PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL DØLIRINGEN 35

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Vestbyen eierseksjonssameie II

Kommunale opplysninger

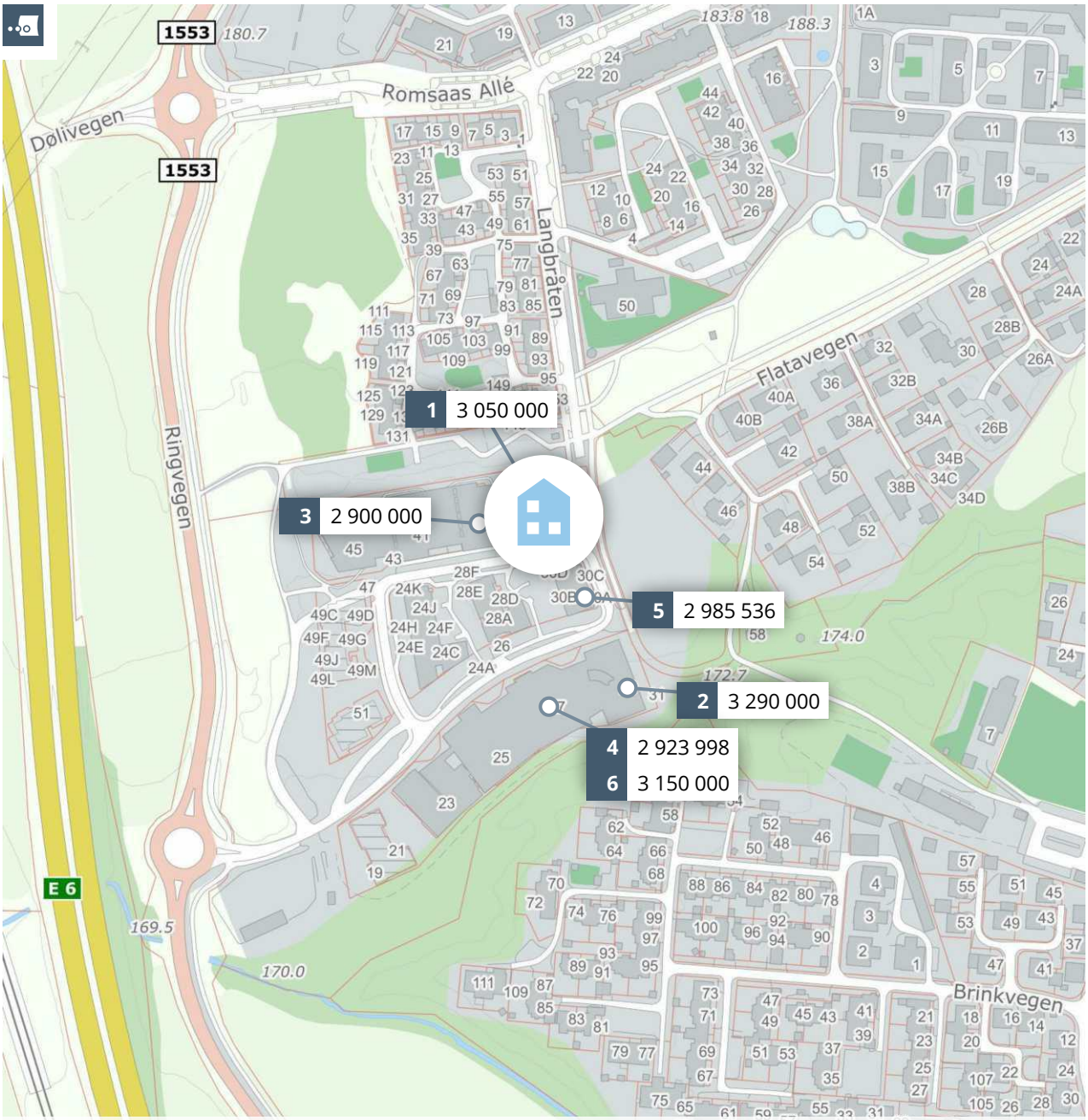
Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Tinglyste erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DØLIRINGEN 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 12.08.2026

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: Fredrick Jansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Døliringen 35, 2050 JESSHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 132 BNR 309 FNR 0 SNR 70 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Gjestad

Verdivurdert til

2 990 000

0	2 990 000	87 941
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	34 m²	6 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	3 038
Formue	3 184
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Døliringen 35				24.06.2026	3 190 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**84 722**
	36 m²	2021	3. etg	1 sov						
2	Døliringen 29				01.06.2026	1 316 000	**1 316 000**	1 974 000	3 290 000	**76 512**
	43 m²	2024	4. etg	1 sov						
3	Døliringen 39				13.05.2026	2 990 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**85 294**
	34 m²	2021	3. etg	1 sov						
4	Døliringen 27				24.03.2026	1 250 000	**1 250 000**	1 673 998	2 923 998	**76 947**
	38 m²	2024	1. etg	1 sov						
5	Døliringen 30 A				13.05.2026	1 190 000	**1 165 000**	1 820 536	2 985 536	**72 818**
	41 m²	2022	2. etg	1 sov						
6	Døliringen 27				02.10.2025	3 150 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**80 769**
	39 m²	2024	6. etg	1 sov						

En moderne og lys 2-roms selveierleilighet beliggende i den nye og spennende bydelen Vestbyen, i Jessheim.

Leiligheten har en meget god internbeliggenhet i byggets 3. etasje med flott utsyn over nabolaget.

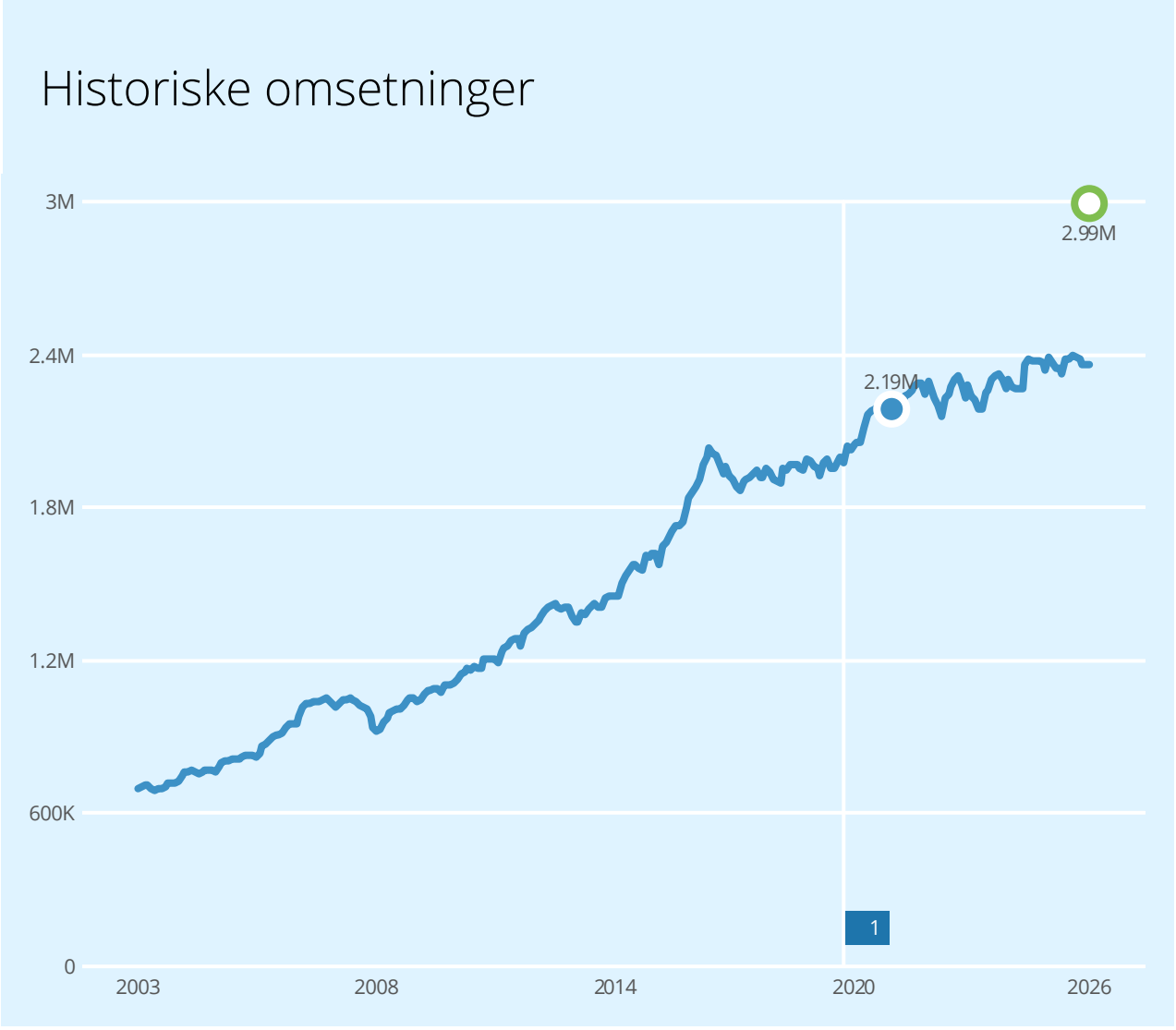
Kort fortalt:
- Stilrent kjøkken m/integrerte hvitevarer. Tilvalg ifbm. oppføring.
- Vannbåren gulvvarme og felles varmtvann
- 1-stavs lys eikeparkett
- Parkeringsplass i garasjekjeller (nr. 63)
- Balkong på ca. 6 kvm
- Energieffektiv bolig
- Kjellerbod på ca. 6 kvm
- Gangavstand til Jessheim sentrum med kjøpesenter, matbutikker, offentlig kommunikasjon m.m.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.09.2021		07.09.2021	-	2 190 000	-	2 190 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøp garasjeplass i etterkant, verdi ca. 200 000,- i dag. Verdivurdering er satt ut fra sammenlignbare objekter som nylig er solgt i Døliringen.

Leiligheter til salgs i Gjestad grunnkrets nå

56
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 808 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
125
dager

Leiligheter solgt i Gjestad grunnkrets siste 3 mnd

26
leiligheter solgt

3.6M
3.5M
3 351 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3 273 000 Salgspris i snitt
3.2M
3.1M

Solgt i snitt i løpet av
75
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

87 941 Døliringen 35 Totalpris 2 990 000

69 480 Gjestad grunnkrets i snitt siste 3 mnd

62 161 ULLENSAKER kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Døliringen 35
2050 JESSHEIM

Referanse: 2026-1306
Matrikkel: 3209-132/309/0/70
Befaringsdato: 11.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0 **Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 **Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

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

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

IU **Ikke undersøkt** 1 forhold

> **Kontroll i tilliggende konstruksjoner** · Bad - 3. etasje

Vurderinger

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 1

Balkong i metallkonstruksjon, målt til ca. 6 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,36 meter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad - 3. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 45 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 3. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulvoverflater i kjøkken TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i fordelerskapet, med føler til kjøkkenet.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Utført filter bytte 08.11.2025.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i kjøkkenet.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2021 – Installasjon av nyanlegg.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Nei

Begrunnelse

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har vannbåren gulvvarme.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,52 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Produsent: Arles.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
Bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Arealer

TOTALT AREAL

40 m²	34 m²	6 m²	–	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2021)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	6 m²	-	**6 m²**	-
3. etasje	34 m²	-	-	**34 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**34 m²**	**6 m²**	**-**	**40 m²**	**-**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
3. etasje	BRA-i: Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Døliringen 35, 2050 JESSHEIM**
Matrikkel: **3209-132/309/0/70**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Malik Mohammad Asghar og Najma Ghous**

Kunde: **Umair Malik**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **11.08.2026**

Tilstede ved befaring: **Umair Malik (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **12.08.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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: 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: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260214
Addresse	Døliringen 35		
Postnr.	2050	Sted	JESSHEIM
Selgers navn	Malik Mohammad Asghar		
Selgers navn	Najma Ghous		
Selgers navn	Malik Mohammad Asghar		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Umair Asghar Malik

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP3542012

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.08.2026

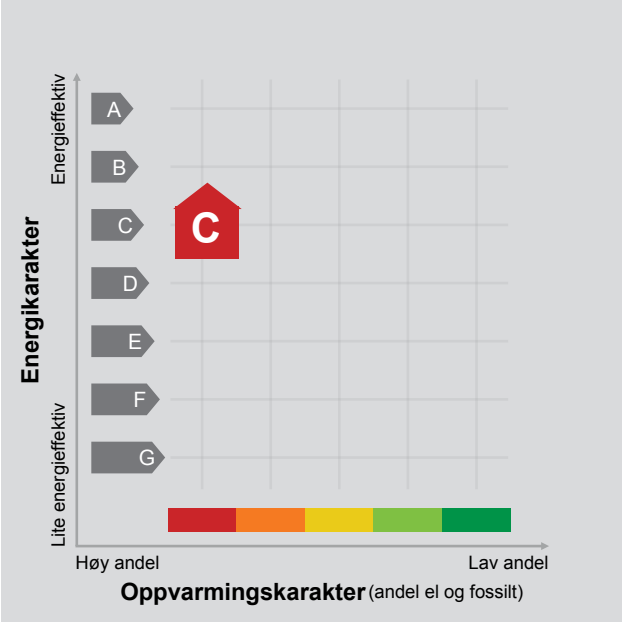
Signert av *Malik Mohammad Asghar*

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Døliringen 35
Postnummer	2050
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	309
Seksjonsnummer	70
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300817686
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	f504c0f6-be84-4bf7-bc44-32d328f212a4
Dato	28.04.2024
Innmeldt av	COWI v/ VLADYSLAV SHCHUCHENKO



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.

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	Gardermoen (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.4.2024
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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	COWI
Navn person	PRPK

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	26,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,0 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	95,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	245 448 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	153 505 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	97,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	249 300 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	245 448 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	245 448 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Boligopplysninger:

Vestbyen Eierseksjonssameie II	**Vår ref.:**	1843/70	**Fødselsdato eier:**	02.07.1959
Døliringen 35	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	07.09.1968
2050 JESSHEIM	**Eiere:**	Malik Mohammed Asghar, Najma Ghous		
Organisasjonsnr: 926 914 308	**Seksjonsnr:**	70		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 038**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 324
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd Telia	395
	Bod	144
Måler:	1843 Arealfordeling (MBU) - Strøm: Akonto varme (18431 - 70)	792
Objekt:	Garasjeplass nr. 63 (18431 - 63)	383

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Kenneth Danielsen
Adresse:	Lerdalskroken 12
Postnr/-sted:	1467 STRØMMEN
Telefon:	Mob.: 46817278
E-post:	vestbyenii@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.08.2026

Utestående saldo: **-4 074,41**

Felleskostnader:	0
Andre krav:	-4 074,41

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	262
Annen formue:	3 184	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	70	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2021		
Gårds/bruksnr:	132/309 - seksjon:70		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1279.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3542012

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.08.2021	Første innflytting:	31.08.2021	SSBnr:	H0306
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme + el		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Vestbyen Eierseksjonssameie II	**Vår ref.:**	1843/70	**Fødselsdato eier:**	02.07.1959
Døliringen 35	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	07.09.1968
2050 JESSHEIM	**Eiere:**	Malik Mohammed Asghar, Najma Ghous		

Organisasjonsnr: 926 914 308

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg D

Fasiliteter:

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

TV/Bredbånd: Kollektiv avtale med Telia.

Energimåler (varmtvann og vannbåren varme) avregnes årlig og ved eierskifter. Manuell avlesning av seksjonseier. Målerstand på begge målere må meldes Usbl ved restansesforespørsel ifm. eierskifte.

Garasjeplass og bod følger bolig. Eierandelen med rett til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til parkeringsplass i Vestbyen I og II Garasjesameie sin eiendom.
Eierandel med rett til bod er tinglyst med en realandel til de som bodene betjener. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder.

Boder og garasjeplasser ligger i eget tingsrettslig sameie (Vestbyen I og II garasjesameie). Andel driftskostnader for bod og garasjeplasser kreves inn fra Vestbyen Eierseksjonssameie II.

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

V E D T E K T E R

for

Vestbyen Eierseksjonssameie II
(org. nr. 926 914 308)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 22.02.2021.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Vestbyen Eierseksjonssameie II. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsvedtak 15.12.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 92 boligseksjoner på eiendommen gnr. 132, bnr. 309 i Ullensaker kommune.

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

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringssøknad.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal er ikke med i hoveddelenes BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

4. Parkering, boder og fellesutomhusområder.

Parkeringsplasser og boder for seksjonseiere i sameiet er beliggende på gnr. 132 bnr. 311 («Parkeringseiendommen»). Parkeringseiendommen er fradelt som anleggseiendom, egen volumeiendom. Seksjonseiere som har rett til parkeringsplass og bod i Parkeringseiendommen får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Vestbyen I og II garasjesameie gnr 132 bnr 311. Seksjonseier blir etter dette sameier i Vestbyen I og II Garasjesameie og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder på reguleringsfelt Felt B1 beliggende på, gnr. 132 bnr. 301. Området er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor reguleringsfelt B1. Alle seksjonseiere får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Vestbyen I og II Driftssameie gnr 132 bnr 301. Vestbyen I og II Driftssameie vil ha egne vedtekter som regulerer forholdet mellom eierne.

Felles infrastruktur (veier, rør) og diverse felles grøntområder m.m. for hele Vestbyen er beliggende på gnr. 132 bnr. 275. Ansvaret for drift og vedlikehold ivaretas av Vestbyen Velforening. Det er pliktig medlemskap i foreningen. Det er planlagt at alle seksjonseiere får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Vestbyen Velforening i gnr. 132 bnr 275.

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av Parkeringseiendommen,,felles utomhus for Felt B1 og felles infrastruktur m.m. for Vestbyen kreves inn av Vestbyen I og II Garasjesameie, Vestbyen I og II Driftssameie og Vestbyen Velforening.

Eierandeler tinglyst på den enkelte seksjoner kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon, dog slik at parkeringsplass kan selges til andre seksjonseiere/leilighetseiere innenfor prosjektet Vestbyen.

5. Vedlikehold

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen og kostnader til drift av Vestbyen I og II Driftssameie og Vestbyen Velforening som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med 30 prosent av utgiftene med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon.. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
Fra styret i boligsameie skal det velges to representanter til styret for Vestbyen I og II Garasjesameie og Vestbyen I og II driftssameie, og kandidat for styret i Vestbyen velforening.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

Husordensregler for
Vestbyen eierseksjonssameie II

(org. nr. 926 914 308)

Fastsatt av årsmøte den 2.juni 2022.

§ 1. Formål

Disse husordensreglene er et supplement til vedtektene for Vestbyen eierseksjonssameie ii, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk. Lokale husordensregler for Vestbyen eierseksjonssameie ii, kan fastsettes og endres av styret i ordinært styremøte.

§ 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere, leietakere, personer som oppholder seg i sameiet, eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller seksjon. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg og uteområder. Fellesbetegnelsen beboere benyttes dette regelverket.

§ 3. Generelt

Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Vedtektene av 22. februar 2021 og i disse husordensreglene. Seksjonseierne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leiligheten.

Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass. Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold

§ 4.1. Leiligheten

Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes § 14 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører. Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryse.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger og uteareal

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås. Montering av utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å gi minst røyk og lukt.

§ 4.3. Fellesområder: oppgang/trapperom, heis og svalganger

§ 4.3.1 Innvendig

1. Innvendige fellesarealer skal normalt holdes fri for private gjenstander.
2. Sko, sykler, leker, sportsutstyr o.l. skal ikke stå i oppgangene. Disse må enten tas med inn i egen leilighet/ bod eller låses inn i felles sykkelboder på området. Dette grunnet renhold, brannfare og ønske om ryddige fellesområder. Det er ikke tillatt å plassere møbler eller andre gjenstander i korridoren. Løse gjenstander som står/ oppbevares i oppganger eller kjellerganger vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning.
3. Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdørene til garasjen.

4. Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra.
5. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås.
6. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.
7. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.
8. Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

§ 4.3.2 Utvendig

1. Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Ballspill mot vegger og foran inngangspartier er ikke tillatt.
2. For å unngå at parkerte sykler er til sjenanse for andre beboere, ber vi om at du benytter sykkelstativene. Dersom du ikke benytter sykkelen så ofte så oppfordres det til å sette sykkel i felles bod.
3. Det er ikke tillat å mate fugler i sameie fellesområdet fordi det kan trekke rotter og mus til eiendommen, eller er til sjenanse for øvrig.

§ 4.4. Ringeklokkeskilt og Postkasseskilt

Sameiet ønsker at inngangspartiet fremstår ryddig og representativt og at alle postkassene har lik merking innenfor rammen i postkassen. Eier er selv ansvarlig for å merke postkassen. Dette gjelder også dersom leiligheten leies ut. Benytt mal som finnes på «min-side» i usbl.no. Trenger du hjelp til dette, ta kontakt med styret.

Eksempel:

Ola Nordmann, Kari Nordmann	L.gh. H0123

Styret foretar med jevne mellomrom endringer på ringetablå/navneliste etter opplysninger fra seksjonseiere. Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å sende e-post til styret med ønsket navn som skal stå på navnelisten.

§ 4.5. Flytting

Det er ***ikke tillatt*** å kjøre inn på sameiets bilfrie område. Flytting anbefales gjennom garasjen fra Døliringen 39 og 35. Vennligst påse at adkomst for andre ikke hindres.

Det anbefales å bruke en tralle. Sekketraller er veldig praktisk og enkle å manøvrere. Sameiet har dessverre ikke noen traller til utlån. Dersom det er behov for å holde branndører i korridorer i åpen posisjon må støpsel trekkes ut fra kontakten, slik at ikke dørautomatikken skades. Da kan det legges en dørstopper under døren. Husk å koble til strømmen igjen når du er ferdig.

Det anbefales ikke å holde heisdørene i åpen posisjon mens man bærer inn og ut sine eiendeler. Slag mot heisdørene vil kunne skade heisen og den vil stanse. Heisen vil også stanse hvis heisdørene blir holdt åpne med makt.

§ 4.6. Boder

Beboerne plikter å holde sine egne netting-boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, jf. § 3 Generelt. Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs. Det er ***ikke tillat*** å legge fra seg gjenstander utenfor egen bod og i hele fellesområdet.

§ 5. Garasjeanlegg

§ 5. 1 Brukerne av garasjeanlegget

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. Vær oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller, og oppbevaring av fjernkontrollen må skje med tanke på dette. Oppbevar derfor ikke fjernkontroll i bilen mens den står i garasjen.

Regler for bruk av garasjeanlegget:

1. All kjøring i på sameiets grunn må være forsiktig og hensynsfull, varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere.

2. Farten skal være lav.
3. Det er bare tillatt å parkere bil på egen parkeringsplass.
4. Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn garasjeboden rommer. Gjenstander, løsøre, søppel på parkeringsplasser vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander.
5. Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.
6. Feilparkerte biler blir fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning.
7. Det er ikke tillatt å bruke skjøteledninger til lading av el-bil eller andre elektroniske installasjoner.
8. Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget.
9. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.
10. Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget.
11. Styret kan når som helst innføre ordningen med parkeringsselskaper og parkeringsbevis.

§ 5.2 Gjesteparkering

Sameiet disponerer ikke en gjesteparkering. Besøkende gjester bes å parkere sin bil i område rundt Obs bygg og Langbråten gata. Biler som parkeres i garasjeanlegget eller område ved avfallsbønner blir borttauet uten forvarsel for seksjonseiers regning.

§ 6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Husdyreiere må påse at ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område. Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn.

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 7. Støy

§ 7.1. Generelt

Trivsel- Respekter naboene dine og ikke la din oppførsel være til sjenanse for andre. Dette gjelder både mellom leilighetene og i fellesareal inne og ute.
Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy. Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt

Det skal være nattero/stille i sameiet mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og kl. 09:00 i helger og offentlige høytidsdager. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Støyende oppussing skal avsluttes senest kl. 20:00 alle dager. Ved støyende aktivitet, som for eksempel fest og oppussing, skal naboer varsles med oppslag i egen oppgang og nabooppgang, husk å inkludere forventet varighet på støyende aktivitet samt kontaktinformasjon.

§ 7.2. Musikkøving

Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg.
Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero, jf. foregående pkt., og bør begrenses så langt som mulig etter klokka 19:00.

§ 7.3. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere, skal kun utføres i perioden 08:00 til 20:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndag er og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.
Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan regnes med å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 8. Røyking i fellesarealer, på balkonger og åpne vinduer

Det er strengt forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesområder (oppganger, korridorer, heis, bodområder, garasjeanlegg etc.). Det skal også vises særskilt hensyn ved røyking fra

balkonger/markterrasser, åpne vinduer og utendørs ved overbygde inngangspartier for å unngå at naboer sjeneres.

§ 9. Skade, feil, mangler eller mislighold

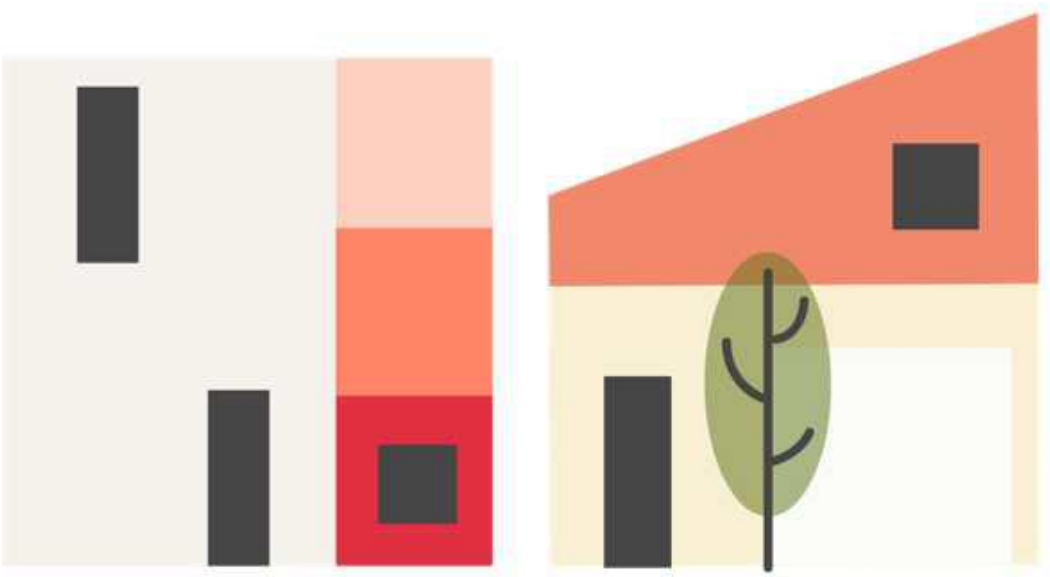
Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som h*n har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.
Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel/ orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i Vestbyen eierseksjonssameie ii forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven 16. juni 2017 nr. 65).

§ 11. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler. Disse Husordensreglene trer i kraft 2.juni 2022, og kan senere endres av styre i ordinært styremøte.



INNKALLING 2026

Vestbyen Eierseksjonssameie II

Onsdag 03.06.2026 kl. 10:00

Digitalt via Min side i Bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Vestbyen Eierseksjonssameie II

Møtet finner sted tirsdag 03.06.2026 fra kl. 08:00 - Digitalt via Min side i Bonabo

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
03.06.2026 08:00 - 04.06.2026 10:00

Periode for avstemning
04.06.2026 12:01 - 05.06.2026 12:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 03.06.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Sak 1: Ønske om bortkjøring av søppel

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Sak 1: Ønske om bortkjøring av søppel

Innmeldt grunnet økt mengde søppel som ikke passer i nærområde

Forslag til vedtak: Ønsker at styret leier konteinere slikt at beboerne som ikke får kjørt vekk avfall kan kvitte seg med det.

Styrets innstilling: Styret har diskutert dette siden ifjor. Vi har bestemt oss at konteiner løsningen blir for kortvarig derfor har styret bestemt at vi legger en palle i garasjen som skal brukes til større avfall som vaktmester kjører bort ved behov

Vi venter fortsatt godkjenning hos eierseksjon 1 for å innføre denne løsningen

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kenneth Danielsen, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Daniel Ignacio, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nora Leticia Salinas Garza, Valgt fra 18.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Thomas Røsand Valø, Valgt fra 18.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Kenneth Danielsen stiller til gjenvalg som styreleder.

Forslag til vedtak: Kenneth Danielsen velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Daniel Ignacio stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Daniel Ignacio velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Thomas Røsand Valø stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Thomas Røsand Valø velges som varamedlem for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**347 291**	**1 002 070**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-24 823	-502 494
Tilbakeføring av avskrivning	18 750	12 500
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-150 000
Endringer i andre langsiktige poster	-48 060	-14 785
B. Endring arbeidskapital	**-54 133**	**-654 779**
C. Arbeidskapital	**293 158**	**347 291**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 650 010	2 006 533
Kortsiktiggjeld	-1 356 852	-1 659 242
C Arbeidskapital	**293 158**	**347 291**

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

Resultatregnskap 2025 Vestbyen Eierseksjonssameie II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 633 364	2 512 020	2 696 906	2 633 315
Leie forretningslokaler	1	158 976	143 520	158 520	158 976
Sum leieinntekt		**2 792 340**	**2 655 540**	**2 855 426**	**2 792 291**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	5 550	28 178	0	0
Sum annen inntekt		**5 550**	**28 178**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 797 890**	**2 683 718**	**2 855 426**	**2 792 291**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	21 150	29 610	21 000	22 560
Styrehonorar	4	150 000	210 000	150 000	160 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	18 750	12 500	0	18 750
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	6	160 213	271 773	150 000	76 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	792 390	693 156	502 574	686 144
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	10 412	10 018	11 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	9	183 269	569 298	420 000	186 000
Revisjonshonorar		10 710	9 685	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar		120 946	116 406	120 000	127 000
Andre honorar	10	222 445	266 929	303 000	204 000
Kontorkostnad		918	0	0	0
TV/bredbånd		487 859	453 313	453 313	542 064
Forsikringer		668 443	561 715	668 443	754 674
Andre kostnader	11	8 185	14 773	6 500	3 000
Sum kostnad		**2 855 689**	**3 219 178**	**2 815 330**	**2 792 192**
Driftsresultat		**-57 799**	**-535 460**	**40 096**	**99**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		30 231	30 368	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	2 744	2 597	0	0
Netto finansposter		**-32 976**	**-32 966**	**0**	**0**
Årsresultat		**-24 823**	**-502 494**	**40 096**	**99**
Overført sameiekapital		-24 823	-502 494	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-24 823**	**-502 494**	**0**	**0**

Balanse 2025 Vestbyen Eierseksjonssameie II

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	110 717	62 657
Andre driftsmidler	5	118 750	137 500
Sum anleggsmidler		**229 467**	**200 157**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		45 401	23 423
Kundefordringer		40 445	46 277
Kostnader til avregning		681 166	661 052
Andre kortsiktige fordringer		21 108	20 831
Forskuddsbetalte kostnader		316 287	282 016
Innestående konsernkonto og bank		545 602	972 933
Sum omløpsmidler		**1 650 010**	**2 006 533**
SUM EIENDELER		**1 879 477**	**2 206 690**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		522 625	547 448
Sum opptjent egenkapital		**522 625**	**547 448**
Sum egenkapital	**12**	**522 625**	**547 448**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 619	10 829
Leverandørgjeld		135 046	456 092
A konto til avregning		1 192 320	1 192 320
Annen kortsiktig gjeld		16 867	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 356 852**	**1 659 242**
Sum gjeld		**1 356 852**	**1 659 242**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 879 477**	**2 206 690**

Sted:_____ Dato:_____

Kenneth Danielsen
Styreleder

Nora Leticia Salinas Garza
Styremedlem

Tolawak Gurmessa Amenu
Styremedlem

Daniel Ignacio
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Sameiet består av 92 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 132, b.nr 309 i Ullensaker kommune. Eiertomt på 1 279,7 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP3542012.2.1.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 903 140	1 903 140
3609 Leie parkering	294 144	172 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	436 080	436 080
3605 Leie forretningslokaler	158 976	143 520
Sum	**2 792 340**	**2 655 540**

Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet har 30% eierandel i Vestbyen I og II Driftssameie.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	5 550	28 178
Sum	**5 550**	**28 178**

Konto 3990: viderefakturering av kostnader

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	29 610
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	210 000
Sum	**171 150**	**239 610**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	150 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	150 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	118 750
Årets avskrivninger :	18 750
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	8

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 550
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	60 230	57 749
6360 Annet renhold	2 613	0
6361 Fast renhold	97 370	108 613
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	2 861
6398 Felleskostnader	0	100 000
Sum	**160 213**	**271 773**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/lisens e-post	7 226	6 893
6440 Leasing TV	13 748	13 762
6450 Leie garasjeplasser	293 820	172 800
6490 Felleskostnader driftssameie	477 596	499 701
Sum	**792 390**	**693 156**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	897	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	4 219
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 133	5 799
6552 Driftsmateriell	382	0
Sum	**10 412**	**10 018**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	3 430
6605 Vedlikehold fellesanlegg	17 425	354 000
6610 Andre vaktmestertjenester	8 121	1 800
6611 Vedlikehold heiser	84 183	61 923
6630 Egenandel forsikring	25 000	13 000
6648 Vedlikehold dører og porter	48 539	135 145
Sum	**183 269**	**569 298**

Note 10 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	7 500	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 328	3 244
6716 Honorarkostnader øvrige	202 742	0
6720 Juridisk honorar	0	40 503
6730 Teknisk honorar	4 725	59 850
6750 Vakthold	0	2 438
6790 Andre fremmede tjenester	0	160 895
6799 Andre konsulenttj.	3 150	0
Sum	**222 445**	**266 929**

konto 6716 gjelder honorar styreleder

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	0	5 400
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 900
7770 Betalingskostnader	227	111
7773 Omkostninger innkreving	7 958	7 360
7795 Husleietap	0	2
Sum	**8 185**	**14 773**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	547 448	-24 823	522 625
Sum opptjent egenkapital	**547 448**	**-24 823**	**522 625**
Sum egenkapital	**547 448**	**-24 823**	**522 625**

Resultat og balanse med noter for Vestbyen Eierseksjonssameie II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestbyen Eierseksjonssameie II

Styreleder	Kenneth Danielsen (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Nora Leticia Salinas Garza (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Daniel Ignacio (sign.)	08.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Vestbyen Eierseksjonssameie II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestbyen Eierseksjonssameie II som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 6DASL-QI6EU-9FO4N-WXZZQ-YZJUO-IM1BL

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6DASL-QI6EU-9FO4N-WXZZQ-YZJUO-IM1BL

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-20 13:06:23 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6DASL-QI6EU-9FO4N-WXZZQ-YZJUO-IM1BL

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Vestbyen Eierseksjonssameie II

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kenneth Danielsen
Styremedlem, Daniel Ignacio
Styremedlem, Nora Leticia Salinas Garza
Varamedlem, Thomas Røsand Valø

Styret i Vestbyen Eierseksjonssameie II består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Vestbyen Eierseksjonssameie II er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vestbyen Eierseksjonssameie II ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 926914308

Vestbyen Eierseksjonssameie II består av 92 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Vestbyen Eierseksjonssameie II er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3542012. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Vestbyen Eierseksjonssameie II bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

(Vi anbefaler styret å skrive en oppsummering av året som har vært. Fortell beboerne hva dere har jobbet med, og eventuelt litt om hva dere planlegger framover. Erfaringsmessig ser vi at dette kan spare dere for mange spørsmål fra beboerne. God informasjon skaper fornøyde naboer.

Usbl oppfordrer spesielt til å synliggjøre planlagte og gjennomførte tiltak med fokus på bomiljø, energieffektivisering og klima. Eksempler på sistnevnte kan være sosiale arrangementer, utbedring av fellesarealer, delingsordninger, rehabilitering, ladeløsninger, at styrer arbeider papirløst, miljøsertifisering mm.)

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 03.06.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vestbyen Eierseksjonssameie II onsdag 03.06.2026 kl. 10:00 - Digitalt via Min side i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 11
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 1
- Antall for: 9

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sihana Ganiqi

Vedtatt med 9 stemmer for, 1 mot og 1 blanke

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 11
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 1
- Antall for: 9

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sihana Ganiqi

Vedtatt med 9 stemmer for, 1 mot og 1 blanke

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 11
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 1
- Antall for: 9

Vedtak:

Valgt ble: Daniel Ignacio

Vedtatt med 9 stemmer for, 1 mot og 1 blanke

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt:11

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

Vedtatt med 10 stemmer for, 1 mot og 0 blanke

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

Vedtatt med 8 stemmer for, 1 mot og 1 blanke

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Kommentar fra styret.

Da setter jeg en forslag slikt for å tilfredstille loven. Dette vil da sette kondisjon på dersom vi bruker en ekstern selskap Standard sats på 160.000 blir godkjent for styret for neste periode i 2027. Ved at en ekstern selskap blir valgt til å utføre styre verv, blir ytterlige budsjettert 200.000 tilgjengeligjøres for kjøp av tjenester fra ekstern selskap.

Vedtak: Godkjent

Vedtatt med 7 stemmer for, 0 mot og 3 blanke

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 9
- Antall blankt: 4
- Antall mot: 2
- Antall for: 3

Vedtak:
Styrehonorar på kr 160.000,- ble forhånds godkjent for periode 2027 ettersom forrige års vedtak godkjente for periode 2025/2026. Ytterlige budsjettert 200.000 blir godkjent i tillegg til original sats dersom representant fra ekstern selskap blir valgt for å utføre styreverv for Vestbyen Eierseksjonsameie. disse ressursene skal kun bli brukt til å kjøpe tjenester fra det eksterne selskapet representanten representerer.

Vedtatt med 3 stemmer for, 2 mot og 4 blanke

5. Andre saker

5.1 Sak 1: Ønske om bortkjøring av søppel

Innmeldt grunnet økt mengde søppel som ikke passer i nærområde

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 9
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 1
- Antall for: 5

Vedtak:
Forslag til vedtak ble vedtatt.

Antall stemmer for: 5

Antall stemmer mot:1

Antall blanke stemme:3

Vedtatt med 5 stemmer for, 1 mot og 3 blanke

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Kenneth Danielsen stiller til gjenvalg som styreleder.

Valg av styreleder for Styre for Vestbyen Eierseksjonssameie II

- Kenneth Danielsen (Gjenvalg) - 7 stemmer

Vedtak:
Valgt ble: Kenneth Danielsen for 2 år.

Kenneth Danielsen ble valgt som styreleder med 7 stemmer

6.2 Valg av medlemmer til styret

Daniel Ignacio stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Valg av styremedlem for Styre for Vestbyen Eierseksjonssameie II

- Daniel Ignacio (Gjenvalg) - 8 stemmer

Vedtak:
Valgt ble: Daniel Ignacio for 2 år.

Daniel Ignacio ble valgt som styremedlem med 8 stemmer

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Thomas Røsand Valø stiller til gjenvalg for 2 år.

Valg av varamedlem for Styre for Vestbyen Eierseksjonssameie II

- Thomas Røsand Valø (Gjenvalg) - 8 stemmer

Vedtak:
Valgt ble:Thomas Røsand for 2 år.

Thomas Røsand Valø ble valgt som varamedlem med 8 stemmer

Protokoll for Vestbyen Eierseksjonssameie II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Sihana Ganiqi (sign.)	08.06.2026
Sekretær	Sihana Ganiqi (sign.)	08.06.2026
Protokollvitne	Daniel Ignacio (sign.)	08.06.2026

ULLENSAKER
KOMMUNE

Brustad & Partners AS

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	121-25-0526	Nina Skoglund	03.11.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 309 SNR:

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1279,7 m^2.

* 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:

☒ Eiendommene er regulert til bolig i reguleringsplan for «Bekkefaret» m/best.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Romsaas felt B3» vedtatt 07.09.2015.

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 vegstøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒	Tilknyttet offentlig vann og avløp.	☐	Ikke tilknyttet off. vann og avløp.
☐	Tilknyttet off. vann, men har septik.	☐	Skal tilknyttes off. vann og avløp.
☒	Vannmåler er installert.	☐	Vannmåler er ikke installert.
☐	Eiendommen ligger til offentlig veg.	☒	Eiendommen ligger til privat veg.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2018.
.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

☐	Har ferdigattest.	☒	Har ikke ferdigattest.
☒	Har midlertidig bruksattest.	☐	Har midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.
.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen

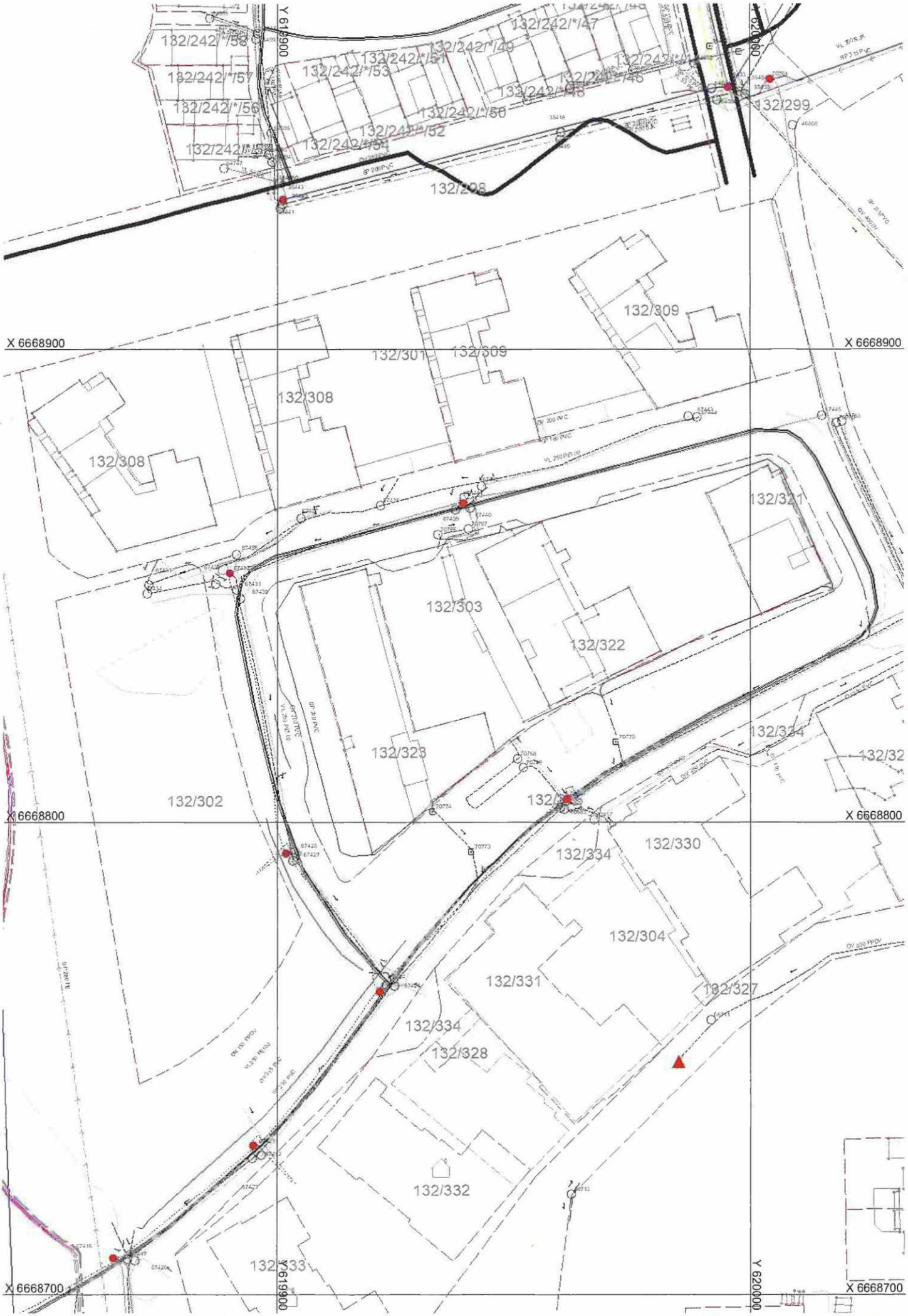


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


132/242/*/59
132/242/*/58
132/242/*/57
132/242/*/56
132/242/*/55
132/242/*/54
132/242/*/53
132/242/*/52
132/242/*/50
132/242/*/49
132/242/*/48
132/242/*/47
132/242/*/46
132/242/*/44
132/242/*/43
132/299
132/298
132/309
132/301
132/308
132/308
Døliringen
132/321
132/303
132/322
132/323
132/302
132/275
132/334
132/330
132/304
132/331
132/327
132/334
132/328
132/332
132/333
X 6668900
X 6668800
Y 619900
Y 620000


Y 619900
Y 620000
X 6668900
X 6668800
X 6668700
132/242/*/58
132/242/*/57
132/242/*/56
132/242/*/55
132/242/*/53
132/242/*/54
132/242/*/52
132/242/*/50
132/242/*/49
132/242/*/47
132/242/*/46
132/242/*/48
132/299
132/208
132/309
132/301
132/308
132/321
132/303
132/322
132/323
132/334
132/302
132/330
132/304
132/331
132/327
132/328
132/332
132/333

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	132
Bruksnummer:	309
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	89

Utskriftsdato/klokkeslett:	03.11.2025 kl. 08:00
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.

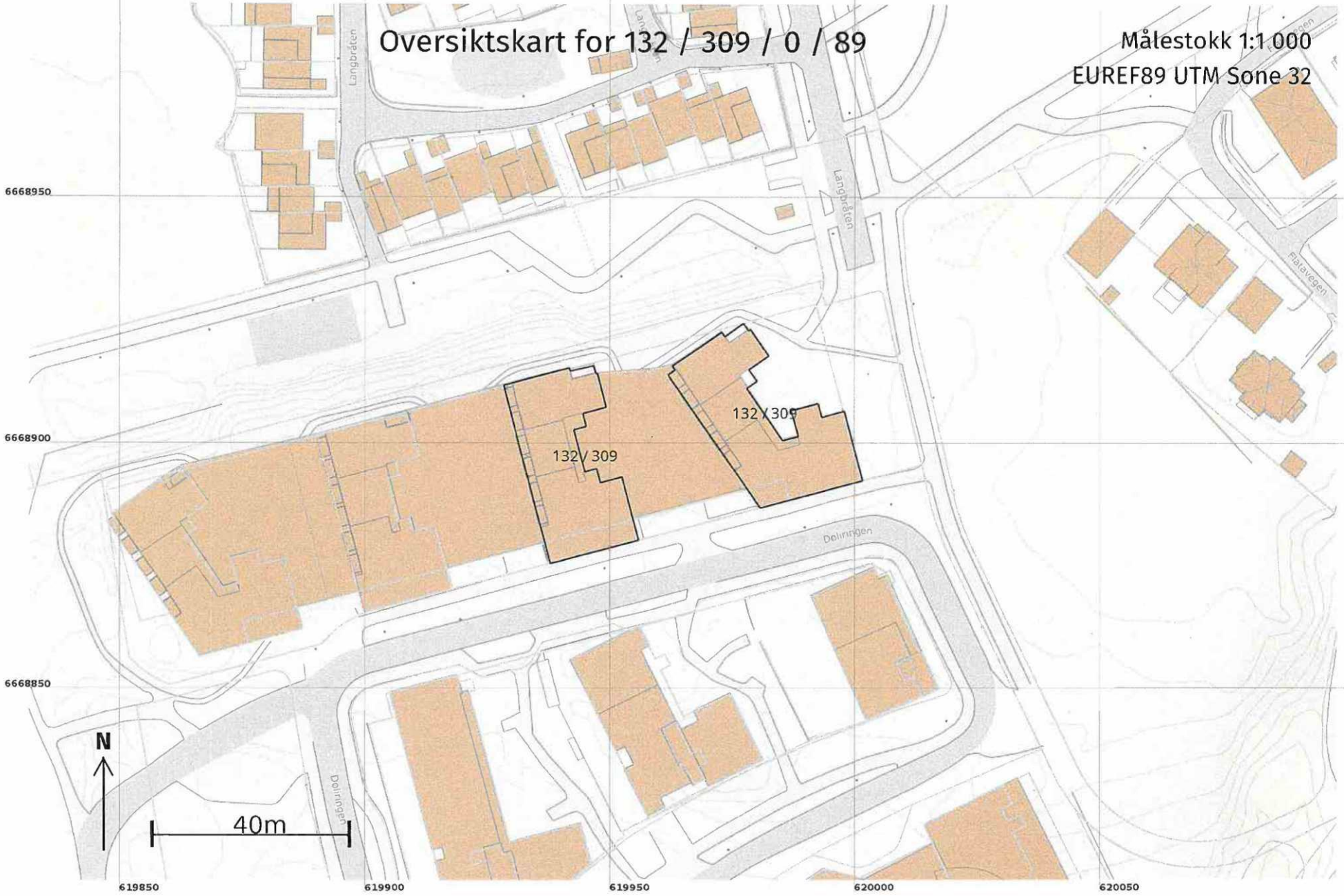
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

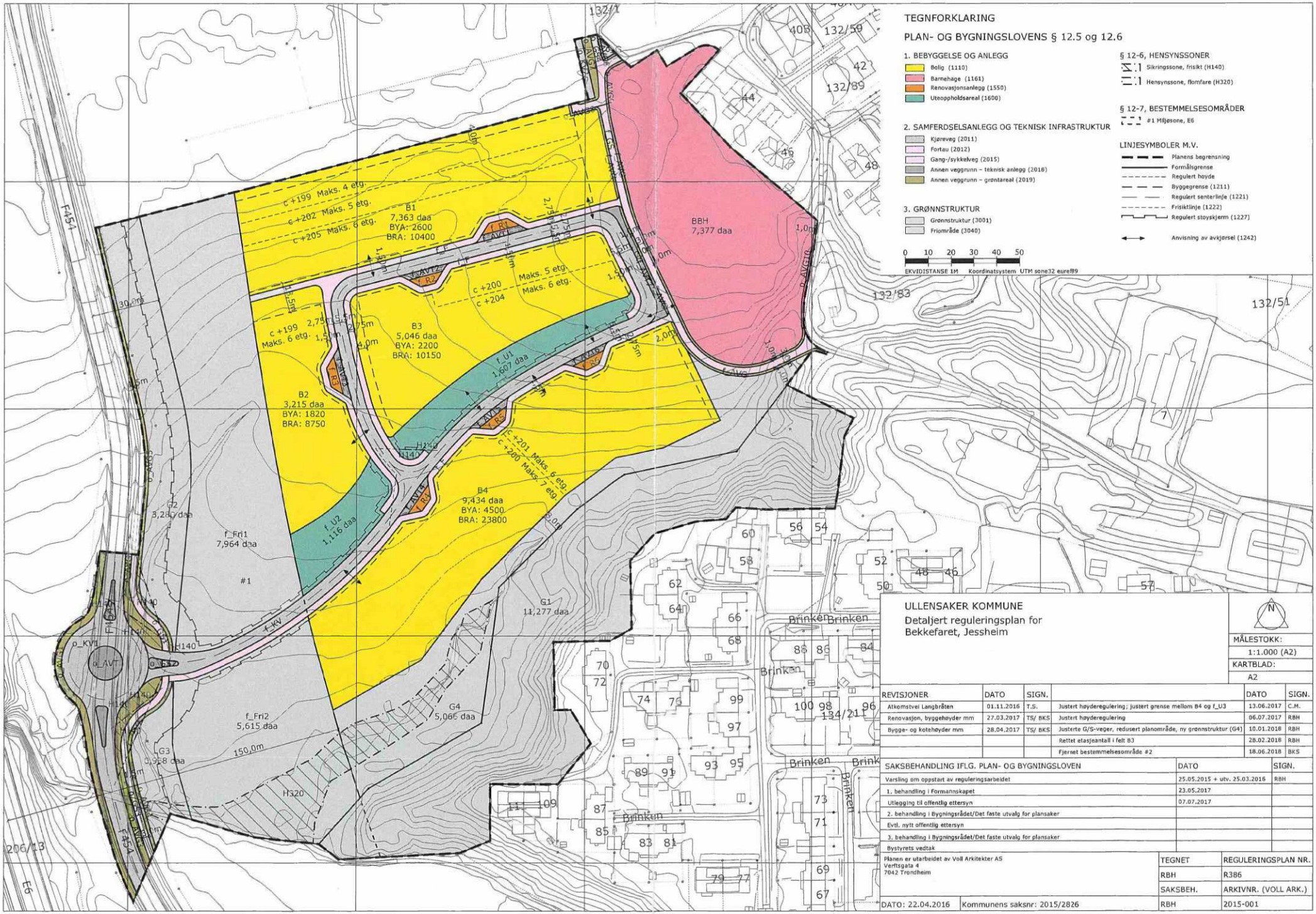
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler 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

Oversiktskart for 132 / 309 / 0 / 89

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 12.5 og 12.6
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Bolig (1110)
Barnehage (1161)
Renovasjonsanlegg (1550)
Uteoppholdsareal (1600)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Gang-/sykkelveg (2015)
Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
Annen veggrunn – grøntareal (2019)
3. GRØNNSTRUKTUR
Grønnstruktur (3001)
Friområde (3040)
§ 12-6, HENSYNSSONER
Sikringssone, frisikt (H140)
Hensynssone, flomfare (H320)
§ 12-7, BESTEMMELSESOMRÅDER
#1 Miljøsone, E6
LINJESYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert høyde
Byggegrense (1211)
Regulert senterlinje (1221)
Frisiktlinje (1222)
Regulert støyskjerm (1227)
Anvisning av avkjørsel (1242)
0 10 20 30 40 50
EKVIDISTANSE 1M Koordinatsystem UTM sone32 euref89
B1
7,363 daa
BYA: 2600
BRA: 10400
B2
3,215 daa
BYA: 1820
BRA: 8750
B3
5,046 daa
BYA: 2200
BRA: 10150
B4
9,434 daa
BYA: 4500
BRA: 23800
BBH
7,377 daa
f_U1
1,607 daa
f_U2
1,116 daa
f_Fri1
7,964 daa
f_Fri2
5,615 daa
G1
11,277 daa
G2
3,280 daa
G3
0,918 daa
G4
5,066 daa
c +199 Maks. 4 etg.
c +202 Maks. 5 etg.
c +205 Maks. 6 etg.
c +200 Maks. 5 etg.
c +204 Maks. 6 etg.
c +199 Maks. 6 etg.
c +201 Maks. 6 etg.
c +200 Maks. 7 etg.
f_AVT1
f_AVT2
f_AVT3
f_AVT4
f_R1
f_R2
f_R3
f_R4
f_KV
o_AVG1
o_AVG2
o_AVG3
o_KV1
o_AVT
H140
H320
#1
F451
F452
F454
E6
206/13
132/1
132/59
132/89
132/83
132/51
ULLENSAKER KOMMUNE
Detaljert reguleringsplan for
Bekkefaret, Jessheim
MÅLESTOKK: 1:1.000 (A2)
KARTBLAD: A2
REVISJONER
Atkomstvei Langbråten 01.11.2016 T.S.
Renovasjon, byggehøyder mm 27.03.2017 TS/ BKS
Bygge- og kotehøyder mm 28.04.2017 TS/ BKS
Justert høyderegulering; justert grense mellom B4 og f_U3 13.06.2017 C.M.
Justert høyderegulering 06.07.2017 RBH
Justerte G/S-veger, redusert planområde, ny grønnstruktur (G4) 10.01.2018 RBH
Rettet etasjeantall i felt B3 28.02.2018 RBH
Fjernet bestemmelsesområde #2 18.06.2018 BKS
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Varsling om oppstart av reguleringsarbeidet 25.05.2015 + utv. 25.03.2016 RBH
1. behandling i Formannskapet 23.05.2017
Utlegging til offentlig ettersyn 07.07.2017
2. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker
Evtl. nytt offentlig ettersyn
3. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker
Bystyrets vedtak
Planen er utarbeidet av Voll Arkitekter AS
Verftsgata 4
7042 Trondheim
TEGNET RBH
REGULERINGSPLAN NR. R386
SAKSBEH. RBH
ARKIVNR. (VOLL ARK.) 2015-001
DATO: 22.04.2016
Kommunens saksnr: 2015/2826

PLAN R386 DETALJREGULERING AV BEKKEFARET, JESSHEIM
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.05.2018

Dato for godkjenning av kommunestyret : 12.06.2018

1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Voll Arkitekter, datert 22.04.2016 og senest revidert 18.06.2018

2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til (SOSI-kode) – feltnavn

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig (1110) – B1-B4
- Barnehage (1161) - BBH
- Renovasjonsanlegg (1550) – f_R1 – f_R6
- Uteoppholdsareal (1600) –f_U1 – f_U2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011) – o_KV1, o_KV2 og f_KV
- Fortau (2012) f_F
- Gang-/sykkelveg (2015) – o_GS1 – o_GS4
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018) o_AVT og f_AVT1 – f_AVT7
- Annen veggrunn – grøntareal (2019) o_AVG1 – o_AVG10

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001) G1 – G4 og o_G
- Friområde (3040) f_Fri1 og f_Fri2

Hensynssoner

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Sikringssone, flom (H320)

Bestemmelsesområder

- #1 Miljøsone, E6

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Felles bestemmelser

3.1.1 Nettstasjoner kan legges innenfor felter B1 – B4 og BBH. Nettstasjoner skal plasseres i bygg, der det er teknisk hensiktsmessig å plassere dem. Plassering må godkjennes av nett-eier og nettstasjoner utformes iht. gjeldende REN-blad.

3.1.2 For boliger skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende krav:

- Minimum 45 m^2 uteoppholdsareal per 100 m^2 boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m^2 skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m^2 av privat balkong kan inngå i utregningen.
- Den 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.
- Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m^2 for tomter over 1500 m^2. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1 der bredde er minimum 12 meter.
- Det skal anlegges nærlekeplasser med maksimum 50 m fra boliginngang. Nærlekeplasser skal ha minimumsstørrelse 100 m^2.
- 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.
- Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal», men kan inngå i beregningen av felles uteoppholdsarealer. Dette 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.
- Felles uteoppholdsareal på takterrasse skal trekkes tilbake for å unngå sjenerende innsyn (balkonger mv).
- Fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom skal utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsbassenger, mv.
- Feltene f_Fri1 og f_Fri2 kan medregnes som uteoppholdsareal der de oppfyller øvrige krav i planens bestemmelser til uteoppholdsareal.
- Innenfor feltene B1 – B4 og f_U1 – f_U2 skal det legges felles uteoppholdsareal.
- Det skal sikres gangforbindelse mellom f_G4 og lekeareal innenfor B4 og det skal opparbeides to gang- og sykkelforbindelse mellom f_F og f_G4.

- Områdene f_Fri1, f_U2 og f_U1 skal bindes sammen med en gang- og sykkelforbindelse tilnærmet parallelt med f_KV fra o_GS1 til f_GS ved BBH.

3.1.3 Bilparkering:
For boliger er parkeringskravet fast. For barnehage er parkeringskravet fast.

Formål	**Antall for bil**	**Pr. enhet**
Blokkbebyggelse	1,2 plasser.	Boenhet
Barnehage	1,2	Ansatt

Overflateparkering kan utgjøre inntil 0,1 plass pr. bolig, øvrig parkering skal plasseres i parkeringskjeller.

For et 1. byggetrinn med maks. 200 boliger, kan overflateparkering utgjøre inntil 0,2 plass per bolig og etableres midlertidig som en samlet plass på byggetomt E3.

Både midlertidig og permanent overflateparkering skal opparbeides med en god utforming, med asfaltdekke og beplantnings/snøopplagssone på min. 2 meter rundt. Arealene skal brytes opp med vegetasjon eller andre positive elementer. Overflateparkering skal skjermes mot uteoppholdsareal med vegetasjon.

3.1.4 Sykkelparkering:
Parkering for sykkel må avsettes etter følgende minimumsnorm:

Formål	**Pr. enhet**	**Sykkel**
Bolig	Boenhet	2
Barnehage	Ansatt	1,5

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger til bestemmelsesstedet og fortrinnsvis være under tak eller i kjeller. Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ hvor sykkelen enkelt kan låses fast.

3.1.5 Motorsykkelparkering:
I felles parkeringsanlegg skal det avsettes egne parkeringsplasser for motorsykkel etter skjønn.

3.1.6 Parkering for bevegelseshemmede
Der det etableres felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges bevegelseshemmede. Det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede per felles parkeringsanlegg under bakken.

3.1.7 Parkering for el-bil:
Minst 10 % av p-plasser ved større parkeringsanlegg for bolig, skal være tilrettelagt for el-bilparkering.

3.1.8 Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal blir < 55 dB.

- Innglassede balkonger godkjennes som privat uteoppholdsareal, forutsatt at de kan åpnes.

3.1.9 Støyskjermer plasseres som angitt på plankartet. Plasseringen kan justeres i utomhusplan. I utomhusplan må det også redegjøres for hvor og hvordan gang- og sykkelforbindelser gjennombryter støyskjermer.

3.1.10 Arrondering og terrengbearbeiding tillates innenfor hele planområdet forutsatt tilstrekkelig geoteknisk stabilitet (jf. § 8.4) for terrenginngrepet. Arrondering og terrengbearbeiding må dokumenteres gjennom utomhusplan jf. §§ 8.1 og 8.6.

3.1.11 Det skal utarbeides en plan for bruk av jordressurser. Planen skal inneholde opplysninger om antall m3 matjord, hvor den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten.
Matjord kan ikke anvendes som vanlig fyllmasse, men må brukes som topplag på terreng og over kjellere for etablering av beplantning.

Matjord, som nyttes innen plan området, skal brukes til opparbeidelse av grønne arealer med godt biologisk mangfold, blant annet bievennlige blomster og planter og ev. parsellhager. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet i forhold til om jorda er befengt med floghavre.

Det skal dokumenteres rene fyllmasser.

3.2 Bolig (B1 – B4)

3.2.1 Feltene B1 – B4 skal benyttes til bolig med tilhørende anlegg.

3.2.2 Bebyggelsen skal etableres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der hvor byggegrenser ikke synes på plankartet ligger de i formålsgrensen.

Rammesøknad skal redegjøres for snøopplag mellom fortau og byggegrense.

3.2.3 Maksimale byggehøyder, angitt ved maks. antall etasjer over bakken og maksimal gesimshøyde angitt i kote-høyde, går frem av plankartet. Tekniske installasjoner og trappe-/heishus tillates ført over maksimale byggehøyder med inntil 3 m. I tillegg gjelder at gesimshøyder ikke skal overstige følgende maksimale høyder fra ferdig planert terreng:

- For 4 boligetasjer: Maks. 15,5 meter
- For 5 boligetasjer: Maks. 18,5 meter
- For 6 boligetasjer: Maks. 22,5 meter
- For 7 boligetasjer: Maks. 25 meter

3.2.4 Maksimal utnytting for det enkelte byggefeltet settes til:

- B1: 10.400 m^2 BRA
- B2: 8.750 m^2 BRA
- B3: 10.150 m^2 BRA
- B4: 23.800 m^2 BRA

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Grad av utnytting beregnes i tråd

med beregnings- og måleregler i H-2300 eller den til enhver tid gjeldende veileder for grad av utnytting.

3.2.5 Maksimale bygningsavtrykk (BYA) for det enkelte byggefeltet går frem av plankartet. Det presiseres at regulert BYA kun omfatter selve boligbyggene i felter B1-B4. Mens biloppstillingsplasser og ev. 1. etasjers konstruksjoner, som sykkelskur og lignende, utelates av BYA-beregninger.

3.2.6 Atkomst skal foregå som angitt med avkjørsler på plankartet. Atkomster kan justeres i utomhusplaner. Atkomst til parkeringskjeller i felt B3 skal være via felt f_U1. Lengden på atkomstramper til felt B3 skal søkes begrenset.

3.2.7 Det tillates oppført maksimalt 750 boliger innen planområdet. Det skal være en god fordeling av leiligheter i ulike størrelser, som sikrer et variert bomiljø. Minimum 50 % av boligene skal være 3 - 4 roms leiligheter eller større. Antall 1 roms leiligheter begrenses til maks. 5 %.

3.2.8 Ev. svalganger skal:

- 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.
- Det tillates ikke svalganger som vender mot vest.

3.3 Barnehage (BBH)

3.3.1 Innenfor felt BBH skal det etableres barnehage med tilhørende uteoppholdsareal og funksjoner.

3.3.2 Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge egen situasjonsplan for felt BBH.

3.3.3 Situasjonsplanen skal nærmere fastlegge, innenfor angitte maksgrenser:

- Utnyttelsesgrad 1500 m^2 BRA. Areal under terreng medregnes ikke.
- Bygningshøyde (1 etasje + p-kjeller).
- Terrengbearbeiding for feltet kan maksimalt gi terrenghøyde på +186 meter.

Situasjonsplanen skal også redegjøre for byggegrenser og bebyggelsesstruktur, samt løsning for renovasjonsanlegg med tilkomst og snumulighet innenfor regulert område.

3.3.4 Atkomst skal foregå som angitt med avkjørsel på plankartet. Atkomst kan justeres i utomhusplan, men må være fra felles kjøreveg markert med f_KV på plankartet.

3.3.5 Parkering kan opparbeides innenfor feltet BBH.

3.3.6 Renovasjonsanlegg med snuplass for renovasjonsbil skal etableres innenfor feltet BBH. Løsning for avfall og renovasjonsbil må være godkjent av VARV-enheten før byggetillatelse kan gis.

3.4 Renovasjonsanlegg (f_R1 – f_R6)

3.4.1 Feltene markert f_R1 – f_R6 på plankartet skal benyttes til felles renovasjonsanlegg. Anleggene er felles for nærmeste byggefelt. Feltenes plassering kan justeres i utomhusplan til byggesøknad, da i samsvar med feltene f_AVT 1-6.

3.4.2 En detaljtegning (renovasjonsplan) med tilhørende beskrivelse skal innsendes for godkjenning i forbindelse med byggesaken, og en helhetlig renovasjonsløsning skal være godkjent før byggetillatelsen er gitt.

3.5 Uteoppholdsareal (oU og fU1)

3.5.1 Felter markert f_U1 – f_U2 skal benyttes til felles uteoppholdsareal. Gjennom felter f_U1 og f_U2 skal det opparbeides gang- og sykkelveger med bredde på minimum 3,0 meter som viderefører forbindelser fra f_FRI1.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (o_KV1, o_KV2 og f_KV)

4.1.1 Områdene markert o_KV1 og o_KV2 skal benyttes til offentlig kjøreveg.

4.1.2 Området markert f_KV skal benyttes til felles kjøreveg for planområdet og skal betjene all bebyggelse i planområdet. Vegen kan opparbeides når bestemmelsen 7.2 trer i kraft.

4.1.3 f_KV skal skiltes til 30 km/t-sone, og det skal opparbeides hastighetsreduserende tiltak for å ivareta dette. Gangfelt plasseres hvor fortau og/eller gang/sykkelveg har naturlig kryssing av f_KV.

4.2 Fortau (f_F)

Alle fortau innenfor planområdet reguleres til felles fortau for planområdet og opparbeides som angitt på plankartet. Arealene kan sammen med feltenes f_R1-6 justeres i utomhusplan til byggesøknad.

4.3 Gang-/Sykkelveg (o_GS1 – o_GS4 og fGS)

4.3.1 Områder markert o_GS1 – o_GS4 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg og opparbeides som angitt på plankartet.

4.3.2 Områder merket f_GS skal benyttes til felles gang- og sykkelveg.

4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT og f_AVT1 – f_AVT7)

4.4.1 Arealer regulert til offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT), reguleres til offentlig areal og opparbeides som angitt på plankartet.

4.4.2 Arealer regulert til felles annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT), reguleres til felles formål.

4.4.3 Arealer merket f_AVT1 til f_AVT6 skal settes av til stopplommer for renovasjonskjøretøy og kan sammen med feltenes f_R1-6 justeres i utomhusplan til byggesøknad.

4.4.4 Areal merket f_AVT7 på plankartet skal benyttes til i forbindelse med område BBH. Situasjonsplan for BBH kan justere formålet for atkomst til felles kjøreveg og andre formål det redegjøres for.

4.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG10)

Områder markert o_AVG1 – o_AVG6 skal benyttes til offentlig annen veggrunn – grøntareal.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G1 – G4)

5.1.1 Området G1-G4 reguleres til grønnstruktur som angitt på plankartet. Tilpassing av terreng og beplantning tillates hvor det ellers ikke kommer i konflikt med naturhensyn eller frisikt i kryssløsninger.

5.1.2 Områdene G2 og G3 langs Dølivegen kan nyttes til opparbeiding av støyskjerming der dette ikke er til hindring for frisikt som vist på plankartet, og at tiltaket ikke berører Dølibekken. Det kan opparbeides gang- og sykkelforbindelse mellom G2 og f_Fri1.

5.1.3 Område G4 skal planlegges og tilrettelegges for sikring av verdifulle naturverdier i området basert på naturmangfoldregistreringer.
Det skal, om mulig, opparbeides gangforbindelse gjennom G4 fra f_Fri2 til f_GS, hvis det anses som akseptabelt i forhold til sikringen av naturverdiene.

5.2 Felles friområde (f_Fri og f_Fri2)

5.2.1 Felles friområder f_Fri1 og f_Fri2 skal være en del av felles uteoppholdsareal for beboere.

5.2.2 Det skal opparbeides forbindelse mellom offentlig gang- og sykkelveg (o_GS1) langs Dølivegen og gang- og sykkelforbindelser som legges gjennom felles friområde (f_Fri 1 og 2).

5.2.3 Gang- og sykkelvegen gjennom f_Fri1 skal forbinde o_GS1 med f_U2 via G2.

5.2.4 Den del av område f_Fri2, som er regulert med hensynssone H320 flomfare, skal planlegges og tilrettelegges for sikring av evt. verdifulle naturverdier i området basert på naturmangfoldregistreringer, jf. § 5.1.3.

6 HENSYNSONER

6.1 Sikringssone, frisikt (H140)

Innenfor frisiktsone tillates ikke vegetasjon, parkering eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Det tillates enkelte stolper.

6.2 Sikringssone, flom (H320)

Det tillates ikke bebyggelse eller annen sårbar infrastruktur innenfor avmerket hensynssone H320 på plankartet. Dersom det ønskes en endret flomsikring i planområdet, eksempelvis ved voll, terrengheving, eller annen form for fordrøyning i hensynssonen, må det fremlegges en oppdatert flomrapport før rammetillatelse for første tiltak innen planområdet gis.

7 BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 # 1, Miljøsone E6

Det tillates ingen annen bebyggelse og anlegg innenfor miljøsonen enn støyskjerming og uteoppholdsareal. Byggeplan for tiltak som berører fylkesveg og riksveg skal godkjennes av berørt vegmyndighet.

- Støyskjerming tillates oppført innen miljøsonen.
- Friområde (f_Fri1 og f_Fri2) kan medregnes i uteoppholdsarealet, dersom krav til godkjent uterom er oppfylt.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Utomhusplan, rammesøknad:

I forbindelse med rammesøknad skal det fremlegges enkel utomhusplan, som nærmere redegjøre for:

- Utforming av støyskjerming med voller og skjermer. Plasseringen av støyskjermer kan justeres i utomhusplan i forhold til plankartet. Det må også redegjøres for hvor og hvordan gang- og sykkelforbindelser gjennombryter støyskjermer, i tillegg til bekker og flomsikring.

- Utforming og plassering av snøopplag.
- Utforming og plassering av atkomst. Atkomst kan justeres i utomhusplan i forhold til plankartet. Atkomst til felt B3 skal være via felt f_U2. Lengden på atkomstramper til felt B3 skal søkes begrenset.
- Flomsone ved evt. endring av koter lavere enn kote +172 iht flomvurdering.

8.2 Støyskjerming:

8.2.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

8.2.2 Før det gis tillatelse til bruk av BBH skal det opparbeides støyskjerming i form av gjerde og/eller vegetasjon mellom BBH og gnr/bnr 132/229 og 132/216.

8.3 Vann- og avløpsplan:

8.3.1 Det skal utarbeides en rammeplan for vann- og avløpsledninger som skal behandles av VARV-enheten før det gis rammetillatelse. Med basis i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for feltinterne VA-anlegg.

8.3.2 Overflatevann/ takvann/ drensvann skal behandles på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering med fordrøyning. Kun eventuelle nødoverløp fra infiltrasjonssystemer kan kobles til overvannsledning i Dølivegen etter avtale med VARV-enheten. Håndtering av overvann skal beskrives og godkjennes som en del av rammeplan for VA.

8.3.3 Fremtidig Ring-ledning for Jessheim skal være godkjent som driftsklare av VARV-enheten før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelsen som skal påkobles denne. Eventuelle andre løsninger skal godkjennes av VARV-enheten.

8.4 Geoteknikk:

Det må foreligge tilfredsstillende og fagkyndig geoteknisk utredning før rammetillatelse kan gis. Utredningen må beskrive forutsetninger for prosjektering og utførelse av byggetiltak, herunder grunnarbeider.

Utredningen må også ta høyde for områdets stabilitet.

8.5 Offentlige trafikkanlegg og tilknytting til disse:

8.5.1 Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal byggeplan for offentlige trafikkanlegg være godkjent av ansvarlig myndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene, spesielt rundkjøring o_KV1 på Dølivegen og nødvendig del av f_KV skal være inngått. Atkomst fra Dølivegen, herunder anleggstrafikk, skal godkjennes av Statens Vegvesen.

8.5.2 f_GS skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse for 1. byggetrinn.

8.5.3 Teknisk plan for gang- og sykkelveg fra planområdet til Såvegen skal være godkjent før rammetillatelse. Gang- og sykkelveg fra planområdet til Såvegen skal opparbeides i tråd med godkjent teknisk plan før det gis brukstillatelse til første byggetrinn innenfor planområdet.

8.6 Utomhusplan, igangsetting:

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, inkludert lekeplasser, sykkelparkering, veger, parkeringsarealer m.m. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon, terreng med kotehøyder og fallretning, samt håndtering av overflatevann. Utomhusplanen skal ivareta hensyn til flomsone ved endring av lavere koter enn 172. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles senest ved brukstillatelse.

8.7 Plan for beskyttelse av omgivelsene

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tilfredsstilles.

8.8 Atkomst

Før brukstillatelse for et bygg kan gis skal veiadkomst inkl. gang- og sykkelatkomst være ferdigstilt frem til bygget.

8.9 Rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt B2 og B4, skal det avsettes forholdsmessig andel eller sikkerhet for andel av rundkjøringen Trondheimsvegen/ Dølivegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.

Byggeplan skal være godkjent av Akershus fylkeskommune og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt B2 og B4.

8.10 Gjennomføring av naturmangfoldregistreringer og utarbeidelse av detaljplaner

Før det gis tillatelse for tiltak innenfor feltene B4, f_Fri 2 og G4 skal det være gjennomført og teknisk godkjent flg.:

a) Naturmangfoldregistreringer, og
b) Utarbeidet detaljplaner for de nevnte områdene som viser hvordan naturverdiene skal kunne ivaretas i forhold til regulert bebyggelse og annen bruk av arealene.

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: 20/10208 - 55

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
Rett Hjem Arkitekter AS Brøsetvegen 164E 7069 TRONDHEIM	Bekkefaret Bolig AS Stensberggata 25 0170 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Døliringen 35, 37 og 39	132	301		1 -92

Tiltakets/byggets art:
Nybygg - Boligblokker (bygg C og D)

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse
06.12.2018

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	23.06.2021

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

		Hele tiltaket	
	x	Følgende del av tiltaket	Bygg C og D

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:
• Noe utomhusarbeider for Hus D • Utomhusarbeider sør for byggene som ikke kan ferdigstilles før byggegrop for delfelt B3 tilbakefylles • Kum VK12 • Komplettering brannalarmdetektorer og nødlysarmaturer • Heiskontroll • Installasjon av beslag, glassrekkverk, innglassing av balkonger, overflatebehandling og vask av fasader, overflatebehandling leiligheter • Overflatebehandling trappehus Klagesaksbehandlingen vedrørende rekkefølgebestemmelser blir behandlet av Ullensaker kommune høsten 2021.	01.09.2021

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI	x	

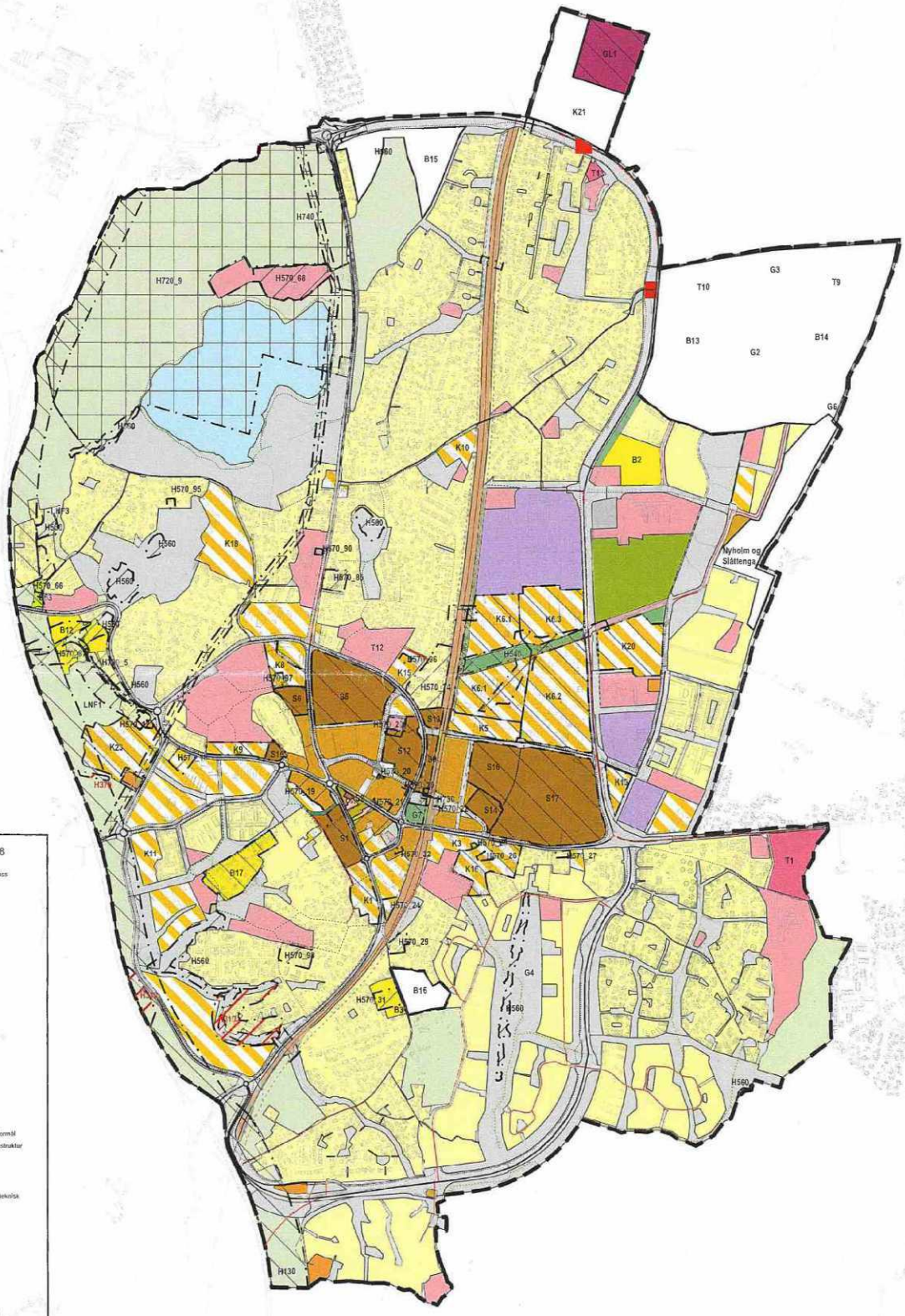
Merknader:
VA-myndigheten har mottatt komplett VA-sluttdokumentasjon for blokk A, B, C og D. De bekrefter at det foreligger godkjenning av VA-sluttdokumentasjon for privat VA tilhørende blokk A, B, C og D.

VA-hovedanlegg som skal overtas av kommunen er ikke gjennomgått og godkjent.	
Sted **Dato** Ullensaker 23.07.2021	**Stempel/underskrift** Jonny Leirpoll Mari Wethal Eidem Seniorrådgiver Avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

- H130 Sikringssone - Bygdefordbind rundt veg, bane og flyplass
- H510 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 Båndlegging etter andre lover (høyspentlinje)
- H810 Grønnstrukturområde - Krav om felles planlegging
- Områder med videre innsigelse

Nåværende	Fremtidig
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse
	Grav og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Vei
	Hovednett for sykkel
	Parkering
	Kombinerte formål for samferdsel/ teknisk
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Park
	LNFR-areal
	Fellutbområde
	Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg tunnel
- Hovedveg bro
- Samleveg
- Adkomstveg
- Vegkryss
- Gangveg / sykkelveg
- Gangveg / sykkelveg bro
- Gangveg
- Turveg / turdrag
- Jernbane
- Jernbane tunnel
- Jernbane bro
- Kollektivtrase

Revidert 19.06.25	0 200 400 600 M	N
planID 493	A3 / 1:15000	

ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025-2050
kommunedelplan
Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 Sak 54/25

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



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

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

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER **27**

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

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

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

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

§ 1.2 Planens rettsvirkning

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

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

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

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

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

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

1.3.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

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

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

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

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

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

1.6.2 Universell utforming

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

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

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

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

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

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

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

1.6.5 Kunst i offentlig rom

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

1.6.6 Midlertidig bruk

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

1.6.7 Grad av utnytting

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

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

§ 1.7 Utbyggingsavtaler

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

§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

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

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

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

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

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

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

1.8.2 Stedsanalyse

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

1.8.3 Estetisk redegjørelse

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

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

1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

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

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

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

1.8.5 Svalganger

Det tillates ikke svalganger i områder for sentrumsformål.

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

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

1.8.6. Utomhusplan

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

1.8.7 Skilt og reklame

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

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

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

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

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

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

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

Retningslinje til § 1.10.1 Naturmangfold

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

1.10.2 Hogst av trær

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

1.10.3 Beplantning og pollinatorkorridor

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

§1.11 Grønnstruktur

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

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

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

§ 1.12 Vassdragssoner

1.12.1 Erosjon langs bekker

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

1.12.2 Bekkelukking og gjenåpning av lukkede bekker

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

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

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

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

1.12.3 Vannmiljø

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

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

§ 1.13 Samfunnssikkerhet

~~1.13.1 Geoteknikk~~

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

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

1.13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

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

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

~~1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom~~

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

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

~~1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn~~

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

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

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

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

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

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

§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

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

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

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

1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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

1.14.4 Energi/fjernvarme

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

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

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

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

Retningslinje til § 1.14.4 Energi/fjernvarme

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

1.14.5 Vann og avløp

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

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

1.14.6 Renovasjon

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

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

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

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

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

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

§ 1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av veger og gater, inkl. belysning

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

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

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

1.15.2 Byggegrense til veg

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

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

1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

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

1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal løses på egen eiendom.

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

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

1.15.5 Parkering

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

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

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

1.15.6 Trafikkutredning

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

§ 1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Grunnforurensing

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

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

1.16.2 Luftforurensning

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

1.16.3 Lysforurensning

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

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

§ 1.17 Støy

1.17.1 Generelt

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

1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

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

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

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

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

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

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

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

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

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

1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

1.18.1 Kjøpesenter

Kjøpesentre innen detaljvarehandel, med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA, tillates kun i områder med sentrumsformål.

1.18.2 Øvrig detaljhandel

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) tillates kun i områder regulert til detaljhandel.

Hentepunkter («pick up points») for varer kjøpt på internett, som inngår i detaljhandelsbegrepet, tillates kun i områder regulert til detaljhandel.

1.18.3 Handel med plasskrevende varer

Forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplanen legges til rette for slik handel.

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

1.19.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområder (LNF) er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Nye tiltak skal tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved gårdstunene i størst mulig grad videreføres.

Unntatt fra byggeforbudet er nettstasjoner og mindre byggetiltak på bebygde bolig- og fritidseiendommer, som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l., forutsatt at det ikke etableres ny boenhet. Garasje/uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

~~1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde~~

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

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 Byggehøyder

Krav om byggehøyder avklares i reguleringsplan. Der vurderes konsekvenser av høydevirkninger og studie av hva de enkelte områdende tåler. Det skal tilstrebes bygg utformet i menneskelig skala for gående og syklende. Dette kan sikres med inntrukne øvre etasjer, detaljering og variasjon i fasader, etasjevariasjon, høy kvalitet i materialbruk, mm.

All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate. Det kan unntaksvis åpnes for tekniske anlegg på tak, forutsatt at de er tilbaketrukket fra fasaden og integrert i byggets arkitektur. Det kan stilles ytterligere krav til disse i forbindelse ved regulering.

Retningslinje til §2.1 Byggehøyder
For planforslag der det foreslås høyhus, skal konsekvenser vurderes innenfor et større analyseområde. Det vises til kommunens høyhusutredning (2021).

§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål

Langs gågater, bygater, hovedveger og torg, jf. temakart gatebruk og mobilitet, stilles det krav om bymessige fasader.

1.etasje mot offentlig vei og gate skal ha minimum 4.5 meter høyde.

Publikumsrettet virksomhet og andre funksjoner skal orienteres mot gateplan med åpne fasader. Konkret utforming må tilpasses gatenettet og byromssituasjonen og avklares i reguleringsplan for de enkelte felt.
I sentrumsnære områder skal det legges opp til kvartalsstruktur. Hjørnene på kvartalene kan med fordel avrundes eller skråkuttes for plassdannelser i gatebildet.

Prosjekter som skaper fysiske barrierer mellom målpunkter og naturlige snarveier, skal unngås. Som en gjennomgående kvalitet i alle reguleringsplaner skal det legges opp til et finmasket og lesbart gangvegnett i kvartalene i sentrum og på tvers av reguleringsgrenser.

Maks 80 % av regulert BRA kan etableres som boligformål. Minimum 20 % av regulert BRA skal nyttes til andre underformål som inngår i sentrumsformål eller kombinert bebyggelse og anlegg, bortsett fra parkering. Dette må sikres i reguleringsplan.

§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og romlighet

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15:00 den 1.mai og ha minst 5 soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15:00 og 20:00. Tilsvarende krav gjelder for privat uteoppholdsarealer for småhusbebyggelse.

Til planforslag skal det utarbeides sol-/skyggediagrammer som viser konsekvenser for omkringliggende nabobebyggelse. Planen skal sikre tilstrekkelig avstand mellom bygninger, med hensikt om å sikre brukbarhet av uteareal og bokvalitet for boligene, nok luft, dagslys og sol i boligprosjektene, samt hindre skjemmende innsyn.

2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Privat og felles utearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold og er beskyttet mot, vind, trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og nettstasjoner. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.
Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener. Arealet skal ha god og trafikksikker gangforbindelse til lekeplasser, andre arealer for aktivitet og tilgrensende områder.
Minst 30% av felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket og det skal brukes stedegen vegetasjon.
Minst 30 % av felles uteoppholdsareal på lokk skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for etablering av trær og større busker.

Felles utearealer inklusiv felles takterrasser skal utformes med variasjon av funksjoner som bidrar til felleskapet og beboernes velvære, som for eksempel spiselig hage, beplantning, sittegrupper, grillplass, mm.

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

I felles uteoppholdsareal inngår ubebygd areal på bakkeplan, andel av felles takterrasser og ikke-overbygd terrasse som stikker inntil 0,5 meter over bakken.

I felles uteoppholdsareal inngår ikke areal med helling over 1:3, nødvendig snu- og kjøreareal og parkeringsareal.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

For frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA) etter følgende norm:

- Enebolig: 200 m², hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Tomannsbolig: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 100 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA boligformål, hvorav minst 50 m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 5 meter.

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Områder med forventet middels utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: 45 m² pr. 100 m² BRA boligformål.
- Områder med forventet høy utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: minimum 25 m² pr. 100 m² BRA boligformål.

For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse. Inntil 20 % av det totale kravet kan utformes som allment tilgjengelig park/ torg innenfor planområdet, dersom det tilfredsstiller kvalitetskrav til MUA.

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet.

Ved regulering av 5+ boenheter skal det etableres en lekeplass ved inngang, med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig.

Ved regulering av 50+ boenheter skal det i tillegg inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 300 m². Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Ved regulering av mer enn 400 boliger kan kommunen stille krav til etablering av en større strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover. En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter og skating mm. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedsegen vegetasjon. Areal og form på strøkslekeplassen skal tilpasses aktivitetene det planlegges for og fastsettes i reguleringsplan.

De ulike lekeplasskravene kan oppfylles innenfor samme areal forutsatt at avstandskravene opprettholdes. Lekeareal skal opparbeides med en variasjon av lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Arealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Lekearealer skal utformes med beplantning som danner en tydelig og lesbar soneinndeling.

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

For områder med kombinerte og sentrumsformål, der ikke annet er angitt i feltbeskrivelsen, skal det settes av tilstrekkelig arealer til allment tilgjengelig torg/park på bakkeplan. Størrelsen fastsettes ved regulering.
Arealet skal være sammenhengende og omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til uteoppholdsarealkrav (MUA).

Retningslinje til §2.3.5 Allment tilgjengelig park og torg
Formingsveileder Jessheim sentrum og Formingsveileder for Gystadmarka konkretiserer ytterligere kommunens forventninger til utforming av parker og torg.

§ 2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortausløsning være regulert og opparbeidet langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).
- interne gangforbindelser gjennom området være opparbeidet.

~~B13-B14 – Gystadmarka Nord~~

~~Det er krav om felles planlegging av B13-B14 inkludert T9-T10 og grønnstrukturen G2, G3 og G6. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og lavblokker i B13. Det skal reguleres flere brede blågrønne korridorer på tvers av feltene. Den endelig avgrensning mellom delfeltene avklares i reguleringsplanen. Det tillates en utnyttelse på 100-150% BRA innenfor felt B13 og 50-100% BRA for felt B14.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~

- ~~G2, G3 og G6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse gjennom/langs bydelsparkene være opparbeidet eller sikret opparbeidet~~
- ~~en trafikksikker forbindelse for myke trafikanter fra eksisterende undergang ved fv.174 og videre ut i turløypene nord for planområdet, være opparbeidet~~
- ~~rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 være opparbeidet~~
- ~~minst en vegkobling mot boligområdene i sør være opparbeidet eller sikret opparbeidet.~~

~~B15 – Nordbyjordet~~

~~Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Adkomst fra Trondheimsvegen.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~

- ~~kryss ved Trondheimsvegen være opparbeidet~~
- ~~snarveger mot gang/sykkelveg og bussholdeplass langs Jessheimvegen være opparbeidet~~
- ~~turveg i grønnstrukturbeltet langs Sørholtet-feltet være opparbeidet~~

~~B16 – Allergotjordet~~

~~Det stilles krav til felles planlegging. Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, rekkehus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.~~

~~Bebyggelsen må forholde seg til bevaringsverdig bebyggelse i volum, skala og uttrykk.~~

~~Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg, og det skal vurderes om Allergotvegen skal kobles på denne nye atkomsten.~~

~~Interne gangforbindelser og snarveier mot tilliggende målpunkter løses gjennom detaljregulering.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:~~

- ~~fortausløsning langs Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen) være regulert og opparbeidet~~
- ~~interne gangforbindelser være opparbeidet.~~

B17 – Flatavegen

Det tillates en variasjon i boligtyper og byggehøyder i deler av fremtidig bebyggelse som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses landskapsformen på samme måte som for Gartnerløkka.

B63 – Kverndalstunet

Det tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus. Ny bebyggelse må ivareta hensynet til Holen gårdstun.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Støyskjerming være opparbeidet
- Fortau langs vestsiden av Kverndalsvegen mellom Gardermovegen og Finholtvegen være opparbeidet.
- Krysningsmulighet av Kverndalsvegen mellom kryssene Holenbrauta og Finholtvegen være opparbeidet.
- Våningshus og låven være satt i stand.

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Der annet ikke er bestemt kan områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål bygges ut med blandet formål: boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, tjenesteyting og service, kommunaltekniske anlegg/virksomheter, stasjonært avfallsterminal, park, idrettsanlegg, kulturvirksomhet og parkering. Lager- og industrivirksomhet, samt plasskrevende varehandel, tillates ikke.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og skala som er tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i området. Siktlinjer vestover må hensyntas gjennom planområdet, se temakart for siktlinjer. Det skal vurderes å redusere antall avkjørsler.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalleen/ Trondheimsvegen, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang/sykkelveg reguleres og opparbeides eller sikres opparbeidet langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Etablering av trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen skal vurderes ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Oddvar Jensens veg være opparbeidet med tilliggende fortau til rundkjøringen med Algarheimsvegen
- Dagens atkomstveg fra Algarheimsvegen stenges.

K5 - Saga nord

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Et mobilitetshus for sentrum og stasjonen skal vurderes ifm. regulering. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs Henrik Bulls veg og Industrivegen. Overvannshåndtering skal følge prinsippene fra Sweco sin mulighetsstudie for K6.

Ved regulering skal en turveg langs jernbanen og gang- og sykkelforbindelse gjennom området sikres.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- hovedsykkelveg gjennom planområdet mot Gystadmarka og tursti langs jernbanen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, i tråd med Sweco sin mulighetsstudie for K6.
- Henrik Bulls veg langs K5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet for gående og syklende. .
- ny kollektivgate i Ringvegen skal være sikret opparbeidet.

K6 (K6.1-K6.3) – Midtbyen (Søndre del av Jessheim næringspark)

Det stilles krav om felles planlegging for hele K6 (jf. § 2.10.1). Det skal sikres en skoletomt på minimum 20 dekar innenfor K6. Det stilles krav til variasjon i boligtypologi og bebyggelse med krav om varierende høyde.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fastsatt i Mulighetsstudie for felt K6 (Sweco 2023) i tråd med FSK vedtak 12/23.

Det skal tilrettelegges for en gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning stasjonen og ny kryssing under fv. 174 ved dagens kryss ved Brannmannsvegen. Brannmannsvegen skal stenges. Innenfor feltet skal bekken åpnes, og det skal etableres en allment tilgjengelig park på minimum 9 dekar med god tilgjengelighet fra tilgrensende delfelt.

Beliggenhet og endelig størrelse av parken fastlegges gjennom krav til felles plan. Antall nødvendige forbindelser mot turveg langs jernbanen må avklares gjennom felles plan.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- kryssing av fv.174, bekkeåpning, hovedsykkelveg, parker og nytt tverrsnitt av Industrivegen m.fl. og Henrik Bulls veg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- etablering av kryssing av jernbane mot Charles Kings veg for gående og syklende skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Henrik Bulls veg og Industrivegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Jessheimvegen/Henrik Bulls være opparbeidet eller sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet.
- Barnehage med minst 8 avdelinger sikres opparbeidet. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.
- Grønnstruktur mot næringsområdet i nord og ny veg mellom Industrivegen og Energivegen være opparbeidet.

K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot bebyggelsen i nordøst. Eksisterende store trær skal bevares i størst mulig grad. Planleggingen må ivareta en gangveg fra Stallvegen mot Jessheim vgs. Lykkebo skal bevares.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim VGS
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs K8 og S6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Ringvegen/Trondheimsvegen være utbedret eller sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjer som vist i temakart ivaretas. Det skal etableres barnehage.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Tosidig fortau langs felles atkomstveg fra Gardermovegen mot Jessheim vgs. og Jessheim barnehage være opparbeidet
- Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K10 – Porten

Området kan utvikles med barnehage, omsorgsboliger og/eller boliger. Det bør legges til rette for sambruk av parkering og uteareal.

Gangveg i øst mot stasjonen skal ivaretas. Endelig utnyttelse og høyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

K11 – Romsaas Vest

Det tillates oppført bebyggelse uten boliger med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i øst. Det skal være vegetasjon mot tilgrensende boligområder i øst. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet

K15 – Fargerike nord for Ringvegen mellom Leiv Holtes veg og Rådhusvegen

Det tillates oppført bebyggelse med kombinerte formål og krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i nord og hensynta Linjebo og Eik i skala. Behov for omlegging av VA-ledninger må avklares ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortau langs Rådhusvegen langs K15 være opparbeidet

K16 – Nygårdkvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Området kan utvikles med bebyggelse i varierende høyde. Bevaringsverdig bebyggelse må hensyntas. Det skal innpasses et byrom/torg i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse. Hoveddelen av området skal ha atkomst fra Fjellvegen/Gerhard Vees veg.

Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Oddvar Jensens veg med tilliggende fortau til rundkjøringen ved Algarheimsvegen være opparbeidet.
- Algarheimsvegen fra Jessheimvegen til Jessheimbrua være sikret opparbeidet.
- gang/sykkelveg fra Fjellvegen mot sentrum være opparbeidet.
- barnehage (8-avdeling) i K16 være etablert. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.

K18 – Magasinleiren

Området kan utvikles med kombinerte formål som tjenesteyting, idrettsanlegg, flerbrukshall, barnehage, forsamlingslokale, skole, boliger og omsorgsboliger. Det skal avsettes store nok arealer for organisert og uorganisert lek og aktivitet.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen tas i bruk, skal:
- arealer til idrettsflater for organisert og uorganisert lek og aktivitet være ferdig opparbeidet.
- gang/sykkelveg langs Kverndalsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- fortau eller gang/sykkelveg på begge sider av Karl Norbecks veg fra Ringvegen fram til K18 være opparbeidet.

K19 – Gystadmarkaporten (tidligere K1.1 i Gystadmarka kdp)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med varierende høyde.
Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot Henrik Bulls veg med utadrettet virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) jf. temakart siktlinjer mm.
Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Innenfor feltet skal det anlegges et torg.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Algarheimsvegen til Henrik Bullsveg være opparbeidet
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg være sikret opparbeidet
- kryssene Algarheimsvegen/Jessheimvegen og Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet
- trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen eller Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K20 - Gystadmarkatunet (tidligere K2.1 / BKB i Gystadmarka)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates ikke forretning. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.
Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet ihht Swecos mulighetsstudiet for K6
- planfri kryssing av fv.174 ved Brannmannsvegen for gående og syklende være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Henrik Bulls veg til ny planfri kryssing av Jessheimvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

~~K21 – Nordby Nord (tidligere 2015-113 Nordby Park i KPA)~~

~~Det stilles krav til felles planlegging. Det kan utvikles med innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), detaljhandel, boliger. Det settes krav om et bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m² detaljhandel). Maks 20 % av boligtypologiene skal være blokkleiligheter.~~
~~I reguleringsplanen skal det settes krav om opparbeidelse av en barnehage innenfor K21 etter et visst antall ferdigstilte boliger. Det skal sikres én adkomst for hele området. Utviklingen av området kan komme i gang tidligst i forbindelse med etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering.~~
~~Bebyggelsen skal trappes ned mot gravlunden.~~
~~Det skal sikres grønne forbindelser ut mot friluftsområde og gravlund.~~
~~Rekkefølgekrav:~~
~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~
- ~~ny jernbanestasjon med innfartsparkering, kobling mot nye bussholdeplasser og kryssing av jernbanen og Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet.~~
- ~~felles adkomst med GL1 til området fra fv.174 være opparbeidet.~~

K23 – Gjestad

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Området kan utvikles med bebyggelse til museum, besøksgård, parsellhager, og kommunalteknisk bygg og lager, i tillegg til de kombinerte formål angitt i § 2.5.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- atkomstveger fra Ringvegen være opparbeidet med tosidig fortau
- fortau langs Ringvegen langs K23-Gjestad være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

Områder satt av til sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, kulturvirksomhet, hotell, service, parkering og boliger, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet. Plasskrevende varehandel, lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging for del av feltet untatt gnr. bnr.132/246. Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde. Bebyggelsen må hensynta nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i øst og vest med skala, høyder og byggegrense.

Atkomst og sammenhengende gang/sykkelveg skal skje i bakkant av feltet, ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas. Antall avkjørsler reduseres fra Trondheimsvegen.

Siktlinjer gjennom S1 mot Romeriksåsen skal ivaretas, spesielt vestover fra Kulturkvartalet, Veiberggata og Gotaasalleen, ref. temakart for siktlinjer m.v.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang/sykkelveg reguleres og etableres langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

S2 – Gamlebyen vest

Eventuell ny bebyggelse må underordne seg eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i høyde, størrelse og med nok rom og grøntareal/hageanlegg..

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det opprettes en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.

S5 – Sentrumslunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

Det stilles krav om felles planlegging. Innenfor feltet skal det etableres en barnehage og sikres areal for helsebygg. Størrelse og plassering avklares ved regulering.

Det skal være variert bebyggelse og boligtypologi, med varierende høyde. Ved hjørnene markert som portaler i temakart siktelinjer, akser, fondmotiv og portaler, kan det tillates høyere bebyggelse. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang og beskyttende vindforhold.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fra vinnerforslaget (A-lab og Pir II, 2021) fra parallelloppdraget for feltet.

Underjordisk parkeringskjeller eller p-hus må anlegges slik at kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Sambruk og samlokalisering av parkering skal vurderes og sees i sammenheng med eventuelt mobilitetshus.

Bekken skal åpnes i tråd med prinsippene for «Overvannsløsninger for Jessheim sentrum» (Sweco 2021) og vedtak i kommunestyret sak 78/22.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå på inntil 4 dekar i tillegg til grøntdraget med bekkeåpning. Beliggenhet fastlegges gjennom reguleringsplan

Det skal etableres et urbant og allment tilgjengelig torg innenfor feltet.

Det settes krav til gang-/sykkelforbindelser fra nord til sør og fra øst til vest, der en av disse må være en diagonalakse fra Jessheim kirke til Leirvegen.

Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen (østre del), Rådhusvegen, Kjeld Stubs veg, og Ringvegen langs feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- ny VA-infrastruktur i området, inklusiv tilgrensende nødvendige tiltak for å sikre bekkeåpning, være opparbeidet
- bekkeåpning/grøntdraget jf. prinsippene for overvannsløsning i sentrum være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.
- barnehage være etablert. I reguleringsplan fastsettes det størrelse og når kravet utløses.

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyder.
Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen må utformes slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres. Atkomst til området skal være fra Stallvegen og eventuelt Leirvegen. Det må sikres gangforbindelse fra Stallvegen til Jessheim vgs.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Stallvegen med tosidig fortau være opparbeidet
- Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim vgs.
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs S6 og K8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gangforbindelse fra Stallvegen mot Jessheim vgs. vest for området være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. I tillegg til sentrumsformål tillates kollektivterminal, taxiholdeplass ol.
Bebyggelsen skal ha variert form og høyde som etter kommunens skjønn sikrer god arkitektonisk utforming og solforhold for omkringliggende areal.
Bebyggelsen skal ta hensyn til nærliggende fredet bebyggelse og park.
Det skal etableres en bussterminal med oppstillingsplasser for buss og taxi iht. knutepunktplan for Jessheim (2022). Terminalen skal tilrettelegges med attraktive soner for venting (sittemulighet under tak). Areal for kjøring og terminering/parkering etableres med permeable flater. Det skal etableres sjåførfasiliteter i førsteetasje i tilknytning til bussterminalen.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Stasjonsparken (G7), eksisterende park og reisetorg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- Ringveien fra Storgata til Henrik Bullsveg være opparbeidet eller sikret opparbeidet med kollektivgate iht. «Knutepunktplan for Jessheim (2022)».
- Bussterminal, taxiholdeplass med tilhørende ventearealer ol. være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. knutepunktplan for Jessheim (2022).
- Flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) i Ringvegen, Rådhusvegen og Kirkestien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Jessheim stasjon med ny sporarrondering, tilhørende plattformer og kryssing av jernbanen være ferdig opparbeidet.
- Kryssing av jernbanen med en arkitektonisk og stedstilpasset gangbro fra reisetorget til gatetunet ved Sagaparken være opparbeidet.

S12 – Rådhustomta

Det stilles krav om felles planlegging av feltet.
Bebyggelsen skal tilpasses kirken med høyder og byggegrense.
Det skal sikres interne gangforbindelser på tvers av området som knyttes til prioriterte gater, plasser og torg. Det skal etableres en gang-/ sykkelforbindelse mellom Rådhusvegen og krysset v/ Henrik Bullsveg, nord for dagens Rådhus (Kirkestien).
Innkjøring til planområdet skal skje fra krysset Ringvegen/Henrik Bullsveg.
Det stilles krav om opparbeidelse av en offentlig park på minimum 2 daa. Parken skal ha et frodig grønt preg og opparbeides med soner for opphold og lek for ulike alders- og brukergrupper. Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og møblement. Parken skal inneha bestandige og miljøvennlige materialer og utformes med minst en kunstinstallasjon i henhold til Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstordning.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk:
- skal kollektivgate i Ringvegen og ny bussterminal i henhold til «Knutepunktplan for Jessheim» være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) og nye gatesnitt i Rådhusvegen, Kirkestien og Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- skal parken være opparbeidet.
- Dersom Ormen Lange rives, skal deler av dette området inngå som del av ny gang- og sykkelforbindelse i kollektivgata.
- skal Kirkestien (gang-/ sykkelveg sør for kirken) frem til krysset ved Henrik Bullsveg/ Ringvegen være opparbeidet.

S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde, som fastsettes i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal hensynta tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- ny kollektivgate i Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

S14 – Saga Service (tidligere K4)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det skal etableres et mindre allmentilgjengelig torg som henvender seg mot Dampsaga allé/Sagaparken.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- kryssing av jernbanen ved stasjonen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- torg være opparbeidet
- fortau langs feltet være opparbeidet

S15 – Gardermovegen 9 og 11

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

S16 – Tomtemoen Vest

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

S17 – Tomtemoen Øst

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Området bygges fra vest mot øst. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå og arealer til en 6-8 avdelings barnehage.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, omsorgsboliger, bo- og omsorgssenter, helseinstitusjon, livssyns hus, livssynsnøytralt hus og forsamlingshus/ velhus, park, idrett og kommunalteknisk virksomhet, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet

T1 – Nord for Skogmo skole

Det tillates tjenesteformål innenfor feltet. Det skal etableres en skole. Det skal sikres en buffersone mot dyrka mark.

Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- krysset med Algarheimsvegen, med trafikksikker kryssing for myke trafikanter være etablert.

~~T9 – Gystadmarka nord~~

~~Området har krav om felles planlegging med T10, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA. Adkomst avklares i reguleringsplan.~~
~~Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage, skole, fotballbane, livssynsnøytralt bygg, forsamlingslokale, minnelund, seremonibygg og helsebygg/omsorgsboliger. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.~~

~~T10 – Gystadmarka nord~~

~~Området har krav om felles planlegging med T9, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA. Adkomst skal være fra Jessheimvegen og eventuelt Anneliese Dørums veg.~~
~~Innenfor området skal det etableres skole og barnehage. I tillegg kan det etableres flerbrukshall og fotballbaner. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.~~

T12 – Jessheim skole og ressurssenter

I tillegg til skole, kan det i dette feltet vurderes regulering til andre underformål av offentlig og privat tjenesteyting. Det skal utarbeides en trafikkutredning med fokus på bedre trafikkavvikling, særlig for busser i Ringvegen, og for gode og trafikksikre løsninger for parkering og levering/henting av elever. Gjennom feltet skal det opparbeides en gangveg/turveg som forbinder sentrum via S5 til Hauganmyra og Nordbytjernet.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Ringvegen mellom Trondheimsvegen og Rådhusvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.

~~T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen~~

~~I dette feltet kan det bygges helse- og omsorgsinstitusjon i henhold til reguleringsplanen, plan-id 468. Atkomst fra Rugdevegen. Utnyttelsesgrad regulert til 25 % BYA.~~

GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt seremonibygg og krematorium
Gravlunden må ha en minste størrelsesorden på 50 daa.
Området kan reguleres uavhengig av felt K21, men det må etableres en felles adkomst fra fv. 174.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen og anlegget kan tas i bruk skal:
- adkomst til området fra fv.174 være opparbeidet.
- eksisterende skogssti legges om og anlegges som en tursti langs eller gjennom GL1.

§ 2.8 Grønnstruktur

~~G2 – Skogsparken Nordre del~~

~~Parken er del av et større overvannssystem for Jessheim og det må tas hensyn til dette ved eventuell opparbeidelse. Parken skal opparbeides som en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det bør legges vekt på varierte lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.~~
~~Gjennom området skal det opparbeides:~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G2, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.~~
- ~~løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.~~
- ~~overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv).~~

~~G3 – Skoleparken~~

~~Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates, og:~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse gjennom G3 i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G3, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.~~

- ~~løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.~~
- ~~overvann/fordrøyningsanlegg.~~

G4 – Langmyra

Langmyra skal bevares som et myrområde, landskapselement og område for biologisk mangfold. Tiltak og utbygging i nærheten må ikke påvirke grunnvannstanden og Langmyra på en negativ måte, og skal utføres i tråd med detaljregulering grønnstruktur Langmyra, Jessheim, datert 23.3.2021.

~~G6 – Grønnstrukturforbindelse rundt Gystadmarka nord~~

~~Grønnstrukturforbindelsen langs områdets nordlige og østlige grense skal opparbeides med kombinert tur- og løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter, belysning, samt opparbeidelse som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) og sykling sommerstid. Det skal også etableres en parallell trase for gående. I vest og sør skal det opparbeides turløyper.~~

G7- Stasjonsparken (sør)

Søndre del av stasjonsparken skal transformeres til et trygt, funksjonelt og attraktivt parkmessig rekreasjonsområde.

Utformingen skal sees i sammenheng med eksisterende stasjonspark og møbleres for opphold.

Terrengforskjellen mellom krysset i Algarheimsvegen og feltet (G7) skal utformes parkmessig, med mulighet for opphold og ferdsel. Det skal etableres belysning som forsterker ganglinjer og oppholdssoner.

§ 2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen er tidstypisk og fremstår med et enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak tar hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske karaktertrekk som for eksempel takform, fasadeliv, særlige bygningsdeler, materialvalg, konstruksjon, farger, volum og proporsjoner, eller rotering/plassering i forhold til veg. Eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

For områdene Nordbymoen øst, Kverndalen, Nordby og Døli, slik det fremgår av Nabolagsutredning (2021), skal nye tiltak ved boligfortetting tilpasse seg eksisterende bebyggelse i skala, volum og takform. Ny bebyggelse skal opprettholde eksisterende struktur med hensyn til plassering i forhold til veg. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad/delesøknad) skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønsket kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

2.9.2 Sekundær boenhet

Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Med tilknytning menes at den sekundære boenheten ligger i samme bygning som hovedbruksenheten.

Den sekundære boenheten må være vesentlig mindre enn hovedbruksenheten, og kan maksimalt være 80 m^2.

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.3.

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, inkludert takflater. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.
Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres kommunalt nett eller føres til andres eiendom. jf. 1.14.3

§ 2.10 Hensynsoner

2.10.1 H810 - Krav om felles planlegging

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: B16, B17, K1, K5, K6 (K6.1-K6.3), K8, K9, K16, K19, K20, K21, K23, S1, S5, S6, S9, S12, S13, S14, S15, S16, S17, og Gystadmarka nord.

Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, gjennomføring av felles infrastruktur med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og sikre gjennomføring av felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, bekkeåpning mv).

2.10.2 H740 - Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 - Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Sikringssonen er knyttet til E6, og det er byggeforbud innenfor sonen

2.10.4 H370 - Faresone høyspentanlegg

Faresonen ligger innenfor LNF_1. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

2.10.5 H410 - Krav vedrørende infrastruktur

Hensynssonen angir krav til krysning av jernbane/ veg for myke trafikanter. Enten som overgang eller som undergang.

2.10.6 H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen er knyttet til Nordbytjernet Landskapsvernområde. Innenfor verneområdet tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for området.

2.10.7 H540 - Hensynssone grønnstruktur

Innenfor felt K6 må det sikres grønnstruktur som kan håndtere overvann. Hensynssonen definerer viktige flomveier hvor det er krav til bekkeåpning.

2.10.8 H560 - Bevaring av naturmiljø

Områdene innenfor hensynssonene er viktige naturtyper, inngrep som forringer naturtypene tillates ikke. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi dokumenteres.

2.10.9 H310_1 Fareområde for kvikkleireskred

Faresonen er vist i plankart og i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor fareområdet stilles det krav til geotekniske undersøkelser der det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Det stilles krav til at undersøkelsen inkludert eventuelle sikringstiltak innarbeides i en reguleringsplan før det gis rammetillatelse.

2.10.10 H310_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

Hensynssone H310_2 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

2.10.11 H310_3 Aktsomhetsområde for flom

Hensynssone H310_4 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for flom.
Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot flom utredes i samsvar med NVEs veileder 3/2022.

2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle inngrep i grunnen, eller andre nye tiltak, som kan virke inn på kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Følgende områder er fredet:

- Stasjonsbygningen H730_7
- Gropavegen H730_5

2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

Kulturmiljøenes særpreg skal sikres, og inngrep som kan forringe kulturhistoriske verdier, helheter og sammenhenger tillates ikke.

Ny bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonene skal hensynta eksisterende vernet/ bevaringsverdig bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk.

Bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet, men søkes vedlikeholdt og videreutviklet. Ved istandsetting/fasadeendring kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utseende. Mer konkrete bestemmelser utarbeides i forbindelse med detaljregulering på bakgrunn av retningslinjene nedenfor.

Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

1 – Gamlebyen vest

Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen (H570_23), Storgata 14-18 (H570_21)
For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.
Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 sak 143/14.
Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur og naturmangfold.
Vegelgårdenshovedfasade beholdes som fondmotiv mot rundkjøringen, også kjent som Varpet.
Innenfor Gamlebyen vest skal skilt ha en enhetlig utforming som respekterer historiske og arkitektoniske verdier, og ikke overdøver den vernede bebyggelsen.

2 – Stasjonsområdet

Stasjonsbygget (H730_7), stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget (H570_22)
Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, skal den fredete stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg, og tiltak som forringer opplevelsen av bygningen tillates ikke.
Stasjonsparken skal opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken. Større, eksisterende trær skal bevares. Siktlinjer og andre viktige akser mellom Stasjonsområdet og Fakkelsenteret/Rådhusplassen skal bevares, jf. bestemmelser og temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

3 – Rådhusplassens omgivelser

Jessheim kirke, enkelte fasadepartier av Fakkelsenteret (H570_20)
I utviklingen av plassen bør fasadene på Fakkelsenteret ivaretas. Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg.

4 – Verdifulle enkelthus og anlegg

Gjestadskolen (H570_17), Myrvang (H570_25), Stenvåg (H570_27), Bankbygget (H570_32), ~~Romerike folkehøgskole (H570_68),~~ Gamle Nordby skole (H570_90), Furuli (H570_95), Eik (H570_96), ~~Lykkebo (H570_97)~~
Bygningene skal forvaltes iht. fellesbestemmelsene.
Ifm. med Lykkebo er porten i Leirvegen et militærminne. Anlegget søkes bevart og istandsatt. Kulturminnet kan omplasseres innenfor eiendommen.

5 – Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet

Linjebo (H570_74), Sjøbergvegen (H570_85), Brinkvegen (H570_98)
Kulturmiljøenes helhet og struktur inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer skal bevares. Opprinnelig fargesetting skal bevares, eller ved istandsetting/fasadeendring tilbakeføres der den er endret.

6 – Den eldste villabebyggelsen

Solstua (H570_18), Teisengården (H570_24)
Helheten i miljøene skal bevares, inkludert hager og uthus. Tiltak som hindrer synlighet fra hovedvegene tillates ikke.

7 – Døli Østre og Sundbytunet

Den gamle hovedbygningen og det nye tunet (H570_19)
Inntrykket av gårdstun skal bevares. Siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksåsene skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

8 – Gårdstun og småbruk

Allergot Langeland (H570_31), Nygård (H570_26), Allergot Madsstuen (H570_29), ~~Holen Bråtastuene (H570_66)~~
Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse skal bevares.

9 – Hulvei

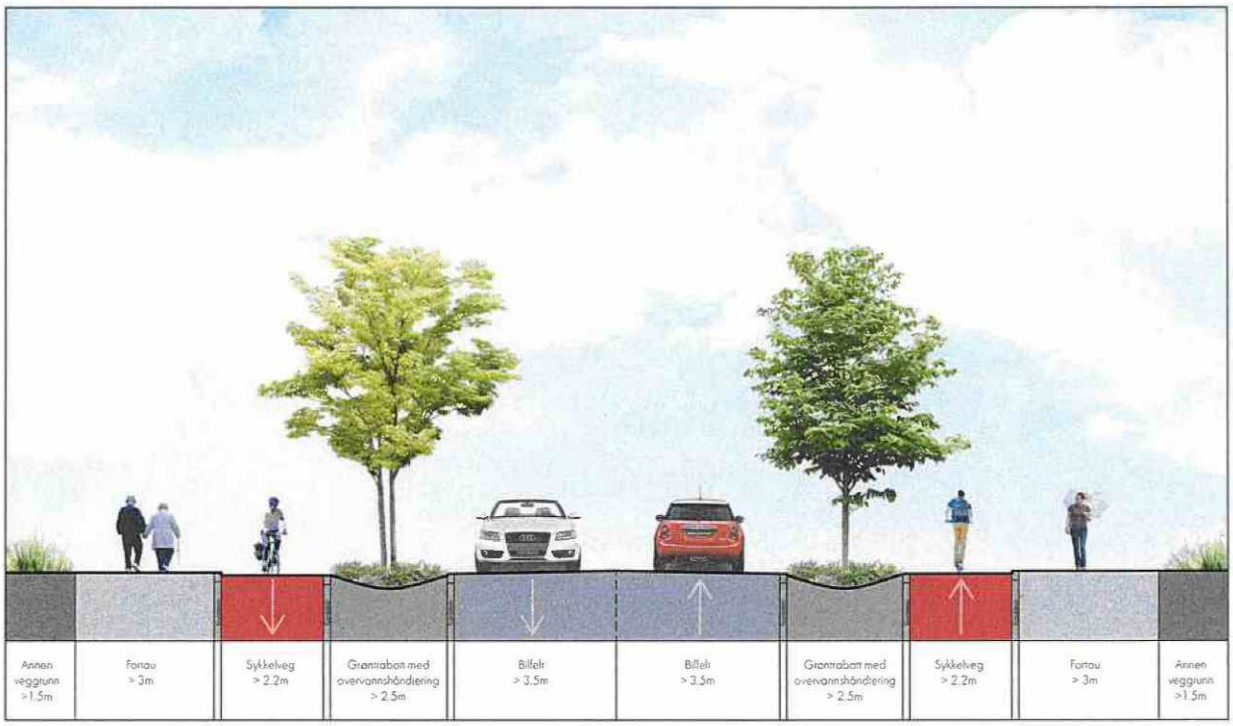
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

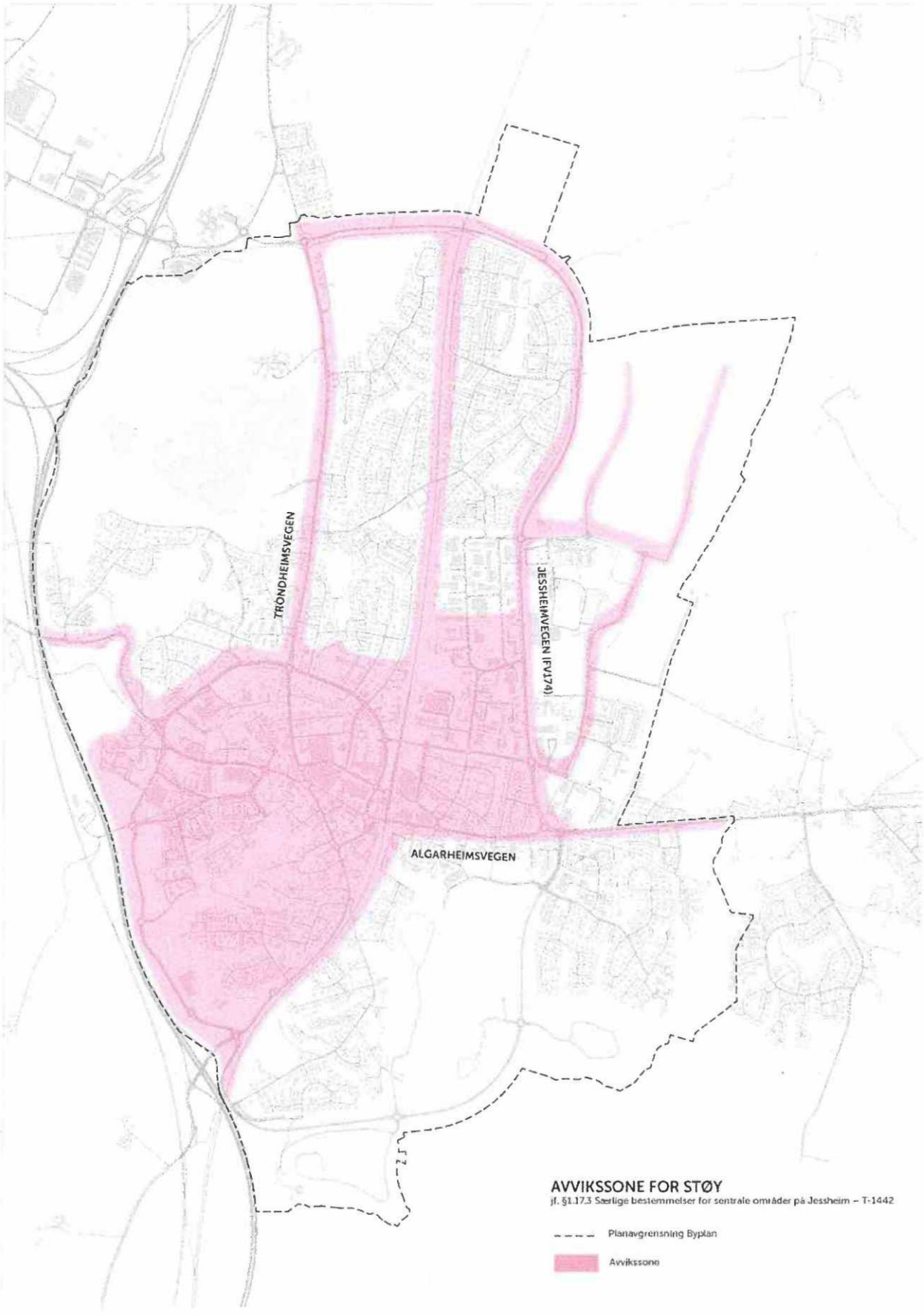
Til § 1.15 Mobilitet

Ideal prinsippsnitt

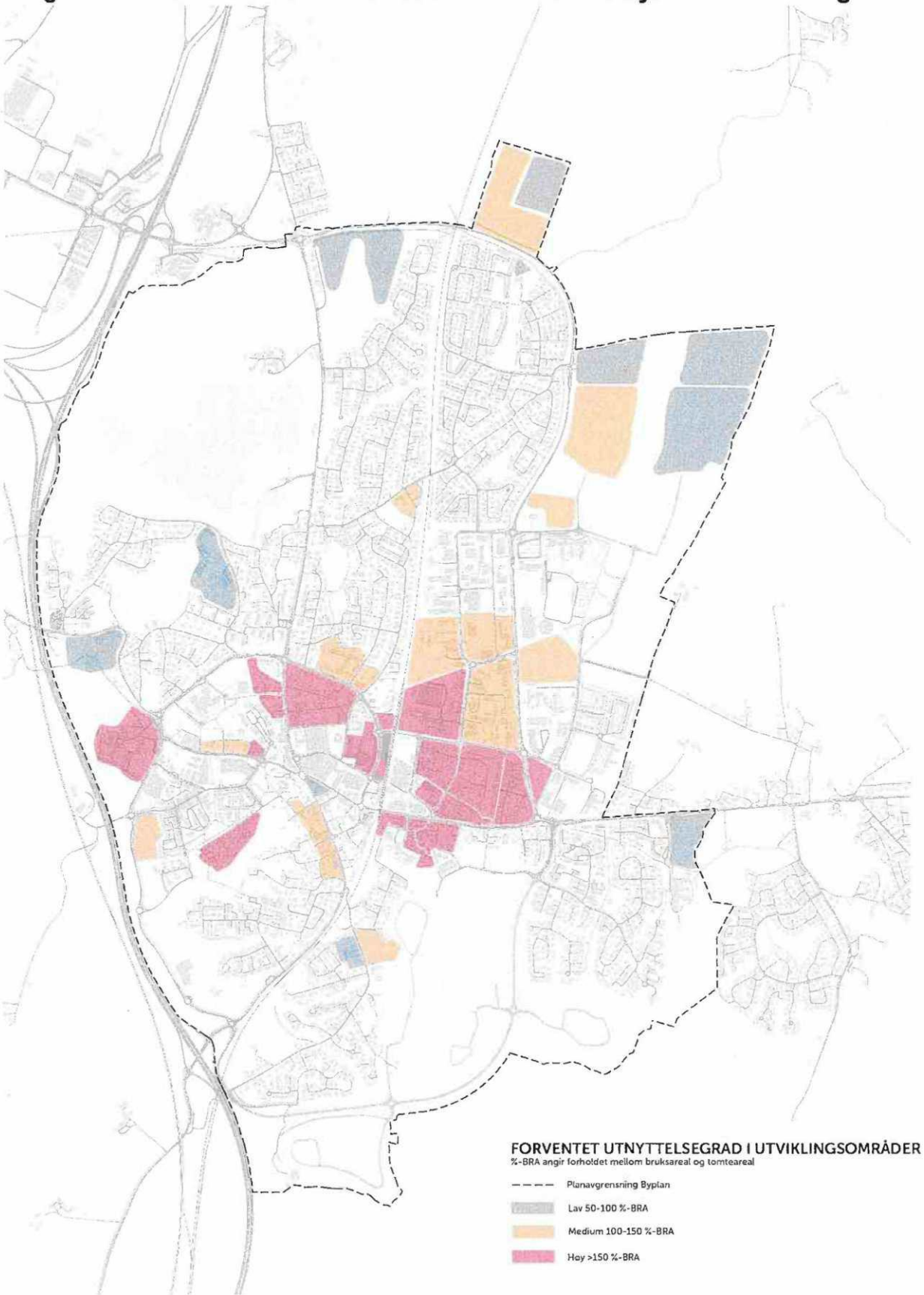
Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§ 4.1 Generelt

Uavhengig av arealformål i kommunedelplanen kan kommunen stille krav til parkering jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Parkeringsnorm for Jessheim gjelder for all arealplanlegging innenfor kommunedelplanens avgrensning, der annet ikke fremgår av kommunedelplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for mennesker med nedsatte funksjonsevner, og skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.
Kommunen kan ved regulering vurdere flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

§ 4.2 Arealkrav for parkering

Biloppstillingsplass på bakkeplan skal være minimum 18 m^2, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad. Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For næringsbygg og institusjoner skal det sikres at en andel av parkeringsplassene etableres med ladepunkt for el-bil. Minimum 2 plasser skal ha ladepunkt for el-bil. Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet.

§ 4.4 HC-parkering

Minimum 5 % av parkeringsareal, og minimum 2 biloppstillingsplasser, ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatte funksjonsevner.

§ 4.5 Sykkelparkering

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak. All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og det skal avsettes sykkelparkering til ulike typer sykler (lastesykkel, sykkelvogner, el-sykler med mulighet for lading ol.), med fastmonterte sykkelstativ.

Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere/parkeringshus (f.eks. borettslag, sameie, mm.) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges innendørs. Areal avsatt til parkering skal utformes slik at det gir god og trygg framkommelighet for gående, syklende og personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4.6 Parkering til service

For alle større boligprosjekter skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per 100 boliger til service og tjenester som hjemmehjelp, servicebiler og varelevering. Av disse må minimum 1 parkeringsplass være etablert samtidig med første byggetrinn. Minimum 2 parkeringsplasser må være lett tilgjengelig plassert ift. innganger/heis. Minimum bredde for parkeringsplass skal være 4,5 meter. Serviceplasser kan plasseres i tilknytning til gjesteparkering.

§ 4.7 Bildelingsordning

Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at parkeringsplasser for bildeling sikres.
For områder hvor det etableres felles parkeringsanlegg, bør det vurderes at opp mot 5% av parkeringsplassene etableres til bildelingsordning. For øvrige soner må fordeling mellom ordinære parkeringsplasser og eventuelt antall bildelingsplasser avklares for hvert prosjekt. Parkeringsplasser av satt til bildeling skal være allment tilgjengelige. Det bør foreligge en skriftlig avtale med en leverandør av bildelingsordning.

§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan. Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen *Grad av utnytting- beregnings- og måleregler* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

Formål	Antall for bil pr. boenhet	Antall for Gjesteparkering pr. boenhet	Antall for sykkel pr. boenhet	Merknad
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3-1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8-1	0,2	Minimum 2	

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5-1	Minimum 2	50 m² bruksareal
Kontor	0,5-1	Minimum 2	75 m² bruksareal
Industri	0,5-1	Minimum 2	200 m² bruksareal
Lager/logistikk	0,5-1	Minimum 2	400 m² bruksareal
Hotell	0,3-0,5	Minimum 0,2	Gjesterom
Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8-1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5-0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8-1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

Plasskrevende varegrupper er biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre. Innenfor byplanområde kan dette bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

I begrepet teknisk infrastruktur inngår bla. følgende (listen er ikke uttømmende):

- Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannsløsninger
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Veglys
- Torg, park, grønnstruktur
- Lekearealer

§ 5.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommunedelplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonen legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Bebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse:
Eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minimum 8 meter. Reguleringsplanene, og kommunedelplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Åpen bebyggelse:
Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:
Frittliggende bygning med én hovedbruksenhet, beregnet på én husstand.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.
Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

Våningshus:
Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

Tomannsbolig:
Én frittliggende bygning beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:
Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:
Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Kjedehus:

Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.

Terrassert bebyggelse:
Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tre-/firemannsbolig:
Én frittliggende bygning beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng, men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

Lavblokk:
Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.

Boligfortetting:
Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:
Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, har egen inngang, og er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Hovedbruksenhet:
Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål:
Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:
Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:
Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Bylogistikk

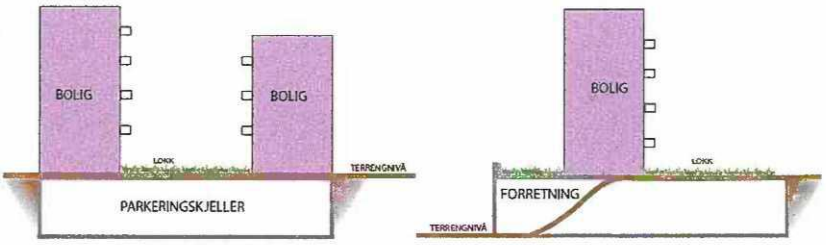
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

Mobilitetshus

I motsetning til et ordinært parkeringshus, er et mobilitetshus et flerfunksjonelt bygg med samlokaliserte mobilitetskonsepter, som inkluderer et bredt tilbud for flere reisende. Et mobilitetshus forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg. Et mobilitetshus kan for eksempel være punkt for; bylogistikk/varelevering, ladepunkt for el-biler, el-sparksykler, sykkelhotell og verksted, ordning for delebil og andre mobilitetstjenester.

Lokk – uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer kan etableres på lokk på terreng-/gatenivå eller på hevet lokk over parkeringkjeller under/delvis under bakken. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningsdybde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



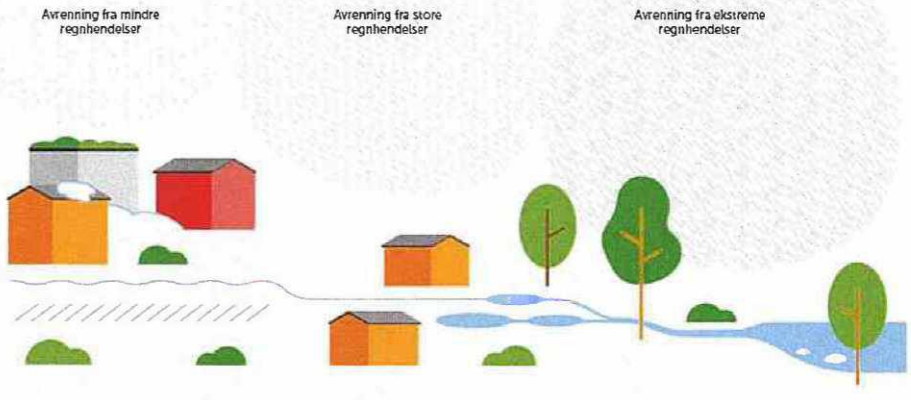
Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

Tretrinnsstrategien er en modell for å sette ulike typer overvannstiltak sammen i et system som er elastisk i forhold til nedbørsvolum.

Trinn 1:
Fang og infiltrer (<20 mm)
Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte for eksempel permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

Trinn 2:
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

Trinn 3:
Sikre trygge flomveger (>40 mm)
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.



Kolorystyka budynku i materiały

MATERIAŁY ELEWACYJNE:

1. Szalówka pionowa: w kolorze szarym TM 1826 pigment 50%
2. Okładzina z płyt cementowych: Cembrit Raw malowany w kolorze białym
3. Okładzina z płyt cementowych Raw malowana w kolorze antracytowym - RAL 7016
4. Trejaże między balkonowe - Cembrit Raw malowany w kolorze antracytowym - RAL 7016
5. Podbicie daszków, gałeri oraz balkonów: płyta Cembrit Raw niemalowana
6. Dach, kominy na dachu - Protan w kolorze jasnym szarym
7. Balustrady na balkonach i galeriach:
a) pochwyty: ocynkowane, niemalowane
b) słupki: ocynkowane, niemalowane
c) wypełnienie: szkło bezbarwne
d) dolne wypełnienie: Szalówka pionowa w kolorze szarym TM 1826 pigment 50%
8. Słupy stalowe balkonów i galerii: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
9. Deski tarasowe na balkonach i tarasach: deski tarasowe impregnowane ciśnieniowo, niemalowane, z odcieniem zielenkawym wg standardu modułów
10. Orynnowanie, rury spustowe: powlekane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
11. Schody wewnętrzne: nie ocynkowane, malowane w kolorze RAL 7039 / NCS S 6502-Y
12. Schody zewnętrzne: ocynkowane, niemalowane, nieobudowane

STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA:
13. Stolarka okienna: kolor z zewnątrz - wg wykazu stolarki okiennej, wewnątrz - biały RAL 9016 / NCS S0500-N
14. Stolarka drzwiowa: kolor wg wykazu stolarki drzwiowej

ŚLUSARKA OKIENNA I DRZWIOWA:
15. Ślusarka aluminiowa: kolor z zewnątrz - RAL 7016, wewnątrz - wg wykazu stolarki okiennej

OBRÓBKI BLACHARSKIE:
16. Obróbki blacharskie wokół okien i drzwi mieszkań: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
17. Obróbki blacharskie wokół okien i drzwi części wspólnych: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
18. Obróbki blacharskie attyk: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
19. Obróbki blacharskie balkonów, galerii i daszków: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
20. Obróbki Protanowskie: w kolorze jasnym szarym
21. Kratki na elewacji i Combiboxy - w kolorze elewacji / bądź zbliżonym do koloru elewacji
22. Lumony

OBRÓBKI ZEWNĘTRZNE OKIEN I DRZWI:
23. Wykończenie glefu: deska w kolorze antracytowym - RAL 7016

Building colours and materials

FACADE MATERIALS / according to the descriptions on the drawings facade:

1. Vertical timber cladding: colour gray TM 1826 pigment 50%
2. Cladding from boards: Cembrit Raw painted colour white
3. Cladding from boards: Cembrit Raw painted colour anthracite - RAL 7016
4. Dividing walls between balconies: Cembrit Raw painted colour anthracite - RAL 7016
5. Ceiling of roofs, gangway and balconies: Cembrit Raw unpainted
6. Roof, chimneys - Protan light grey
7. Balcony and gangway railings:
a) steel handrail: galvanized, unpainted
b) steel posts: galvanized, unpainted
c) inlay: clear glass
d) bootom inlay: Vertical timber cladding colour gray TM 1826 pigment 50%
8. Steel posts on balcony and on gangway: galvanized, painted in colour anthracite - RAL 7016
9. Decking on balconies, gangway and terraces: decking pressure treated with greenish tinge by Standard modules
10. Gutters and downpipes: coated, painted in colour anthracite - RAL 7016
11. Internal stairs: not galvanized, painted in colour RAL 7039 / NCS S 6502-Y
12. External stairs: galvanized, unpainted. without housing

WINDOWS AND DOORS:
13. Windows: outside - acc. windows schedule, inside - white RAL 9016 / NCS S0500-N
14. Doors: colour acc. windows schedule

ALUMINIUM WINDOWS & DOORS:
15. Aluminum sinery: color from the outside - RAL 7016, inside - acc. windows schedule

METAL FLASHING:
16. Flashing around apartments windows and doors: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
17. Flashing around public area windows and doors: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
18. Flashing on parapet walls: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
19. Flashing on balconies, gangway and roofings: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
20. Protan meral flashing: matched to the colour of Protan light gray
21. Grills on facades and Combibox - in facades color or similar to the color of facades
22. Lumons

WINDOWS AND DOORS EXTERNAL FINISHING:
23. Side reveal: boards - colour anthracite - RAL 7016



North - west facade / Elewacja północno - zachodnia

North facade / Elewacja północna

UWAGA:
INFORMACJE OZNACZONE KOLOREM DO POTWIERDZENIA!

UNIHOUSE

Build. D - North-west and north facade / Bud. D - Elewacja pn.-zach. i północna

A-D11

Design team / Zespół projektowy

Function / Rola	Name, surname, designation / Imię i nazwisko, tytuł zawodowy	Date / Data	Signature / Podpis
Author / Autor	mgr inż. arch. Paweł Zadroga	29.05.2020	
Supervising / Nadzór	mgr inż. arch. Michał Dudzic	29.05.2020	
Supervising / Nadzór	mgr inż. arch. Mikołaj Rudnik	29.05.2020	

Project nr / Nr projektu: 014/2018 | Date / Data: 29.05.2020 | Scale / Skala: 1:100 | Sheet / Arkusz: v. 1a.01

750 x 297 mm

Kolorystyka budynku i materiały

MATERIAŁY ELEWACYJNE:

1. Szalówka pionowa: w kolorze szarym TM 1826 pigment 50%
2. Okładzina z płyt cementowych: Cembrit Raw malowany w kolorze białym
3. Okładzina z płyt cementowych Raw malowana w kolorze antracytowym - RAL 7016
4. Trejaże między balkonowe - Cembrit Raw malowany w kolorze antracytowym - RAL 7016
5. Podbicie daszków, galerii oraz balkonów: płyta Cembrit Raw niemalowana
6. Dach, kominy na dachu - Protan w kolorze jasnym szarym
7. Balustrady na balkonach i galeriach:
a) pochwyty: ocynkowane, niemalowane
b) słupki: ocynkowane, niemalowane
c) wypełnienie: szkło bezbarwne
d) dolne wypełnienie: Szalówka pionowa w kolorze szarym TM 1826 pigment 50%
8. Słupy stalowe balkonów i galerii: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
9. Deski tarasowe na balkonach i tarasach: deski tarasowe impregnowane ciśnieniowo, niemalowane, z odcieniem zielonkawym wg standardu modułów
10. Orynnowanie, rury spustowe: powlekane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
11. Schody wewnętrzne: nie ocynkowane, malowane w kolorze RAL 7039 / NCS S 6502-Y
12. Schody zewnętrzne: ocynkowane, niemalowane, nieobudowane

STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA:
13. Stolarka okienna: kolor z zewnątrz - wg wykazu stolarki okiennej, wewnątrz - biały RAL 9016 / NCS S0500-N
14. Stolarka drzwiowa: kolor wg wykazu stolarki drzwiowej

ŚLUSARKA OKIENNA I DRZWIOWA:
15. Ślusarka aluminiowa: kolor z zewnątrz - RAL 7016, wewnątrz - wg wykazu stolarki okiennej

OBRÓBKI BLACHARSKIE:
16. Obróbki blacharskie wokół okien i drzwi mieszkań: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
17. Obróbki blacharskie wokół okien i drzwi części wspólnych: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
18. Obróbki blacharskie attyk: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
19. Obróbki blacharskie balkonów, galerii i daszków: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
20. Obróbki Protanowskie: w kolorze jasnym szarym
21. Kratki na elewacji i Combiboxy - w kolorze elewacji / bądź zbliżonym do koloru elewacji
22. Lumony

OBRÓBKI ZEWNĘTRZNE OKIEN I DRZWI:
23. Wykończenie glefu: deska w kolorze antracytowym - RAL 7016

Building colours and materials

FACADE MATERIALS / according to the descriptions on the drawings facade:

1. Vertical timber cladding: colour gray TM 1826 pigment 50%
2. Cladding from boards: Cembrit Raw painted colour white
3. Cladding from boards: Cembrit Raw painted colour anthracite - RAL 7016
4. Dividing walls between balconies: Cembrit Raw painted colour anthracite - RAL 7016
5. Ceiling of roofs, gangway and balconies: Cembrit Raw unpainted
6. Roof, chimneys - Protan light grey
7. Balcony and gangway railings:
a) steel handrail: galvanized, unpainted
b) steel posts: galvanized, unpainted
c) inlay: clear glass
d) bootom inlay: Vertical timber cladding colour gray TM 1826 pigment 50%
8. Steel posts on balcony and on gangway: galvanized, painted in colour anthracite - RAL 7016
9. Decking on balconies, gangway and terraces: decking pressure treated with greenish tinge by Standard modules
10. Gutters and downpipes: coated, painted in colour anthracite - RAL 7016
11. Internal stairs: not galvanized, painted in colour RAL 7039 / NCS S 6502-Y
12. External stairs: galvanized, unpainted, without housing

WINDOWS AND DOORS:
13. Windows: outside - acc. windows schedule, inside - white RAL 9016 / NCS S0500-N
14. Doors: colour acc. windows schedule

ALUMINIUM WINDOWS & DOORS:
15. Aluminum joinery: color from the outside - RAL 7016, inside - acc. windows schedule

METAL FLASHING:
16. Flashing around apartments windows and doors: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
17. Flashing around public area windows and doors: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
18. Flashing on parapet walls: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
19. Flashing on balconies, gangway and roofings: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
20. Protan metal flashing: matched to the colour of Protan light gray
21. Grills on facades and Combibox - in facades color or similar to the color of facades
22. Lumons

WINDOWS AND DOORS EXTERNAL FINISHING:
23. Side reveal: boards - colour anthracite - RAL 7016



South facade / Elewacja południowa

UWAGI:
INFORMACJE OZNACZONE KOLOREM DO POTWIERDZENIA!

UNIHOUSE

Budd. D - South facade
/ Bud. D - Elewacja południowa

A-D12

Design team / Zespół projektowy

	Date / Data	Signature / Podpis
mgr inż. arch. Paweł Zaleska	29.05.2020	
mgr inż. arch. Michał Budlicz	29.05.2020	
mgr inż. arch. Maciek Rudzik	29.05.2020	

210 x 297 mm

Kolorystyka budynku i materiały

MATERIAŁY ELEWACYJNE:

1. Szalówka pionowa: w kolorze szarym TM 1826 pigment 50%
2. Okładzina z płyt cementowych: Cembrit Raw malowany w kolorze białym
3. Okładzina z płyt cementowych Raw malowana w kolorze antracytowym - RAL 7016
4. Trejaże między balkonowe - Cembrit Raw malowany w kolorze antracytowym - RAL 7016
5. Podbicie daszków, galerii oraz balkonów: płyta Cembrit Raw niemalowana
6. Dach, kominy na dachu - Protan w kolorze jasnym szarym
7. Balustrady na balkonach i galeriach:
a) pochwyty: ocynkowane, niemalowane
b) słupki: ocynkowane, niemalowane
c) wypełnienie: szkło bezbarwne
d) dolne wypełnienie: Szalówka pionowa w kolorze szarym TM 1826 pigment 50%
8. Słupy stalowe balkonów i galerii: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
9. Deski tarasowe na balkonach i tarasach: deski tarasowe impregnowane ciśnieniowo, niemalowane, z odcieniem zielonkawym wg standardu modułów
10. Orynnowanie, rury spustowe: powlekane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
11. Schody wewnętrzne: nie ocynkowane, malowane w kolorze RAL 7039 / NCS S 6502-Y
12. Schody zewnętrzne: ocynkowane, niemalowane, nieobudowane

STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA:
13. Stolarka okienna: kolor z zewnątrz - wg wykazu stolarki okiennej, wewnątrz - biały RAL 9016 / NCS S9500-N
14. Stolarka drzwiowa: kolor wg wykazu stolarki drzwiowej

ŚLUSARKA OKIENNA I DRZWIOWA:
15. Ślusarka aluminiowa: kolor z zewnątrz - RAL 7016, wewnątrz - wg wykazu stolarki okiennej

OBRÓBKI BLACHARSKIE:
16. Obróbki blacharskie wokół okien i drzwi mieszkań: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
17. Obróbki blacharskie wokół okien i drzwi części wspólnych: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
18. Obróbki blacharskie attyk: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
19. Obróbki blacharskie balkonów, galerii i daszków: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
20. Obróbki Pretanowskie: w kolorze jasnym szarym
21. Kratki na elewacji i Combiboxy - w kolorze elewacji / bądź zbliżonym do koloru elewacji
22. Lumony

OBRÓBKI ZEWNĘTRZNE OKIEN I DRZWI:
23. Wykończenie glefu: deska w kolorze antracytowym - RAL 7016

Building colours and materials

FACADE MATERIALS / according to the descriptions on the drawings facade:

1. Vertical timber cladding: colour gray TM 1826 pigment 50%
2. Cladding from boards: Cembrit Raw painted colour white
3. Cladding from boards: Cembrit Raw painted colour anthracite - RAL 7016
4. Dividing walls between balconies: Cembrit Raw painted colour anthracite - RAL 7016
5. Ceiling of roofs, gangway and balconies: Cembrit Raw unpainted
6. Roof, chimneys - Protan light grey
7. Balcony and gangway railings:
a) steel handrail: galvanized, unpainted
b) steel posts: galvanized, unpainted
c) inlay: clear glass
d) bootom inlay: Vertical timber cladding colour gray TM 1826 pigment 50%
8. Steel posts on balcony and on gangway: galvanized, painted in colour anthracite - RAL 7016
9. Decking on balconies, gangway and terraces: decking pressure treated with greenish tinge by Standard modules
10. Gutters and downpipes: coated, painted in colour anthracite - RAL 7016
11. Internal stairs: not galvanized, painted in colour RAL 7039 / NCS S 6502-Y
12. External stairs: galvanized, unpainted, without housing

WINDOWS AND DOORS:
13. Windows: outside - acc. windows schedule, inside - white RAL 9016 / NCS S0500-N
14. Doors: colour acc. windows schedule

ALUMINIUM WINDOWS & DOORS:
15. Aluminium joinery: color from the outside - RAL 7016, inside - acc. windows schedule

METAL FLASHING:
16. Flashing around apartments windows and doors: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
17. Flashing around public area windows and doors: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
18. Flashing on parapet walls: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
19. Flashing on balconies, gangway and roolings: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
20. Protan metall flashing: matched to the colour of Protan light gray
21. Grills on facades and Combibox - in facades color or similar to the color of facades
22. Lumons

WINDOWS AND DOORS EXTERNAL FINISHING:
23. Side reveal: boards - colour anthracite - RAL 7016



North - east facade / Elewacja północno - wschodnia

uwaga
INFORMACJE OZNACZONE KOLOREM DO POTWIERDZENIA

UNIHOUSE

Budynek D
Building + N. E. G.

Build. D - North-east facade
/ Bud. D - Elewacja północno-wschodnia

A-D10

Design team / Zespół projektowy

		Data / Date	Signature / Podpis
Author / Autor	mgr inż. arch. Paweł Zalewga	29.05.2020	
Check / Sprawdził	mgr inż. arch. Michał Dudka	29.05.2020	
Approved / Zatwierdził	mgr inż. arch. Marcin Rudnik	29.05.2020	

750 x 297 mm

Kolorystyka budynku i materiały

MATERIAŁY ELEWACYJNE:

1. Szalówka pionowa: w kolorze szarym TM 1826 pigment 50%
2. Okładzina z płyt cementowych: Cembrit Raw malowany w kolorze białym
3. Okładzina z płyt cementowych Raw malowana w kolorze antracytowym - RAL 7016
4. Trejaże między balkonowe - Cembrit Raw malowany w kolorze antracytowym - RAL 7016
5. Podbicie daszków, galerii oraz balkonów: płyta Cembrit Raw niemalowana
6. Dach, kominy na dachu - Protan w kolorze jasnym szarym
7. Balustrady na balkonach i galeriach:
a) pochwyty: ocynkowane, niemalowane
b) słupki: ocynkowane, niemalowane
c) wypełnienia: szkło bezbarwne
d) dolne wypełnienie: Szalówka pionowa w kolorze szarym TM 1826 pigment 50%
8. Słupy stalowe balkonów i galerii: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
9. Deski tarasowe na balkonach i tarasach: deski tarasowe impregnowane ciśnieniowo, niemalowane, z odcieniem zielonkawym wg standardu modułów
10. Orynnowanie, rury spustowe: powlekane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
11. Schody wewnętrzne: nie ocynkowane, malowane w kolorze RAL 7039 / NCS S 6502-Y
12. Schody zewnętrzne: ocynkowane, niemalowane, nieobudowane

STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA:
13. Stolarka okienna: kolor z zewnątrz - wg wykazu stolarki okiennej, wewnątrz - biały RAL 9016 / NCS S0500-N
14. Stolarka drzwiowa: kolor wg wykazu stolarki drzwiowej

ŚLUSARKA OKIENNA I DRZWIOWA:
15. Ślusarka aluminiowa: kolor z zewnątrz - RAL 7016, wewnątrz - wg wykazu stolarki okiennej

OBRÓBKI BLACHARSKIE:
16. Obróbki blacharskie wokół okien i drzwi mieszkań: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
17. Obróbki blacharskie wokół okien i drzwi części wspólnych: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
18. Obróbki blacharskie attyk: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
19. Obróbki blacharskie balkonów, galerii i daszków: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
20. Obróbki Prolanowskie: w kolorze jasnym szarym
21. Kratki na elewacji i Combiboxy - w kolorze elewacji / bądź zbliżonym do koloru elewacji
22. Lumony

OBRÓBKI ZEWNĘTRZNE OKIEN I DRZWI:
23. Wykończenie glefu: deska w kolorze antracytowym - RAL 7016

Building colours and materials

FACADE MATERIALS / according to the descriptions on the drawings facade:

1. Vertical timber cladding: colour gray TM 1826 pigment 50%
2. Cladding from boards: Cembrit Raw painted colour white
3. Cladding from boards: Cembrit Raw painted colour anthracite - RAL 7016
4. Dividing walls between balconies: Cembrit Raw painted colour anthracite - RAL 7016
5. Ceiling of roofs, gangway and balconies: Cembrit Raw unpainted
6. Roof, chimneys - Protan light grey
7. Balcony and gangway railings:
a) steel handrail: galvanized, unpainted
b) steel posts: galvanized, unpainted
c) inlay: clear glass
d) boolom inlay: Vertical timber cladding colour gray TM 1826 pigment 50%
8. Steel posts on balcony and on gangway: galvanized, painted in colour anthracite - RAL 7016
9. Decking on balconies, gangway and terraces: decking pressure trested with greenish tinge by Standard modules
10. Gutters and downpipes: coated, painted in colour anthracite - RAL 7016
11. Internal stairs: not galvanized, painted in colour RAL 7039 / NCS S 6502-Y
12. External stairs: galvanized, unpainted, without housing

WINDOWS AND DOORS:
13. Windows: outside - acc. windows schedule,
inside - white RAL 9016 / NCS S0500-N
14. Doors: colour acc. windows schedule

ALUMINIUM WINDOWS & DOORS:
15. Aluminum joinery: color from the outside - RAL 7016, inside - acc. windows schedule

METAL FLASHING:
16. Flashing around apartments windows and doors: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
17. Flashing around public area windows and doors: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
18. Flashing on parapet walls: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
19. Flashing on balconies, gangway and roofings: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
20. Protan metal flashing: matched to the colour of Protan light gray
21. Grills on facades and Combibox - in facades color or similar to the color of facades
22. Lumons

WINDOWS AND DOORS EXTERNAL FINISHING:
23. Side reveal: boards - colour anthracite - RAL 7016



East facade / Elewacja wschodnia

uwaga:
INFORMACJE OZNACZONE KOLOREM DO PODTWIERDZENIA!

UNIHOUSE

Build. D - East facade
/ Bud. D - Elewacja wschodnia

A-D13

Design team / Zespół projektowy

Name / Imię i nazwisko	Date / Data	Signature / Podpis
mgr inż. arch. Paweł Zadroga	29.05.2020	
mgr inż. arch. Michał Dudka	29.05.2020	
mgr inż. arch. Marcin Rudzki	29.05.2020	

750 x 297 mm

Kolorystyka budynku i materiały

MATERIAŁY ELEWACYJNE:

1. Szalówka pionowa: w kolorze szarym TM 1826 pigment 50%
2. Okładzina z płyt cementowych: Cembrit Raw malowany w kolorze białym
3. Okładzina z płyt cementowych Raw malowana w kolorze antracytowym - RAL 7016
4. Trejaże między balkonowe - Cembrit Raw malowany w kolorze antracytowym - RAL 7016
5. Podbicie daszków, gateri oraz balkonów: płyta Cembrit Raw niemalowana
6. Dach, kominy na dachu - Protan w kolorze jasnym szarym
7. Balustrady na balkonach i gateriach:
a) pochwyty: ocynkowane, niemalowane
b) słupki: ocynkowane, niemalowane
c) wypełnienie: szkło bezbarwne
d) dolne wypełnienie: Szalówka pionowa w kolorze szarym TM 1826 pigment 50%
8. Słupy stalowe balkonów i galerii: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
9. Deski tarasowe na balkonach i tarasach: deski tarasowe impregnowane ciśnieniowo, niemalowane, z odcieniem zielonkawym wg standardu modułów
10. Orynnowania, rury spustowe: powlekane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
11. Schody wewnętrzne: nie ocynkowane, malowane w kolorze RAL 7039 / NCS S 6502-Y
12. Schody zewnętrzne: ocynkowane, niemalowane, nieobudowane

STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA:
13. Stolarka okienna: kolor z zewnątrz - wg wykazu stolarki okiennej, wewnątrz - biały RAL 9016 / NCS S0500-N
14. Stolarka drzwiowa: kolor wg wykazu stolarki drzwiowej

ŚLUSARKA OKIENNA I DRZWIOWA:
15. Ślusarka aluminiowa: kolor z zewnątrz - RAL 7016, wewnątrz - wg wykazu stolarki okiennej

OBRÓBKI BLACHARSKIE:
16. Obróbki blacharskie wokół okien i drzwi mieszkań: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
17. Obróbki blacharskie wokół okien i drzwi części wspólnych: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
18. Obróbki blacharskie attyk: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
19. Obróbki blacharskie balkonów, galerii i daszków: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
20. Obróbki Protanowskie: w kolorze jasnym szarym
21. Kratki na elewacji i Combiboxy - w kolorze elewacji / bądź zbliżonym do koloru elewacji
22. Lumony

OBRÓBKI ZEWNĘTRZNE OKIEN I DRZWI:
23. Wykończenie glefu: deska w kolorze antracytowym - RAL 7016

Building colours and materials

FACADE MATERIALS / according to the descriptions on the drawings facade:

1. Vertical timber cladding: colour gray TM 1826 pigment 50%
2. Cladding from boards: Cembrit Raw painted colour white
3. Cladding from boards: Cembrit Raw painted colour anthracite - RAL 7016
4. Dividing walls between balconies: Cembrit Raw painted colour anthracite - RAL 7016
5. Ceiling of roofs, gangway and balconies: Cembrit Raw unpainted
6. Roof, chimneys. - Protan light grey
7. Balcony and gangway railings:
a) steel handrail: galvanized, unpainted
b) steel posts: galvanized, unpainted
c) inlay: clear glass
d) bootom inlay: Vertical timber cladding colour gray TM 1826 pigment 50%
8. Steel posts on balcony and on gangway: galvanized, painted in colour anthracite - RAL 7016
9. Decking on balconies, gangway and terraces: decking pressure treated with greenish tinge by Standard modules
10. Gutters and downpipes: coated, painted in colour anthracite - RAL 7016
11. Internal stairs: not galvanized, painted in colour RAL 7039 / NCS S 6502-Y
12. External stairs: galvanized, unpainted, without housing

WINDOWS AND DOORS:
13. Windows: outside - acc. windows schedule, inside - white RAL 9016 / NCS S0500-N
14. Doors: colour acc. windows schedule

ALUMINIUM WINDOWS & DOORS:
15. Aluminum joinery: color from the outside - RAL 7016, inside - acc. windows schedule

METAL FLASHING:
16. Flashing around apartments windows and doors: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
17. Flashing around public area windows and doors: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
18. Flashing on parapet walls: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
19. Flashing on balconies, gangway and roofings: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
20. Protan metal flashing: matched to the colour of Protan light gray
21. Grills on facades and Combibox - in facades color or similar to the color of facades
22. Lumons

WINDOWS AND DOORS EXTERNAL FINISHING:
23. Side reveal: boards - colour anthracite - RAL 7016



South - west facade / Elewacja południowo - zachodnia

uwaga:
INFORMACJE OZNACZONE KOLOREM DO POTWIERDZENIA!

UNIHOUSE

Buud. D - South-west facade
/ Bud. D - Elewacja południowo-zachodnia

A-D09

Design team / Zespół projektowy

Date / Data:	Signature / Podpis:
29.05.2020	
29.05.2020	
29.05.2020	

750 x 297 mm

Apartments / Mieszkania:	BRA area / Pow. BRA:
D 301	84,9 m²
D 302	52,5 m²
D 303	66,0 m²
D 304	33,1 m²
D 305	33,1 m²
D 306	33,1 m²
D 307	33,1 m²
D 308	52,3 m²
D 309	35,6 m²
Total / Razem:	423,7 m²

Other area / Pow. pozost.	BRA area / Pow. BRA:
Staircase / Kl. schodowa	27,0 m²
Gallery / Galeria	17,6 m²
Corridor / Korytarz	5,7 m²
Balconies / Balkony	14,9 m²
Total / Razem:	65,2 m²

LEGEND:
- investor's axes
- UNIHOUSE axes
- Balconies on pillars
- Hung balconies
- area without suspended ceiling
- ceiling on level min. 220cm
- ceiling above kitchen cabinets
- grass tile
- Furniture and sanitary fittings marked in red - included in the scope of delivery Unihouse

LEGENDA:
- osie inwestora
- osie UNIHOUSE
- Balkony na słupach
- Balkony podwieszone
- obszar bez sufitów podwieszanych
- sufit na poziomie min. 220cm
- sufit powyżej szafek kuchennych
- płytki
- Meble i armatura sanitarna oznaczona czerwonym kolorem - w zakresie dostawy Unihouse

SNR 65
SNR 66
SNR 67
SNR 68
SNR 69
SNR 70
SNR 71
SNR 72
SNR 73

D-309Y D-309X
D-308Y D-308X D-307Y D-307X D-306Y D-306X D-305Y D-305X D-304Y D-304X D-303X
D-301Z D-KL-301 D-KL-302 D-301Y D-301X D-302Y D-302X D-303Y D-303Z

A-A B-B

UNIHOUSE

Building D / Budynek D
3rd floor / Poziom 3

A-D03

Kolorystyka budynku i materiały

MATERIAŁY ELEWACYJNE:

1. Szalówka pionowa: w kolorze szarym TM 1826 pigment 50%
2. Okładzina z płyt cementowych: Cembrit Raw malowany w kolorze białym
3. Okładzina z płyt cementowych Raw malowana w kolorze antracytowym - RAL 7016
4. Trójsta między balkonowe - Cembrit Raw malowany w kolorze antracytowym - RAL 7016
5. Podsufice daszków, galerii oraz balkonów: płyta Cembrit Raw niemalowana
6. Dach, kominy na dachu - Pristan w kolorze jasnym szarym
7. Balustrady na balkonach i galeriach:
a) pochwyty: ocynkowane, niemalowane
b) pionki: ocynkowane, niemalowane
c) wypełnienie: szkło bezbarwne
d) dolne wypełnienie: Szalówka pionowa w kolorze szarym TM 1826 pigment 50%
8. Słupy stalowe balkonów i galerii: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
9. Deski tarasowe na balkonach i tarasach: deski tarasowe impregnowane ciśnieniowo, niemalowane, z odcieniem zielonkawym wg standardu modułów
10. Orynnowanie, rury spustowe: powlekane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
11. Schody wewnętrzne: nie ocynkowane, malowane w kolorze RAL 7039 / NCS S 6502-Y
12. Schody zewnętrzne: ocynkowane, niemalowane, nieobudowane

STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA:
13. Stolarka okienna: kolor z zewnątrz - wg wykazu stolarki okiennej, wewnątrz - biały RAL 9016 / NCS S0500-N
14. Stolarka drzwiowa: kolor wg wykazu stolarki drzwiowej

ŚLUSARKA OKIENNA I DRZWIOWA:
15. Ślusarka aluminiowa: kolor z zewnątrz - RAL 7016, wewnątrz - wg wykazu stolarki okiennej

OBRÓBKI BLACHARSKIE:
16. Obróbki blacharskie wokół okien i drzwi mieszkań: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
17. Obróbki blacharskie wokół okien i drzwi części wspólnych: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
18. Obróbki blacharskie attyk: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
19. Obróbki blacharskie balkonów, galerii i daszków: ocynkowane, malowane w kolorze antracytowym RAL 7016
20. Obróbki Pristanowskie: w kolorze jasnym szarym
21. Kratki na elewacji i Combibox - w kolorze elewacji / bądź zbliżonym do koloru elewacji
22. Lumony

OBRÓBKI ZEWNĘTRZNE OKIEN I DRZWI:
23. Wykończenie gięte: deska w kolorze antracytowym - RAL 7016

Building colours and materials

FACADE MATERIALS / according to the descriptions on the drawings facade:

1. Vertical timber cladding: colour gray TM 1826 pigment 50%
2. Cladding from boards: Cembrit Raw painted colour white
3. Cladding from boards: Cembrit Raw painted colour anthracite - RAL 7016
4. Dividing walls between balconies: Cembrit Raw painted colour anthracite - RAL 7016
5. Ceiling of roofs, gangway and balconies: Cembrit Raw unpainted
6. Roof, chimneys - Pristan light grey
7. Balcony and gangway railings
a) steel handrail: galvanized, unpainted
b) steel posts: galvanized, unpainted
c) Inlay: clear glass
d) bottom inlay: Vertical timber cladding colour gray TM 1826 pigment 50%
8. Steel posts on balcony and on gangway: galvanized, painted in colour anthracite - RAL 7016
9. Decking on balconies, gangway and terraces: decking pressure treated with greenish tinge by Standard modules
10. Gutters and downpipes: coated, painted in colour anthracite - RAL 7016
11. Internal stairs: not galvanized, painted in colour RAL 7039 / NCS S 6502-Y
12. External stairs: galvanized, unpainted, without housing

WINDOWS AND DOORS:
13. Windows: outside - acc. windows schedule,
inside - white RAL 9016 / NCS S0500-N
14. Doors: colour acc. windows schedule

ALUMINIUM WINDOWS & DOORS:
15. Aluminium joinery: color from the outside - RAL 7016, inside - acc. windows schedule

METAL FLASHING:
16. Flashing around apartments windows and doors: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
17. Flashing around public area windows and doors: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
18. Flashing on parapet walls: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
19. Flashing on balconies, gangway and roofings: galvanized, painted in colour anthracite RAL 7016
20. Pristan metal flashing: matched to the colour of Pristan light gray
21. Grills on facades and Combibox - in facades color or similar to the color of facades
22. Lumons

WINDOWS AND DOORS EXTERNAL FINISHING:
23. Side reveal: boards - colour anthracite - RAL 7016



South - west facade / Elewacja południowo - zachodnia

uwaga:
INFORMACJE OZNACZONE KOLOREM DO POTWIERDZENIA!

UNIHOUSE

Budynek D - South-west facade
/ Bud. D - Elewacja południowo-zachodnia

A-D09

Zmiana / Change | Data / Date | Podpis / Signature

1.1	mgr inż. arch. Paweł Dybiec	04.05.2023
1.2	mgr inż. arch. Michał Rudnik	04.05.2023
1.3	mgr inż. arch. Michał Rudnik	04.05.2023

720 x 507 mm

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613230066
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
914280141	BEKKEFARET BOLIG AS		Stensberggata 25, 0170 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3033	132	309

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3033	132	309	0	1	85 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	2	53 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	3	66 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	4	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	5	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	6	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	7	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	8	52 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	9	36 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	10	85 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	11	53 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	12	66 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	13	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	14	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	15	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	16	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	17	52 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	18	36 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	19	85 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 3489567 Tinglyst: 15.12.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3489567/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 12:46

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3033	132	309	0	53	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	54	52 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	55	38 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	56	50 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	57	62 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	58	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	59	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	60	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	61	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	62	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	63	52 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	64	38 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	65	50 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	66	62 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	67	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	68	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	69	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	70	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	71	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	72	52 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	73	38 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	74	50 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	75	62 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	76	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	77	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	78	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	79	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	80	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	81	52 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	82	38 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	83	50 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	84	62 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	132	309	0	85	33 / 4133	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3489567/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 12:46

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
~~3033~~ ULLENSAKER	POSTBOKS 470, 2051 JESSHEIM	MARTIN HAUGEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Brauten eiendom AS	917066221	mone@brauteneiendom.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 2041 Vika	0125	Oslo	93040513

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3033	Ullensaker	132	309	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
914280141	Bekkefaret bolig AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	85		13	B	33		25	B	33		37	B	85		49	B	33	
2	B	53		14	B	33		26	B	52		38	B	52		50	B	33	
3	B	66		15	B	33		27	B	36		39	B	66		51	B	33	
4	B	33		16	B	33		28	B	85		40	B	33		52	B	33	
5	B	33		17	B	52		29	B	53		41	B	33		53	B	33	
6	B	33		18	B	36		30	B	66		42	B	33		54	B	52	
7	B	33		19	B	85		31	B	33		43	B	85		55	B	38	
8	B	52		20	B	53		32	B	33		44	B	53		56	B	50	
9	B	36		21	B	66		33	B	33		45	B	66		57	B	62	
10	B	85		22	B	33		34	B	33		46	B	41		58	B	33	
11	B	53		23	B	33		35	B	52		47	B	50		59	B	33	
12	B	66		24	B	33		36	B	36		48	B	62		60	B	33	
Sum tellere:		4133				Nevner =		4133											

Dato 25/8/20 | Innsenderens underskrift

MONE A. KNUDTZON
EIENDOMSMEGLER MNEF

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

BRAUTEN EIENDOM AS

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
25/8/20	MONE A. KNUDTZON EIENDOMSMEGLER MNEF

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

BRAUTEN EIENDOM AS

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tr. heim 5/3-20		VEGARD TVEDUM
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 11/8-20		TOLLEF SVENKERUD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3033	ULLENSAKER	132	309	

Dato	Underskrift	Stempel
10/12/20		Ullensaker kommune 2051 JESSHEIM

Dato	Innsenderens underskrift
25/8/20	MONE A. KNUDTZON EIENDOMSMEGLER MNEF

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

BRAUTEN EIENDOM AS

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

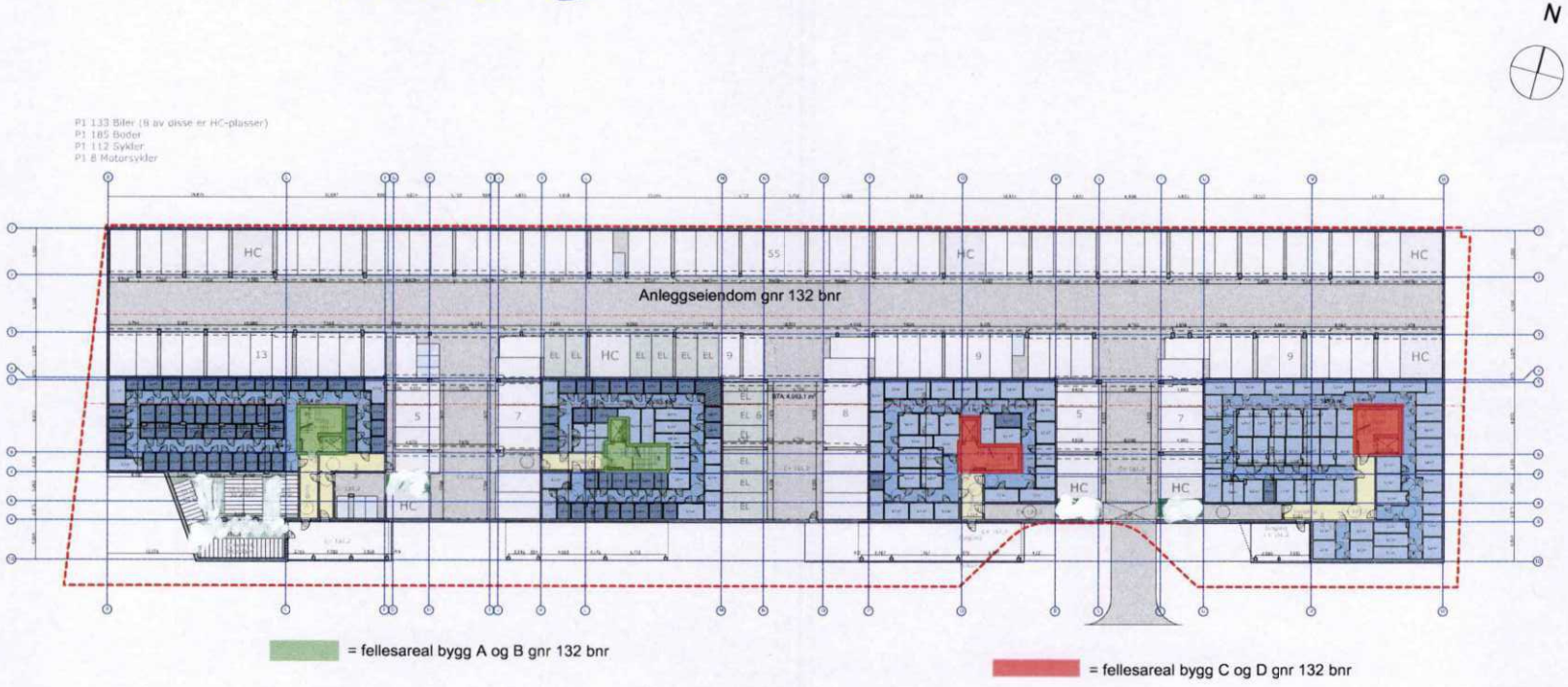
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	33		85	B	33		109				133				157			
62	B	33		86	B	33		110				134				158			
63	B	52		87	B	33		111				135				159			
64	B	38		88	B	33		112				136				160			
65	B	50		89	B	50		113				137				161			
66	B	62		90	B	62		114				138				162			
67	B	33		91	B	33		115				139				163			
68	B	33		92	B	33		116				140				164			
69	B	33		93				117				141				165			
70	B	33		94				118				142				166			
71	B	33		95				119				143				167			
72	B	52		96				120				144				168			
73	B	38		97				121				145				169			
74	B	50		98				122				146				170			
75	B	62		99				123				147				171			
76	B	33		100				124				148				172			
77	B	33		101				125				149				173			
78	B	33		102				126				150				174			
79	B	33		103				127				151				175			
80	B	33		104				128				152				176			
81	B	52		105				129				153				177			
82	B	38		106				130				154				178			
83	B	50		107				131				155				179			
84	B	62		108				132				156				180			
Sum tellere:		4133				Nevner =		4133											

Dato	Innsenderens underskrift
25/8/20	MONE A. KNUDTZON EIENDOMSMEGLER MNEF

BYGG C+D
SAMLET 2



Plan kjeller P1

ANTALL
BILER: P1 133 + P2 63 = 196
av disse er HC-plasser: P1 8 + 4 =12
av disse er EL-plasser: P1 12 + 12 = 24
BODER: P1 185
SYKLER: P1 112 + P2 58 = 170
MOTORSYKLER: P1 8 + P2 3 = 11

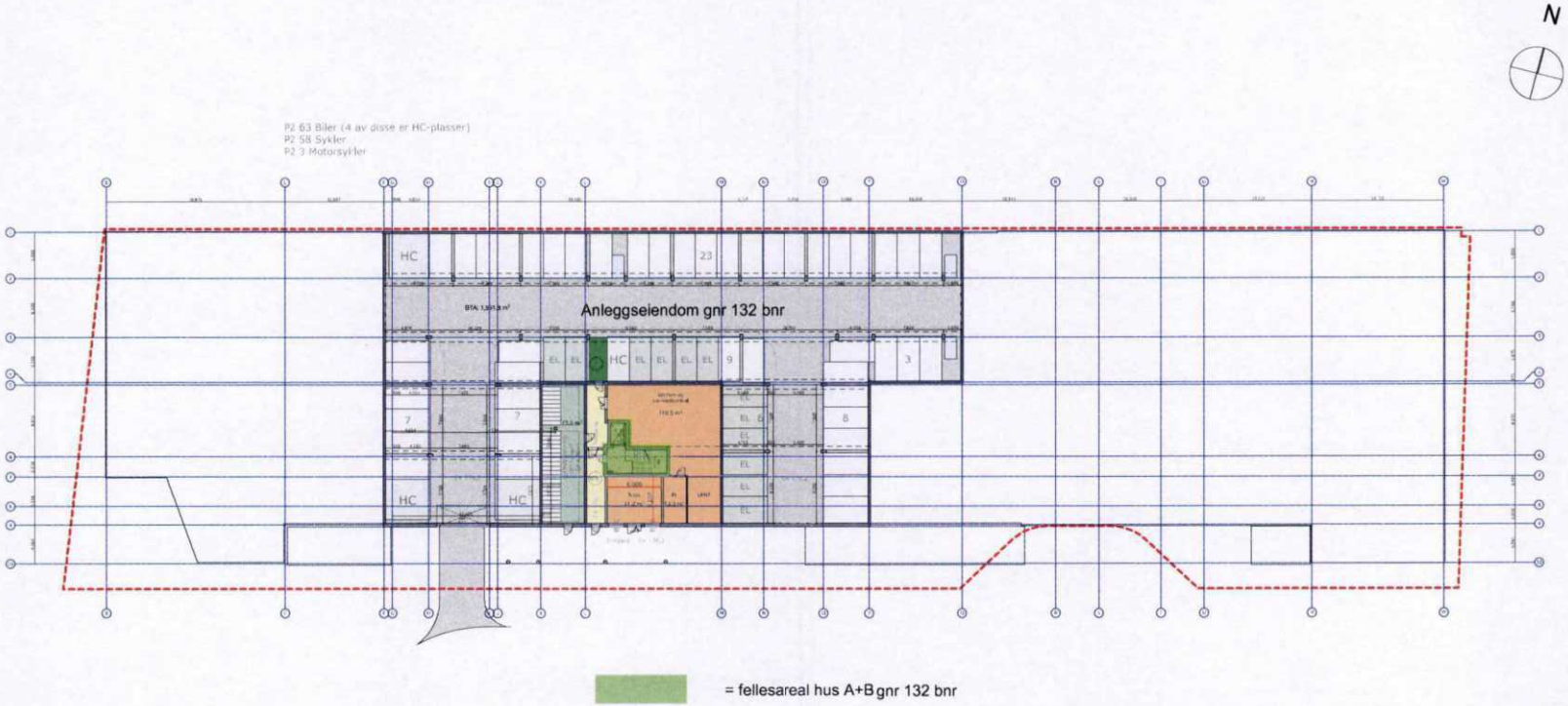
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
C	2020.02.26	Nye angrepsveier i kjelleren	OS
B	2020.01.31	Justering jht. RIB	OS
A	2019.10.14	Boder layout justert	OS

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: **Vestbyen B1**
Dato: 12/06/2020
Sign.: OS
Kontroll: RR
Tiltakshaver: **Bekkefaret Bolig AS**
Målestokk: 1:500
Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/301
Kommune: Jessheim
Adresse: Bekkefaret, 2050
Tegningsnr.: A.01
Prosjektnummer: O2019-003
Tegning: Plan kjeller P1
SENTRALT GODKJENT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3489567/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 12:46

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3489567/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 12:46



Plan kjeller P2

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
C	2020.02.26	Nye angrepsveier i kjelleren	OS
B	2020.01.31	Justering iht. RIB	OS
A	2019.10.14	Boder layout justert	OS

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: **Vestbyen B1**

Tiltakshaver: **Bekkefaret Bolig AS**

Dato: 12/06/2020
Sign.: OS
Kontroll: RR
Målestokk: 1:500
Ark: A3

Gnr./Bnr.:	Kommune:	Adresse:
132/301	Jessheim	Bekkefaret, 2050

Tegningsnr.: A.02
Prosjektnummer: O2019-003
Tegning: Plan kjeller P2

SENTRALT GODKJENT



Apartments / Mieszkania:	BRA area / Pow. BRA:
D 301	84,9 m²
D 302	52,5 m²
D 303	66,0 m²
D 304	33,1 m²
D 305	33,1 m²
D 306	33,1 m²
D 307	33,1 m²
D 308	52,3 m²
D 309	35,6 m²
Total / Razem:	423,7 m²

Other area / Pow. pozost. /	BRA area / Pow. BRA:
Staircase / Kl. schodowa	27,0 m²
Gallery / Galeria	17,6 m²
Corridor / Korytarz	5,7 m²
Balconies / Balkony	14,9 m²
Total / Razem:	65,2 m²


Situasjonsplan
N
132/242/*55
132/242/*54
132/242/*53
132/242/*52
132/242/*51
132/242/*50
132/242/*49
132/242/*48
132/242/*47
132/242/*46
132/242/*45
132/242/*44
132/242/*43
132/298
Regulert formålslinje
Byggelinje
132/275
132/301
B1
7,363 daa
blokkeiendom 1 - 132/308 - hus A
blokkeiendom 1 - 132/308 - hus B
blokkeiendom 2- 132/309 hus C
blokkeiendom 2 - 132/309 hus D
Støttemur
132/302
132/303
c+202 Maks. 5 etg.
VESTBYEN-JESSHEIM
Nytt boligfelt
Fredensborg Bolig
Rev. rammesøknad
18.03.2019
2015-001
ACT
1:500
A10-04
Situasjonsplan 500
0235
132/275
Bekkefaret K12

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Kjersti Romsaas Sundby
(nedenfor kalt Grunneier)

Doknr: 173753 Tinglyst: 29.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 132 og bnr. 275 i Ullensaker kommune, med eiendomsadresse: Langbråten
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 21.01.2016
Nettstasjon nr.: U0090

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Dato:
[illegible]	8/2-16

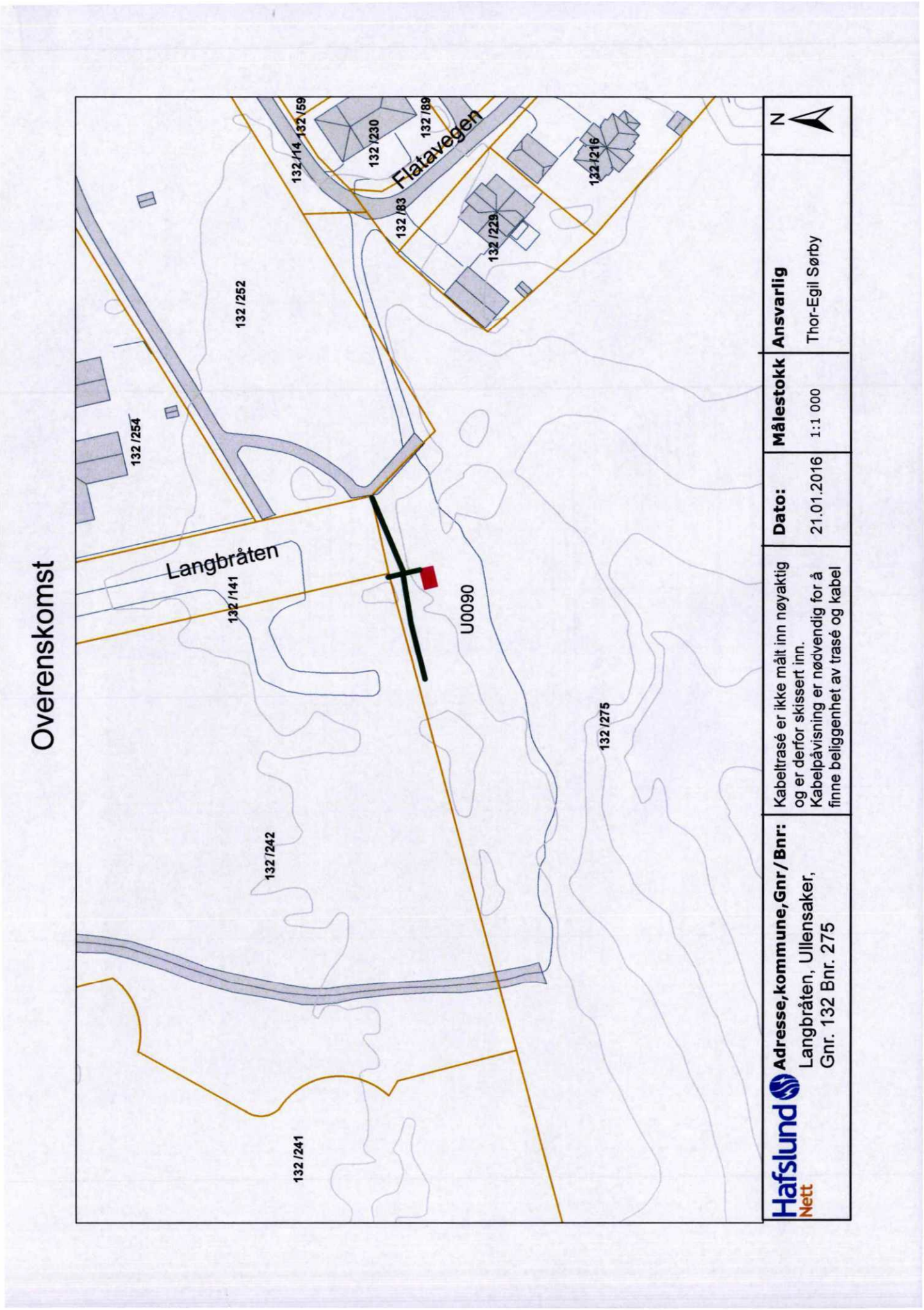
Grunneier1 signatur:	K. R. Sundby
(Blokkbokst.):	KJERSTI ROMSAAS SUNDBY
Foretaksnr./ personnr.:	620367 [redacted]
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	22/1-16

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	Lars David
(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN
Saksbeh., signatur:	Thor-Egil Sørby
(Blokkbokst.):	THOR-EGIL SØRBY


Overenskomst
Flåtavegen
Langbråten
U0090
132 /252
132 /254
132 /141
132 /242
132 /241
132 /275
132 /14
132 /59
132 /230
132 /89
132 /83
132 /229
132 /216
Hafslund Nett
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Langbråten, Ullensaker,
Gnr. 132 Bnr. 275
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
21.01.2016
Målestokk
1:1 000
Ansvarlig
Thor-Egil Sørby
N

20/1447

Dokumentet returneres:
Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
Org.nr 933649768
org.nr./fodselsnr.

9 JULI 2020

Doknr: 3139323 Tinglyst: 07.10.2020
STATENS KARTVERK

Erklæring

Gjensidige rettigheter:
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr.301/308 (parsell 1), 309 (parsell 2) og 311 (parsell 3) gir hverandre, gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

Andre rettigheter:

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr. 311 (parsell 3/p-kjeller/anleggseiendom) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr. 308 (parsell 1) og 309 (parsell 2) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer.

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr.301 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr. 308, 309 og 311 (parsell 1, 2 og 3) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom.

5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr.275 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 132 bnr. 308, 309 og 311 (parsell 1, 2 og 3) rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Ullensaker Kommune.

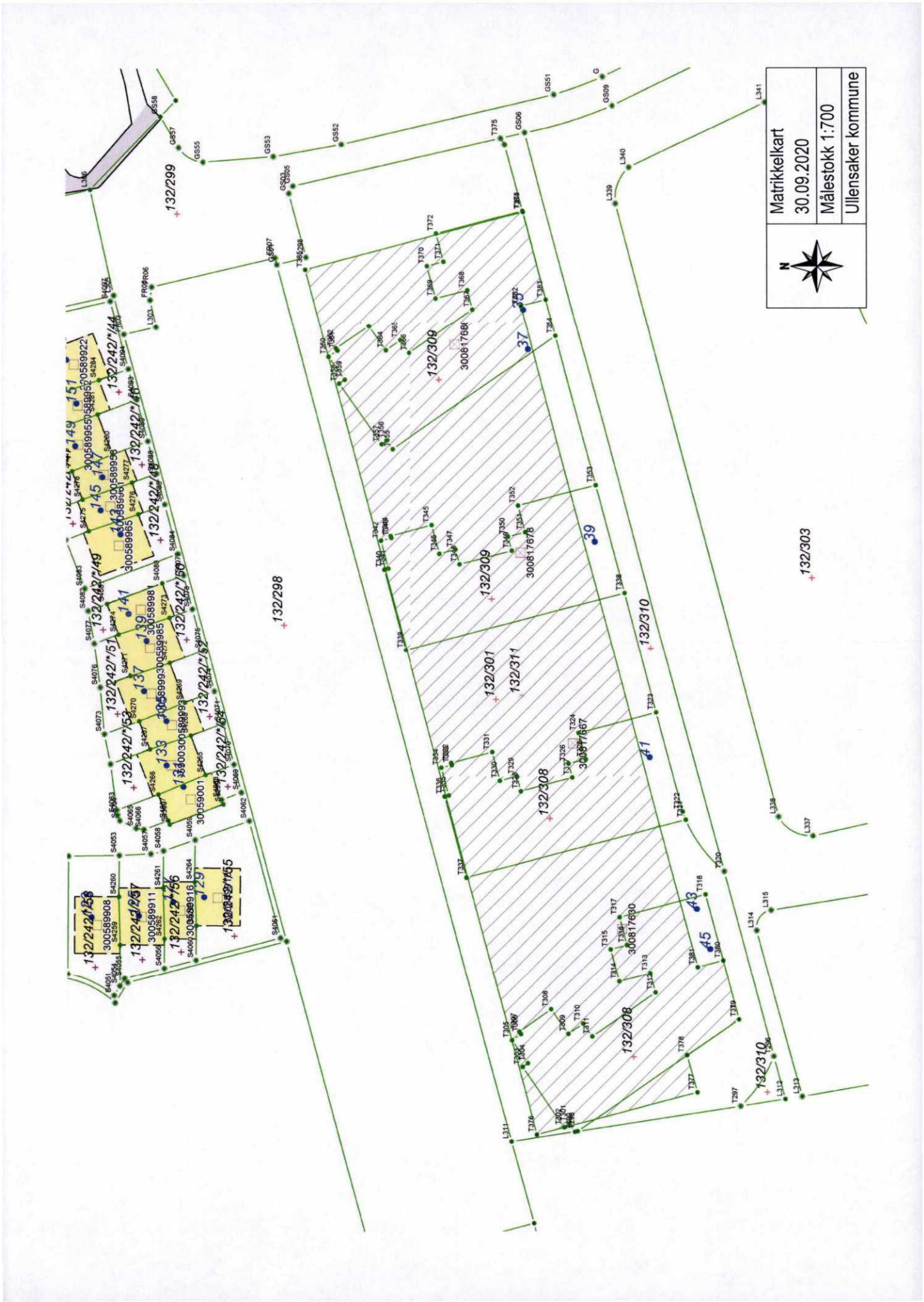
Sted Oslo, dato 30/6-20

Hjemmelshaver til gnr.132 bnr.275, 301, 308, 309 og 311
Bekkefaret Bolig as - Orgnr.914 280 141

v/ TOLLEF SVENKERUD

v/ VEGARD TYLDUM

Rett kopi bekreftes


Matrikkelkart
30.09.2020
Målestokk 1:700
Ullensaker kommune
N
132/298
132/299
132/301
132/303
132/308
132/309
132/310
132/311
300817680
300817678
300817667
300817630
300589922
300589955
300589956
300589965
300589998
300589985
300589999
300589908
300589911
300589916
300590011
300590001
300590000

Dokumentet returneres:
Bekkefaret Bolig as
Stensberggata 25
0170 Oslo
Org.nr 914 280 141

Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr.308 og 309 gir hverandre gjensidige rettigheter til å benytte felles uteareal som ligger under hver enkelt blokks utkragede første etasje.

2. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr.308 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr.311 rett til å benytte heis/trapperom for tilgang til p-kjeller i plan P2.

Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Ullensaker Kommune.

Sted/dato, Oslo 4/11-20

Hjemmelshaver til gnr.132 bnr.308 og 309
Bekkefaret Bolig as - Orgnr.914 280 141

v/ [signature]

v/ [signature]

Doknr: 3375630 Tinglyst: 23.11.2020
STATENS KARTVERK

Vi bekrefter at nærværende gjenpart er identisk med originalen
Eiendomsmegler 1

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Døliringen 35, 2050 Jessheim
Gnr. 132, Bnr. 309, Snr. 70, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260214

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Lotte Parmegiani Årseth

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 476 58 878

E-post: lotte.aarseth@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.
