.

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

I reguleringssaker skal eksisterende og fremtidige aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftslivsområder sikres/gjennomføres. Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng/overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes, og det skal søkes å oppnå sammenhengende grønne korridorer.

8.2 Områder tilrettelagt for golf

I områdene tilrettelagt for golf, skal allmennheten ha adgang i form av gangforbindelser gjennom området.

§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø

9.1 Vernede vassdrag

De vernede vassdragene Leiravassdraget og Hurdalsvassdraget berører arealer i Ullensaker kommune. Disse vassdragene inkludert deres nedbørsfelt er underlagt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Inntil 100 meter langs følgende vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Hurdal- og Vorma-vassdraget og Leiravassdraget.

9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

For områder langs vassdrag, slik det fremkommer av arealkartet, inntil 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det ikke tillatt å sette i verk arbeid og tiltak

som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-8. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 30 meter. Vegetasjonssone på jordbruksareal er ivaretatt ved grasdekke eller stubb på de vassdragsnære arealene om høsten/vinteren.

Vannressursloven s § 11 om kantvegetasjon gjelder langs bekker og vassdrag.

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

For bebyggelse og anlegg skal avstanden til elve-/ bekkekant være minst like stor som høyden på kanten, men ikke mindre enn 20 meter, jf. veileder til TEK-17 kapittel 7 eller nyere.

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag, jf. bestemmelsene § 13.1.

9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Unntak ved nødvendig tiltak i landbruk eller stedbunden næring. 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, siste revisjon).

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

9.5 Hensynssone naturmiljø

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi i og langs elveløp dokumenteres. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal vurderes åpnet og restaurert.

- Pbl § 11-8, c) Særlige hensyn til bevaring av naturmiljøer H560_1 til 8
- Pbl § 11-8, c) Hensyn friluftsliv H530_1, 2, 8, 10, 11, 15 og 16
- Pbl § 11-8, c) Hensyn landskap H550_1

9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for områdene.
Hensynssoner: H720_1 til 12

- Aurmoen landskapsvernområde
- Elstad landskapsvernområde
- Nordbytjern landskapsvernområde
- Sandtjern naturreservat
- Ljøgodttjern naturreservat
- Svenskestutjern naturreservat
- Romerike Landskapsvernområde

§ 10 Kollektivtraseer

Ved regulering og bygging langs definerte kollektivtraseer, jf. arealplanen (fv. 174 Algarheimsvegen/ Jessheimvegen og fv. 454), skal nødvendig areal til bussframkommelighet/kollektivfelt sikres.

§ 11 Parkering

11.1 Krav til parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune, jf. kap. 2, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Ullensaker kommune for nye tiltak.

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

- Parkeringsplasser skal (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, etableres som fellesareal for boligene de skal betjene. Gjesteplasser, og plasser for forflytningshemmede, skal være tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere.
- Ved større utbygginger skal det vurderes om parkering kan løses samlet for flere utbyggingsprosjekter.
- Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at p-plasser for bildeling sikres.

§ 12 Handel og kjøpesentre

12.1 Kjøpesenter

Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m^2 BRA tillates ikke utenom områder med sentrumsformål i Jessheim og Kløfta.

12.2 Øvrig detaljhandel

I lokalsentrene (se definisjon i kap. 3), i områder med næring-, sentrum- eller kombinertformål, kan det etableres detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m^2 BRA salgsareal. Det kan også etableres annen «strøkstjenende handel» (se definisjon i kap. 3) i tilknytning til dagligvarehandel i lokalsentrene, men ikke utover et totalareal på 1200 m^2. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke. Endelig størrelse og omfang fastsettes i detaljreguleringsplan for området.

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) i områder som ikke er regulert til detaljhandel, tillates ikke.

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

12.3 Handel med plasskrevende varer

Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i reguleringsplanen legges til rette for slik handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 13 Samfunnssikkerhet

13.1 Geotekniske undersøkelser

For tiltak (fradeling og byggetiltak) under marin grense: Det stilles krav til fagkyndig geoteknisk utredning og dokumentasjon av spørsmål om stabilitet og evt. nødvendige kompenserende tiltak før bygging, graving eller andre tiltak iverksettes. Retningslinjer og anbefalinger gitt av NVE skal ivaretas. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.

Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift § 7-3 og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE *Sikkerhet mot kvikkleireskred* før tiltak i gang settes.

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 (mikro-tesla) 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.

Det er byggeforbud i båndleggingssonen høyspenningsanlegg H740. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

I alle plan- og byggesaker skal flomfare utredes i både regulerte og uregulerte områder.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m), og § 20-4, 1. ledd innenfor aktsomhetsområde for flom må det dokumenteres at tilstrekkelig flomsikring er ivaretatt og etablert. Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at de tåler å stå under vann. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

I områder markert med flomfare i aktsomhetskart for flom med hensynssone H320 skal byggteknisk forskrift § 7-2 og NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak langs strekninger, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det vurderes å velge løsninger som sikrer framtidige åpne vannveger.

13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Transjøen Vest brønnfelt hensynssone H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på grunnvannsmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

Det er krav til at tiltaket ikke medfører at grunnvannet trenger mer rensing enn i dag, og at det ikke blir en redusering i mengde vann som kan hentes ut av brønnfeltet.

13.5 Fare- og sikringssoner

Pbl. § 11-8, a):

- Faresone – ras og skredfare H310_1 til 7
- Faresone – brann og eksplosjonsfare H350_1 til 3
- Faresone – annen fare H390_3 (deponi med alunskifer)

- Sikringssone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130_1 og 2
- Sikringssone – jernbanetunnel H190_1 (hovedflyplassen)
- Sikringssone – støysone H290_1 til 3 (militær flystasjon)
  Sikkerhetssonene rundt Forsvarets laste-/losseplattform ved Gardermoen flyplass er markert på plankartet. Det er knyttet restriksjoner til sonene.

- Båndleggingssone – høyspenningsanlegg H740_1 og 12.

Område som er sikret etter Luftfartsloven §§ 7 – 13 - Vedtatt av Samferdselsdepartementet 17.06.1998:

- Innenfor ytre vurderingssone i restriksjonsplanen angitt på arealkartet, er det fastsatt bestemmelser for flyplassen og dens omgivelser. Ytre Restriksjonsplan, BRA kart. Ref: OHAS/F/HEO/80/3302/E06 og OHAS/F/HEO/80/1010/E09.

§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

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. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner.

Det kan innvilges dispensasjon etter søknad. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes.

§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Ved tilpasning til konsekvenser av klimaendringer, herunder klimafaktor, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Kommunen skal fastsette klimafaktor.

14.2 Krav til lokal overvannshåndtering

Ved all arealplanlegging og byggesak skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

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. 3) 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.

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

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

14.3 Energi

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m^2 oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.
Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

14.4 Vann, avløp og renovasjon

14.3.1 Tilknytningsplikt vann og avløp

All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

14.3.2 Renovasjon

Husholdningsavfall

Renovasjonsordningen skal praktiseres etter gjeldende forskrift og øvrig reglement.
Anbefalt renovasjonsordning for nye husholdninger etter boligtetthet:

Oppsamlingsenhet	Antall boliger
Små beholdere på hjul	Under 15 boenheter
Nedgravd avfallsløsning (brønn- mobilt avfallssug)	Over 15 og under 300 boenheter
Avfallssug	Mer enn 300 boenheter

Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet og plasseres på egen grunn.

Næringsavfall

Ordning for næringsavfall skal etableres etter gjeldende regelverk, og på egen grunn.

14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler

14.5.1 Byggegrense langs E6 og E16

Byggegrense langs E6 er 150 meter, regnet fra senter av kjørebanen i hver retning. Unntatt fra dette er E6 på strekningen mellom Langelandskrysset og Hauerseterkrysset der byggegrensen er 100 meter regnet fra ytterkant vegskulder.

Byggegrense langs E16 mellom Kløfta og Nybakk skal være 150 meter, regnet fra senter av kjørebanen i hver retning. Langs E16, fra kryss mot E6 (flyplasskrysset) og fram til flyplassen, er byggegrensen 100 meter.

Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

14.5.2 Rammeplan for avkjørsler:

I byggeområdene og i LNFR-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med rammeplanen for avkjørsler, som vist på temakart.

14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning

Kommunale og private veger skal planlegges og bygges etter den til enhver tid gjeldende vegnorm og veglysnorm.

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres.

For veganlegg som skal overtas av Ullensaker kommune skal detaljplaner godkjennes av kommunen.

§ 15 Miljøkvalitet

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger, og i så tilfelle må det utarbeides en tiltaksplan (jfr. forurensningsforskriftens kap.2).

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak.

§ 16 Støy og luftforurensning

16.1 Luftforurensning

De til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven.

16.2 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-1442, tabell 3 skal tilfredsstilles, jf. bestemmelsene § 1.4.

16.3 Støy fra anleggsvirksomhet

I reguleringsbestemmelser skal det gis regler for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442, avsnitt 4, Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

16.4 Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul sone definert i retningslinjen (T-1442, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og ved igangsettingstillatelse.

Kommunens støysonekart for veg, fly, jernbane og skytebane, jf. Ullensaker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor følgende byggeområder:

Jessheim:

- i sentrale deler av Jessheim (se kart i retningslinjene)
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 (fra og med Meiserudbekken i øst til E6 i nord
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka

Kløfta:

innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen (2012):

- langs jernbanen
- langs Trondheimsvegen
- langs Kongsvingervegen

Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen skal utformes slik at en oppnår en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

§ 17 Masseforvaltning

17.1 Massemottak

Mottak, oppfylling og uttak av masser skal godkjennes av kommunen. Mottak av masser kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan. Mottak skal skje til godkjente anlegg.

For tiltak som innebærer mottak av masser (snø og masse) kreves reguleringsplan. Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller overvannssystem.

Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemottak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemottak skal skje i samsvar med godkjent transportplan. Ved alt mottak av masser kreves det dokumentasjon av forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter (jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).

Slam fra byggegroper mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag.

17.2 Råstoffutvinning

Uttak av råstoff kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan.

§ 18 Estetikk og boligkvaliteter

18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

18.1.1 Estetiske krav

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets naturlige omgivelser, plassering og omkringliggende bebyggelse. Fasadene mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter.

Langs viktige kommunikasjonsårer, skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

18.1.2 Redegjørelse for estetiske kvaliteter

Kommunen krever at det i forbindelse med reguleringsplaner leveres en stedsanalyse med redegjørelse av stedets kvaliteter og egenskaper. I byggesaker skal en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske kvaliteter inngå. Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. En slik redegjørelse skal foreligge i byggesaker innenfor sentrumsformål og kombinerte formål. Dersom kommunen finner at det er vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet i planbeskrivelsen og den estetiske redegjørelsen, kan kommunen kreve ny detaljregulering.

18.1.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

I detaljreguleringsplaner for boligformål kan kommunen stille krav til antall boenheter, boenhetens størrelse og variasjon i boligsammensetning.

Formålet 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.

Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m². To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m². Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m².

18.1.4 Svalganger

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger.

I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen høyner byggets arkitektoniske kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet. Vurderingen skal som et klart utgangspunkt være restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

18.1.5 Områder med sentrumsformål

Områder med sentrumsformål skal ha åpne og aktive fasader ut mot bygater. Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Glass skal ikke tildekkes eller folieres. Solskjerming er tillatt. Forretninger som ligger mot gate, skal ha direkte inngang fra gate.

18.2 Skilt og reklame

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig.

Skilt og reklame skal tilpasses/underordnes bygningsmiljø og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført mot gate.

Mengden skilt/reklame i bynære kulturmiljø skal begrenses, både i miljøet som helhet og på de ulike bygningene. Skilt/reklame skal ha et avdempet preg og stiluttrykket skal tilpasses omgivelsene. Utførelse skal som et klart utgangspunkt være i enkeltbokstaver og ikke hele, trykte skiltplater.

§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse

I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA), hvor parkeringsareal og kjørearealer ikke kan regnes med.

Dette skal gjøres etter følgende norm:

- eneboliger: 200 m² hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

- sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- tomannsboliger: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse

For områder med konsentrert småhusbebyggelse er kravet 100 m2 uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav 50m2 skal være sammenhengende og ha en minimums bredde på 5 meter.

19.3 Områder med blokkbebyggelse

For områder med blokkbebyggelse er kravet 45 m² per 100 m² BRA til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m² av privat balkong/terrasse kan inngå i utregningen.

Ved bebyggelse der alle boliger har tilgang til privat uteoppholdsareal på terreng som oppfyller krav til uteoppholdsareal, kan privat areal medregnes til felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan ikke oppfylle krav til lekbart areal.

19.4 Felles for alle områder

19.4.1 Krav til solinnfall

Felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00.

19.4.2 Størrelse på og utforming av felles uteoppholdsareal

Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m² for tomter over 1500 m². Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1. Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.

Følgende inngår i uteoppholdsareal:
Ubebygd areal på bakkeplan, og ikke-overbygd terrasse som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:
Takterrasser, areal med helling over 1:3, og nødvendig snu- og kjøreareal, samt parkeringsareal.

Kvalitetskrav til uteareal:
Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener, og ha trygg adkomst fra nærliggende boligområder. Lekbart areal skal opparbeides

med flerfunksjonelle lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Større områder skal ha et større lekeareal tilpasset eldre barn. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold, og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal som inngår i arealberegningen skal ha støynivå under grenseverdien for gul støysone.

§ 20 Nåværende boligområder

20.1 Generelt

20.1.1 Minste tomtestørrelse

Boligtomter skal ha en funksjonell og god utforming.

Minste tomtestørrelse for ny og gjenværende tomt ved deling og seksjonering i nåværende boligområde:

- 800 m² for tomt til enebolig
- 1200 m² for tomt til tomannsbolig

20.1.2 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen har et gjennomgående, enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak skal ta hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske kvaliteter som for eksempel takform, materialvalg, volum og proporsjoner, samt plassering i forhold til veg. Kvaliteter i eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

20.1.3 Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet kun i tilknytning til enebolig, og ikke i tilknytning til garasje eller annet frittstående bygg, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA.

20.2 Definisjoner

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting
- Småhus
- Hovedbruksenhet
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

- Enebolig
- Enebolig med sekundærbolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus
- Kjedehus
- Tre-/ firemannsbolig
- Lavblokk
- Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål
- Rom med støyfølsom bruk
- Stille områder

Begrepene er definert i kap. 3 – Utdypende forklaringer og definisjoner.

§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

21.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene 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.

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

Skoglovens § 2 gjelder så fremt ikke annet følger av verne- eller planvedtaket eller av forskrifter knyttet til vedtaket. Jordlovens §§ 8, 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging og masseuttak inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

Ved ny regulering skal det mellom produktivt landbruksareal og ny tomt eller eksisterende ubebygd tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

21.3 Kulturlandskap

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

21.4 Spredt boligbygging

Spredt boligbebyggelse innenfor LNFR-områder tillates med inntil 5 boenheter totalt for hele kommunen i hvert kalenderår innenfor områdene som er angitt i plankartet:

1. Ved Ullensaker kirke
2. Borgenfjellet
3. Allmenningen, to områder
4. Jødal

Ved 5 eller flere boenheter innen samme delområde stilles det krav om detaljreguleringsplan. Følgende kriterier legges til grunn for lokalisering og utforming:

- Ved spredt boligbygging er hovedmålet fortetting.
- Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket mark, og i størst mulig grad ikke på dyrkbare arealer
- Etablering av nye boliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, nyere tids kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Trygg skoleveg skal legges til grunn ved vurdering.
- Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i flystøysonene II, III og IV dvs. med støynivå høyere enn 60 dB EFN. De til enhver tid gjeldende forskrifter for flystøy fra hovedflyplassen legges til grunn.

Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

Til § 8.1

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsplanen og evt. fremgå av reguleringsbestemmelsene.

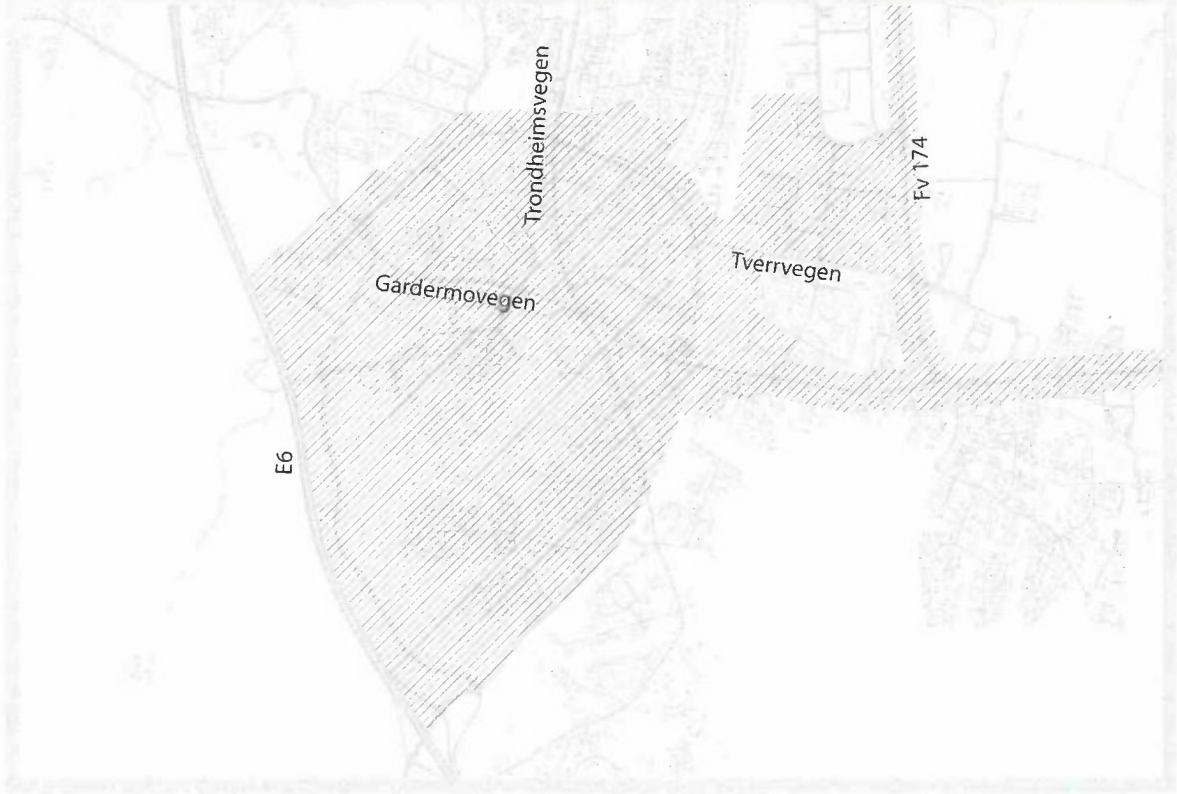
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

Til § 9

Vassdragene kan gjøres tilgjengelig for alle ved at det legges til rette med for eksempel parkeringsplasser, fiskeplass for bevegelseshemmede, utslippsbrygge for kano etc.

Til § 16.5

Illustrasjon – unntaksområde ***for sentrale deler av Jessheim***



Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

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

Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

Uavhengig av arealformål i kommuneplanens arealdel kan kommunen stille krav til parkering jf. PBL. §11-9, nr.5. Parkeringsnormen for Ullensaker kommune gjelder for all arealplanlegging i kommunen, der annet ikke fremgår av kommuneplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/ mc og plasser reservert for forflytningshemmede, de skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.

Kommunen kan treffe bestemmelse om 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.

2.1 Arealkrav for parkering

Følgende arealkrav gjelder for biloppstillingsplasser på bakkeplan, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad med minimum 18 m^2 pr plass.

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For alle nye næringsbygg skal minst 30 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. For alle (garasje)bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter og flere) med felles parkeringsanlegg med flere enn 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet, og ytterligere 40 % skal ha fremlagt infrastruktur for fremtidige ladepunkter. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

2.3 HC-parkering

Minimum 5% av parkeringsarealer ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser).

2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og minimum 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner etc.

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil. I nye utbyggingsprosjekter skal det legges til rette for lading av elsykler.

- All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet.
- Oppstillingsplasser for sykkel avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter. På fellesarealer for flere tomter skal all sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ og minimum 50 % etableres under tak.
- Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere (f.eks. Borettslag/ sameie) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges i parkeringskjeller. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til inngang/ utgang.

- Ved kollektivknutepunkt/ bussholdeplasser skal det opparbeides sykkelparkering tilrettelagt for varierte typer som lastesykkel, sykkelvogn, el-sykkel etc. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til bussholdeplass/ kollektivknutepunkt.

2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan og byggesaker.

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.

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 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

3.1 Utdypende forklaringer

3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

Regional by – Jessheim

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte lokale byene og tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen eller et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet på tvers til de regionale byene. De regionale byene skal ta en høy andel av befolknings- og arbeidsplassveksten og skal også være de viktigste områdene for handel og tjenester.

Prioritert tettsted – Kløfta

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet.

Lokalsentre – «strøkstjenede handel»

Gystadmarka, Nordkisa, Borgen, Algarheim/Gystad, Sand og Mogreina

Lokalsentrene skal utvikles med «strøkstjenende tilbud» som nærbutikk, frisør, blomster osv. som betjener eksisterende tettsted/bydel. Tjenestetilbudet skal dekke behovet til de som bor i nærområdet, men ikke ha et handel- eller tjenestetilbud som trekker kunder fra andre deler av kommunen. Et helhetlig handels- og tjenestetilbud skal lokaliseres til Jessheim og Kløfta.

Plasskrevende handel

Jf. Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018).

Kan bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

3.1.2 Teknisk infrastruktur

I begrepet teknisk infrastruktur inngår bla. følgende (listen er ikke uttømmende):

- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Torg, park, grønnstruktur
- Lekearealer

3.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. 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.

- Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.

Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- Frittliggende bebyggelse:

Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- 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).

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

- Våningshus:

Se *enebolig med integrert sekundær boenhet*, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

- Tomannsbolig:

Frittliggende bygning (én 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:

Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

- Terrassert bebyggelse:

Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

- Tre-/firemannsbolig:

Frittliggende bygning (én 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:

Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

- Fortetting og 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, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

- 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.

- 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 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.

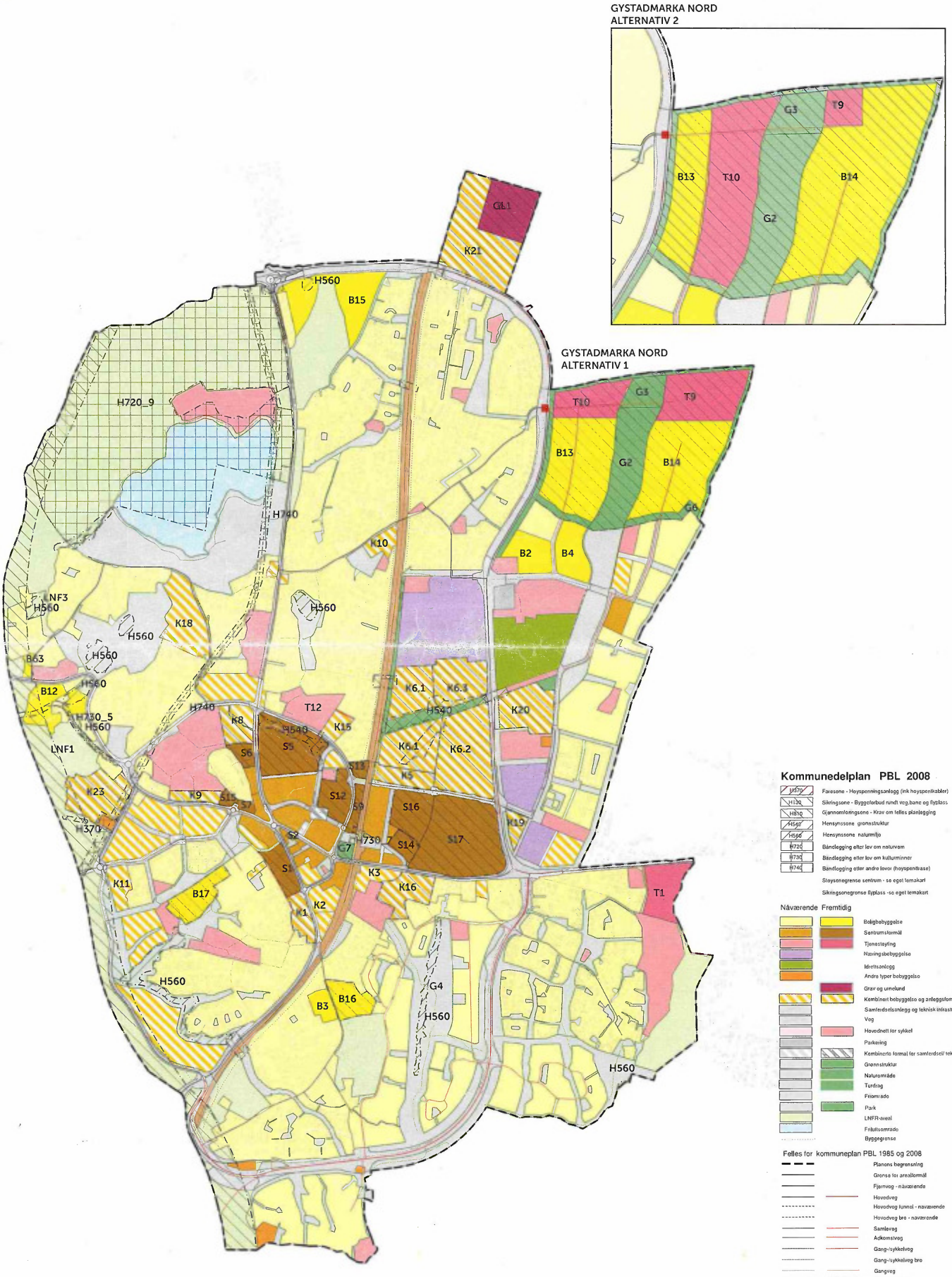
- Trinn 3:

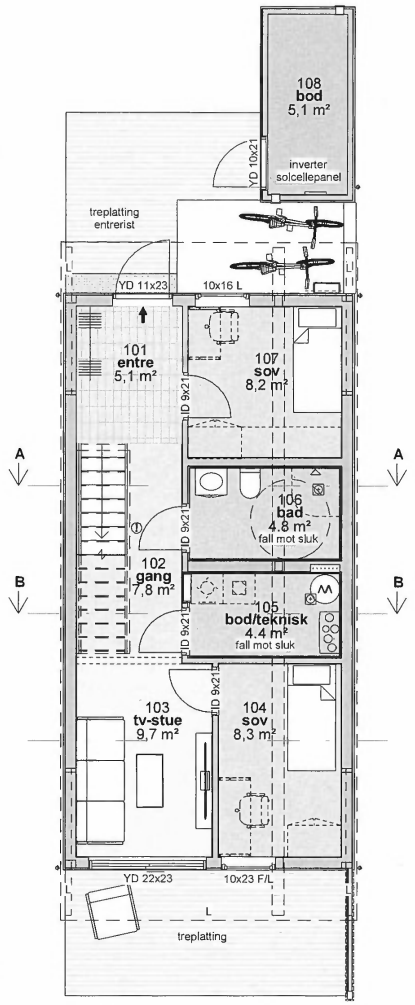
Sikre trygge flomveger (>40 mm)
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

HØRINGSFORSLAG DATERT 15.10.2024





1. Etasje
1 : 100

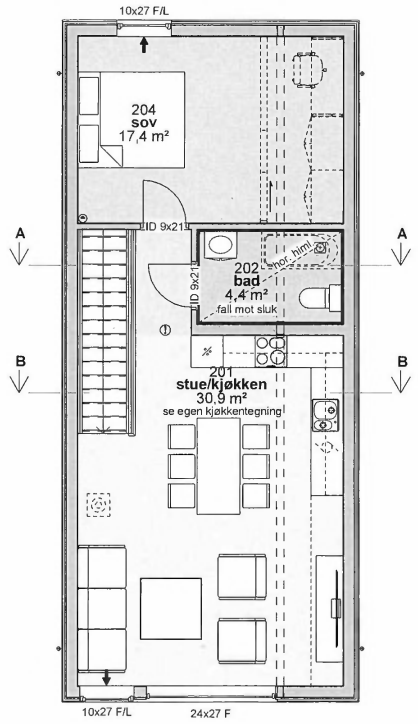
A	Uten fliser 2 et	MF	HHØ EU	14.03.23
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

HH Øst Eiendomsutvikling AS
BKS1-SNR20 - Enebolig A - Asymetrisk tak med stue i 2 et.
Kvitre — Ullensaker kommune

HELLVIK HUS
Hellvik Hus Region Øst
Energiveien 5, 2069 Jessheim
63 94 22 60
firmapost.romerike@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Målestokk	1 : 100	Dato	24.01.23
		Tegnet	TW/MF
		Kontr.	HHØEU
Prosjekt status	Arbeidstegning	Rev.	A
Tegning nr.	A-04	Prosjekt nr.	Original
Tittel	Plan 1.etasje		

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterlignes jfr. lov om åndsverk av 1961.



2. Etasje
1 : 100

A	Uten fliser 2 et	MF	HHØ EU	14.03.23
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

HH Øst Eiendomsutvikling AS
BKS1-SNR20 - Enebolig A - Asymetrisk tak med stue i 2 et.
Kvitre — Ullensaker kommune

HELLVIK HUS

Hellvik Hus Region Øst
Energiveien 5, 2069 Jessheim
63 94 22 60
firmapost.romerike@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Målestokk	1 : 100	Dato	24.01.23
		Tegnet	TW/MF
		Kontr.	HHØEU
Prosjekt status	Arbeidstegning		Rev. A
Tegning nr.	A-05	Prosjekt nr.	Original
Tittel	Plan 2.etasje		

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterlignes jfr. lov om åndsverk av 1961.



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
A	Uten fliser 2 et	MF	HHØ EU	14.03.23

HH Øst Eiendomsutvikling AS

BKS1-SNR20 - Enebolig A - Asymetrisk tak med stue i 2 et.

Kvitre Ullensaker kommune

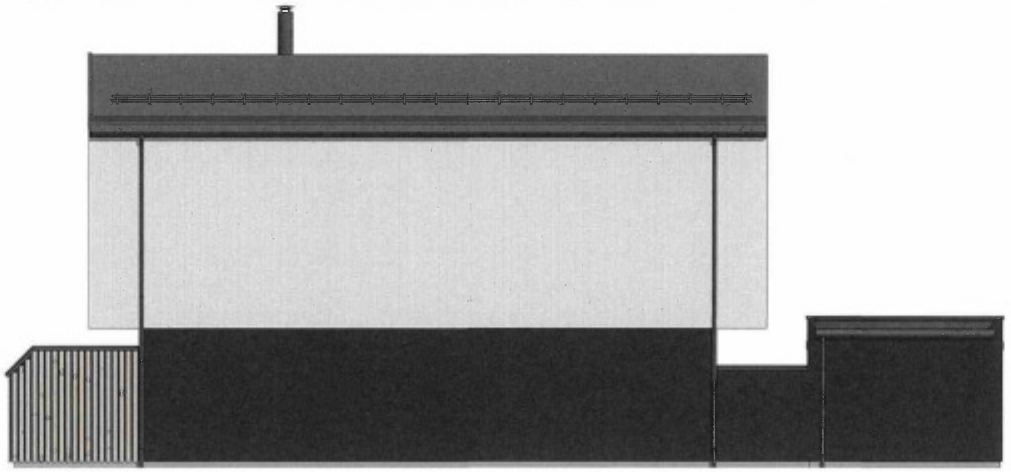
Hellvik Hus Region Øst
Energiveien 5, 2069 Jessheim
63 94 22 60
firmapost.romerike@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Målestokk	Dato	24.01.23
	Tegnet	TW/MF
	Kontr.	HHØEU
Prosjekt status: Arbeidstegning		Rev. A
Tegning nr.: A-01	Prosjekt nr.	Original

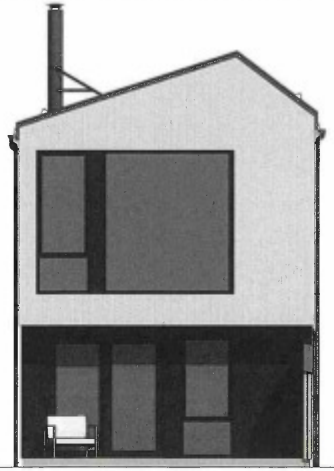
Tittel

Perspektiv

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterlignes jfr. lov om åndsverk av 1961.



øst
1 : 100



sør
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
A	Uten fliser 2 et	MF	HHØ EU	14.03.23

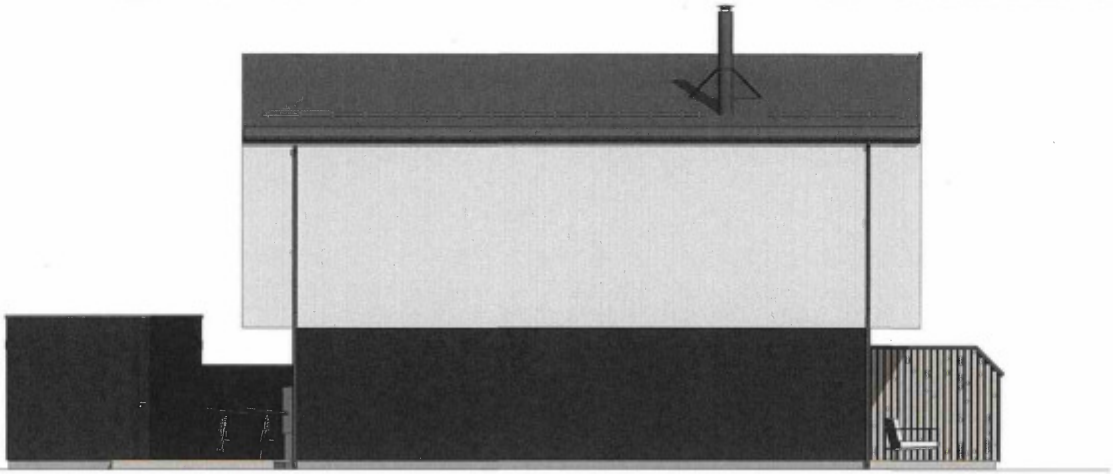
HH Øst Eiendomsutvikling AS
BKS1-SNR20 - Enebolig A - Asymetrisk tak med stue i 2 et.
Kvitre
Ullensaker kommune

Hellvik Hus Region Øst
Energiveien 5, 2069 Jessheim
63 94 22 60
firmapost.romerike@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

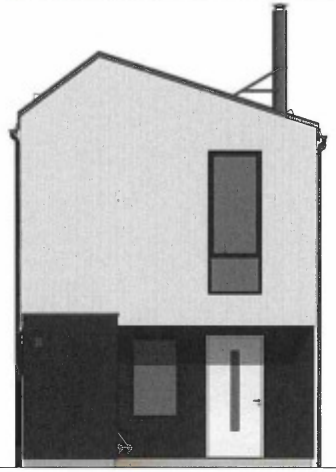
Målestokk 1 : 100	Dato	24.01.23	
	Tegnet	TW/MF	
	Kontr.	HHØEU	
Prosjekt status Arbeidstegning		Rev. A	
Tegning nr. A-02	Prosjekt nr.	Original	

Tittel
Fasader I

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterlignes jfr. lov om åndsverk av 1961.



vest
1 : 100



nord
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
A	Uten fliser 2 et	MF	HHØ EU	14.03.23

HH Øst Eiendomsutvikling AS
BKS1-SNR20 - Enebolig A - Asymetrisk tak med stue i 2 et.
Kvitre Ullensaker kommune

HELLVIK HUS

Hellvik Hus Region Øst
Energiveien 5, 2069 Jessheim
63 94 22 60
firmapost.romerike@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

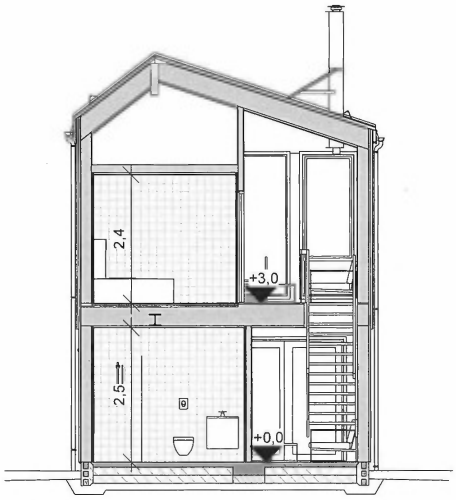
Målestokk	Dato	24.01.23
1 : 100	Tegnet	TW/MF
	Kontr.	HHØEU

Prosjekt status: Arbeidstegning — Rev.: A

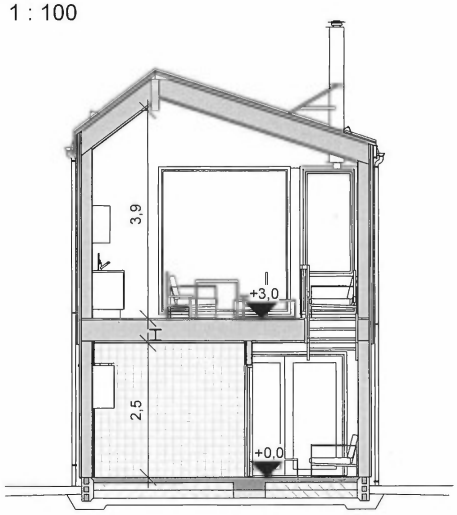
Tegning nr.: A-03 — Prosjekt nr. — Original

Tittel: Fasader II

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterlignes jfr. lov om åndsverk av 1961.



A
1 : 100



B
1 : 100

Bebygd areal (BYA)	
Bod	6,6 m²
Bolig	70,0 m²
	76,6 m²

Bruksareal (BRA)	
1.Etasje	51,7 m²
2.Etasje	60,6 m²
Bod	5,1 m²
	117,4 m²

Primær/sekundær del	
P-rom	112,3 m²
S-rom utv.bod	5,1 m²
	117,4 m²

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
A	Uten fliser 2 et	MF	HHØ EU	14.03.23

HH Øst Eiendomsutvikling AS
BKS1-SNR20 - Enebolig A - Asymetrisk tak med stue i 2 et.
Kvitre Ullensaker kommune

HELLVIK HUS
Hellvik Hus Region Øst
Energiveien 5, 2069 Jessheim
63 94 22 60
firmapost.romerike@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Målestokk	Dato	24.01.23
1 : 100	Tegnet	TW/MF
	Kontr.	HHØEU
Prosjekt status: Arbeidstegning		Rev. A
Tegning nr.: A-06	Prosjekt nr.	Original
Tittel: Snitt		

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretimessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Dampsaga allé 86
Gnr. 135 Bnr. 939 Snr. 106 i Ullensaker kommune

Oppdragsnummer:
316-25-0064

Meglerforetak: Kvartal Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Noman Afzal

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 45 06 74 42

E-post: noman.afzal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater