PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL GOTAASALLEEN 27

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gotaasalleen 27, 2050 JESSHEIM
ULLENSAKER kommune
gnr. 135, bnr. 6, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 28.12.2025 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18126-1485 **Referansenummer:** SI4889

Autorisert foretak: Norsk Byggsakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sven Landell

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norsk Byggsakkyndig AS

Norsk Byggsakkyndig AS

Rapportansvarlig

Sven Landell
Uavhengig Takstingeniør
sven@landell.no
997 24 933

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk over 5 etasjer oppført med hovedbæresystem i armerte betong- og stålkonstruksjoner, noe bindingsverk. Fasade er kledd med trepanel og gul tegl. Støpte og asfalterte kjellergulv. Takkonstruksjon i betonghulldekkeelementer. Flatt tak tekket med med membran/papp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en boligblokk over fem etasjer, oppført med hovedbæresystem i armerte betong- og stålkonstruksjoner, med innslag av bindingsverk. Fasader er utført med trekledning og gul tegl. Kjellergulv er støpt og asfaltert. Etasjeskillere og takkonstruksjon består av betonghulldekkeelementer. Flatt tak er tekket med membran/papp.

Overbygget, støpt balkong utenfor stue, ca. 14 m². Rekkverk av metall og glassfelt. Levegger av stål og frostet glass.

Leiligheten har vinduer med 2-lags energiglass i fabrikkmalte trekarmer, samt enkelte utenpåliggende 1-lags glass i metallrammer. Ytterdør er en malt tredør med utvendig stålplate. Balkong -/terrassedør er en standard tredør med energiglass og lav brystning, tilsvarende vindusløsningene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig

Gulv/etasjeskillere består av prefabrikerte betongelementer. Overflater er i hovedsak parkett i oppholdsrom og fliser på bad. Parkett i stue/kjøkken er fornyet i senere år.

Vegger er utført i betong og tre, platekledd på begge sider. Overflater er hovedsakelig malte flater, med fliser på bad.

Himlinger har malte overflater. Det er senket himling med malte og sparklede plater i entré og bad.

Felles trappeganger

Bygningen har personheis. Adkomst til leiligheten skjer via felles, overbygget utvendig støpt svalgang. Innvendig er det hvitmalte innerdører. Soverom har skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad / vaskerom

Bad/wc/vaskerom er fra byggeår og har elektrisk gulvvarme samt flislagte gulv- og veggflater. Rommet er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i servantskap, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er mekanisk avtrekk.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelle oppgraderinger.

Vegger er flislagt, himling er malt, og gulv er belagt med fliser med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Mekanisk avtrekk styres via kjøkkenventilator.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate i hvit utførelse med buet frontkant. Det er opplegg for oppvaskmaskin, oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Ventilator er montert over komfyrplass med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er utført i kobber og plast (rør-i-rør-system), med inspeksjon via rørskap. Avløpsrør er av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken, med tilluft via veggventiler. Varmtvannsbereder på ca. 115 liter er plassert i kjøkkeninnredning (benkebereder), med avløp fra overtrykksventil ført til avløpsrør.

Oppvarming skjer med elektriske varmekabler på bad og panelovner i øvrige rom. Det elektriske anlegget er i hovedsak skjult, med automatsikringer i sikringsskap.

Det er garderobeskap i hovedsoverom samt garderobeskap og hylleinnredning i innvendig bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt tilknyttet boligblokken. Forvaltning og vedlikehold ivaretas av sameiet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslange.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

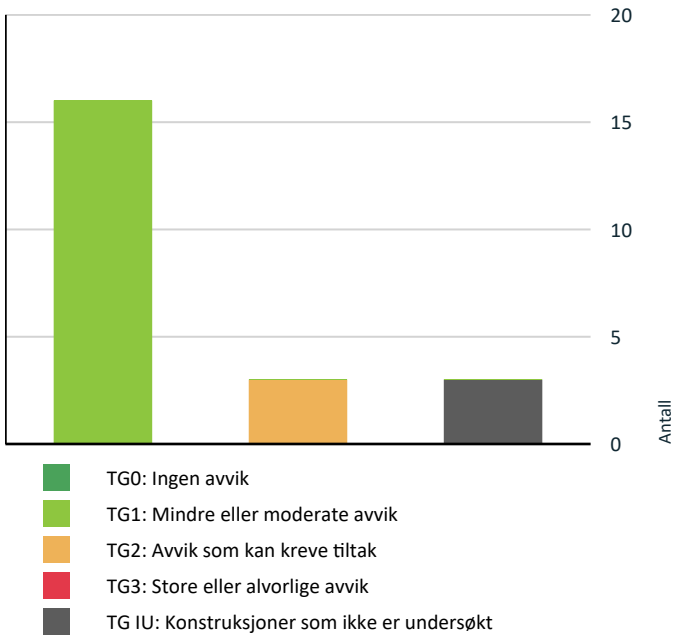
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

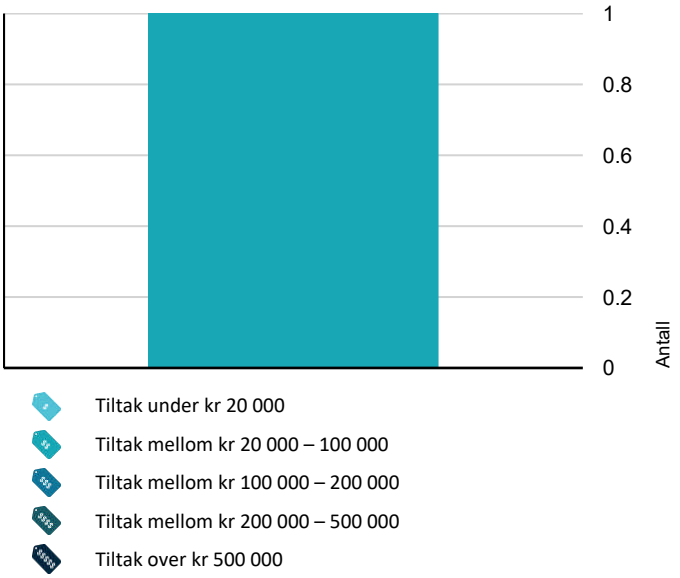
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje (305) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje (305) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar
Igangset.till: 14/03-2008.
Ferdigattest: 05/05-2010. Midl.
brukstill. 25/03-2009.

Anvendelse
For tiden ubebodd. Har vært utleid i flere år.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer, samt utenpåliggende 1-lags glass i metallrammer.

TG 2 Dører

Ytterdøren er en malt tredør med utvendig stål.
Standard tredør med energiglassfelt og lav brystning, tilsvarende vinduene til balkongen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Gjelder balkongdør.
Hoveinngangsdør vurederes å fungere som forventet, alder og bruk tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

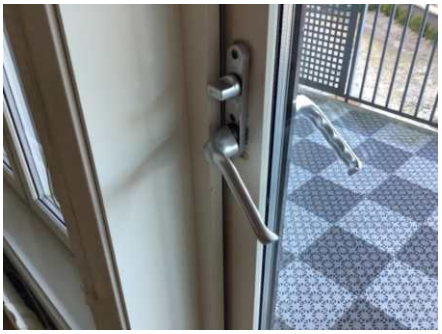
Balkongdøren må utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk og varmetap unngås. Det er mulig utbedring ikke las seg gjøre og at døren må skiftes. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert bokomfort og økte oppvarmingskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Balkongdør.



Balkongdøren lukker/låser ikke tilfredsstillende.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget, støpt balkong utenfor stue, ca. 14 m².
Rekkverk av metall og glassfelt.
Levegger av stål og frostet glass.





Dobbel stikkontakt, utelys og to eldre terrassevarmere



TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 5 etasjer, oppført med hovedbæresystem i armerte betong- og stålkonstruksjoner, samt noe bindingsverk. Fasaden er kledd med trepanel og gul tegl. Kjellergulv er støpt og asfaltert. Takkonstruksjonen består av betonghulldekkeelementer. Flatt tak er tekket med membran/papp.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov, økte kostnader og redusert levetid på bygningsdeler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

- Gulv/etasjeskiller med prefabrikerte betongelementer i etasjeskiller. Overflater: Vesentlig parkett, fliser på bad. Parkett i stue/kjøkken er fornyet senere år

- Betong- og trevegger, platekledd på begge sider. Overflater: Vesentlig malte flater, fliser på bad.

- Himlinger: Overflatebehandling: Malte elementer. Senket himling med malte, sparklede plater i entre og bad.



Fornyet parkett i stue/kjøkken.



Normale bruksmerker og slitasje for øvrig. Bildet er fra innvendig bod.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG IU Innvendige trapper

Felles trappeganger
Personheis.
Felles overbygget utvendig støpt svalgang til leilighetsinngang.

TG 1 Innvendige dører

Behandlede, hvite innerdører.
Skyvedører til soverom.

VÅTROM

3. ETASJE (305) > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom fra byggeår med gulvvarme samt flislagte vegger og gulv.
Badet er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i servantskap, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport





3. ETASJE (305) > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE (305) > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fuger med riss eller sprekker bør skiftes ut for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller vannsøl. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre høydeforskjellen, eller å være ekstra oppmerksom på vannsøl for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende rom.



Noe misfarging i mykfuger i overgang gulv/vegg dusjsonen

3. ETASJE (305) > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



Gulvsluk i dusjsonen

3. ETASJE (305) > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjveggene er plassert slik at det kun er 37 cm. åpning for adkomst til dusjen, noe som anses som en lite hensiktsmessig løsning i forhold til både klosett og servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å endre plasseringen av dusjveggene eller benytte alternative løsninger for å øke adkomsten til dusjen.
Dagens løsning gir begrenset tilgjengelighet, noe som kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for skader ved inn- og utstigning.



Skade på servant.



Skade i front på servantskapet.



Uheldig løsning med dusjvegger i forhold til klosett og servantskap. Gir kun 37 centimeter åpning for å komme inn i dusjen

3. ETASJE (305) > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Styres fra kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

3. ETASJE (305) > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



KJØKKEN

3. ETASJE (305) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.
Ventilator over komfyrplass.
Laminat benkeplate i hvitt med buet frontkant.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri.





Mindre fuktsvell i benkeplate over plass for oppvaskmaskin. For øvrig noen bruksmerker på innredningen

3. ETASJE (305) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.



Vannfordelerskap over himling i bad.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.
Innluft tilføres via veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder på ca. 115 l. plassert i kjøkkeninnredning (benkebereder) med avløp fra overtrykksventil til avløpsrør.

TG 1 El-varme

Gulvvarmekabler på bad.
Panelovner for øvrig.

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Garderobeskap i hovedsoverom.
Garderobeskap og hylleinnredning i innvendig bod.

Elektrisk anlegg

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

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

Vesentlig skjult elektriske anlegget med automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Ja Anbefales alltid i boligen som har vært utleid da tilgjengelig erfaringsinformasjon er begrenset.

Generell kommentar

El-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde og er ikke vurdert.



Løst stikk i bad.



Sikringsskapet er plassert i entré/gang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslange.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Husbrannslange i kjøkkenbenk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

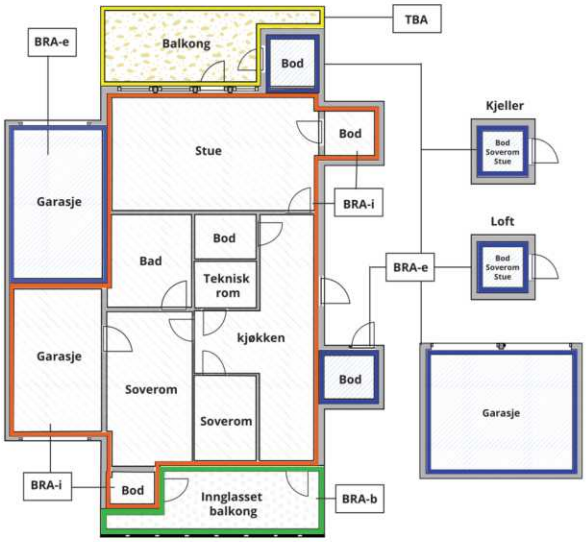
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje (305)	69			69	14
Kjeller		4		4	
SUM	**69**	**4**			**14**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje (305)	Entré / gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, 2 soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer garasjeplass samt bod, ca. 4 m2. i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	66	7

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.12.2025	Sven Landell	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	6		43	4785 m²	Felleseie tomt 4 785 m² (Ambita)	Eiet

Adresse
Gotaasalleen 27

Hjemmelshaver
Parade Holding AS

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Gotaasgården	756 / 77769	Obos Eiendomsforvaltning AS	993905569

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Terrasseblokk beliggende i Jessheim i etablert sentrumsområde bestående av blandet bymessig bebyggelse fra flere tidsperioder.

Adkomstvei

Privat/offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Avsatt i kommuneplanen til sentrumsområde.
Eiendommen er regulert til bolig, kontor og forretning.

Om tomten

Eiendommen består av indre og ytre gård. Frittliggende blokkbebyggelse med grøntarealer mellom bebyggelsen. Asfaltert adkomst og asfalterte interne veier.

Tinglyste/andre forhold

Garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller. Elektrisk portåpner med fjernkontroll.
Egen bod (ca. 5 m2) i kjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

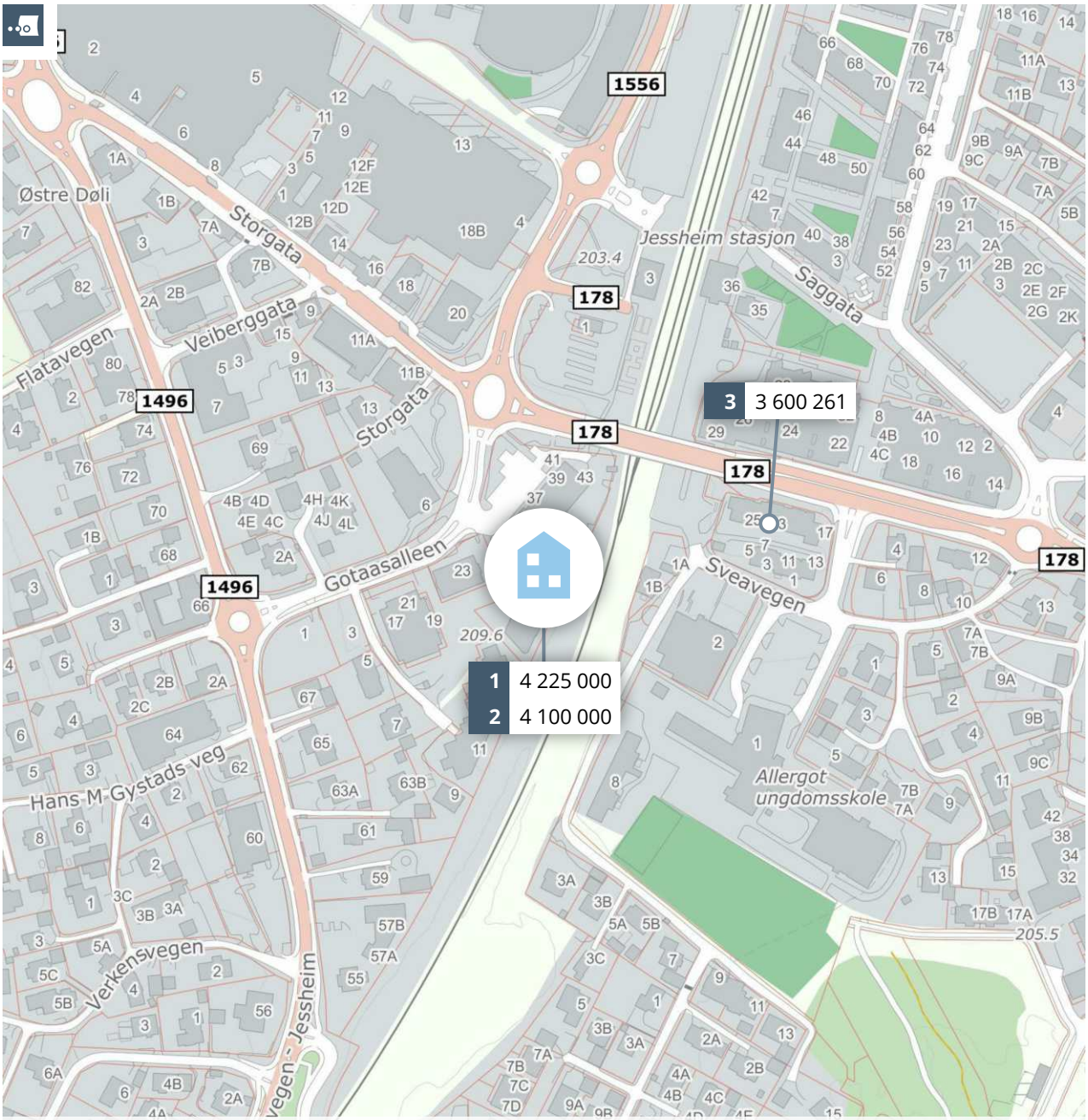
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SI4889

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

GOTAASALLEEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 22.01.2026

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: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gotaasalleen 27, 2050 JESSHEIM

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2009

GNR 135 BNR 6 FNR 0 SNR 43 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Jessheim sentrum syd

Verdivurdert til

3 890 000

0	3 890 000	56 377
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	4 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	3 701
Formue	15 745
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gotaasalleen 27 77 m²	2009	4. etg	3 sov	19.08.2025	4 090 000	**4 225 000**	0	4 225 000	**54 870**
2	Gotaasalleen 27 68 m²	2009	2. etg	2 sov	24.11.2025	3 990 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**60 294**
3	Sveavegen 23 73 m²	1995	2. etg	2 sov	24.10.2025	3 690 000	**3 550 000**	50 261	3 600 261	**49 319**

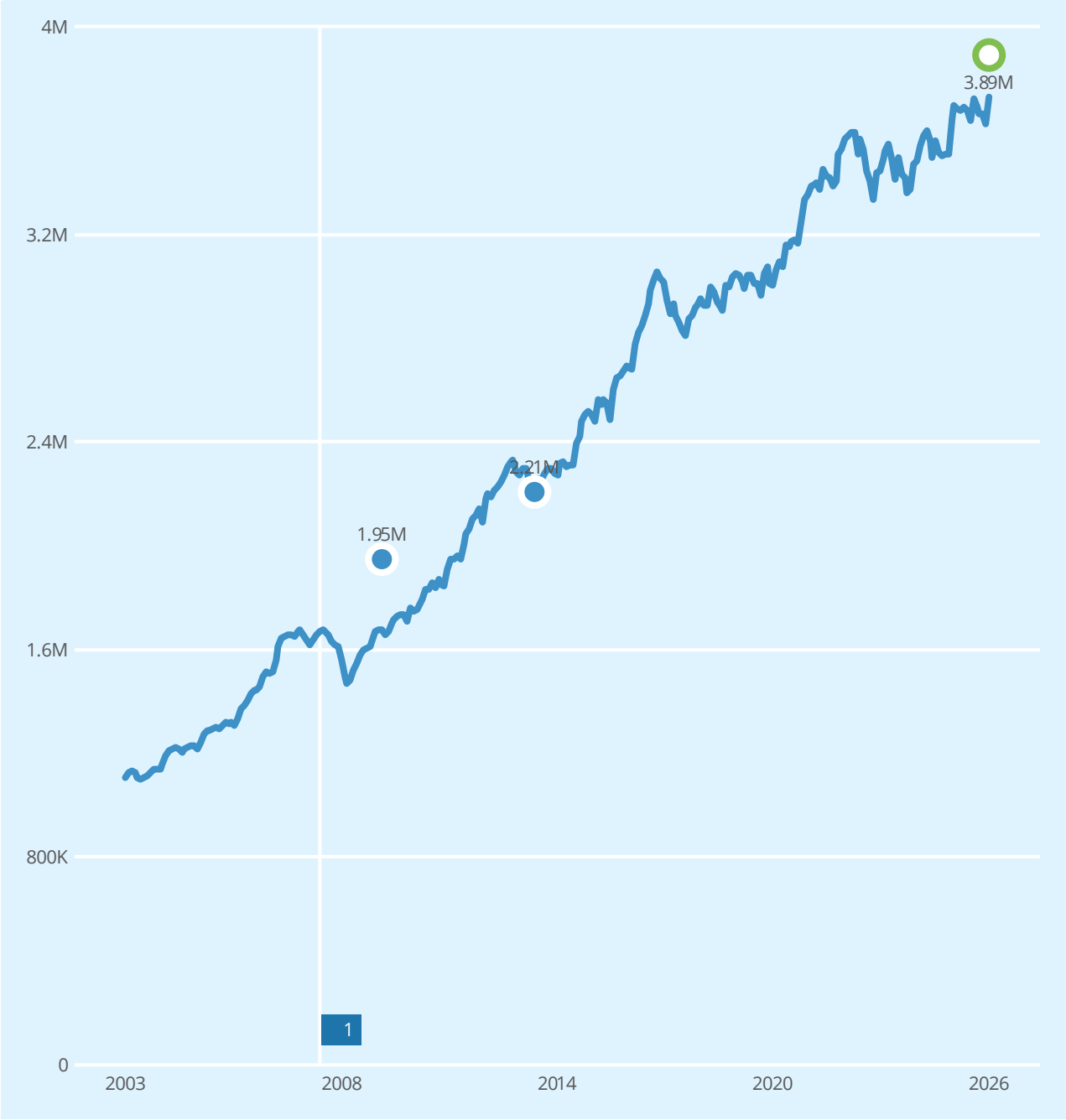
Lys og romslig 3-roms selveierleilighet beliggende midt i hjertet av Jessheim by - med umiddelbar nærhet til butikker, restauranter, cafeer, kino, apotek, vinmonopol, buss, tog og alt av servicetilbud man måtte ønske.

Leiligheten har en fin internbeliggenhet i byggets 3. etasje, med en gjennomgående planløsning og BRA-i på 69 kvm.

Inneholder bla. en tiltalende stue med store vindusflater, god takhøyde og utgang til vestvendt balkong på 14 kvm. Balkongen vender ut mot et fredelig fellesområde. Videre finnes et pent kjøkken med avsatt plass til hvitevarer, romslig flislagt bad, innvendig bod, samt to gode soverom. Praktisk sportsbod i kjeller.

Garasjeplass i kjeller med heis direkte til etasjeplan.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.12.2013		04.12.2013	-	2 210 000	-	2 210 000
26.11.2009		26.11.2009	-	1 950 000	-	1 950 000

Leiligheter til salgs i Jessheim sentrum syd grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

8.7M
8.4M
8 093 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Leiligheter solgt i Jessheim sentrum syd grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

4.4M
4 376 000 Prisantydning i snitt
4 350 000 Salgspris i snitt
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
111
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

63 919 Jessheim sentrum syd grunnkrets i snitt siste 6 mnd

61 015 ULLENSAKER kommune i snitt siste 6 mnd

56 377 Gotaasalleen 27 Totalpris 3 890 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121251006

Selger 1 navn
Vidar Ruud Gammelli

Gateadresse
Gotaasalleen 27

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2050

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121251006

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eier har kun vært i leiligheten 2 ganger og vært leid ut til en familie i alle år vi har eid den.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121251006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
vidar Gammelli	ac6352e80ec3f876a5747 a1321d3d31e7ab69dbb	21.01.2026 13:57:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121251006

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

enova

Energiattest



Adresse	
Gotaasalleen 27, 2050 JESSHEIM	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248336**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300031642**
Gårdsnummer **135**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **43**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
124,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
149,20 kWh/m²	**10 295 kWh**

Gotaasalleen 27, 2050 JESSHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Brustad & Partnere AS
v/Merete Ruud
Gotaasalleen 9, 2050 JESSHEIM
E-post: merete.ruud@privatmegleren.no

Deres ref.: 121251006 . Vår ref.: 5952-1-43 Dato: 02.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Gotaasgården
Organisasjonsnr:	993905569
Seksjonseier:	Parade Holding As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	43
Adresse:	Gotaasalleen 27, 2050 JESSHEIM
Seksjonsnummer:	43
Gnr.	135
Bnr.	6

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1453118.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Nytt tillegg til husordensreglene: seksjonseierne plikter å videreformidle, til sine leietakere, all informasjon styret gir ut. Unntak gis der leietaker har egen mail og at mailadressen er gitt styret. Ved nye beboere om de leier eller eier ønsker vi at de bestiller postkasseskilt fra posten.no når de melder inn adresseendringen sin der (skilt størrelse er 58x94mm.) Skilt kan også bestilles her: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004 Felleskostnadene økes med 13% per 01.01.26, tv/bredbånd ihht kostpris.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 391,08,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
El-kontroll	70,00	
Garasje	51,70	
Vedlikeholdsfond	453,84	
Felleskostnader	2 379,78	2 689,15 fra 01.01.2026
Fiber Telia	435,76	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	608,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 745,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5952

Sameiet Gotaasgården

Velkommen til årsmøte i Sameiet Gotaasgården

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

Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 18:00, Herredshuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder.
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utleie - Endring på tekst i vedtektene
8. Uteområde
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Gotaasgården

Sak 1

Valg av møteleder.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jim Andersen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokoll vitner ber vi noen i salen om å signere.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5952 Årsrapport 2024 Styrets tilbakemelding.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Det registreres at det er en merkbar økning i arbeidsmengder som tilskrives mer vedlikehold og oppfølging på grunn av at bygget blir eldre. Dette innvirker på arbeidsmengder for styret.

Dette er grunnlaget for innstilling på styre godtgjørelse på kr. 160 000 for året 2023 – 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

Sak 7

Utleie - Endring på tekst i vedtektene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

3.Rettslig rådighet over seksjonene.

3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjonseier skal ha sende skriftlig beskjed til styret om utlei. Den eller de personene bruken av leilighet skal overlates til, skal skriftlig bekrefte at de godtar sameiets vedtekter og husordensregler. Unnlatelse av å inngi slikbekreftelse skal anses som vesentlig mislighold av seksjonseieren.

Tekst i punkt 3.1 endres til:

3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) i sameiet krever en helhetlig tilnærming for å sikre at beboerne lever under trygge og sunne forhold. Gjennom grundig planlegging, se punkt 5, og kontinuerlig beboeropplæring gjennom vibbo, kan man minimere risikoen for potensielle farer og skape et trivelig bofellesskap. Eiere, styremedlemmer og beboere har en felles rolle i å opprettholde effektive HMS-tiltak og bidra til et positivt bomiljø.

All kommunikasjonen med styret foregår gjennom OBOS sin tjeneste – Vibbo. Seksjonseier skal ha sende skriftlig beskjed til styret om utleie, et slikt skjema er tilgjengelig på Vibbo under temaer - Utleie. Seksjonseier trenger godkjennelse av styret før utleie kan inntre. Den eller de personene bruken av leilighet skal overlates til, skal skriftlig bekrefte at de godtar sameiets vedtekter og husordensregler, de skal bekrefte antall nøkler og garasje åpnere de har fått utdelt, og registrere seg på Vibbo eller oppgi kontakt info.

Vi gjør oppmerksom på at styret i borettslaget har inntil 30 dager på seg til å godkjenne eller avslå søknad om bruksoverlating. Ved godkjennelse av bruksoverlating vil utleier bli belastet med et gebyr på kr 1 600 inkl. mva.

Unnlatelse av å inngå en slik bekreftelse skal anses som vesentlig mislighold av seksjonseieren og styret kan nekte seksjonseier utleie på grunnlag av at seksjonseier ikke har dokumentert beboeropplæring i henhold til sameiets HMS som ligger tilgjengelig på Vibbo. Alle dokumenter på Vibbo kan bli utlevert fra styreleder ved behov.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Nøkler til fellesareal ved slike leieforhold skal ikke være tilgjengelig med kodelås eller lignende.

Styrets innstilling

Styret har problemer med å få inn informasjon ved utleie, og ser dette som en løsning på problemet.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 8

Uteområde

Forslag fremmet av:
Hege Lill Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hogge ned gran buskene og lage større sosialt område

Styrets innstilling

Styret mener at alle store trær hugges ned foran inngangen, at lys og brosteiner fikses, slik at området blir triveligere å benytte. Vi trur dette kan bygge samhold.

Ved vedtak om å hugge ned trær vil styret se på et budsjett for å gå til innkjøp av flere krakker og arrangere kaffe søndager.

Forslag til vedtak

Hogge ned gran buskene og lage større sosialt område

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret mener at vi kan gå ned til 4 medlemmer i styret, dette fordi det er vanskelig å rekruttere medlemmer.

Roller og kandidater

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

- Jim Andersen
  Styret foreslår Jim til gjenvalg

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

- Joakim Schjervheim

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

- Magnus Johansen
- Ole Morten Jahren

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jim Raymond Andersen	Gotaasalleen 11
Styremedlem	Kai Erik Andersen	Gotaasalleen 29
Styremedlem	Ivar Opsahl	Gamlevegen 65 D
Styremedlem	Joakim Schjervheim	Gotaasalleen 29
Styremedlem	Øystein Walstad	Gotaasalleen 29
Varamedlem	Ole Morten Jahren	Gotaasalleen 27
Varamedlem	Pål Sønsteng	Langelandsfjellet 46

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret benytter Vibbo til beboeropplæring.

Generelle opplysninger om Sameiet Gotaasgården
Sameiet består av 64 seksjoner.
Sameiet Gotaasgården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993905569, og ligger i ULLENSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:
135 6

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er EY.

BESKYTTET

Styrets arbeid

Det er avholdt 11 styremøter, 1 budsjettmøte og behandlet saker fortløpende, både gamle og nye saker har vært under behandling. Av saker som kan nevnes er også i år den generelle driften av sameiet, oppfølging av vedlikeholds saker og sameiets husordensregler.

- Etablert elektronisk parkerings system for gjesteparkeringen.
- Vi har byttet til LED lys inne på de 2 store bod arealene. Det samme har vi gjort i helle garasjeanlegget, og plast rommet.
- Kontroll av membran på takene.
- Vi har fått et nytt tre fra Solid da de hugde ned det gamle under utbyggingen på nabotomten.
- El-kontroll av tavle rommet og felles areal. Avvik er utbedret.
- Byttet nødlys i hele bygget, etter avvik.
- 8 av 9 elbil ladere er ikke montert i henhold lover og forskrifter. Ingen av disse har godkjent foranliggende overspenningsvern. Styret har jobbet gjennom helle året med å finne en løsning.
- Utvidet kamera systemet med overvåkning av postkasse stativ og boder.
- Montert ugler på taket til 29 som fugleskremsler.
- Det er blitt kjøpt inn diverse verktøy til sameiet, som pumpe, vannslange, batteri drevet snøfreser (som er stjålet), spader og raker. Nytt skap til disse er også kjøpt inn for oppbevaring.
- Styret sto for en suksessfull dugnad med felles konteiner som vi i ettertid la inn i budsjettet som en årlig kostnad på leie av dette.
- Norsk brannvern har gått årlig kontroll av brann sikring på hele sameiet.
- Byttet batterier på heisene.
- Kledning på moloker er skiftet etter hærverk .
- Det er montert opp utelys fra garasjeport og frem til molokene.
- Styret har spadd ut dreneringskum etter mistanke om feil på varmekabel.
- Varmekabel i dreneringskum er skiftet og flyttet fra næringen til sameiet sitt el-nett.
- Garasjeport har blitt påkjørt og dette er opprettet, vi monterte ved denne reparasjonen trafikklys.
- Takrenner er montert på 27 etter flere klager om for dårlig drypp kant.
- Vannlekkasje på plast rommet grunnet at varmeovnen var skrudd av og rør fryste, er utbedret.
- Styret har hentet inn fastpris på kr 2 827,18 ved bytte av defekt låskasse på ytterdører, gyldig ut 2024.
- Styret har hentet inn fastpris på kr 2 336,00 på bytte av lysarmatur til LED på balkong som ligger på Vibbo for seksjonseier å benytte, gyldig ut 2023.
- Byttet gipsplater i inngangspartiet til 27 etter oppdagelse av svart mugg.
- En beboer har gått bort i løpet av 2023, styret kjøpte blomst til begravelsen som en siste hilsen fra naboene.
- Styret har hentet inn fastpris på Elbil ladere til kr 24 623 ink.mva som er gyldig ut 2024, det vil være mulig å bestille disse umiddelbart etter årsmøtet gjennom søknad til styret, mer info kommer på Vibbo.
- Vi har sagt opp Gartner og kommer til å kjøpe inn en selvgående gressklipper.
- Vaktmester tjeneste er sagt opp og jobber frem til 31. mai 2024.
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet et nabovarsel).

BESKYTTET

Vedlikehold
Det er utført reparasjoner på bygning. Det er registrert en økning i behovet for vedlikehold i tiden fremover. Dette kan bl.a. relateres til byggets alder. Dette forventes å øke etter hvert som bygget blir eldre. Det merkes at det også blir økte kostnader med utskifting av deler i forbindelse med årlige servicearbeider.

Avfallshåndtering
Beboerne i Sameiet viser i handling at sortering av avfall stadig er utfordrende. ~~blir bedre.~~ Vi har i løpet av det siste året ikke mottatt noen avviksmelding, men det er registrert at avfall kastes på feil sted. ~~og som regel legges avfallet i riktig brønn. Unntaksvis må~~ Løse gjenstander hentes opp fra avfallsbrønnen for restavfall.
Det er avdekket at de i flere leiligheter ikke finnes beboerperm. Overlevering av beboerperm ved eierskifte eller ny leieboer følges opp av seksjonseier. Dette medfører at nyere beboere ikke blir oppdatert på regler for avfallshåndtering.

I plastrommet hender det at noen legger husholdningsplast i plastsekken som henger på veggen helt til høyre. Denne er til isopor, noe som også tydelig fremgår av oppslag på veggen over sekken. Det henstilles til beboerne om å følge denne anvisning, da det medgår noe unødvendig tid til å skille husholdningsplast fra isoporen.
Det forekommer at beboere hensetter restavfall i plastrommet som skal leveres på ØRAS. Når det er mulig å spore den som har avsatt blir det pålagt at det fjernes, men det er en kilde til ekstra tid og kostnader.

Dette skaper merarbeid og påfører sameiet unødvendige kostnader.

Brannsikkerhet
Styret har avtale med eksternt firma ~~Norsk Brannvern~~ AS om kontroll av brannsikkerheten i leilighetene, bla brannslokkeutstyr og brannvarsling, at utstyret er i forskriftsmessig stand og at det virker etter sin hensikt. Det gjennomføres årlige oppfølginger.

For oppfølging av brannsikkerhet, er det avtale med eksternt firma ~~Norsk Brannvern AS~~, som gjennomfører årlig kontroll og oppfølging. Kontroll ble i 2021 gjennomført 20.05.2021.

Det har vært avholdt en annonsert test på brannalarm under testing av brannvarslingsanlegget (Eltek).

Det oppfordres til ikke å røyke på svalgangene, heller ikke inne i seksjonen. Dette kan være til sjenanse.

Snøbrøyting
Vi har avtale om snøbrøyting fra **Terje Sundby**. Han har utført sitt arbeid til vår fulle tilfredshet. Samme entreprenør har også oppdraget for snørydding til næringseiendommene. Vi deler regningen med 80 % for næring og 20 % for leilighetene

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

BESKYTTET

TK-Ventilasjon AS
De har ansvaret for ventilasjonsanlegget i sameiet, hvis avtrekksvifte skal byttes må man rådføre seg med dem.

TV/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telia om levering av TV og internet til alle leilighetene.

Parkering
Det er Østlandske parkering som har ansvaret for overvåkning av parkeringsområdene utvendig. Boligene har fem gjesteplassene i tillegg til garasjen. Gjesteplasser er **kun for gjester.** Vi oppfordrer alle til å respektere parkeringsbestemmelsene da styret har tillatelse til borttauing.

BESKYTTET

ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 470 878.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ULLENSAKER kommune
Kostnadene blir betalt av hver enkelt, og ikke gjennom sameie.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Gotaasgården.

Lån
Sameiet Gotaasgården har ikke lån.

Styrehonorarer
Styrehonorarer er øket med kr 20 000.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Gotaasgården

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gotaasgården som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

Penneo Dokumentnøkkel: YIYO6-Q6GET-CF6B2-SYPKE-IJ167-3PCE0

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 27. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YIYO6-Q6GET-CF6B2-SYPKE-IJ167-3PCE0

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SAMEIET GOTAASGÅRDEN
ORG.NR. 993 905 569, KUNDENR. 5952

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 877 682	1 777 632	1 871 000	2 249 660
Andre inntekter	3	44 294	800	3 000	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 921 976**	**1 778 432**	**1 874 000**	**2 252 660**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 831	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-7 260	-7 070	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-109 400	-105 175	-110 500	-114 000
Konsulenthonorar	7	-13 563	-993	-30 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 249 051	-294 062	-1 841 000	-992 204
Forsikringer		-163 083	-148 696	-163 091	-180 000
Energi/fyring		-110 139	-186 428	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-312 430	-285 886	-305 000	-314 587
Andre driftskostnader	9	-390 145	-224 508	-439 000	-460 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 514 811**	**-1 412 649**	**-3 236 591**	**-2 413 791**
DRIFTSRESULTAT		**-592 835**	**365 783**	**-1 362 591**	**-161 131**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	39 801	11 903	7 000	7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**39 801**	**11 903**	**7 000**	**7 000**
ÅRSRESULTAT		**-553 034**	**377 686**	**-1 355 591**	**-154 131**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	377 686		
Fra opptjent egenkapital		-553 034	0		

BESKYTTET

SAMEIET GOTAASGÅRDEN
ORG.NR. 993 905 569, KUNDENR. 5952

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 032	2 708
Forskuddsbetalte kostnader		81 831	82 201
Driftskonto OBOS-banken		236 375	648 076
Sparekonto OBOS-banken		182 485	177 682
Sparekonto OBOS-banken II		1 026 956	1 180 817
SUM OMLØPSMIDLER		**1 530 679**	**2 091 484**
SUM EIENDELER		**1 530 679**	**2 091 484**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 470 878	2 023 911
SUM EGENKAPITAL		**1 470 878**	**2 023 911**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 671	7 181
Leverandørgjeld		51 815	59 591
Garasjeregnskap	11	0	800
Annen kortsiktig gjeld	12	315	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**59 801**	**67 572**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 530 679**	**2 091 484**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 23.02.2024
Styret i Sameiet Gotaasgården

Jim Raymond Andersen/s/ Joakim Schjervheim/s/ Øystein Walstad/s/

Ivar Opsahl/s/ Kai Erik Andersen/s/

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 374 324
Kabel-TV	268 254
Vedlikeholdsfond	135 912
Felleskostnader	72 672
Garasjeleie	26 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 877 682**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gjesteparkeringskort	800
Refusjon fra forsikringsselskap, kostnad 2022	43 494
SUM ANDRE INNTEKTER	**44 294**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

BESKYTTET

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket X for kr 14 253, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 260.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-7 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 531
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 563**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-586 493
Drift/vedlikehold VVS	-2 878
Drift/vedlikehold elektro	-334 744
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 028
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 872
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 651
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 661
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-28 476
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 540
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-708
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 249 051**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-2 000
Vaktmestertjenester	-353 884
Andre fremmede tjenester	-4 400
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 125
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 253
Andre kontorkostnader	-1 063
Bank- og kortgebyr	-3 296
Velferdskostnader	-8 126
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-390 145**

BESKYTTET

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	39 071
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	331
Andre renteinntekter	399
SUM FINANSINNTEKTER	**39 801**

NOTE: 11
GARASJEREGNSKAP

Gjesteparkeringskort 2023 forskuddsbet 2022	-800
Inntektsført 2023	800
SUM GARASJEREGNSKAP	

NOTE: 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-315
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-315**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret kan nåes på e-post:
gotaasgarden@styrerommet.no
I tillegg har sameiet Vibbo som dokumentasjon, og beboer opplæring lastes opp. På Vibbo ligger vedtekter og husordensregler også.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Henviser til vedtektene for Sameiet Gotaasgården, kapittel 9.

Parkering
Sameiet har 5 parkeringsplasser tilknyttet leilighetene, disse har digital registrering og registrering kan gjøres på nettbrett som henger i begge oppgangene. Gjeste parkeringsplasser er tilgjengelige kun for gjester, i henhold til regler for disse.

Nøkler/skilt
Nøkler til fellesområder (systemnøkkel) bestillers hos styret:
gotaasgarden@styrerommet.no
Navnet på porttelefon tablå ved inngangen skal være etternavnet på beboer. Dette må meldes inn til styret.
Postkasseskilt er eiers ansvar, og skal være standard postkasseskilt. *Størrelse 58x94mm*, postkasseskilt kan bestilles på skiltbutikken.posten.no/

NB! Navn på merking skal til enhver tid være oppdatert til beboers navn.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1453118. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat / skumapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret i leiligheten er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

BESKYTTET

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Gotaasgården er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering
Mange av elementene i bygningene har begrenset levetid. Levetiden kan påvirkes gjennom vedlikehold. Levetiden for komponenter er anslag, og er usikre.

Markiser som solskjerming
Scandic Markiser AS har levert monterte markise. (www.scandic.no) Konsulent Henning Forsland er kontaktperson for Scandic Markiser på Romerike og kan kontaktes på tlf: 97696610. Fargen beskrevet i vedtektene som SANDTEX 79, er fargebeskrivelsen til grå duk.

Ved salg av leilighet
Ved salg av leilighet skal:
Skriftlig melding oversendes til sameiet: gotaasgarden@styrerommet.no.
Med følgende informasjon:
- Leilighetsnummer.
- Navn, telefonnummer, postadresse, e-mailadresse. ny eier
- Hva skal stå på porttelefon tablå - Dato for overlevering Ved overlevering:
- Overlevering av nøkler, (2 stk. systemnøkler),
- Overlevering av postkassenøkler
- Garasjeportåpner.

Beboermappe skal være i leiligheten.

Ny leietager
Seksjonseier trenger godkjennelse av styret før utleie kan inntre. Den eller de personene bruken av leilighet skal overlates til, skal skriftlig bekrefte at de godtar:
- Sameiets vedtekter og husordensregler.
- Antall nøkler og garasje åpnere de får utdelt.
- Registrere seg på Vibbo eller oppgi kontakt info.
- Hva skal stå på porttelefon tablå

Utleie skjemma som må fylles ut ligger på Vibbo, og sendes ferdig utfylt til: gotaasgarden@styrerommet.no.

Ved overlevering:
- Overlevering av nøkler, (2 stk. systemnøkler),
- Overlevering av postkassenøkler
- Garasjeportåpner, når parkering inngår i utleie.

Beboermappe skal være i leiligheten.

BESKYTTET

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24
Selskapsnummer: 5952 **Selskapsnavn:** Sameiet Gotaasgården

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Gotaasgården

Organisasjonsnummer: 993905569
Møtet ble avholdt 21. mars kl. 18:00, Herredshuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jim Andersen
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt. 21 tilstede og 4 fullmakter, totalt 25 stemmeberettiget**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble OBOS ved Bjørn Amble foreslått. Som protokollvitne er Thorvald Mathisen foreslått..
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Det registreres at det er en merkbar økning i arbeidsmengder som tilskrives mer vedlikehold og oppfølging på grunn av at bygget blir eldre. Dette innvirker på arbeidsmengder for styret.

Dette er grunnlaget for innstilling på styre godtgjørelse på kr. 160 000 for året 2023 – 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Utleie - Endring på tekst i vedtektene

3.Rettslig rådighet over seksjonene.

3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjonseier skal ha sende skriftlig beskjed til styret om utlei. Den eller de personene bruken av leilighet skal overlates til, skal skriftlig bekrefte at de godtar sameiets vedtekter og husordensregler. Unnlatelse av å inngi slikbekreftelse skal anses som vesentlig misligholdav seksjonseieren.

Tekst i punkt 3.1 endres til:

3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) i sameiet krever en helhetlig tilnærming for å sikre at beboerne lever under trygge og sunne forhold. Gjennom grundig planlegging, se punkt 5, og kontinuerlig beboeropplæring gjennom vibbo, kan man minimere risikoen for potensielle farer og skape et trivelig bofellesskap. Eiere, styremedlemmer og beboere har en felles rolle i å opprettholde effektive HMS-tiltak og bidra til et positivt bomiljø.

All kommunikasjonen med styret foregår gjennom OBOS sin tjeneste – Vibbo. Seksjonseier skal ha sende skriftlig beskjed til styret om utleie, et slikt skjema er tilgjengelig på Vibbo under temaer - Utleie. Seksjonseier trenger godkjennelse av styret før utleie kan inntre. Den eller de personene bruken av leilighet skal overlates til, skal skriftlig bekrefte at de godtar sameiets vedtekter og husordensregler, de skal bekrefte antall nøkler og garasje åpnere de har fått utdelt, og registrere seg på Vibbo eller oppgi kontakt info.

Vi gjør oppmerksom på at styret i borettslaget har inntil 30 dager på seg til å godkjenne eller avslå søknad om bruksoverlating. Ved godkjennelse av bruksoverlating vil utleier bli belastet med et gebyr på kr 1 600 inkl. mva.

Unnlatelse av å inngå en slik bekreftelse skal anses som vesentlig mislighold av seksjonseieren og styret kan nekte seksjonseier utleie på grunnlag av at seksjonseier ikke har dokumentert beboeropplæring i henhold til sameiets HMS som ligger tilgjengelig på Vibbo. Alle dokumenter på Vibbo kan bli utlevert fra styreleder ved behov.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Nøkler til fellesareal ved slike leieforhold skal ikke være tilgjengelig med kodelås eller lignende.

Styrets innstilling
Styret har problemer med å få inn informasjon ved utleie, og ser dette som en løsning på problemet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Saken er trukket fra styret i møte.**

8. Uteområde

Fremmet av: Hege Lill Andersen

Hogge ned gran buskene og lage større sosialt område

Styrets innstilling
Styret mener at alle store trær hugges ned foran inngangen, at lys og brosteiner fikses, slik at området blir triveligere å benytte. Vi trur dette kan bygge samhold.

Ved vedtak om å hugge ned trær vil styret se på et budsjett for å gå til innkjøp av flere krakker og arrangere kaffe søndager.

> **Forslag til vedtak:**
> Hogge ned gran buskene og lage større sosialt område
> ✓ **Vedtatt. med 23 stemmer for, og 1 stemme i mot.**

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret mener at vi kan gå ned til 4 medlemmer i styret, dette fordi det er vanskelig å rekruttere medlemmer.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Jim Andersen

Følgende stilte til valg:
Jim Andersen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Joakim Schjervheim

Følgende stilte til valg:
Joakim Schjervheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Morten Jahren
Magnus Johansen

Følgende stilte til valg:
Ole Morten Jahren
Magnus Johansen

Møtet ble avsluttet kl. 19:00

Protokollen signeres av:

Møteleder: Jim Andersen/s/

Protokollfører: Bjørn Amble/s/

Protokollvitne: Thorvald Mathisen/s/

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET GOTAASGÅRDEN

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet og i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31, Lov om eierseksjoner.
Endret på ordinært sameiermøte 25.05.2020

1. Navn og opprettelse

1.1 Sameiets navn er Sameiet Gotaasgården. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20. juni 2007.

2. Eiendommen

2.1 Bebyggelsen og tomten, gnr 135 bnr 6 i Ullensaker kommune ligger i sameie mellom de 64 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameierandelenes størrelse.

2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av seksjoner og tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører rom for hovedtavle for elektrisk kraft, stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgrensningspunktene for de enkelte seksjoner, telenett fram til forgreningsnett for dette og elektrisitet fram til og med byggets hovedtavle. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonene.

3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjonseier skal sende skriftlig beskjed til styret om utleie. Den eller de personene bruken av leilighet skal overlates til, skal skriftlig bekrefte at de godtar sameiets vedtekter og husordensregler. Unnlatelse av å inngi slik bekreftelse skal anses som vesentlig mislighold av seksjonseieren.

3.2 Næringsseksjonene og boligseksjonene kan reseksjoneres uten at det kreves samtykke fra øvrige seksjoner så sant det ikke endrer stemmetallet i sameiet. Jfr punkt 8.5. Øvrige seksjonseiere skal orienteres om eventuelle endringer.

4. Bruken av seksjoner, tilleggsareal og fellesareal.

4.1 Den enkelte sameier har enerett til seksjonen og rett til å benytte fellesarealene og tilleggsarealer til det de er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Hver seksjonseier disponerer en garasjeplass i garasjekjelleren. Det er tillatt å leie denne ut hvis seksjonseieren selv ikke har behov for den. Utleie kan **dog kun skje til andre beboere i sameiet.**

4.2 Seksjonen, tilleggsareal og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.3 Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

4.4 Forretningene i næringsseksjonene skal ikke ha åpningstid for kundebesøk ut over kl 06:00 – 24:00 på hverdager, 09:00 – 22:00 på lørdager og 12:00 – 22:00 på søndager. For serveringssteder gjelder andre utvidede åpningstider.

Næringsseksjonene skal kunne benytte fasader på sine seksjoner til profileringen. Profileringen skal ikke være til unødvendig sjenanse for boligdelen

Næringsseksjonen skal ha tilgang til taket for å vedlikeholde tekniske installasjoner gjennom egnede arealer, arealer som disponeres av boligdelen.

4.4.1 En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperioden utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøte.

4.5 Sameiemøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Regler som skal gjelde for næringsseksjonene skal godkjennes av et flertall av næringsseksjonene. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

4,6 Næringsseksjonene *har* rett til å fastsette regler for bruk av parkeringsplasser på sameiets uteområde.
Boligseksjonene har rett på å disponere minimum 63 parkeringsplasser i sameiets parkeringskjeller. I tillegg har boligene rett til å disponere 5 plasser til bruk som gjesteplasser ved sameiets inngangsparti bak DnB.
P-plasser som ligger mellom offentlig vei og bebyggelse skal ikke benyttes av boligene..

---

5. **Vedlikehold og påkostninger**.

5.1 Det påligger den enkelte sameier å besørge, og bekoste, innvendig vedlikehold av seksjonen, tilleggsareal og andre areal som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen og svaleganger. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra stamledningsnett/forgreningsnettet inn til seksjonen. Likeledes har sameierne vedlikeholdsansvar for elektriske ledninger fra hovedtavle og byggets telesentral, til den enkelte seksjon. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre seksjoner, eller ulemper for andre sameiere.

5.2 Næringsseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

- De parkeringsplasser
- r som næringsseksjonene har enerett til bruk av.
- Utvendig fasade på næringsseksjonene (Yttervegger som begrenser næringsdelen.)
- Innvendig fellesarealer som utelukkende benyttes av næringsseksjonene.
- Tekniske anlegg som utelukkende eller i det alt vesentlige betjener næringsseksjonene.
- Tekniske rom som utelukkende eller i det alt vesentlige betjener næringsseksjonene.
-

Boligseksjonene har eneansvar for vedlikehold av

- Utvendig fasade på boligseksjonene (vegger, vinduer, balkonger og svaleganger i 1.. 2., 3., 4 og 5. etasje.
- Parkeringsplasser i kjeller, boder og andre arealer som boligseksjonene har enerett til bruk av eller i alt vesentlig benyttes av boligseksjonene.
- Innvendig og utvendig fellesarealer, trappeganger, heiser og lignende som utelukkende eller i alt vesentlig benyttes av boligseksjonene.
- Tekniske anlegg som utelukkende eller i alt vesentlig benyttes av boligseksjonene.

Hageanlegget og lekeapparater og lignende blir boligseksjonenes eneansvar. Tekking av membraner blir kostnader som fordeles etter sameierbrøker, dersom ikke vedlikeholdet skyldes skader som membranen er påført som følge av boligseksjonenes bruk.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg som ikke er nevnt ovenfor påhviler sameierne i fellesskap.
Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold gjennomføres.

5.3 Sameiermøte kan med *vanlig flertallsvedtak* vedta avsetninger til fond til framtidig vedlikehold. Et slikt vedtak krever et flertall av stemmene fra både bolig- og næringsseksjonen.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

6. **Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad.**

6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold og for øvrig i henhold til disse vedtektene som ikke gjelder den enkelte seksjon og tilleggsareal.
Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på det à-konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken som hovedregel. Med mindre særlige hensyn sier noe annet jfr eierseksjonsloven § 23. Bolig og næringsdel dekker alle kostnader for vedlikehold der de har eneansvar for vedlikehold jfr 5.2. Bolig og næringsdelen betaler hver sin avfallshåndtering. Strøm og kostnader til fellesarealer benyttet av næringsseksjonene belastes næringsseksjonene. Strøm og kostnader til fellesarealer benyttet av beboerseksjonene belastes beboerseksjonene. Det opprettes egne strømmålere for avregning av disse kostnadene.

6.3 For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sin sameierbrøk.

6.4 Boligseksjonene skal dekke alle kostnader til drift og vedlikehold av trappehus og heis. Næringsseksjonene skal ha tilgang til trappehus for å ha atkomst til tekniske rom i kjeller samt for å vedlikeholde installasjoner på sameiets tak.

6.5 Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets parkeringskjeller og bod areal skal fordeles etter antall fordelte parkeringsplasser og bod plasser. Dog slik at ved fastsettelse av brøk skal hver parkeringsplass telle som to bodplasser. Som ledd i fordelingen av kostnader i kjelleren skal det derfor summeres opp antall boder og parkeringsplasser. Antall parkeringsplasser skal multipliseres med 2. Antallet man får fra dette skal utgjøre nevneren i kostnadsfordelingen heretter kalt totalt antall enheter i kjeller.

Dette gir følgende kostnadsfordeling av boder og parkeringsplasser:

Den som disponerer en parkeringsplass får en kostnadsbelastning lik 2 enheter i kjeller delt på totalt antall enheter i kjeller.

Den som disponerer en bod i kjeller får en kostnadsbelastning lik 1 enhet i kjeller delt på totalt antall enheter i kjeller.

Kostnader knyttet til teknisk rom i kjeller bekostes av næringsseksjonen. Kostnader knyttet til øvrige fellesareal i kjeller skal fordeles etter sameiebrøk.

6.6 Følgende eierbrøker er definert:

Snr. 1 Næringsseksjon	40,2%
Snr. 2 Boligseksjon	1,5%
Snr. 3 Boligseksjon	0,7%
Snr. 4 Boligseksjon	0,6%
Snr. 5 Boligseksjon	0,5%
Snr. 6 Boligseksjon	0,6%
Snr. 7 Boligseksjon	0,6%
Snr. 8 Boligseksjon	0,6%
Snr. 9 Boligseksjon	1,5%
Snr.10 Boligseksjon	0,6%
Snr.11 Boligseksjon	0,7%
Snr.12 Boligseksjon	0,6%
Snr.13 Boligseksjon	0,5%
Snr 14 Boligseksjon	0,6%
Snr.15 Boligseksjon	0,6%
Snr.16 Boligseksjon	0,6%
Snr.17 Boligseksjon	1,5%
Snr.18 Boligseksjon	0,9%
Snr.19 Boligseksjon	1,0%
Snr.20 Boligseksjon	1,3%
Snr.21 Boligseksjon	1,1%
Snr.22 Boligseksjon	1,2%
Snr.23 Boligseksjon	1,0%
Snr.24 Boligseksjon	1,0%
Snr 25 Boligseksjon	1,0%

Snr.26 Boligseksjon	1,0%
Snr.27 Boligseksjon	0,9%
Snr.28 Boligseksjon	0,5%
Snr.29 Boligseksjon	1,1%
Snr.30 Boligseksjon	1,2%
Snr.31 Boligseksjon	1,0%

Snr.32 Boligseksjon	1,0%
Snr.33 Boligseksjon	1,0%
Snr.34 Boligseksjon	1,0%
Snr.35 Boligseksjon	0,9%
Snr.36 Boligseksjon	0,7%
Snr.37 Boligseksjon	1,1%
Snr.38 Boligseksjon	0,8%
Snr.39 Boligseksjon	1,4%
Snr.40 Boligseksjon	1,0%
Snr.41 Boligseksjon	1,0%
Snr.42 Boligseksjon	1,0%
Snr.43 Boligseksjon	1,0%
Snr 44 Boligseksjon	1,0%
Snr.45 Boligseksjon	0,9%
Snr.46 Boligseksjon	0,7%
Snr.47 Boligseksjon	1,1%
Snr.48 Boligseksjon	0,8%
Snr.49 Boligseksjon	1,4%
Snr.50 Boligseksjon	1,0%
Snr.51 Boligseksjon	1,0%
Snr.52 Boligseksjon	1,0%
Snr.53 Boligseksjon	1,0%
Snr.54 Boligseksjon	0,9%
Snr 55 Boligseksjon	0,7%
Snr.56 Boligseksjon	1,1%
Snr.57 Boligseksjon	0,8%
Snr.58 Boligseksjon	1,4%
Snr.59 Boligseksjon	1,6%
Snr.60 Boligseksjon	1,0%
Snr.61 Boligseksjon	0,9%
Snr.62 Boligseksjon	0,7%
Snr.63 Boligseksjon	1,1%
Snr.64 Boligseksjon	1,3%
Sum nevner	100%

7.0 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

7.1 Sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8.0 Sameiermøter

8.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.2 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april åned. Frist for innlevering av måned. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere senest en uke før det ordinære sameiemøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøtet.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst sameier(e) som til sammen har til sammen en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadressen som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiemøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.3 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være tilstede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller at de har gyldig forfall.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten ka når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.4 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, dom ikke behøver å være sameier.
Under møteleders ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.
Protokollen leses ikke opp ved møtes avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameierbrøken, slik at hver seksjon stemmer i forhold til sin andel av samlede arealer i eiendommen, jfr. Disse vedtekter punkt 6.5. I beregning av sameierbrøk gjelder ikke areal til parkering og boder o.l.
Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, dog med de innskrenkninger som framgår av punkt 8.6 nedenfor.

Likeledes kreves det minst to tredjedelers flertall av avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner,
c) salg, kjøp, bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere seksjoner fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum, dog med unntak for næringsseksjonene, jfr punkt 3.2,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.6 Ugildhet i sameiermøte

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

8.7 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet
Det ordinære sameiermøtet skal behandle saker nevnt i eierseksjonsloven § 35

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styr
Styret skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.
Styrets leder velges særskilt.
Sameiermøtet står helt fritt i å velge styremedlemmer og varamedlemmer.

Ved valget anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.
Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter
Styreleder er ansvarlig for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv, eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

9.5 Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

10.3 Sameiermøtet, styret eller andre som etter Esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10.4 Forretningsfører og funksjonærer

10.5 Sameiermøtet kan med vanlig flertall vesta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsette dere lønn og instruks og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

11 Regnskap og revisjon

11.3 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for forgående kalenderår skal legges fram til det ordinære sameiermøtet.

11.4 Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

12 Mislighold

12.3 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal setter kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt det passer.

12.4 Krav om fravikelse (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne reglen kommer også til anvendelse i forhold til bruk som ikke er sameier (*leier eller annen bruker*)

Sameiet ”Gotaasgården”

Styrets informasjon til sameiere og leietakere.

Husordensregler
for
Sameiet ”Gotaasgården”



Vi ønsker at alle skal bidra til at Gotaasgården skal bli et godt sted å bo for alle!

Sameiet "Gotaasgården"

Styrets informasjon til sameiere og leietakere.

A. Generelt.

1. Disse husordensregler er veiledende i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skade og utgifter.
2. Beboerne og næringsdrivende plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av sameiets medlemmer, leietakere og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Videre kan styret bemyndige vaktmester, eller den de gjør avtale med, til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

B. Leilighetene og lokaler til næring.

1. Alle sameiets medlemmer plikter å holde ro og orden i og utenfor egen leilighet, forretning eller kontorlokale slik at naboene i sameiet og andre, ikke sjeneres. Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig godkjennelse fra sameiets styre. Mellom kl 2300 og 0700 er det ikke tillatt med uro eller bråk som er til sjenanse for andre beboere.
2. Bruk av boremaskin og hamring er forbudt mellom kl 2200 og kl 0700. Det må utvises hensyn ved bruk av støyende verktøy. Primært bør slike aktiviteter legges til tider på dagen hvor det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet og nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.
3. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og enkelte eldre oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres må ikke brukes mellom kl 2200 og kl 0700.
4. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks maling, radio og TV-antenner, skilt, flagg og bannere som reklamerer for egne personlige meninger eller interesser, eller andre faste innretninger som ikke er regulert i "Vedtektene" for sameiet. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas endringer som er til ulempe for naboer.

C. Lufting og oppvarming.

1. Sett vinduene opp, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekkventilene bør alltid stå åpne.
2. Alle seksjonene må være oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av hvis badet/dusjrommet blir stående uten å bli brukt i mer en uke. Dette på grunn av at vannet ellers vil fordampe fra vannlåsen i gulvsluket og at kloakkgass dermed vil slippe ut i rommet.

D. Balkonger/Terrasser.

1. Evt. terrassekasser for blomster er den enkelte beboers eget ansvar. Man bør unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over terrassekanten med nedfall av blader og nåler til naboen. Det er viktig å holde terrassegulv mest mulig rent for snø.
2. Ved klestørk og lufting av tøy fra terrassene må tøyet henge slik at det ikke er synelig fra bakkeplan.
3. De som har terrasse på bakkeplan er fritatt for pkt D2, men har til gjengjeld ikke lov å henge ut klestørk på søndager og helligdager.
4. Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gassgrill eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.
5. Bruk av vannslange på terrassene for bruk til vanning av blomster eller spyling av gulv er ikke tillatt. Renner og avløpsrør må til en hver tid holdes rene slik at tilstopping unngås. Ved oppsetting av markiser/duk på terrasser skal duk som heter SANDTEX 79 brukes. Utvendige persienner er type 1901 (gråsort) + dekk-kasse i sort. Ved regnvær eller ved snøfall skal markisen være innrullet.
6. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Likeledes har den enkelte beboer det økonomiske ansvar for skader som forvoldes ved at gjenstander faller ned fra deres terrasse.
   Foreldre eller foresatte har ansvar for at barn ikke kaster ned leker eller andre gjenstander ut fra terrassen. Søppel må ikke lagres på terrassen. Terrassen skal heller ikke brukes som lagerplass.
7. Mating av fugler på terrassen er forbudt.

E. Oppgangene.

1. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe inn i egen bolig. Postbud og lignende har egen nøkkel.
2. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner, skier, sparker og lignende.

De som ønsker å ha blomster i gangen må selv sørge for å holde rent rundt dette arrangementet.
Unødig lek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Beboerne skal holde egne boder rene. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre ordninger for renhold.
4. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkassen er forsynt med godkjent skilt, som kan bestilles vederlagsfritt fra posten.
   Styret ordner utvendig skilting og navneendringer må meldes til styret.

F. Bodgangene og boder.

1. Det er forbudt å hensette gjenstander i bodgangene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene eller bodgangene.

G. **Søppelanlegg /plast**

Søppeltankene på utsiden av garasjekjeller må kun brukes til husholdningsavfall pakket i sammenknyttede bæreposer med dobbel knute.
Tankene er merket **"Restavfall"**. Det må ikke kastes gjenstander i søppeltankene.
Papp og papir kastes i egen søppeltank spesielt merket **"Papp og papir".**
Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppeltankene.
Husholdningsplast og plastfolie leveres i eget rom for plast. All plast må legges i sekker spesielt beregnet for plast. Sekkene skal knytes med dobbel knute. Slike sekker ligger tilgjengelig i plastrommet.
Det er ikke tillatt å legge løs plast eller plast pakket i bæreposer inn i plastrommet..
Renovatøren tar kun med plast som er pakket i sekker beregnet for plast.
Maling, white-spirit, filler, pensler, alle typer kjemikalier osv. skal kastes/leveres på kommunens avfallsplass.

H. Garasjeanlegget.

1. Med alle leiligheter følger en -1- garasjeplass. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjeanlegget skal være lukket og låst.
2. Sender for åpning av garasjeport må ikke legges igjen i bilen. Tyveri av gjenglemte sendere må omgående meldes til styret slik at omkoding av systemet kan iverksettes straks.
3. Barn og ungdom har ikke lov å benytte garasjeanlegget til lekeplass eller oppholdssted.

4. Hensetting av tilhengere eller avskiltede kjøretøy skal ikke forekomme på gjesteparkeringen. Ekstra kjøretøy som disponeres av sameiere, eller deres samboere, skal ikke oppta plasser for besøkende.
5. Kjøretøy som opptar vesentlig mer plass enn vanlig personbiler tillates ikke å parkere på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse.
6. Det henstilles til alle med garasjeplass om å benytte denne i alle tilfeller, også ved korttidsparkering.
7. Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.
8. Det er samme krav til orden og ryddighet i garasjeanlegget som i andre fellesareal. Dette innebærer at garasjeanlegget ikke kan benyttes som oppbevaringsplass. Særlig er dette viktig med hensyn til brannsikkerhet. Brannforskriftene er klare i denne sammenheng: " Det kan medføre straffeansvar å oppbevare brann- og/eller eksplosjonsfarlig materiale i garasjeanlegget."
9. Garasjeplassene i kjelleren eies av Sameiet, men disponeres av den enkelte eier/beboer. Disse kan følgelig ikke selges – og heller ikke leies ut til andre enn beboere i sameiet.

I. Grøntanlegg, gangveier, parkering m.v.

1. Beboerne oppfordres til å gjøre arbeidet så greit som mulig for vaktmester, samt til ikke å forsøple områdene rundt sameiet. Hver vår og i god tid før 17.mai ryddes fellesarealer. Styret kan ved særlig behov pålegge sameierne å delta i dugnad.
2. Gjesteparkering skal kun benyttes av gjester. Overtredelse vil medføre borttauing på eiers ansvar og bekostning. Seksjonseierne/beboerne har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringen. For øvrig reguleres parkeringen i fellesområdene gjennom vedtektene for sameiet.
3. Moped og motorsykkelkjøring på gangveiene til sameiet er forbudt.
4. Uvettig sykling, sykling og parkering av biler på gressplenene er forbudt.

J. Dyrehold.

1. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det er båndtvang hele året på sameiets eiendom.
2. Det er forbudt å lufte hunder og katter på sameiets gressplener. Gressplenene er bruksplener, ikke toalett for dyrene. Hvis uhellet først er ute må plastpose benyttes.
3. Hundeeiere og katteeier pikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkasser, blomsterbed og lignende.

4. Styret har anledning til å nekte enkelte beboere retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

K. Eierskifte/Utleie

1. Eier som selger sin leilighet plikter å gi melding om dette til styret og til sameiets forretningsfører.
   Sende skriftlig melding til sameiet og Obos- Eierskifte avdelingen (Megler gjør dette) på e-post: gotaasgarden@styrerommet.no.

   Melding skal inneholde følgende informasjon: Seksjon og leilighetsnummer, navn, telefonnummer, postadresse og e-postadresse til ny eier. Ønsket navn oppført på porttelefon-tablå og dato for overlevering.

   Ved overlevering av leilighet skal selger sørge for at beboermappen forblir i leiligheten.

2. Ved utleie av leilighetene plikter sameierne å informere leietakeren(e) om gjeldene husordensregler og vedtekter. Oppgi antall felles nøkler og garasjeport åpnere som blir utdelt slik at leietaker ikke bestiller unødvendige nøkler. Leietaker skal registre seg på Vibbo eller alternativt oppgi kontaktinformasjon som sendes til styret og ønsket etternavn til oppføring på porttelefon-tablå.

   En mal av utleieskjema er tilgjengelig på Vibbo for å forenkle dette.

   Ved overlevering til leietaker skal seksjonseier sørge for:
   Overlevering av systemnøkler. (Dersom leietaker trenger flere er det eier som må kontakte styre om ved besting)
   Overlevering av postkassenøkler.
   Overlevering av garasjeportåpner. (Dersom parkering inngår i utleieavtalen.)

3. Seksjonseierne plikter å videreformidle, til sine leietakere, all informasjon styret gir ut. Unntak gis der leietaker har egen mail og at mailadressen er gitt styret.

****

Jessheim, 14 apr. 2015.
Sist endret 27.03.2025.

Utskriftsdato: 02.12.2025

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim

Telefon: 66108000

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	135	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	43
Adresse	Gotaasalleen 27, 2050 JESSHEIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 198,92 kr
Renovasjon	4 820,28 kr
Vann	2 716,92 kr
Sum	**11 736,12 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Grunngebyr	25%	1 Stk	2795.00	1/1	0 %	2 795,00 kr
Avfallsbrønn andel 5000 liter	25%	2 Stk	75000.00	1/63	0 %	2 380,95 kr
Vann etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	74 m2	25.53	1/1	30 %	2 455,99 kr
Avløp etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	74 m2	39.56	1/1	30 %	3 805,67 kr
					Sum	**11 437,61 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.02.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	756/77769	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	135/6, 135/6/0/1, 135/6/0/2, 135/6/0/3, 135/6/0/4, 135/6/0/5, 135/6/0/6, 135/6/0/7, 135/6/0/8, 135/6/0/9, 135/6/0/10, 135/6/0/11, 135/6/0/12, 135/6/0/13, 135/6/0/14, 135/6/0/15, 135/6/0/16, 135/6/0/17, 135/6/0/18, 135/6/0/19, 135/6/0/20, 135/6/0/21, 135/6/0/22, 135/6/0/23, 135/6/0/24, 135/6/0/25, 135/6/0/26, 135/6/0/27, 135/6/0/28, 135/6/0/29, 135/6/0/30, 135/6/0/31, 135/6/0/32, 135/6/0/33, 135/6/0/34, 135/6/0/35, 135/6/0/36, 135/6/0/37, 135/6/0/38, 135/6/0/39, 135/6/0/40, 135/6/0/41, 135/6/0/42, 135/6/0/43, 135/6/0/44, 135/6/0/45, 135/6/0/46, 135/6/0/47, 135/6/0/48, 135/6/0/49, 135/6/0/50, 135/6/0/51, 135/6/0/52, 135/6/0/53, 135/6/0/54, 135/6/0/55, 135/6/0/56, 135/6/0/57, 135/6/0/58, 135/6/0/59, 135/6/0/60, 135/6/0/61, 135/6/0/62, 135/6/0/63, 135/6/0/64
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	135/6, 135/6/0/1, 135/6/0/2, 135/6/0/3, 135/6/0/4, 135/6/0/5, 135/6/0/6, 135/6/0/7, 135/6/0/8, 135/6/0/9, 135/6/0/10, 135/6/0/11, 135/6/0/12, 135/6/0/13, 135/6/0/14, 135/6/0/15, 135/6/0/16, 135/6/0/17, 135/6/0/18, 135/6/0/19, 135/6/0/20, 135/6/0/21, 135/6/0/22, 135/6/0/23, 135/6/0/24, 135/6/0/25, 135/6/0/26, 135/6/0/27, 135/6/0/28, 135/6/0/29, 135/6/0/30, 135/6/0/31, 135/6/0/32, 135/6/0/33, 135/6/0/34, 135/6/0/35, 135/6/0/36, 135/6/0/37, 135/6/0/38, 135/6/0/39, 135/6/0/40, 135/6/0/41, 135/6/0/42, 135/6/0/43, 135/6/0/44, 135/6/0/45, 135/6/0/46, 135/6/0/47, 135/6/0/48, 135/6/0/49, 135/6/0/50, 135/6/0/51, 135/6/0/52, 135/6/0/53, 135/6/0/54, 135/6/0/55, 135/6/0/56, 135/6/0/57, 135/6/0/58, 135/6/0/59, 135/6/0/60, 135/6/0/61, 135/6/0/62, 135/6/0/63, 135/6/0/64
Seksjonering Reseksjonering	19.02.2009 19.02.2009			135/6/0/1, 135/6/0/2, 135/6/0/3, 135/6/0/4, 135/6/0/5, 135/6/0/6, 135/6/0/7, 135/6/0/8, 135/6/0/9, 135/6/0/10, 135/6/0/11, 135/6/0/12, 135/6/0/13, 135/6/0/14, 135/6/0/15, 135/6/0/16, 135/6/0/17, 135/6/0/18, 135/6/0/19, 135/6/0/20, 135/6/0/21, 135/6/0/22, 135/6/0/23, 135/6/0/24, 135/6/0/25, 135/6/0/26, 135/6/0/27, 135/6/0/28, 135/6/0/29, 135/6/0/30, 135/6/0/31, 135/6/0/32, 135/6/0/33, 135/6/0/34, 135/6/0/35, 135/6/0/36, 135/6/0/37, 135/6/0/38, 135/6/0/39, 135/6/0/40, 135/6/0/41, 135/6/0/42, 135/6/0/43, 135/6/0/44, 135/6/0/45, 135/6/0/46, 135/6/0/47, 135/6/0/48, 135/6/0/49, 135/6/0/50, 135/6/0/51, 135/6/0/52, 135/6/0/53, 135/6/0/54, 135/6/0/55, 135/6/0/56, 135/6/0/57, 135/6/0/58, 135/6/0/59, 135/6/0/60, 135/6/0/61, 135/6/0/62, 135/6/0/63, 135/6/0/64 135/6

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

PARADE HOLDING AS S998207959	Hjemmelshaver (H) 1/1	Trondheimsvegen - Jessheim 98B 2050 JESSHEIM

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gotaasalleen 27	H0304	135/6/0/43	74	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Gotaasalleen 27

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2050 JESSHEIM	Kirkesogn	02070701 Hovin
Grunnkrets	220 Jessheim sentrum syd	Tettsted	659 Jessheim
Valgkrets	9 Jessheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300031642		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	05.05.2010

1: Bygning 300031642: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 05.05.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4348
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4348
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	44

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.09.2006	22.12.2008	
Igangsettingstillatelse	14.03.2008	22.12.2008	
Midlertidig brukstillatelse	25.03.2009	25.03.2009	
Ferdigattest	05.05.2010	05.05.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gotaasalleen 27	H0304	135/6/0/43	74	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	6	513	0	513	0	0	0
H04	9	668	0	668	0	0	0

H03	10	765	0	765	0	0	0
H02	11	858	0	858	0	0	0
H01	8	582	0	582	0	0	0
U01	0	962	0	962	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 135/6

Bruksnavn	GJESTAD	Beregnet areal	4785.4
Etablert dato	20.06.1853	Historisk oppgitt areal	4785,4
Oppdatert dato	18.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6669088.6	620826.22		Ja	4785.4	

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

Utskriftsdato: 02.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	135	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	43
Adresse	Gotaasalleen 27, 2050 JESSHEIM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	493
Navn	Byplan Jessheim 2050
Plantype	Kommunedelplan
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/3827/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 785 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	249
Navn	Reguleringsplan for Gotaasgården, gnr. 135/6 m.fl.

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/914/249b.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 785 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	487
Navn	Detaljreguleringsplan for Jessheim Kryssingsspor
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 09.12.2025

ULLENSAKER KOMMUNE

Flystøy

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	135	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	43
Adresse:	Gotaasalleen 27, 2050 JESSHEIM								

Eiendommen ligger utenfor dagens flystøysoner.	☒
Kommentarer:	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

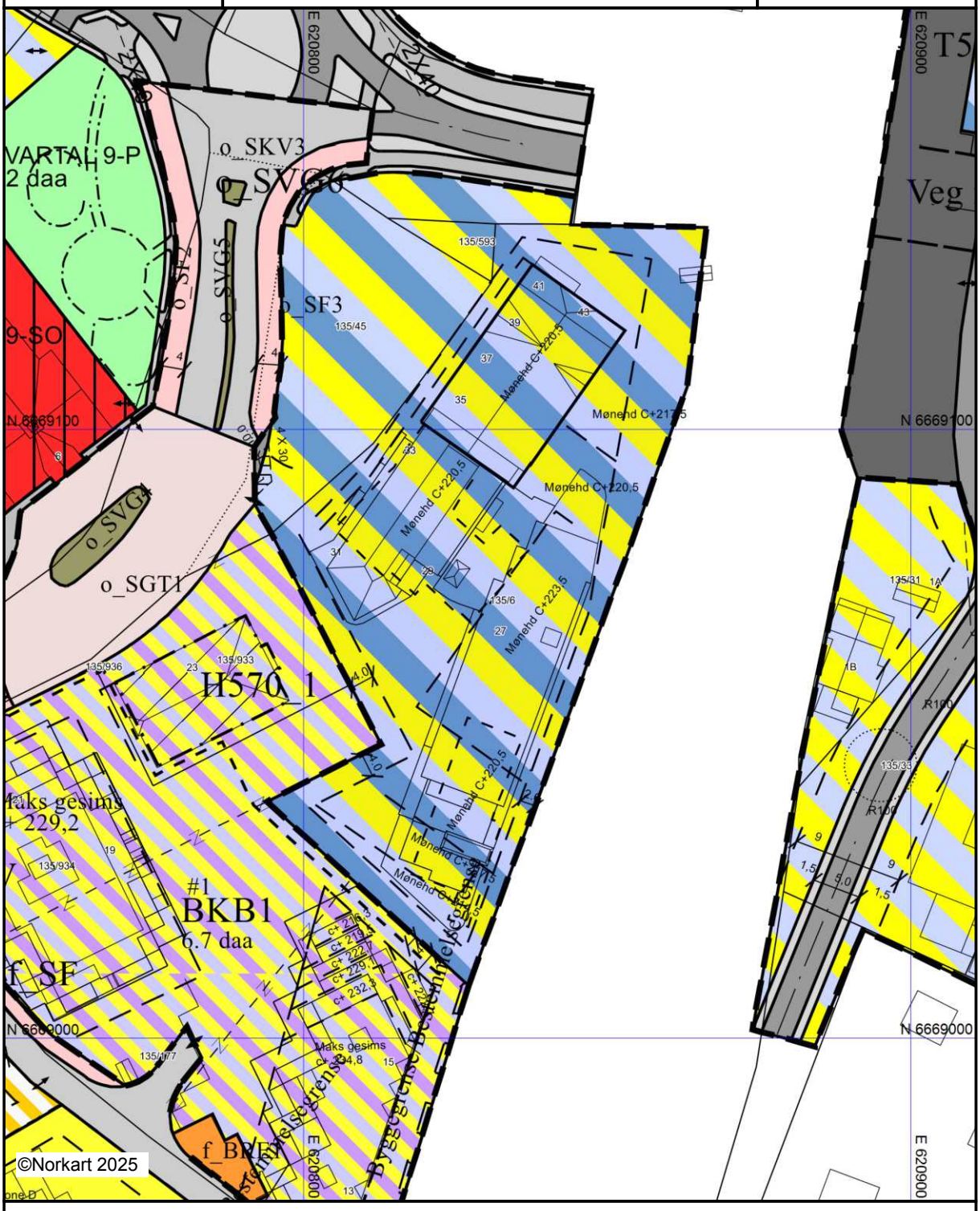
Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 135/6/0/43
Adresse: Gotaasalleen 27
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Park
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Park
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Brukar
- Abc Påskrift feltnavn

- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Ullensaker kommune

Ledningskart

Eiendom: 135/6/0/43
Adresse: Gotaasalleen 27
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

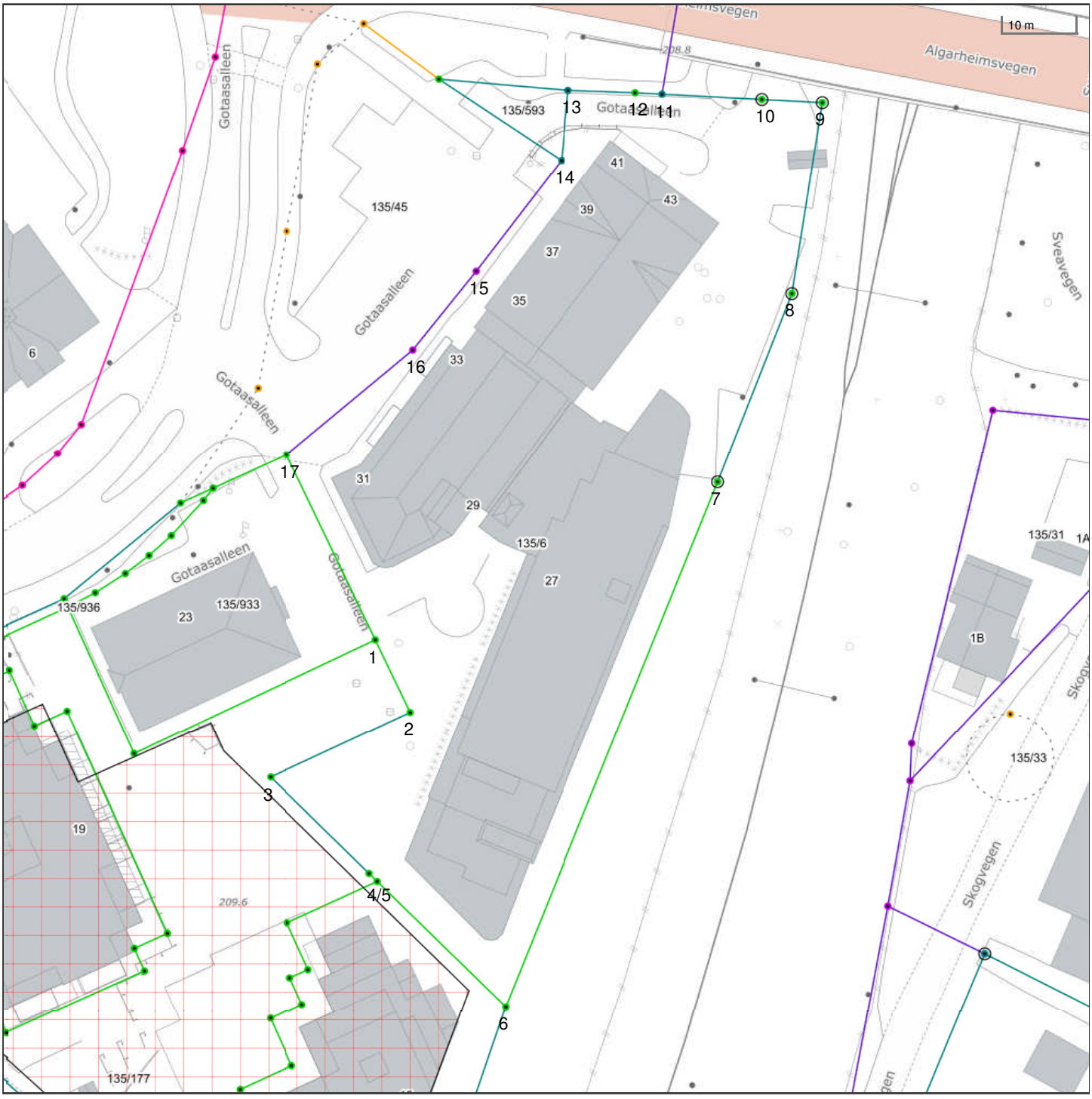
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 02.12.2025

Eiendomskart for eiendom 3209 - 135/6//43



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 785,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6669088,6	**Øst**	620826,22	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6669058,040412	620807,652786	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,01	
2	6669048,31	620812,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,98	
3	6669038,85	620793,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,07	
4	6669026,16	620807,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,84	
5	6669025,113783	620809,0006	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,56	
6	6669008,62	620827,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,52	
7	6669081,08	620853,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	77,21	
8	6669107,08	620863,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,61	
9	6669133,25	620866,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,38	
10	6669133,41	620858,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,26	
11	6669133,68	620844,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,66	
12	6669133,75	620840,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,69	
13	6669133,77	620831,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
14	6669124,21	620830,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,58	
15	6669108,7	620819,79	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,12	
16	6669097,7	620811,47	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,79	
17	6669082,85	620794,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,43	

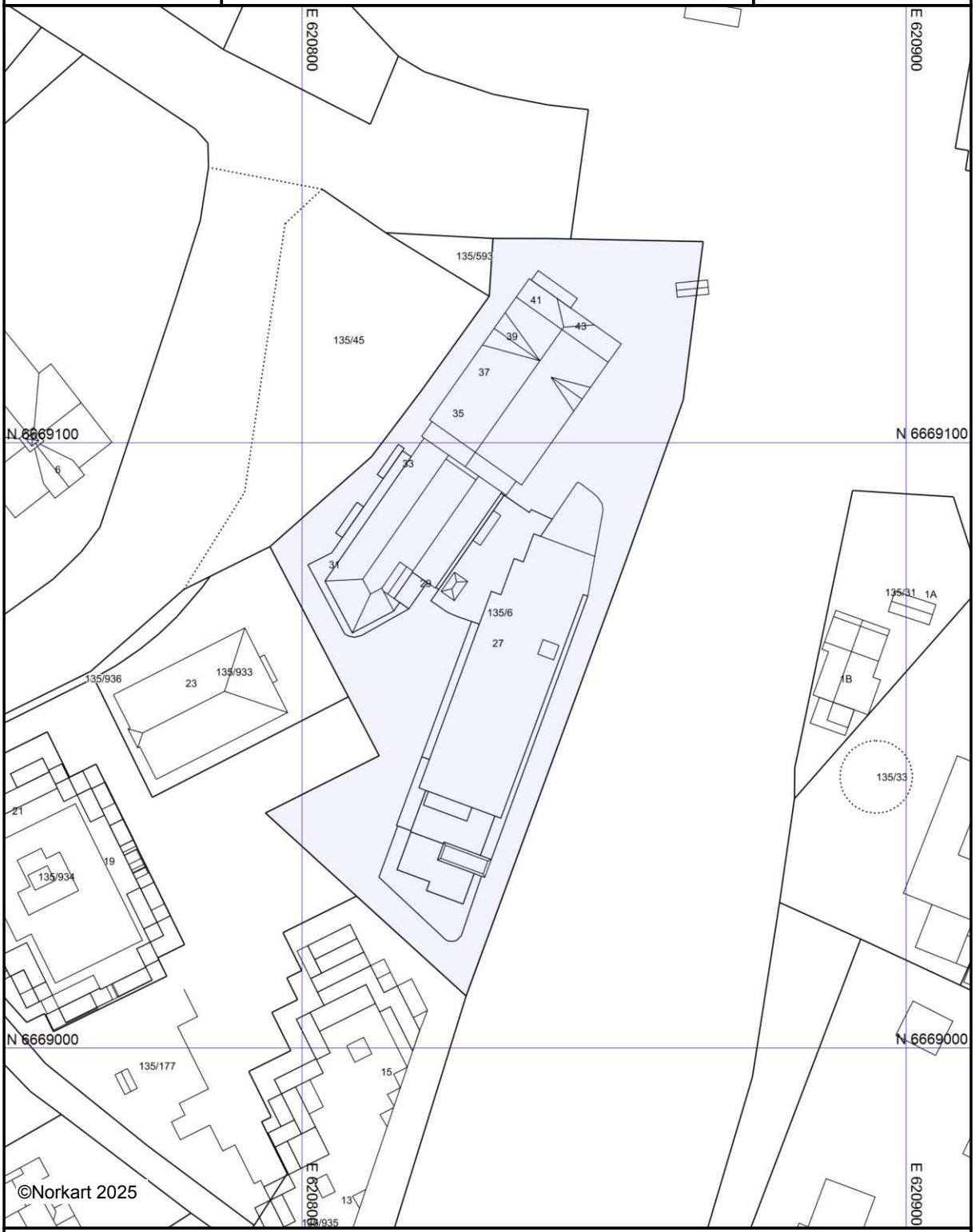
Ullensaker kommune

ReguleringOverBakken

Eiendom: 135/6/0/43
Adresse: Gotaasalleen 27
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

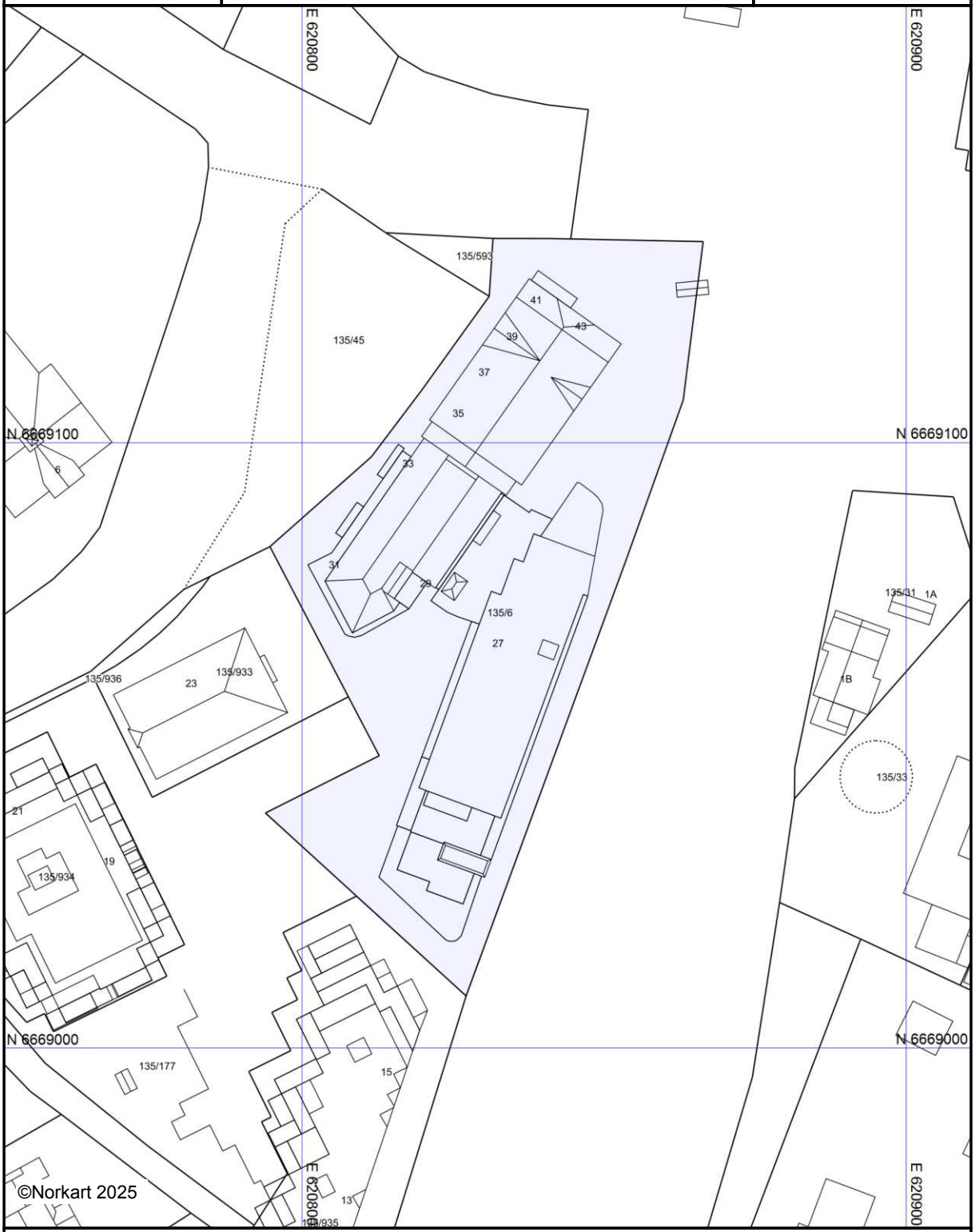
Ullensaker kommune

ReguleringUnderBakken

Eiendom: 135/6/0/43
Adresse: Gotaasalleen 27
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



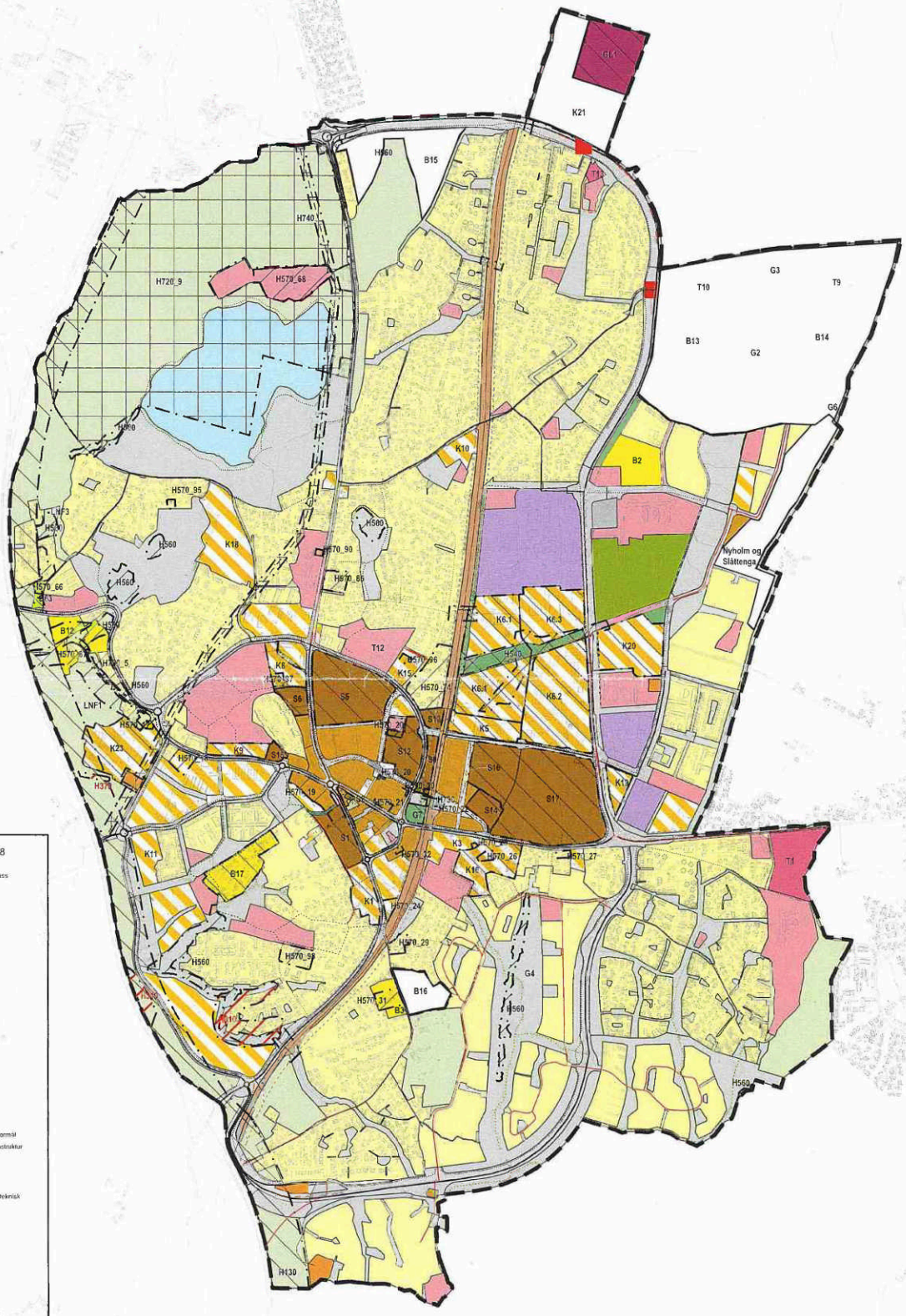
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

H130	Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
H310	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 (høyspentlinjer)
H810	Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
	Områder med ulagt innsigelse

Nåværende	Fremtidig
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse
	Grav og urnefund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Hovednett for sykkel
	Parkering
	Kombinerte formål for samferdsel teknisk
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Park
	LNFR-areal
	Friluftsområde
	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, justert etter vedtak av Formannskapet 23.09.2025 sak 125/25

Grønn tekst = nye bestemmelser på ny begrenset høring og offentlig ettersyn
Gjennomstrøket rød tekst = bestemmelser som foreløpig er unntatt rettsvirkning frem til innsigelser er løst



KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER **3**
§ 1.1 Formålsparagraf 3
§ 1.2 Planens rettsvirkning 3
§ 1.3 Plankrav 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
- § 2.10 Hensynssoner

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

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

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

1.3.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

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

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

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

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

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

1.6.2 Universell utforming

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

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

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

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

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

I 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.

1.8.8 Visuell overensstemmelse

Til planforslag skal det utarbeides illustrasjoner og prinsipper for arkitektonisk utforming. For å sikre overensstemmelse mellom illustrasjoner og ferdig bygg, skal det på reguleringsnivå avklares hvilke illustrasjoner og prinsipper som skal være førende ved behandling av byggesøknad. konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

Retningslinje til § 1.8.8 Visuell overensstemmelse

- Mindre avvik kan tillates dersom kommunen vurderer at byggets arkitektoniske kvalitet og planens intensjon ikke forringes.
- Eventuelle avvik skal dokumenteres og begrunnes i byggesøknaden.

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

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

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

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

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

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

Retningslinje til § 1.10.1 Naturmangfold

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

1.10.2 Hogst av trær

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

1.10.3 Beplantning og pollinatorkorridor

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

§1.11 Grønnstruktur

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

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

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

§ 1.12 Vassdragssoner

1.12.1 Erosjon langs bekker

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

1.12.2 Bekkelukking og gjenåpning av lukkede bekker

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

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

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

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

1.12.3 Vannmiljø

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

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

§ 1.13 Samfunnssikkerhet

1.13.1 Geoteknikk

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

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

1.13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

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

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

1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

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

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

~~1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn~~

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

~~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

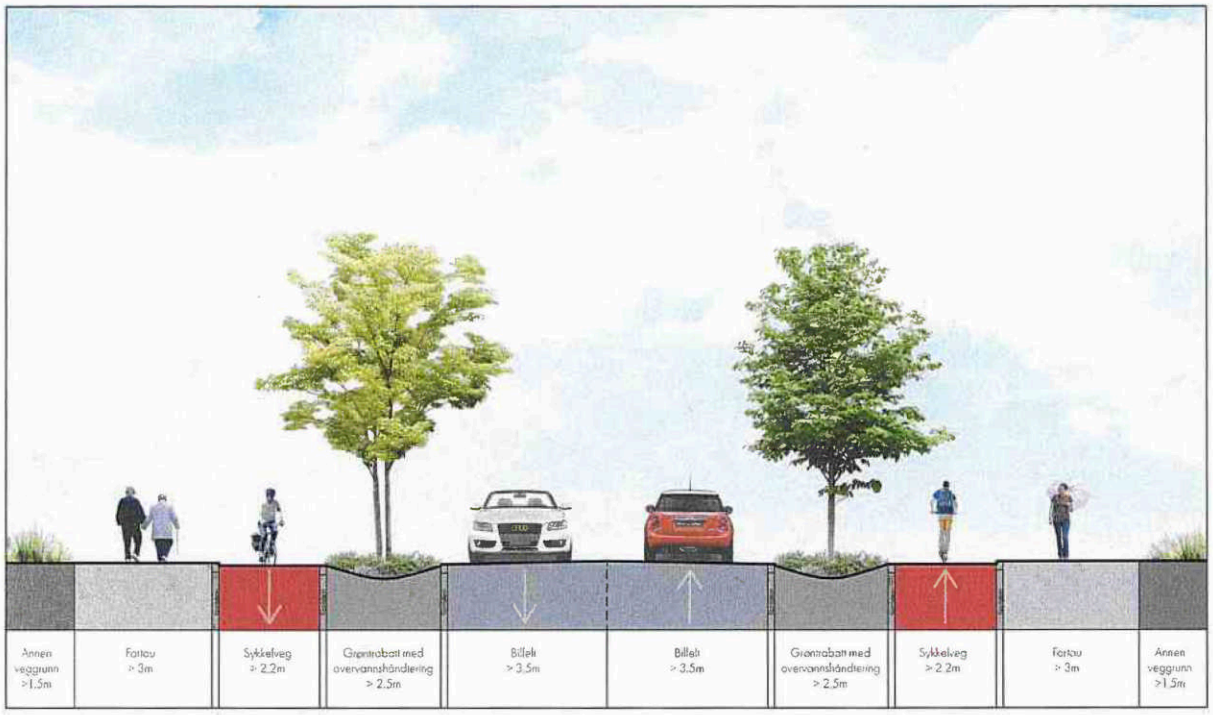
Gropavegen (H570_87)

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.



ULLENSAKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 135 / bnr. 6, 593, 787 m.fl., øst for Gotaasalléen, Jessheim sentrum

Planen er datert 05.07.02, sist rev. 11.08.05.
Bestemmelsene er datert 05.07.02, sist rev. 11.08.05.

Vedtatt av Ullensaker Herredsstyre den 29.08.2005.

Harald Espelund
Ordfører

Ullensaker kommune
****
Ordfører

§ 1 Generelt, reguleringsformål

§ 1.1 Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet.

§ 1.2 Planområdet reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for forretning/service/kontor og boliger
- Offentlig trafikkområde: Gate med fortau
- Spesialområde: Frisikt

§ 2 Fellesbestemmelser

Adkomst

§ 2.1 Byggeområdet skal ha adkomst som vist på plankartet. Eiendommen gnr. 135 bnr. 177 skal ha adkomst via eiendommen gnr. 135 bnr. 6, som vist med pil på plankartet.

Utomhusplan ved søknad om tiltak

§ 2.2 Ved søknad om tiltak skal det sendes inn høydesatt utomhusplan som viser detaljutforming og opparbeiding av alle ubebygde deler av planområdet. Det skal tilrettelegges for god tilgjengelighet for bevegelseshemmede og andre kategorier funksjonshemmede.

Utomhusplanen skal vise internt kjøreareal, gangarealer, grøntarealer/beplantning, arealer for lek, arealer for parkering av kjøretøy og sykler, varelevering samt plassering av og tilkomst til avfallsanlegg.

Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

Estetikk

§ 2.3 Ny bebyggelse skal hensynta eksisterende karakteristisk bebyggelse i dimensjoner, fasaderytme, farger m.m, fortrinnsvis i et tidsmessig formuttrykk. Det skal være en målsetting å forsterke og videreutvikle Jessheims stedskarakter. Ved innsendelse av

rammesøknad skal det redegjøres for estetisk utforming og utvendig materialbruk, samt fargeplan som skal godkjennes av kommunen. Dette gjelder også ved utvendig oppussing.

Skilt, reklame, beplantning m.m.

§ 2.4 Skilt og reklamebruk skal godkjennes av kommunen.
All skiltbruk skal underordne seg fasadeuttrykket.

Utendørs lagring

§ 2.5 Utendørs lagring i planområdet er ikke tillatt.

Støyskjerming

§ 2.6 Krav til skjerming mot veg- og skinnegående trafikk skal tilfredsstille de strengeste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, dvs. at utendørs støynivå ikke skal overstige 55 dBA. Støyavbøtende tiltak for tilfredsstillende skjerming av felles uteoppholdsareal og boliger skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse.

Sikring i forhold til jernbanens område

§ 2.7 Området skal adskilles fra jernbaneområdet med ferdigstilt gjerde eller annet sikringstiltak, etter avtale mellom grunneierne, før brukstillatelse gis.

Veg- og trafikkanlegg

§ 2.8 Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis, skal det utarbeides tekniske planer for veg- og trafikkanlegg. Teknisk vegplan skal bl.a. vise venstresvingefelt i Gotaasalléen. Belysning/gatemøblering skal være som i miljøgateprosjektet for øvrig.

Vann- og avløpsanlegg

§ 2.9 Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis, skal det utarbeides tekniske planer for vann- og avløpsanlegg. Vann og avløp for bebyggelsen skal tilkoples kommunalt ledningsnett i samsvar med anvisninger fra kommunen (VAR-enheten).

Renovasjon

§ 2.10 Det må legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i hht. kommunens renovasjonsforskrift.

Infrastruktur

§ 2.11 Før det kan gis tillatelse for oppføring av boliger innenfor planområdet, må det dokumenteres at tilhørende barneskole og ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet.

Grunnforhold

§ 2.12 Graveplan og evt. geotekniske undersøkelser skal sendes jernbaneverket Region Øst v/banesjefen for gjennomsyn/uttalelse før det gis igangsettingstillatelse.

Overskuddsmasser

§ 2.13 Kommunen kan kreve at plan for deponering/behandling av overskuddsmasser sendes inn før igangsettingstillatelse.

§ 3 Byggeområdet

Funksjoner

§ 3.1 I området kan oppføres forretnings/kontor- og servicebebyggelse og boligbebyggelse, med tilhørende parkering. Boliger kan innpasses i bebyggelsens øverste etasjer eller i egne bygg/delområde.

Grad av utnytting

§ 3.2 Det tillates en maksimum tomteutnyttelse på TU = 130 % (bruksareal i prosent av netto regulert tomteareal). Tomteutnyttelse beregnes jfr. teknisk forskrift kap. III. I tillegg tillates parkeringsareal og nødvendig bodareal under terreng.

Byggehøyder og takform

§ 3.3 Bebyggelse tillates oppført innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse med angitte kotehøyder.

Det tillates maks gesims ved følgende kotehøyder:
- kote + 214,5 for 2. etasje mot boligbebyggelse i syd.
- kote + 217,5 for 3. etasje (hovedfasade mot Gotaasalléen).
- kote + 220,5 for min. 2 meter tilbaketrukket 4. etasje mot Gotaasalléen.
- kote + 223,5 for 5. etasje i begrenset område mot jernbanelinjen i øst, vist med byggegrense på plankartet.

I nordøst, hvor terrenget legger til rette for det, kan maks gesimshøyder gi rom for underetasje i tillegg.

For bebyggelse med skråtak skal mønehøyden ikke overstige kote + 220,5.

Over øverste etasje tillates nødvendige takoppbygg med inntil 3 meters høyde for heismaskinrom eller lignende.

Det kan tillates opparbeidelse av terrasser på flate tak.

Hovedregel er at bebyggelsen skal ha skråtak mot gate eller plass, men at det ellers tillates kombinasjon av flatt tak og skråtak. Skråtakenes takvinkel skal tilpasses tilliggende eksisterende bygningers takvinkel. Det kan tillates skråtak med ensidig fall (pulttak) mot offentlig veg/gate (Gotaasalléen).

Uteoppholdsareal og lek

§ 3.4 Det skal avsettes minimum 40m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet.
Av felles uteoppholdsareal skal min. 15 m^2 pr boenhet opparbeides som lekeareal.
Felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tilhørende bebyggelse.

Parkering

§ 3.5 I bebyggelsesplan/byggemelding skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:
1 p-plass i garasjekjeller pr. 1-2 roms leilighet.
1,25 p-plasser pr. 3 roms leilighet eller større, hvorav min. 1 p-plass i garasjekjeller.
1 p-plass pr. 30m^2 forretninger.
1 p-plass pr. 60m^2 kontor.
For annen virksomhet kan kommunen fastsette parkeringsbehovet.

Kommunen kan redusere totalkravet dersom maks parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting/lossing og manøvrering.

Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk. Deler av dette parkeringskravet, fortrinnsvis langtidsandelen kan dekkes utenfor eiendommen/planområdet, på betingelser gitt av kommunen.

§ 4 Offentlig trafikkområde

§ 4.1 Offentlig trafikkområde skal opparbeides som vist i planen med justert kjørebane og venstresvingfelt, fortau og grøfteareal. Venstresvingefeltet skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet.

§ 5 Spesialområde

§ 5.1 Spesialområde frisiktsone inngår i reguleringsformålet for tilliggende område som vist på planen. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

* * * * *

Ullensaker kommune

Byggesak

Gotaasgården Handel AS
Fridtjof Nansens plass 7
0160 Oslo

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2006/1402-93		04.05.2010

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	135/6
Tiltakets art:	Anmodning om ferdigattest
Byggets/anleggets art:	Gotaasgården
Byggested:	Gotaasalleen 9 - 13

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 23.04.2010; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

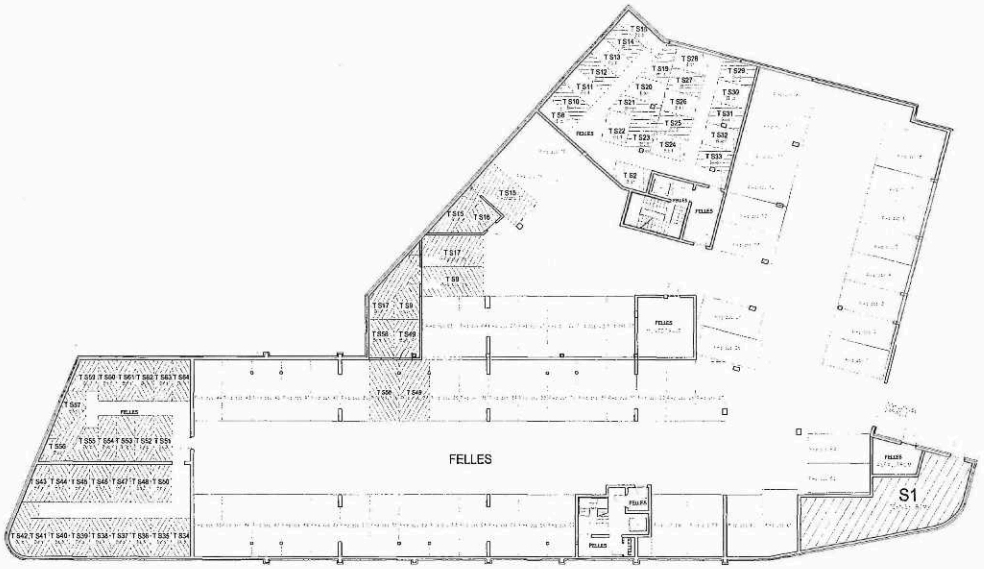
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

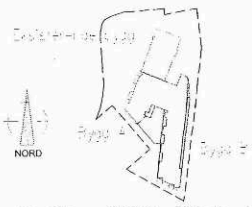
Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

For Bygningssjefen

Miriam Alipour
byggesaksbehandler
Direkte telefonnr: 66108272

Kopi:
Avgiftskontoret, VAR



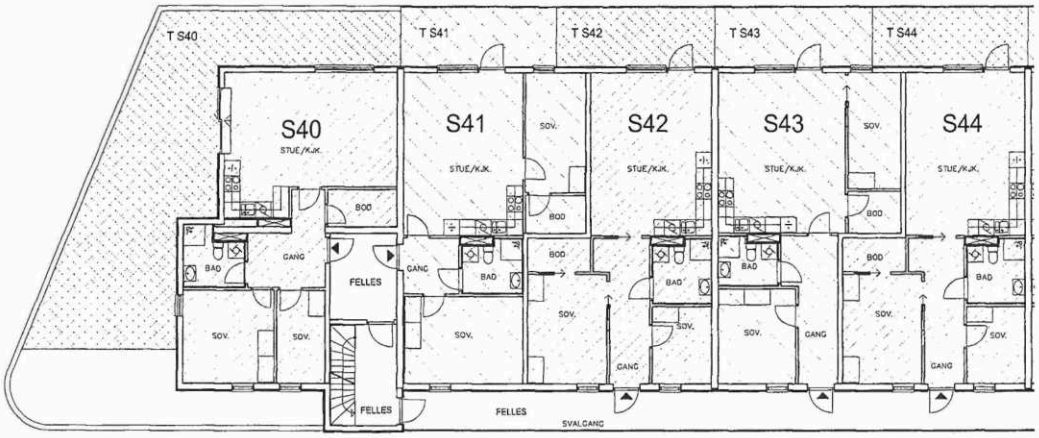


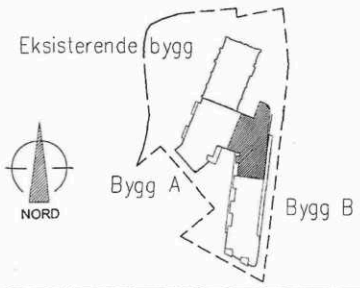
GOTAASGÅRDEN –JESSHEIM

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

SEKSJONERING, DEL AV SEKSJON 1
BYGG A & B, FELLES UNDERETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 135/6

DATO:	TEGNET:	KONTR.:	SKALA:	TEGNINR.:
14.11.08	ME	PBØ	1:300	Side 18 av 19



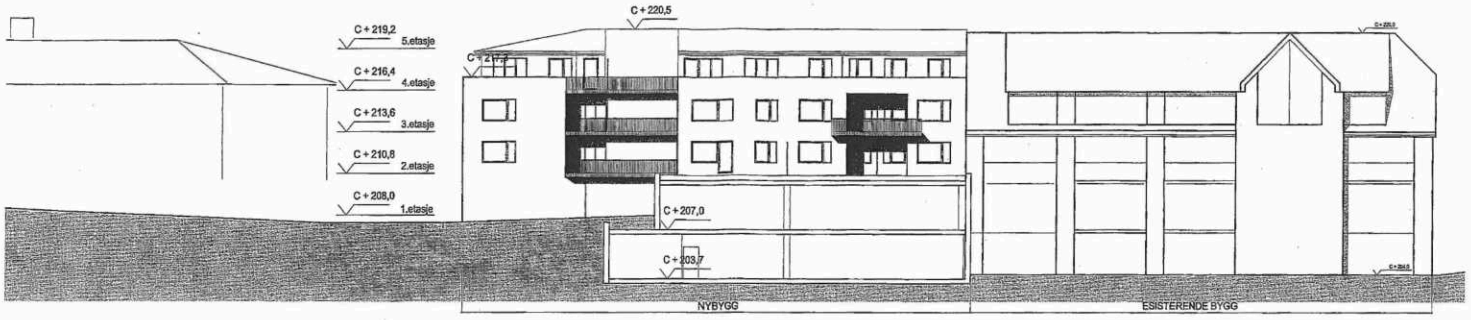


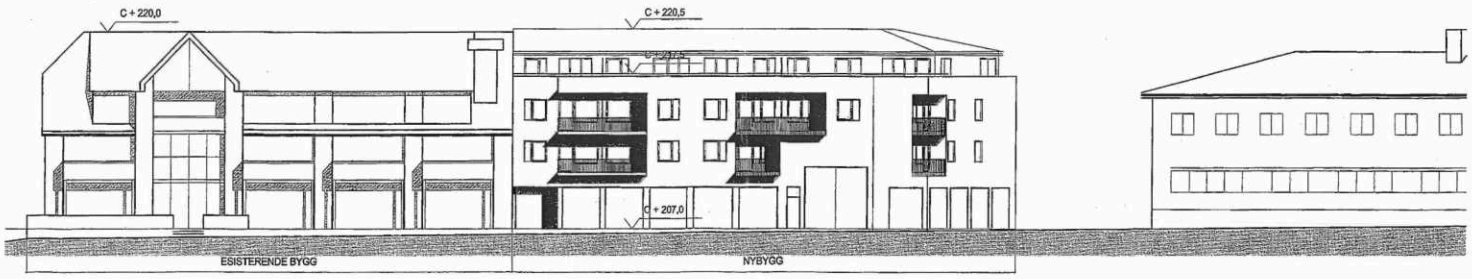
DATO	TEGN.	REV.TEKST	KONTR.

GOTAASGÅRDEN –JESSHEIM

SEKSJON 40 – 44
BYGG B, PLAN 3. ETASJE, DEL 1 AV 2
GÅRDS–/BRUKSNR.:135/6

DATO:	TEGNET:	KONTR.:	SKALA:	TEGN.NR.:
14.11.08	ME	PBB	1:200	Side 11 av 19

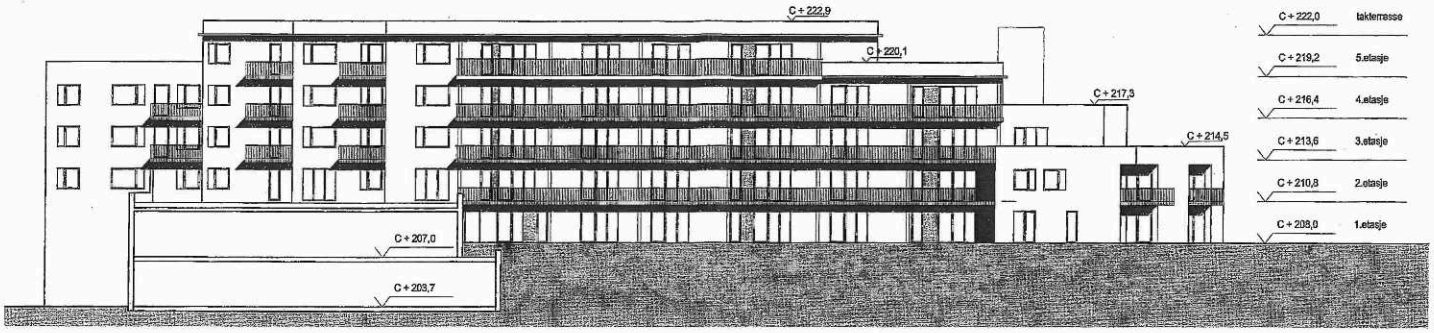


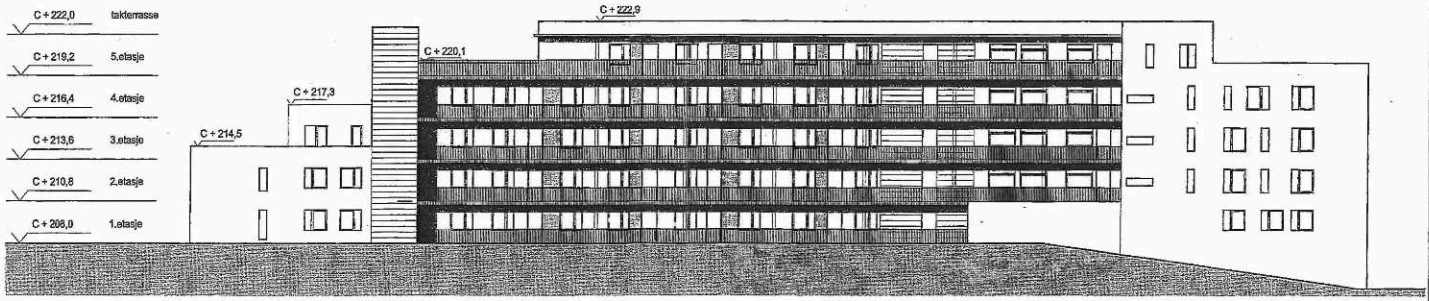


Gotaasgården - Jessheim
fasade mot nordvest og sydøst

mål 1:250 A3
dato 04.07.06

Fagerstad Utvikling AS
ARCASA Arkitekter AS





Gotaasgården - Jessheim
foreløpige fasader mot øst og vest

mål 1:250 A3
dato 04.07.06

Fagerstad Utvikling AS
ARCASA Arkitekter AS

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE AS
GOTAASALLEEN 9
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-21-0215 (Merete Ruud)
Vår referanse: 2802262/18149806
Bestilling: C3 2022-03-28 (7) 107

Dato
28.03.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
61886	200	27.1.2009	RESEK/DELING AV SEKSJON RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3033 ULLENSAKER	135	6	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen

Fødselsnr./Org.nr.
988538434
Ref.nr.

RETURNERES TIL:

Gotaasgården Utvikling AS
Postboks 1440 Vika
0115 Oslo

Begjæring[1] om:

- [ ] Oppdeling i eierseksjoner
- [X] Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0235	Ullensaker Kommune	135	6		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
982578922	Gotaasgaarden Handel AS	

Doknr: 61886 Tinglyst: 27.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	SN	31305		13	B	424	B	25	B	756	B	37	B	834	B	49	B	1.123	B
2	B	1.195	B	14	B	492	B	26	B	744	B	38	B	610	B	50	B	757	B
3	B	537	B	15	B	481	B	27	B	743	B	39	B	1.122	B	51	B	744	B
4	B	507	B	16	B	474	B	28	B	353	B	40	B	803	B	52	B	756	B
5	B	424	B	17	B	1.156	B	29	B	834	B	41	B	757	B	53	B	744	B
6	B	492	B	18	B	668	B	30	B	902	B	42	B	744	B	54	B	743	B
7	B	481	B	19	B	793	B	31	B	757	B	43	B	756	B	55	B	551	B
8	B	474	B	20	B	1.020	B	32	B	744	B	44	B	744	B	56	B	838	B
9	B	1.195	B	21	B	834	B	33	B	756	B	45	B	743	B	57	B	610	B
10	B	508	B	22	B	902	B	34	B	744	B	46	B	551	B	58	B	1.123	B
11	B	537	B	23	B	757	B	35	B	743	B	47	B	834	B	59	B	1.226	B
12	B	505	B	24	B	744	B	36	B	551	B	48	B	610	B	60	B	744	B

Sum tellere: 77.769,00 =nevner: 77.769,00

4. Supplerende tekst [7]

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering som følge av at samleseksjon bolig blir delt i 63 boligseksjoner. Gangarealene i fellesseksjon blir omgjort til fellesareal og arealer/tegninger er ajourført med faktiske bygde arealer. Seksjonering ble gjort før samleseksjon bolig ble bygd. Se vedlegg
Da det ikke er plass til alle seksjonene i punkt 3 legges det med et vedlegg som gir oversikt over seksjonsnr. formål Brøk teller og tilleggsareal.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
23/9 - 08		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	GOTAASGÅRDEN HANDEL AS HAVARD BERGCI	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
23/9-06	STATENS KARTVERK	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8]

[X] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift
23/9 - 08	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[X] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
135	6		

Ullensaker kommune
Postboks A, 2051 JESSHEIM
kommune

Dato	Stempel og underskrift
19.12.08	Ingeborg Ahild Baarden

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
23/9 - 08		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

STATENS KARTVERK

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

Gotaasgården Jessheim gnr 135, bnr 6

EKSISTERENDE BYGG, BYGG A, B & NÆRING - SEKSJONERING

Revisjon av 19. september 2008

SEKSJON NR.	FORMÅL	BRØK TELLER	TILLEGGSAREAL	EIERS BRØK	LEIL. NR.
1	SN	31305		40,2	NÆRING
2	B	1195	B	1,5	A201
3	B	537	B	0,7	A203
4	B	507	B	0,6	A204
5	B	424	B	0,5	A205
6	B	492	B	0,6	A206
7	B	481	B	0,6	A207
8	B	474	B	0,6	A208
9	B	1195	B	1,5	A301
10	B	508	B	0,6	A302
11	B	537	B	0,7	A303
12	B	505	B	0,6	A304
13	B	424	B	0,5	A305
14	B	492	B	0,6	A306
15	B	481	B	0,6	A307
16	B	474	B	0,6	A308
17	B	1156	B	1,5	A401
18	B	668	B	0,9	A402
19	B	793	B	1,0	A403
20	B	1020	B	1,3	A404
21	B	834	B	1,1	B101
22	B	902	B	1,2	B102
23	B	757	B	1,0	B103
24	B	744	B	1,0	B104
25	B	756	B	1,0	B105
26	B	744	B	1,0	B106
27	B	743	B	0,9	B107
28	B	353	B	0,5	B108
29	B	834	B	1,1	B201
30	B	902	B	1,2	B202
31	B	757	B	1,0	B203
32	B	744	B	1,0	B204
33	B	756	B	1,0	B205
34	B	744	B	1,0	B206
35	B	743	B	0,9	B207
36	B	551	B	0,7	B208
37	B	834	B	1,1	B209
38	B	610	B	0,8	B210
39	B	1122	B	1,4	B211
40	B	803	B	1,0	B302
41	B	757	B	1,0	B303
42	B	744	B	1,0	B304
43	B	756	B	1,0	B305
44	B	744	B	1,0	B306
45	B	743	B	0,9	B307
46	B	551	B	0,7	B308
47	B	834	B	1,1	B309
48	B	610	B	0,8	B310
49	B	1123	B	1,4	B311
50	B	757	B	1,0	B403
51	B	744	B	1,0	B404
52	B	756	B	1,0	B405
53	B	744	B	1,0	B406
54	B	743	B	0,9	B407
55	B	551	B	0,7	B408

STATENS KARTVERK

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

Gotaasgården Jessheim gnr 135, bnr 6

EKSISTERENDE BYGG, BYGG A, B & NÆRING - SEKSJONERING

Revisjon av 19. september 2008

SEKSJON NR.	FORMÅL	BRØK TELLER	TILLEGGSAREAL	EIERS BRØK	LEIL. NR.
56	B	838	B	1,1	B409
57	B	610	B	0,8	B410
58	B	1123	B	1,4	B411
59	B	1226	B	1,6	B505
60	B	744	B	1,0	B506
61	B	743	B	0,9	B507
62	B	551	B	0,7	B508
63	B	834	B	1,1	B509
64	B	1042	B	1,3	B510
		77769			

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring for gnr. 135 bnr. 6 i Ullensaker kommune datert 23.09.2008

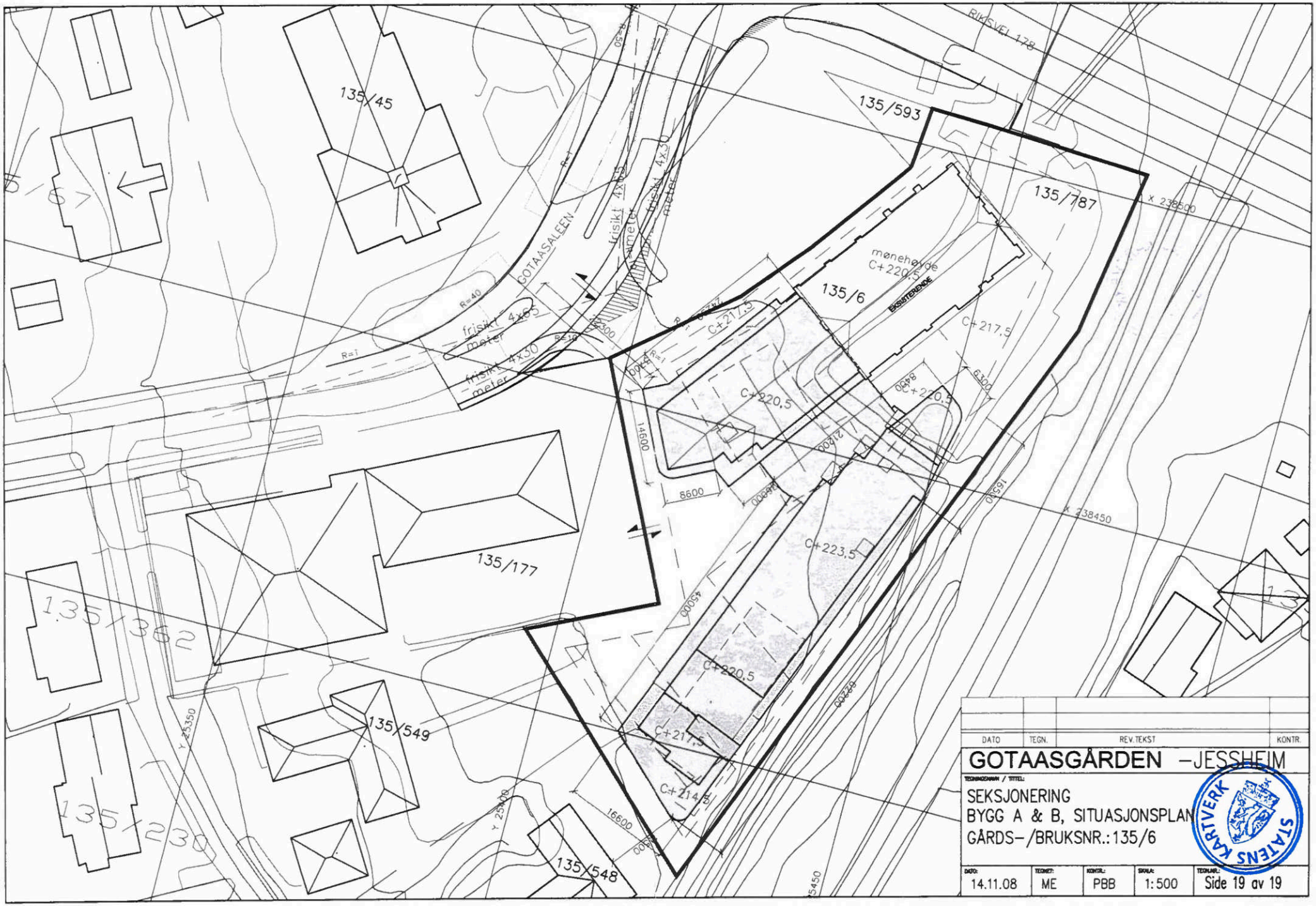
Eiendommen reseksjoneres som følge av at samleseksjon for bolig skal deles opp i en seksjon pr. leilighet. Seksjoneringen ble gjennomført før bygging og i ny parkeringskjeller er det blitt gjort endringer i enkelte løsninger i forhold til tegningene som var grunnlag for seksjoneringen. Planløsningene er nå endelige

Dette medfører at deler av samleseksjon bolig blir fellesareal. Adkomst til boligseksjonene, annet gangareal og parkeringskjeller blir i forbindelse med reseksjoneringen gjort om til fellesareal.

I tillegg blir det i kjelleren gjort endringer som følge av at løsning av strømtavle, rom for søppel containere og lignende blir løst på en annen måte enn forutsatt i tidligere innsendte seksjoneringstegninger. Dette har medført at tilfluktsrom og tilstøtende arealer blir lagt til næringsseksjonen. Næringsseksjonens tekniske rom i kjelleren blir også utformet noe annerledes enn forutsatt i den opprinnelige seksjoneringen

Det er ikke krav om at eiendommen må ha et eget tilfluktsrom for boligene. Rommet er derfor ikke registrert som fellesareal, men er en del av den næringseiendommen som det var en del av når det ble bygget.

STATENS KARTVERK



DATO	TEGN.	REV. TEKST	KONTR.

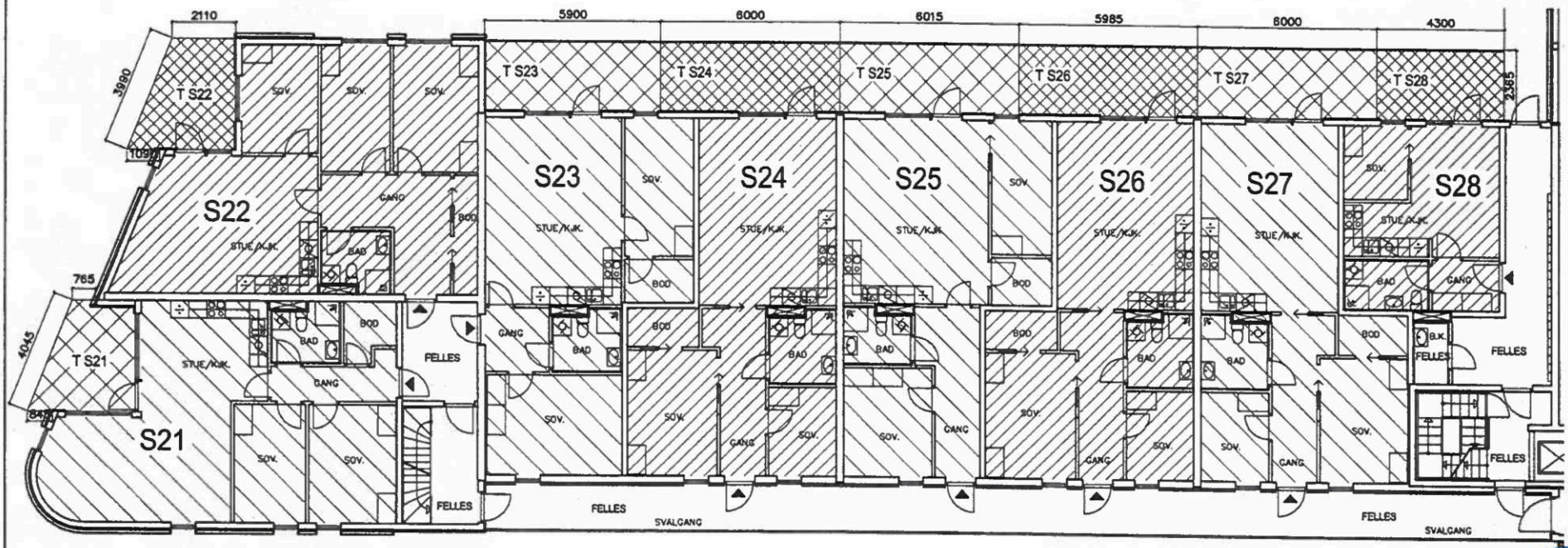
GOTAASGÅRDEN –JESSHEIM

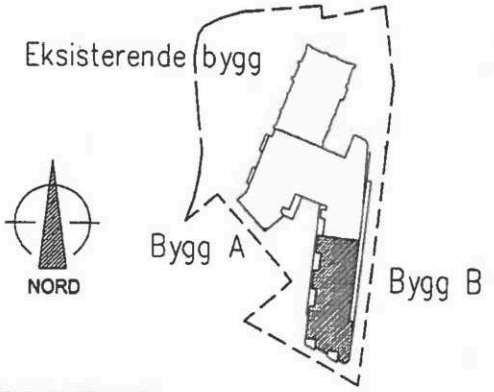
TEGNINGSNAVN / TITTEL:

SEKSJONERING
BYGG A & B, SITUASJONSPLAN
GÅRDS-/BRUKSNR.: 135/6

DATO:	TEGNET:	KONTR.:	SKALA:	TEGNINR.:
14.11.08	ME	PBB	1:500	Side 19 av 19

KARTVERK STATENS





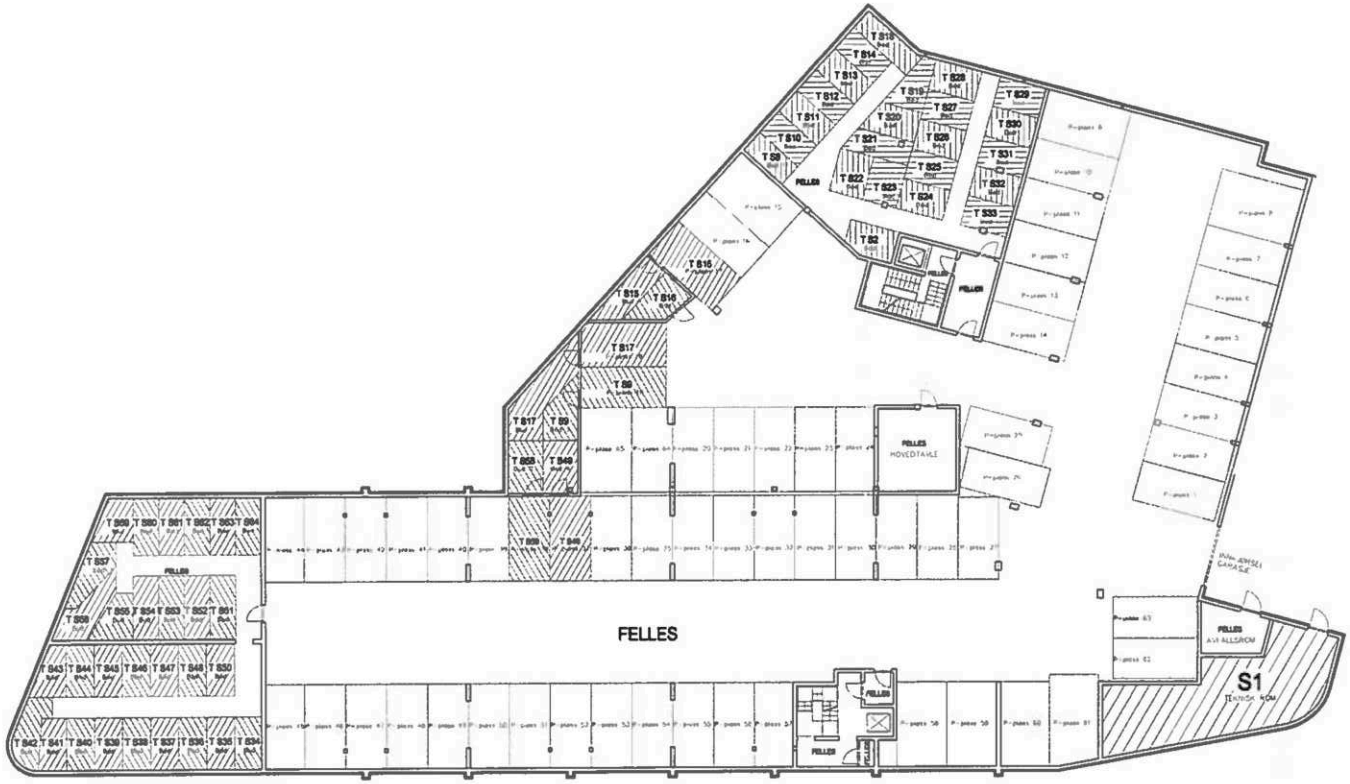
STATENS KARTVERK

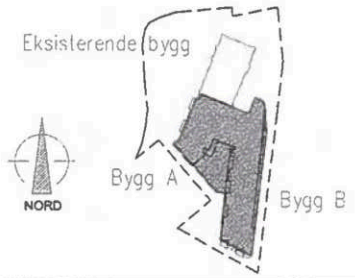
DATO	TEGN.	REV.TEKST	KONTR.

GOTAASGÅRDEN –JESSHEIM

SEKSJON 21 – 28
BYGG B, PLAN 1. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 135/6

DATO	TEGN.	KONTR.	SKALA	TEGNING
14.11.08	ME	PBB	1:200	Side 8 av 19





DATO	TEGN.	REV. TEKST	KONTR.

GOTAASGÅRDEN –JESSHEIM

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

SEKSJONERING, DEL AV SEKSJON 1
BYGG A & B, FELLES UNDERETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 135/6

DATO:	TEGNET:	KONTR.:	SKALA:	TEGNINGSNR.:
14.11.08	ME	PBB	1:300	Side 18 av 19

STATENS KARTVERK

DnB NOR

Statens Kartverk Tinglysingen

3507 Hønefoss

Oslo, 8 januar 2008

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV GNR. 135, BNR. 6 I ULLENSAKER KOMMUNE

DnB NOR Bank ASA har tinglyst pant i fast eiendom i gnr. 135, bnr. 6, snr. 1 og 2 i Ullensaker kommune.

Som panthaver samtykker vi herved til reseksjonering av eiendommen.

Med vennlig hilsen
for DnB NOR Bank ASA
Depot Corporate

Elisabeth Holt
Tlf. 22 31 83 06
E.post: elisabeth.holt@dnbnor.no

Tore Mikkelsen

STATENS KARTVERK

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:
Gotaasalleen 27, 2050 Jessheim
Gnr. 135, Bnr. 6, Snr. 43, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121251006

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 450 04 300

E-post: kare.brustad@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.
