Eierseksjonssameiet Saga Senter
Innkalling til årsmøte

onsdag 7.mai, kl. 19.00 – Frivillighetssentralen, Jessheim

Saksliste

1. Konstituering ……..…… 2
2. Styrets årsrapport for 2024 …… 2
3. Årsregnskap for 2024 …… 2
4. Revisors beretning for 2024 ……..…… 3
5. Godtgjørelse til styret for foregående periode …… 3
6. Innkomne saker …… 3
7. Budsjett for 2025 …… 3
8. Valg av tillitsvalgte …….. 4

1. Konstituering

1. **Valg av møteleder**

   Styrets forslag: Obed Dyre

2. **Opptak av navnefortegnelse og referent**

   Styrets forslag:

3. **Valg av 1 representanter til å signere protokollen i sammen med møteleder**

   Styrets leder: Obed Dyre
   Protokollvitne:

Styrets forslag til vedtak:

«Innkallingen» godkjennes og anses som gyldig i henhold til lover og vedtektene.»

2. Styrets årsrapport for 2024

Se vedlagte

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets årsrapport godkjennes»

3. Årsregnskap for 2024

Se vedlagte årsregnskap med noter

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres konto for annen egenkapital»

4. Revisors beretning for 2024

Se vedlagte beretning fra selskapets revisjonsforbindelse SLM Revisjon AS – det er gitt en «ren» beretning for regnskapsåret 2024

Styrets forslag til vedtak:

«Revisors beretning tas til etterretning»

5. Godtgjørelse til styret for foregående periode

Godtgjørelse til styret for inntektsåret 2024 foreslås fastsatt til kr 228.900,-.
Styrehonorar godtgjøres styrets medlemmer etterskuddsvis, året etter inntektsåret.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets godtgjørelse for foregående periode 2023 til 2024 skal være kr 228.900. –

6. Innkomne saker

Det har ikke kommet inn saker fra seksjonseierne til behandling på årets årsmøte.

7. Budsjett for 2025

Det fremlegges ett budsjett med samlede driftsinntekter kr 5.054.646 og samlede driftskostnader på kr 4.994.789 som igjen vil gi et budsjettert overskudd etter finansposter på kr. 179.857 for året 2025.

Budsjettert overskudd tilføres annen egenkapital.

«Fremlagt budsjett legges frem som orienteringssak for seksjonseierne»

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen for 2024 består av:

Leder: Ingun Aalborg Aas

Medlem: Jonas Eidhammer

Valgkomiteen arbeider i disse dager med å finne kandidater til styret, og vil legge frem sin innstilling til nytt styre, senest på årsmøtet 7.mai 2025.

Styrets årsrapport for 2024

Styret
Styret har i perioden bestått av følgende personer;
Styreleder; Obed Dyre
Styremedlem; Eli Grønvoll, Nicklas Wathne, Kennet Rustad og Liv Randi Høydahl Ohme
Varamedlem; Eva K Forve og Øystein Larsen
Valgkomite; Ingun Aalborg Aas og Jonas Eidhammer

Forretningsfører og revisor
Forretningsfører: Vekst Økonomi As, Tore Hansen
Revisor; SLM Revisjon As

Bygninger og forsikringer
Sameiet på eiendommen gnr. 135 bnr. 885 i Ullensaker kommune, består av;
123 seksjoner hvorav 118 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Sameiet er forsikret i; KLP Skadeforsikring AS, med polisenummer 22212575.
Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. Forsikringen dekker også enkelte skader innvendig i seksjonene. Selv om sameiets forsikring dekker skader innvendig i en seksjon, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Økonomi
Årsresultat; Kr 175 584
Egenkapital; Kr 4 497 098

Møteaktivitet
Det er avholdt 8 ordinære fysiske styremøter i perioden 01 Jan. 2024 – 31 Des. 2024.
Styrets arbeid i 2024 har som tidligere år, vært å følge opp inngåtte service- og vedlikeholdsavtaler samt kvalitetssikre at leveranser er i henhold til inngåtte kontrakter. Rømningsveier, dører og heiser og andre saker som berører sikkerhet blir fulgt opp på hvert styremøte som en fast HMS sak i agendaen.

Vedlikehold
Utover løpende daglig vedlikehold og servicer, har følgende blitt utført;
Vask av alle betongvegger rundt trapper og gangbaner. Vask av gangbaner, trapper og betongheller i atrium, samt brostein foran Jaktia og Rotpunkt.
Vi har også påbegynt arbeidet med skraping og maling av balkongsøyler og innfestningspunkter for balkonger. Dette har vist seg å være en meget tidkrevende og kostbar reparasjon. Det skal skrapes, pusses, sparkles, grunnes og påføres flere lag brannhemmende maling, før det til slutt skal overmales med et toppstrøk. Vi er avhengig av fint vær, da det både må være tørt og over en viss temperatur. På grunn av høy kostnad og væravhengighet vil arbeidet foregå over flere perioder.
I tillegg til dette, er det utført innvendig og utvendig reparasjon og maling av veggflater i 2 leiligheter på grunn av vanninntrenging gjennom fasaden.

Avtaler

Vaktmester / Renhold / Grøntanlegg / Brøyting

Driftsansvarlig, Ragnar Lundvold går regelmessige runder og påser at ting fungerer og er i orden. Han plukker søppel, skifter lyspærer, lysstoffrør og gjør små reparasjoner. Eierseksjonssameiet hadde første halvår av 2024 avtale med TGS Renhold As, men inngikk ny avtale med Riktig Renhold As siste halvår 2024 angående renhold av alle fellesarealer, trapper og heiser. TGS Renhold As utførte rengjøring og vask av garasjene. Ullensaker bygdeservice hadde ansvar for vintervedlikehold, brøyting og vårrengjøring, men høsten 2024 inngikk vi ny avtale med Akershus maskinsenter As (Amsas). Nordby maskin As har hatt ansvar for vedlikehold av grøntanlegget vårt.

Parkering

Alle seksjoner har egne p-plasser i avlåst beboerparkering. Sameiet har i tillegg 5 gjesteparkeringsplasser på enden av Jaktia butikken – (rett ved trappene), som kan benyttes i maks tre sammenhengende døgn. Vi har ikke lenger noen avtale med Apcoa, men styret følger opp og ser til at plassene ikke misbrukes.

Nøkler/navneskilt

Ekstra nøkler kan bestilles via styreleder. Nøkkelnummer, mottaker og fakturaadresse må sendes inn ved bestilling. Det er kun eier av seksjon som kan bestille ekstra nøkler. Navneskilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret, pr telefon eller e-post.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. I tillegg til den som fulgte med leiligheten, er det i ettertid, delt ut optisk brannvarsler til alle leilighetene.

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. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakeres helse og sikkerhet.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Sameiet har inngått en kollektiv avtale med Telia på leveranse av bredbånd og TV signaler. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller www.telia.no/kundeservice/

EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 948 794	4 789 309	4 985 394	5 054 646
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 948 794**	**4 789 309**	**4 985 394**	**5 054 646**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	237 005	291 847	252 989	252 989
Styrehonorar	3	228 900	212 000	228 900	228 900
Revisjonshonorar	4	16 188	12 563	15 000	20 000
Forretningsførerhonorar		65 496	60 000	70 000	70 000
Konsulenthonorar	6	2 888	5 933	10 000	5 000
Drift og vedlikehold	7	1 477 842	1 162 519	1 580 000	1 735 000
Forsikringer		284 863	253 572	285 000	312 300
Strøm		726 485	996 133	777 000	740 000
Fjernvarme		129 676	140 129	150 000	130 000
Kabel-/TV-anlegg	8	581 582	555 090	582 000	596 700
Andre driftskostnader	9	1 146 137	1 004 096	1 068 900	903 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 897 062**	**4 693 882**	**5 019 789**	**4 994 789**
DRIFTSRESULTAT		**51 732**	**95 427**	**-34 395**	**59 857**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	123 852	94 917	98 000	120 000
Finanskostnader		0	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**123 852**	**94 917**	**98 000**	**120 000**
ÅRSRESULTAT	14	**175 584**	**190 344**	**63 605**	**179 857**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital	14	175 584	190 344		

EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel møterom Dampsaga Alle 60	11	154 006	154 006
SUM ANLEGGSMIDLER		154 006	154 006
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		76 142	26 783
Kortsiktige fordringer	12	305 249	237 655
Energiavregning	13	9 469	536 854
Innestående midler i banker		4 553 546	4 234 904
SUM OMLØPSMIDLER		**4 944 406**	**5 036 196**
SUM EIENDELER		**5 098 412**	**5 190 202**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	4 497 098	4 321 515
SUM EGENKAPITAL	**14**	**4 497 098**	**4 321 515**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		201 140	86 823
Leverandørgjeld		369 422	745 305
Skyldig til offentlige myndigheter	15	8 003	10 694
Annen kortsiktig gjeld	16	22 749	25 865
SUM KORTSIKTIG GJELD		**601 314**	**868 687**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 098 412**	**5 190 202**

Jessheim, 22.april 2025
Styret i Eierseksjonssameiet Saga Senter

Obed Dyre styrets leder	Eli Grønvold styremedlem	John Kennet Rustad styremedlem
Nicklas Wathne styremedlem		Liv Randi Høydahl Ohme styremedlem

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

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 DnB. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Bundne midler er kr 7.542,-

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig fordelt etter brøk	2 154 198
Felleskostnader bolig fordelt likt pr seksjon	354 000
Kabel-TV	621 624
Ventilasjonsfilter bolig	87 792
Felleskostnader næring fordelt etter brøk	1 014 000
Felleskostnader næring fordelt likt pr seksjon	12 000
Felleskostnader næring 2 fordelt etter brøk	195 780
Felleskostnader næring 2 fordelt likt pr seksjon	3 000
Garasje	506 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 948 794**

NOTE: 3
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 228.900,-.

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16.188,-.

NOTE: 5
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	159 500
Påløpte feriepenger	19 938
Arbeidsgiveravgift	54 756
Annen personalkostnad	2 811
SUM PERSONALKOSTNADER	**237 005**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ca. 0,4 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Vekst Økonomi AS	Fordelingsregnskap mva - næringsseksj.	2 888
SUM KONSULENTHONORAR		**2 888**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	634 675
Drift/vedlikehold VVS	13 763
Drift/vedlikehold elektro	37 119
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	272 510
Drift/vedlikehold heisanlegg	214 892
Drift/vedlikehold brannsikring	94 418
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg **	142 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	67 902
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**1 477 842**

** Herav innkjøp av filter kr 74.825,-

NOTE: 8
KABEL-/TV-ANLEGG

Telia Norge AS	01.01.2024 - 31.12.2024	581 582
		581 582

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen kostnad lokaler		21 766
Driftsmaterialer		7 791
Lisens programvare - Styreweb		26 265
Systemkostnader - PO		29 248
TGS Servicepartner AS - mnd. renhold	01.01.24 - 31.10.24	541 160
Riktig Renhold AS - mnd. renhold	01.11.24 - 31.12.24	63 963
TGS Servicepartner AS - renhold garasje		38 006
Snømåking/strøing - Ullensaker Bygdeservice		390 598
Porto		462
Huseiernes Landsforbund		3 100
Bank- og kortgebyr		7 749
Sosialt rrangement beboere		8 620
Annen kostnad		7 409
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**1 146 137**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter DnB	10
Renter Totens Sparebank	123 727
Renter og gebyrer av for sent innbetalte felleskostnader	115
SUM FINANSINNTEKTER	**123 852**

NOTE: 11
ANDEL MØTEROM DAMPSAGA ALLE 60

JBU har bidratt med kr 500.000,- til oppgardering av tidligere renholdsrom i ST1 til et rom som kan benyttes til møterom mv. for alle sameiene i tilknytning til Sagabyen
Sameiene har innbetalt et fast innskudd på kr 700.000,- som er fordelt i samsvar med brøken nedenfor.

Eierseksjonssameiet Saga Senter	**118**	**22,00 %**	**154 006**
Saga Terrasse 1 sameie	217	29,97 %	209 784
Saga Terrasse 2 sameie	104	20,88 %	146 160
Saga Terrasse 3 sameie	182	27,15 %	190 050

Alle sameiene har ansvaret for betaling av felleskostander til drift/vedlikehold av møterommet. Fordelingsregnskap utarbeides av Saga Terrasse 1 Sameie og fordeles likt pr.sameie, da bruken av rommet forutsettes brukt tilnærmet likt av alle sameiene.

NOTE: 12
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Brøytetjeneste 01.01.25 - 30.04.25	107 640
Forskuddsbetalt forsikringspremie 01.01.2025 - 28.02.2025	48 434
Forskuddsbetalt Kabel-TV avgift 01.01.2025 - 31.03.2025	149 176
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**305 249**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING

Boligseksjoner	Skyldig 2019		143 826
Boligseksjoner	Til gode 2020		-286 692
Boligseksjoner	Skyldig 2021		333 039
Boligseksjoner	Skyldig 2022		346 915
Boligseksjoner	Til gode 2023		-234
Boligseksjoner	(Netto skyldig)	31.12.23	536 854
Boligseksjoner	Avregnet til gode 2024		-527 385
SUM FORDRING PÅ SEKSJONSEIERNE		**31.12.24**	**9 469**

NOTE: 14
OPPTJENT EGENKAPITAL

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Opptjent egenkapital bolig	1 960 330	37 913	1 998 243
Opptjent egenkapital næring	2 110 175	8 150	2 118 325
Opptjent egenkapital næring 2	241 069	-1 780	239 289
Opptjent egenkapital garasje - boligdel	99 126	83 571	182 697
Opptjent egenkapital garasje - næringsdel	-89 185	47 730	-41 455
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	**4 321 515**	**175 584**	**4 497 098**

NOTE: 15
SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	3 915
Skyldig arbeidsgiveravgift	4 088
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	**8 003**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	22 749
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**22 749**

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Saga Senter

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Saga Senter som viser et overskudd på NOK 175 584. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 23. april 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN

buypass

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

24.04.2025 10:07:14

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER

BUDSJETT 2025 - PR AVDELING

	Bolig	Næring 1	Næring 2	Garasje Bolig	Garasje Næring	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	3 355 116	1 026 000	198 780	282 750	192 000	5 054 646
SUM DRIFTSINNTEKTER	3 355 116	1 026 000	198 780	282 750	192 000	**5 054 646**
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	140 489	94 244	18 256	0	0	252 989
Styrehonorar	219 595	7 444	1 861	0	0	228 900
Revisjonshonorar	19 187	650	163	0	0	20 000
Forretningsførerhonorar	67 155	2 276	569	0	0	70 000
Konsulenthonorar	0	5 000	0	0	0	5 000
Drift og vedlikehold	953 192	572 901	108 907	65 000	35 000	1 735 000
Forsikringer	154 973	131 867	25 460	0	0	312 300
Strøm	228 790	310 545	59 965	94 284	46 416	740 000
Fjernvarme	0	0	0	87 113	42 887	130 000
Kabel-/TV-anlegg	596 700	0	0	0	0	596 700
Andre driftskostnader	677 568	179 746	6 586	20 000	20 000	903 900
SUM DRIFTSKOSTNADER	3 057 649	1 304 673	221 767	266 397	144 303	**4 994 789**
DRIFTSRESULTAT	297 467	-278 673	-22 987	16 353	47 697	**59 857**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	59 548	50 669	9 783	0	0	120 000
Finanskostnader						0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	59 548	50 669	9 783	0	0	**120 000**
ÅRSRESULTAT	357 015	-228 004	-13 204	16 353	47 697	**179 857**

BankID Signing
Tore Hansen
2025-05-09
BankID Signing
Obed Gunnerius Dyre
2025-05-09
BankID Signing
Lill Svanhild Kvaksrud
2025-05-09

Eierseksjonssameiet Saga Senter
Referat fra årsmøte

onsdag 7.mai, kl. 19.00 – Frivillighetssentralen, Jessheim

1. Konstituering

1. Valg av møteleder

Obed Dyre ble valgt til møteleder.

2. Opptak av navnefortegnelse og referent

Totalt 12 eierseksjoner var representert på årets årsmøte – herav 1 ved fullmakt.
Tore Hansen (Vekst Økonomi AS) ble valgt til referent.

3. Valg av 1 representanter til å signere protokollen i sammen med møteleder

Styrets leder: Obed Dyre
Protokollvitne: Lill Kvaksrud

Styrets forslag til vedtak:

Innkallingen ble godkjent og ansett som gyldig i henhold til lover og vedtektene.

2. Styrets årsrapport for 2024

Vedtak:

Styrets årsrapport ble gjennomgått og enstemmig vedtatt av årsmøtet.

3. Årsregnskap for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Vedtak:
Årsregnskapet ble enstemmig godkjent. Årets resultat overføres konto for annen egenkapital

4. Revisors beretning for 2024

Se vedlagte beretning fra selskapets revisjonsforbindelse SLM Revisjon AS – det er gitt en «ren» beretning for regnskapsåret 2024

Vedtak:

«Revisors beretning ble tatt til etterretning»

5. Godtgjørelse til styret for foregående periode

Godtgjørelse til styret for inntektsåret 2024 foreslås fastsatt til kr 228.900,-.
Styrehonorar godtgjøres styrets medlemmer etterskuddsvis, året etter inntektsåret.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse for foregående periode 2023 til 2024 ble fastsatt til kr 228.900. –

6. Innkomne saker

Det har ikke kommet inn saker fra seksjonseierne til behandling på årets årsmøte.

7. Budsjett for 2025

Det fremlegges ett budsjett med samlede driftsinntekter kr 5.054.646 og samlede driftskostnader på kr 4.994.789 som igjen vil gi et budsjettert overskudd etter finansposter på kr. 179.857 for året 2025.

Budsjettert overskudd tilføres annen egenkapital.

Fremlagt budsjett ble lagt frem som orienteringssak for seksjonseierne

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har for perioden 2024-2025 bestått av Ingun Aalborg Aas (leder) og Jonas Eidhammer. Valgkomiteen presenterte følgende innstilling på valg av kandidater til nytt styre i Eierseksjonssameiet Saga Senter.

Leder	Obed Dyre	Gjenvalg	1 år	2025-2026
Styremedlem	John Kennet Rustad	Gjenvalg	2 år	2025-2027
Styremedlem	Nicklas Wathne	Ikke på valg	2 år	2024-2026
Styremedlem	Eli Grønvold	Ikke på valg	2 år	2024-2026
Styremedlem	Kristian Jevanord (næring)	Velges for	2 år	2025-2027
Varamedlem	Svein Erik Mohaugen	På valg	2 år	2025-2027
Varamedlem	Øistein Larsen	Ikke på valg	2 år	2024-2026
Valgkomite:				
Leder	Ingun Aalborg Aas	Ikke på valg	2 år	2024-2026
Medlem		På valg	2 år	2025-2027

Vedtak:

Styret ble enstemmig valgt som ovenfor angitt.

Jessheim, 7.mai 2025 / 9.mai 2025

Obed Dyre	Tore Hansen	Lill Kvaksrud
Møteleder	Referent	Protokollvitne

Finansieringsspørsmål

Dampsaga allé 12, 2053 JESSHEIM

14 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dampsaga allé 12	Dampsaga allé 12	

Informasjon om selger

Selger

Wilhelmsen, Vivian

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Dampsaga allé 12
2053 JESSHEIM
Gnr./Bnr.: 135/885
Seksjonsnr. : 17
Ullensaker kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 99 m²

Totalt bruksareal (BRA): 99 m²

Befaring

Befaringsdato: 19.08.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Espen H Amundsen

Signatur inspektør: Espen H Amundsen

Mobil: 41232709

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.08.2025
Referansenummer	15074834
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0161
Hjemmelshaver/selger	Vivian Wilhelmsen
Bygningssakkyndig inspektør	Espen H Amundsen
Tilstede på befaringen	Øyvind Westerhaug
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	29.08.2025 14:52

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Dampsaga allé 12
Postnummer/sted	2053 JESSHEIM
Kommune	3209 - Ullensaker
Gnr./Bnr.:	135/885
Seksjonsnr.	17
Tomt	Eiet tomt: 9163 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2013		

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i Dampsaga allé 12. Sameiet har felles tomt. Tomtearealet er opparbeidet med internveier, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning. Boligen disponerer biloppstillingsplass.

Boligbygg over 4.etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner samt skillende dekker av betong. Yttervegger av bindingsverk utvendig forblendet med teglstein og trepanel. Flatt yttertak utvendig tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Entrédør av tre med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmer av tre med tre-lags glass fra byggeår. Boligen er oppvarmet elektrisk i kombinasjon med vannbåren varme til radiatorer via felles varmesentral. Bygningen har felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har calinganlegg og heis. Boligen består av entré, tre soverom, to bad og stue/kjøkken.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Boligen disponerer en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med adkomst fra entré.		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
Våtrom - Bad med adkomst fra soverom.		Overflater gulv	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
Øvrige rom		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 3.etasje		Skjevhetsmåling	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
3.etasje	94			94	7
	Entré, tre soverom, to bad, stue/kjøkken				Balkong
SUM	94	5		99	7
	Total bruksareal: 99 m²				

Kommentar til areal

Balkong er opppmålt til 7 m2 (TBA).

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller. Det er lader for el-bil på biloppstillingsplass.

Boligen disponerer en kjellerbod på 5 m2 (BRA-E).

Leiligheten inneholder 94 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM

Rapport

Våtrom - Bad med adkomst fra entré.

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingflate med downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil over servant med overlys. Dusjnisje med glassvegg og dusjarmatur. Innebygget sisterne med vegghengt klosett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Servant har skader/høy slitasjegrad. Innredning kan skiftes ut.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - Bad med adkomst fra soverom.

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingflate med downlights. Vegghengt servantskap med nedfelt servant og ett -greps armatur. Speil over servant med overlys. Gulvmontert badekar med dusjbatteri. Innebygget sisterne med vegghengt klosett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter fra byggeår. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte komfyr med nedfelt induksjonstopp. Mekanisk kjøkkenventilator. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frysedel. Vannrør av typen rør-i-rør

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Downlights i entré. Hvite profilerte innerdører. Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2	Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong. Det er utført skjevhetsmåling i stue/kjøkken og entré.

TG 2	Skjevhetsmåling	Skjevhetsmåling utført i stue/kjøkken viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 2 mm. Skjevhetsmåling utført i entré viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 12 mm

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for vann i himlingsflater i bad. Stoppekran for vann i fordelerskap. Boligen har vannbåren varme til radiatorer via felles varmesentral. Bygningen har felles varmtvann. Boligen har balansert ventilasjon. Ventilassjonsagregat i entré.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg - Sikringsskap

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: ukjent
Forekommer det at sikringer løses ut: ukjent
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: ukjent
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: ukjent
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ukjent

Sikringsskap med automatsikringer i entré. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæringer. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen.

Dører og vinduer

Entrédør av tre med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmer av tre med tre-lags glass fra byggeår.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 7 m2. Bærende konstruksjoner av betong. Rekkverk av stål og glass. Utebelysning og stikkontakter. Rekkverkshøyden er målt til ca 108 cm,

TG 1 Helhetsvurdering

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til ca: 2,20-2,41 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 21.02.2013 , arbeidene gjelder nymontering av elektrisk anlegg. Dokumentasjon foreligger hos selger.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 14.08.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad med adkomst fra entré]

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad med adkomst fra soverom]

em /

Gjensidige

Egenerklæring

Dampsaga allé 12, 2053 JESSHEIM

14 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dampsaga allé 12	Dampsaga allé 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1/5-16

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd til 30/10-24

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Xx

Informasjon om selger

Selger

Wilhelmsen, Vivian

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95197986

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Wilhelmsen, Vivian	**2025-08-14**

Identification

bankID Wilhelmsen, Vivian

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Wilhelmsen, Vivian	14/08-2025 16:33:40	BANKID

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSAMEIET SAGA SENTER

Vedtatt på sameiermøte 9. april 2014

§ 1

BEBOERNES PLIKT

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Lojal oppfølgning av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 2

FELLESAREALER

Alle fellesområder som heiser, trappeoppganger, felles parkeringskjeller m/boder og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn-/utflytt plikter beboerne å frakte vekk selv. Søppel skal til enhver tid sorteres etter ØRAS sitt reglement. Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht. ØRAS sitt reglement for avfallssortering, enten i fellesområder eller søppelskur, kan fjernes for seksjonseiers regning.

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

Det er ikke tillatt å anbringe skilt, automater, lykter, parabolantenner, og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag. Dersom styret gir samtykke til slik montering skal dette foretas av kvalifisert personell.

Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det er heller ikke tillatt å montere objekter eller innretninger over eller på utsiden av gelender/rekkverk. Blomsterkasser montert på innsiden av gelender/rekkverk tillates såfremt monteringen ikke medfører brudd på øvrige husordensregler eller retningslinjer.

Det er ikke tillatt å bruke kulegrill eller tilsvarende på balkong eller fellesområdet for øvrig.

Gassgrill er tillatt.

Det er ikke tillatt å vaske motorvogn, motorsykkel, sykkel og lignende i parkeringskjeller. Brannslanger skal kun benyttes til brannslukking.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler.

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

§ 3

BODER I KJELLER

Beboerne og de som gis adgang plikter å holde orden i egne boder. Boder skal holdes låst, selv om de er tomme.

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

§ 4

INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

§ 5

DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt. Hund som ved hjelp ved handicap kan unntas etter legeerklæring,

Søknad sendes styret.

Hvis hundehold er godkjent av styret skal hund ikke luftes på sameiets fellesarealer.

§ 6

NATTERO M.M

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero i bygningene/uteområder på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl.23:00 og kl.08:00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som kjøring av støyende vaskemaskin, oppussing, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal naboer som kan bli forstyrret varsles i god tid på forhånd.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke. Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

§ 7

PARKERING M.V.

For å ivareta krav til brannsikkerhet, rømningsveier og generell orden er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander på parkeringsplassene i garasjekjeller.

Det er ikke tillatt med utleie eller fremleie av parkeringsplass til personer som ikke bor i boligsameiet.

Bil- og motorsykkelkjøring på eiendommen er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i garasjekjeller. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel.

§ 8

MERKING AV RINGEKLOKKE OG POSTKASSE

Postkasser og ringeklokker skal merkes.

All merking skal være ensartet og i samsvar med krav fastsatt av styret. Retningslinjer for merking av ringeklokke og postkasser gis i eget informasjonsskriv. Hvis ikke samsvarer med fastsatte krav, vil bli fjernet for seksjonseiers regning og risiko.

Den enkelte sameier har selv ansvar for stell av det fellesområdet denne planter på.

§ 9

DUGNAD

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

§ 10

UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 11

OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre

som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

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

Kontaktinformasjon for styret. Fyll inn og legg i postkasse, eller send til
jo-rustad@online.no

Leilighetsnummer	Navn	Telefon	E-post	

Nabolagsprofil

Dampsaga allé 12 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Dampsaga allé Linje 436, 437, 438, 440, 450	2 min 0.1 km
Jessheim stasjon Buss, tog	5 min 0.4 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	12 min

Skoler

Jessheim skole og ressurssenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	15 min 1.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	17 min

Ladepunkt for el-bil

Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...	9 min
Bohus Jessheim	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

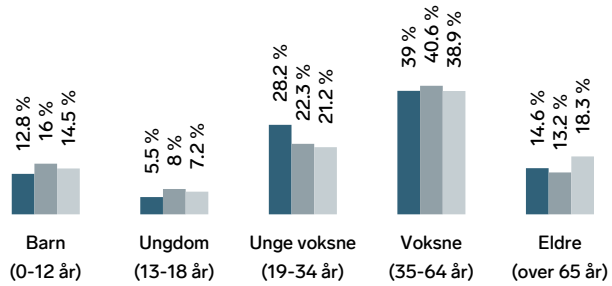
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	13 min 1 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	14 min 1.2 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Saga Senter PostNord	0 min 0 km
Kiwi Gystad PostNord	7 min 0.5 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

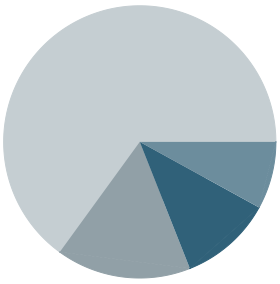
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Allergot ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Jessheim skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.9 km
Spenst Jessheim	1 min
Fresh Fitness Jessheim	12 min

Boligmasse



- 11% enebolig
- 16% rekkehus
- 65% blokk
- 8% annet

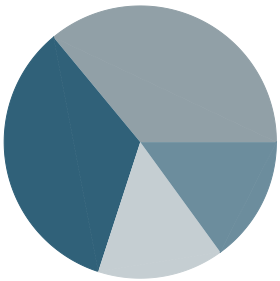
«Kort vei til alle fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

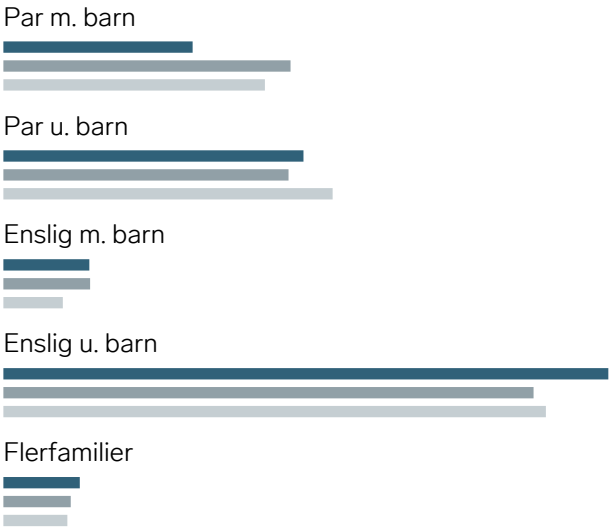
Jessheim Storsenter	7 min
Vitusapotek Gotaasgården Jessheim	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning



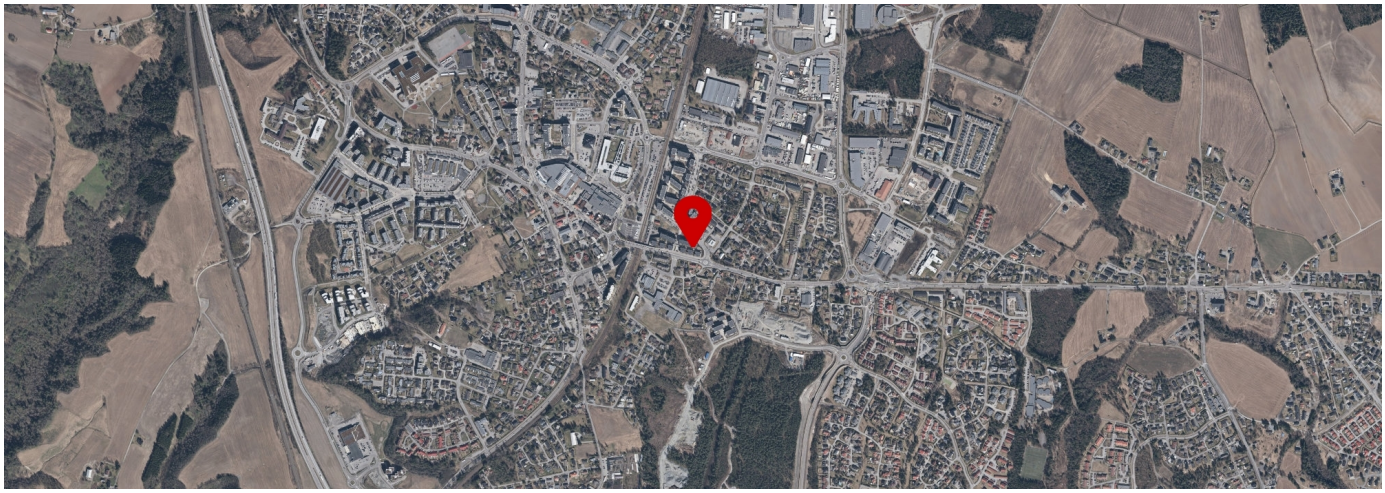
0% 48%

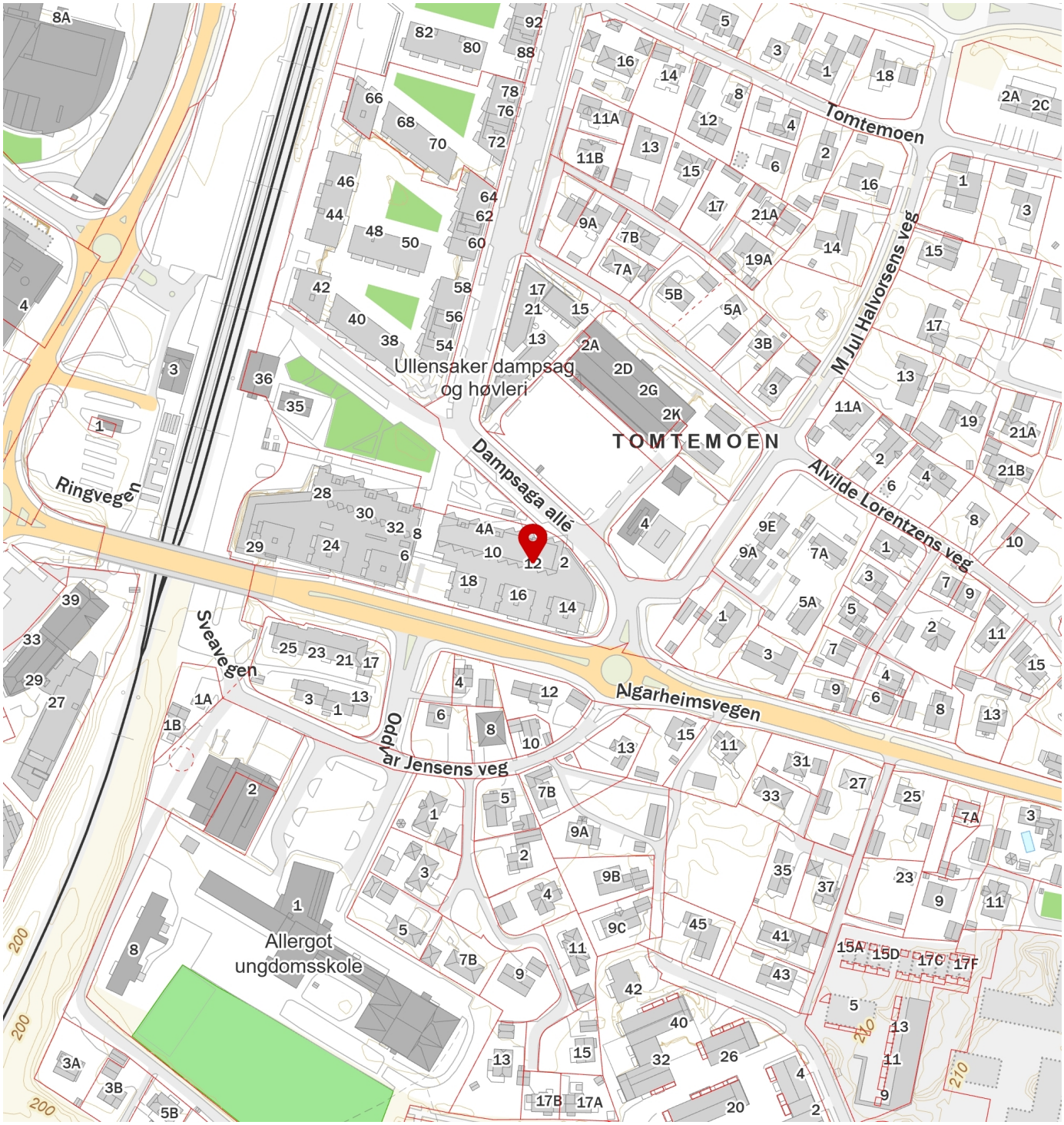
- Jessheim øst
- Jessheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8680377	Nina Skoglund	13.08.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 885 SNR: 17

Forespørsel datert: 11.08.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 9162,6 m^2.

☒ Snr. 17 har en andel på 94/15394 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Dampsagaområdet» m/best. vedtatt 11.06.2007.

Endringer:.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Saga Atrium» vedtatt 31.03.2014. med en mindre vesentlig endring vedtatt 15.12.2014.

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☒ Er berørt av vegstøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 13638,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2013.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt.

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen

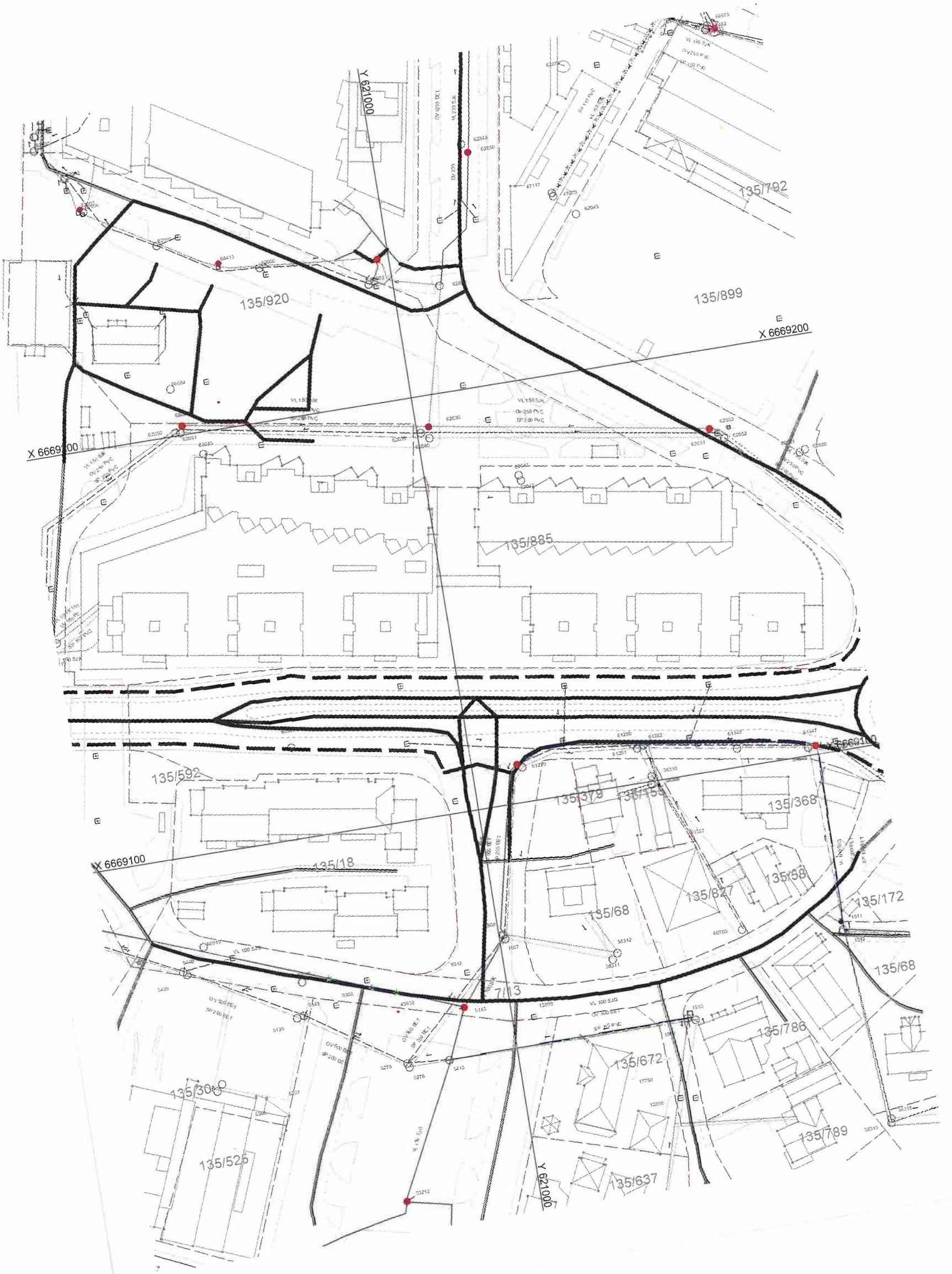
Nina Skoglund

Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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

Dampsaga Allé
Y 621000
135/907
Jacob
135/792
Saggata
135/920
135/899
X 6669200
Dampsaga allé
X 6669200
135/885
Algarheimsvegen
X 6669100
135/592
135/379
135/155
135/368
X 6669100
135/18
135/827
135/58
135/172
135/68
Svea vegen
Oddvar Jensens veg
135/68
135/786
135/672
Gartne
135/30
135/525


Y 621000
X 6669200
X 6669100
135/920
135/899
135/792
135/885
135/592
135/18
135/379
135/153
135/368
135/68
135/827
135/58
135/172
135/786
135/672
135/789
135/637
135/301
135/525
Y 621000

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER	Utskriftsdato/klokkeslett:	13.08.2025 kl. 12:14
Gårdsnummer:	135	Produsert av:	Nina E Skoglund
Bruksnummer:	885	Attestert av:	Ullensaker kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	17		

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	04.06.2013
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	94 / 15394 i matrikkelenhet 135 / 885
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180171	WILHELMSEN VIVIAN	H0101	Skytterstubben 3 2072 DAL	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 135/885		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/18		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/18		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/19		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/19		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/20		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/20		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/21		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/21		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/22		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/22		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/23		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/23		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/24		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/24		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/25		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/25		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/26		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/26		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/27		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/27		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/28		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/28		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/29		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/29		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/30		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/30		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/31		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/31		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/32		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/32		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/33		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/33		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/34		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/34		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/35		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/35		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/36		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/36		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/37		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/37		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/38		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/38		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/39		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/39		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/40		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/40		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/41		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/41		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/42		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/42		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/43		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/43		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/44		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/44		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/45		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/45		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/46		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/46		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/47		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/47		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/48		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/48		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/49		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/49		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/50		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/50		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/51		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/51		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/52		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/52		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/53		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/53		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/54		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/54		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/55		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/55		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/56		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/56		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/57		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/57		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/58		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/58		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/59		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/59		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/60		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/60		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/61		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/61		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/62		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/62		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/63		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/63		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/64		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/64		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/65		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/65		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/66		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/66		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/67		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/67		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/68		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/68		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/69		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/69		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/70		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/70		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/71		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/71		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/72		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/72		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/73		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/73		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/74		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/74		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/75		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/75		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/76		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/76		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/77		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/77		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/78		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/78		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/79		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/79		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/80		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/80		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/81		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/81		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/82		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/82		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/83		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/83		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/84		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/84		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/85		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/85		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/86		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/86		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/87		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/87		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/88		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/88		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/89		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/89		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/90		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/90		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/91		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/91		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/92		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/92		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/93		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/93		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/94		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/94		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/95		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/95		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/96		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/96		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/97		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/97		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/98		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/98		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/99		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/99		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/100		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/100		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/101		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/101		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/102		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/102		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/103		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/103		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/104		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/104		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/105		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/105		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/106		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/106		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/107		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/107		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/108		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/108		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/109		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/109		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/110		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/110		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/111		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/111		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/112		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/112		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/113		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/113		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/114		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/114		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/115		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/115		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/116		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/116		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/117		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/117		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/118		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/118		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/119		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/119		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/120		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/120		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/121		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/121		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/122		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/122		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/123		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/123		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 135/885		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/18		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/18		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/19		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/19		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/20		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/20		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/21		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/21		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/22		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/22		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/23		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/23		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/24		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/24		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/25		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/25		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/26		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/26		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/27		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/27		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/28		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/28		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/29		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/29		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/30		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/30		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/31		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/31		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/32		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/32		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/33		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/33		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/34		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/34		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/35		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/35		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/36		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/36		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/37		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/37		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/38		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/38		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/39		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/39		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/40		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/40		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/41		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/41		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/42		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/42		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/43		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/43		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/44		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/44		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/45		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/45		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/46		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/46		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/47		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/47		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/48		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/48		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/49		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/49		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/50		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/50		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/51		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/51		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/52		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/52		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/53		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/53		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/54		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/54		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/55		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/55		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/56		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/56		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/57		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/57		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/58		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/58		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/59		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/59		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/60		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/60		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/61		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/61		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/62		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/62		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/63		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/63		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/64		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/64		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/65		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/65		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/66		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/66		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/67		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/67		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/68		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/68		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/69		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/69		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/70		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/70		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/71		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/71		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/72		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/72		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/73		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/73		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/74		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/74		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/75		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/75		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/76		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/76		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/77		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/77		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/78		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/78		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/79		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/79		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/80		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/80		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/81		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/81		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/82		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/82		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/83		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/83		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/84		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/84		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/85		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/85		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/86		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/86		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/87		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/87		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/88		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/88		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/89		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/89		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/90		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/90		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/91		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/91		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/92		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/92		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/93		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/93		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/94		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/94		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/95		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/95		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/96		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/96		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/97		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/97		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/98		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/98		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/99		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/99		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/100		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/100		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/101		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/101		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/102		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/102		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/103		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/103		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/104		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/104		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/105		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/105		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/106		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/106		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/107		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/107		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/108		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/108		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/109		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/109		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/110		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/110		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/111		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/111		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/112		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/112		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/113		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/113		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/114		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/114		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/115		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/115		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/116		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/116		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/117		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/117		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/118		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/118		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/119		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/119		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/120		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/120		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/121		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/121		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/122		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/122		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/123		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/123		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	31.05.2013	Tinglyst	07.06.2013	0235frk	31.05.2013
Seksjonering	2013/2870	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0235 - 135/885		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/1		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/2		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/3		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/4		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/5		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/6		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/7		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/8		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/9		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/10		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/11		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/12		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/13		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/14		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/15		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/16		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/17		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/18		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/19		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/20		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/21		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/22		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/23		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/24		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/25		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/26		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/27		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/28		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/29		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/30		

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/31	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/32	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/33	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/34	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/35	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/36	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/37	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/38	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/39	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/40	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/41	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/42	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/43	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/44	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/45	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/46	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/47	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/48	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/49	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/50	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/51	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/52	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/53	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/54	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/55	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/56	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/57	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/58	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/59	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/60	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/61	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/62	

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/63	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/64	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/65	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/66	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/67	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/68	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/69	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/70	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/71	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/72	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/73	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/74	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/75	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/76	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/77	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/78	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/79	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/80	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/81	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/82	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/83	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/84	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/85	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/86	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/87	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/88	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/89	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/90	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/91	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/92	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/93	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/94	

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/95	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/96	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/97	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/98	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/99	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/100	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/101	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/102	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/103	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/104	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/105	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/106	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/107	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/108	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/109	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/110	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/111	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/112	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/113	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/114	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/115	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/116	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/117	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/118	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/119	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/120	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/121	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/122	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/123	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 356 327
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6669160 Øst: 620998
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	6 147
Bruksareal bolig:	7 639
Bruksareal annet:	7 858
Bruksareal totalt:	15 497
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	118
Ant. etasjer:	6
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Ja

Datoer

Rammetillatelse:	06.07.2010
Igangsettingstillatelse:	01.02.2013
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	16.05.2013
Ferdigattest:	

Etasjer

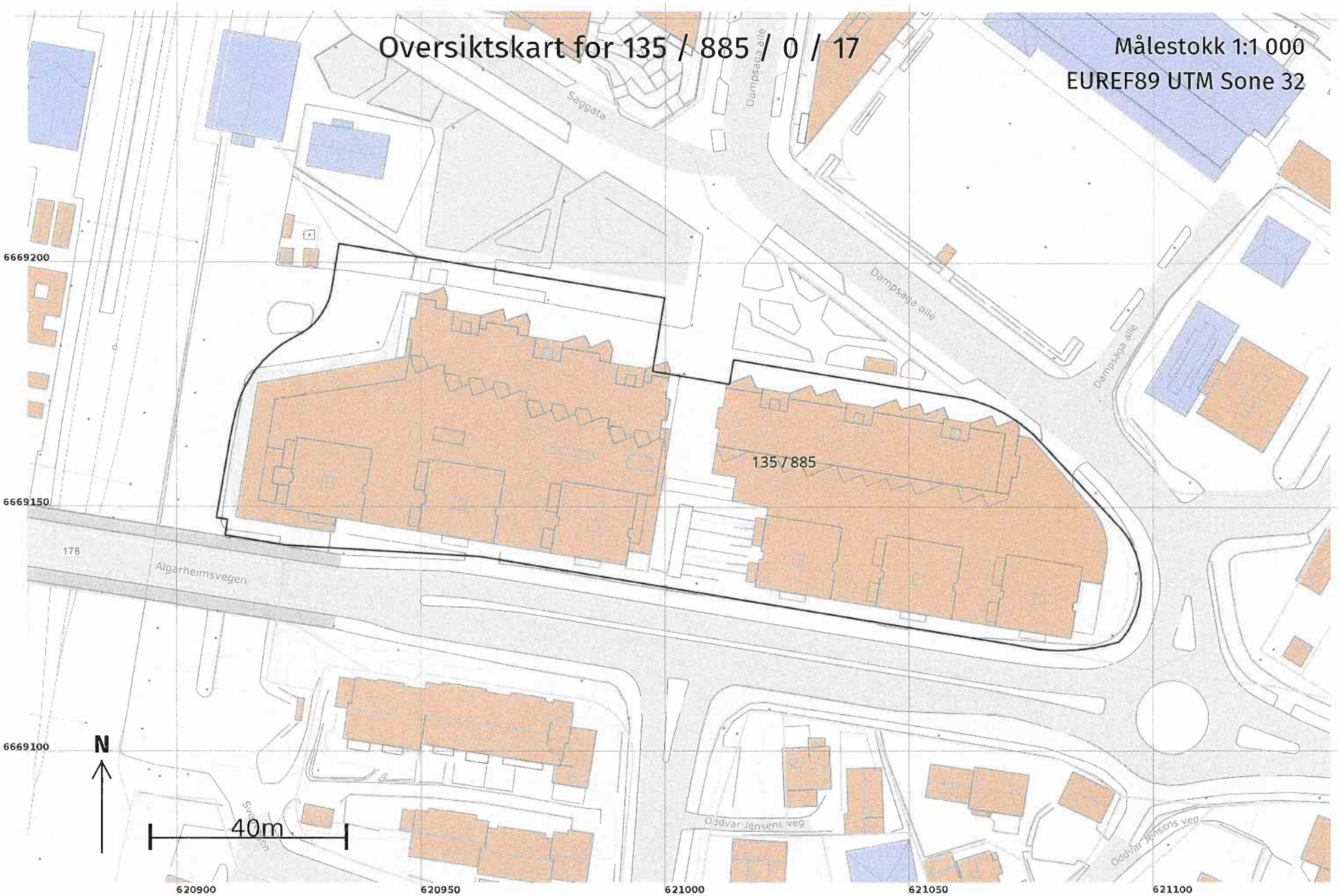
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H05	25	1660	0	1660	0	0	0	0	0
H04	37	2430	0	2430	0	0	0	0	0
H03	37	2356	0	2356	0	0	0	0	0
H02	19	1193	2725	3918	0	0	0	0	0
H01	0	0	2798	2798	0	0	0	0	0
K01	0	0	2335	2335	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2840 Dampsaga allé 12	H0304	Bolig	94	4	Kjøkken	2	2	135/885/0/17

Kontaktpersoner

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


Oversiktskart for 135 / 885 / 0 / 17
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Saggata
Dampsaga allé
Dampsaga allé
Dampsaga allé
135 / 885
178
Algarheimsvegen
Oddvar Jensens veg
Oddvar Jensens veg
N
40m
6669200
6669150
6669100
620900
620950
621000
621050
621100

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (§25.1 nr 3)

- T2 — Kjøreveg
- T1,3 — Gate med fortau
- TAV — Annen veigrunn
- GS1-2 — Gang-/sykkelveg
- SV — Sykkelveg
- GV — Gangveg
- Gatetun — Gatetun
- Bussholdeplass
- Jernbane

FRIOMRÅDER (§25.1 nr 4)

- F1 — Park

SPESIALOMRÅDER (§25.1 nr 6)

- Bevaring av bygninger
- Frisiktsone ved veg

KOMBINERT FORMÅL (§25.2)

- BFK1-3 — Bolig/ Forretning/ Kontor
- BF5 — Bolig/ Forretning

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsområde
- Bygg som skal bevares og flyttes
- Byggegrense
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm (type ikke fastlagt)
- Bru
- Mål — Målelinje/avstandslinje

PUNKTSYMBOLER

- Avkjørsel
- Brukar

Digitalt grunnlag er levert av Ullensaker kommune juni 2003
Grunnlaget er suplert med filer fra ØRP for nytt handlesenter.
Digitalt grunnlag er bearbeidet av oss for lesbarhet.

TOTALT AREAL I PLANEN
ER BEREGNET TIL :
Ca.61,0 daa

Målestokk 1:1000 på A1

0 5 10 20 30 40 50

Ekvidistanse 1 m

N

REGULERINGSPLAN FOR DAMSAGOMRÅDET, DEL SYD GNR. 135, BNR. 36, 515 M.FL. I ULLENSAKER KOMMUNE MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER		DAMPSAGA SYD	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		Plan ID	00235 - 270

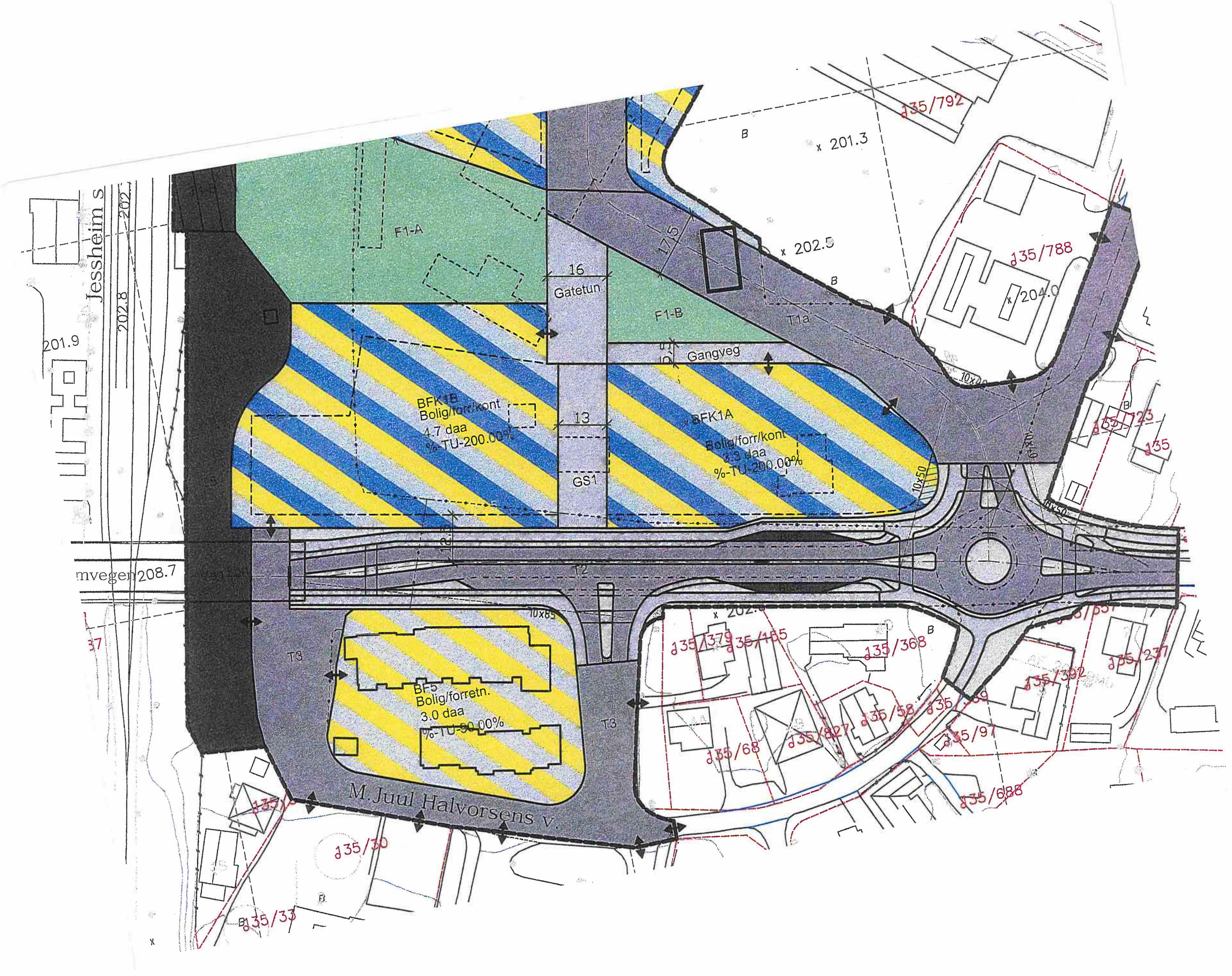
Revisjoner	Dato	Sign.
A Forslag for offentlig behandling 1. gang	15.03.04	ER
B Forslag for offentlig behandling 1. gang rettet etter møter	09.07.04	ER
C Forslag for offentlig behandling 1. gang rettet etter møter	06.09.04	ER
D Forslag for offentlig behandling etter offentlig ettersyn	21.02.05	ER
E Forslag 2 for offentlig behandling etter offentlig ettersyn	01.09.05	ER
F Detaljregulert T2	18.01.06	ER
G Fjernet GS2, endret avgrensing T1 og T2 endret tegnforklaring og illustrasjon T1	16.02.06	ER
H Mindre endring: Endret traché T1a, endret BFK3, endret park F1b, fjernet bevaringsområde SBKS1, nytt Gatetun og Fortau.	16.04.10	ER
I Revisjon av plankart i henhold til vedtak av mindre endring.	28.03.11	ER

HOP vedtak	SAK NR. 104/10	07.06.10	
Varsling av planendring		20.04.10	UK
Herredsstyrets vedtak :	SAK NR. 54/07	11.06.07	ER
2. GANG I PLANUTVALGET	SAK NR.	04.06.07	ER
OFFENTLIG ETTERSYN	14.10.04–15.11.04		ER
1. GANG I PLANUTVALGET	SAK NR. 0228/04	04.10.04	ER
VARSEL OM IGANGSETTING KUNNGJORT		25.05.00	ER

Planen er utarbeidet av :

PTL EIDSVOLL ARKITEKTER
Terrasseveien 21G, 0682 Oslo Tlf. 22755922 Mob. 92811396

Tegn. nr.	Dato	Rev.	Sign.
R 01	16.08.03	I	ER



BFK1A
Bolig/forr/kont
3.3 daa
%-TU-200.00%
BFK1B
Bolig/forr/kont
4.7 daa
%-TU-200.00%
BF5
Bolig/forretn.
3.0 daa
%-TU-90.00%
F1-A
F1-B
Gatetun
16
13
GS1
Gangveg
T1a
T2
T3
17.5
10x40
10x50
10x85
M.Juul Halvorsens v.
Jessheim s
mvegen 208.7
202.8
201.9
201.3
202.5
204.0
B
35/792
35/788
35/368
35/379
35/185
35/68
35/827
35/58
35/97
35/688
35/392
35/237
35/30
35/33

ULLENSAKER KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DAMPSAGA SØR, JESSHEIM

Planen er datert 16.08.03, sist revidert 16.02.06
Bestemmelsene er datert 16.08.03, sist revidert 29.05.07

Vedtatt av Ullensaker Herredsstyre den 11.06.07

Ordfører

1. GENERELT.

1.01 **Avgrensning**
Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense.

1.02 **Formål**
I planen er det regulert områder for følgende formål:
- byggeområder for blandet bebyggelse boliger/forretninger/kontorer (BFK1 og BFK3)
- byggeområde for blandet bebyggelse barnehage/bolig/forretning/ kontor (BFK2)
- byggeområder for blandet bebyggelse boliger/forretninger (BF5)
- offentlige trafikkområder, - jernbane, kjøreveger, rundkjøring m/fotgjengeroverganger, fortau/gang-/sykkelvei, samt tilhørende grøntarealer og grøfter (T1 – T5 og G/S1)
- spesialområder,- bevaring trafikkområde, jernbane og bevaring kontor/service
- offentlig friområder, park/lek (F1A+B)

2. FELLESBESTEMMELSER.

Funksjoner

2.01 Planen legger til rette for sentrumsnær bebyggelse for forretning, kontor og boliger med høy utnyttelse samt barnehage og park med veier, gang-/ sykkelvei/ fortau . Området skal kunne utbygges trinnvis, men utviklingen av området bør starte i sør med Felt BFK1. En forutsetning er at eksisterende bygg som er planlagt revet, men ikke berøres av en etappevis utbygging kan stå lengst mulig. Eksisterende virksomhet tillates opprettholdt til bygningene rives.

Bebyggelsesplan

2.02.1 Før utbygging av et område kan skje skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for de deler av delområdene som forutsettes utbygget i henhold til planen. For felt BFK1 (jf. pkt 3.04), kan det fremmes rammetillatelse/byggetillatelse på bakgrunn av reguleringsplanen dersom tiltaket samsvarer med illustrasjonen til planen. Bebyggelsesplaner skal utformes i målestokk 1:1000 eller 1:500. Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor. Alle planer skal være målsatt, høydesatt med snitt, og supplert med beskrivelse. Det kan bli krevd utarbeidet modell og/eller (aksonometriske) perspektiver og sol-/skyggediagram.

Bebyggelsesplanen skal vise forhold som:
- avkjørsel fra offentlig vei/gate, interne kjøreveier, fortau/gangforbindelser, frisiktlinjer m.m.
- parkeringsplasser, garasjer, varelevering, anlegg for avfallshåndtering
- ny bebyggelses plassering sammen med eksisterende/tilliggende bebyggelse

- gesimshøyde, mønehøyde/totalhøyde og takform
- lekeplasser, felles uteoppholdsarealer, samlet grønstruktur og friområdet F1.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås en bymessig struktur. Bebyggelsesplanen kan gi ytterligere retningslinjer og krav til utforming av ny bebyggelse og uteoppholdsarealer, samt støyskjermingstiltak.
"Gatemøblering", skilting, utvendig belysning m.m. skal utformes og anlegges etter en samlet plan godkjent av kommunen.

Grunnundersøkelser

2.03 Det skal fremlegges geoteknisk redegjørelse /undersøkelse for området sammen med rammesøknad for BFK1, og bebyggelsesplan for resten av utbyggingsområdene.

Søknad om tillatelse til tiltak (Byggesøknad)

2.04 Kommunen skal ved slik søknad påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Det forutsettes at bebyggelsen skal gis et variert og tidsmessig formspråk og brytes opp med sikte på å unngå store monotone volumer.
Kommunen kan kreve at det ved byggesøknad skal medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av ny bebyggelse sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse.

Skilt- og reklamebruk skal godkjennes av kommunen. All skiltbruk skal underordnes fasadeuttrykket.

Ved byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som viser detaljutførelse/opparbeidelse av alle ubebygde arealer inkl. veier, p-plasser, lekeplasser m.m. som nevnt under bebyggelsesplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng og parkmessig behandling. Terreng/plasser skal være høydesatt og fallforhold angitt.

Infrastruktur

2.05 Områder regulert til byggeområder som inneholder boliger kan ikke bygges ut før følgende sosial og teknisk infrastruktur er dokumentert eller etablert; tilstrekkelig skolekapasitet, barnehagetilbud, vann og avløpsanlegg og tilfredstillende trafikksikkerhetstiltak i henhold til reguleringsplanen.

Tilgjengelighet

2.06 Det skal tilrettelegges for god tilgjengelighet etter prinsippet om universell utforming for bevegelseshemmede og grupper funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer og trafikkområder.

Støy

2.07 Ved ramme-/byggesøknad skal det medfølge støyberegninger og dokumentasjon på støyreduserende tiltak. Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-1442 skal følges. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen.
Fysiske tiltak skal vises på situasjonsplanen. Evt. tiltak utenfor planområdet skal beskrives.

Vann, avløp og renovasjon

2.08 Det skal i samråd med kommunen utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvannshåndtering for hele det regulerte området, før det vedtas bebyggelsesplaner for delområdene eller gis rammetillatelse for tiltak innenfor BFK1. Rammeplanen er retningsgivende for detaljprosjektering og utbygging av vann og avløpsnett i reguleringsområdet. Rammeplanen skal godkjennes av VAR-enheten i Ullensaker kommune. Behandling av overflatevann skal skje i henhold til prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det generelle grunnvannsnivået i utbyggingsområdet skal ikke senkes.

Detaljplaner for vann- og avløpsanlegg inklusive overvannshåndtering skal behandles av VAR-enheten i kommunen før bygging av anleggene starter.

Hovedledninger for vann- og avløpsanlegg i hht. rammeplanen skal være bygget og godkjent som driftsklare av VAR-enheten før det gis igangsettingstillatelse for den bebyggelsen de betjener. Eventuell annen ordning skal godkjennes av VAR-enheten i kommunen. Vann- og avløpsanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen de betjener.

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune.

Grad av utnytting

2.09 Grad av utnytting beregnes som tomteutnyttelse %TU = 00% (bruksareal i prosent av tomteareal). Tomteareal er det areal som er regulert til byggeområde i reguleringsplanen. Bruksareal eller parkeringsplasser helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.
I rom som strekker seg over flere plan (for eksempel glassgårder) skal kun bruksareal av grunnplanet samt eventuelle bruer, mezzaniner mv. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for disse rom.

Utearealer og lek

2.10 For boliger skal det avsettes minimum 45 m^2 felles uteoppholdsareal pr. 100 m^2 boligareal, hvorav 15 m^2 til inngangs-/nærlekeplass. I tillegg kommer krav til 10 m^2 grendelekeplass pr 100 m^2 bolig, men innenfor en avstand av 500 m.
Felles uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og er egnet til dette formålet. Felles balkonger/terrasser inngår i beregningene.
Alle uteoppholdsarealer innen byggeområdene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

Vegetasjon, grøntarealer.

2.11 Fjerning av trær er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse, og kan kun foretas innenfor det tomteområdet som tillatelsen omfatter. I forbindelse med anleggs- og byggearbeider må trær som skal bevares beskyttes forsvarlig.

Parkering

2.12 Parkering skal fortrinnsvis anlegges i garasjeanlegg under terreng.
I bebyggelsesplan/byggemelding skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:
- 1,00 p-plass pr 60 m^2 bruksareal bolig i garasjeanlegg
- 2 motor-/ sykkelplasser pr 60 m^2 bruksareal bolig
- 1,00 p-plass pr. 60 m^2 BRA kontor og 100 m^2 lager/verksted
- 1,00 p-plass pr. 40 m^2 BRA forretning
- 1,00 p-plass pr. 60 m^2 BRA hotell
- 0,20 p-plass pr. sete i forsamlingslokaler, kafeer o.l
- 4 motor-/ sykkelplasser pr 100 m^2 bruksareal næringsareal
- 1,00 p-plass pr. 50 m2 BRA barnehage

Kommunen kan redusere totalkravet dersom maks. parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Det skal i tilegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting/lossing og manøvrering.
Parkeringsanlegg på terreng skal søkes skjermet med en beplantnings-snøopplagssone med bredde min 2,5 m mot byggeområdegrenser. Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk. Deler av parkeringskravet, fortrinnsvis langtidsandelen

(ansatte-parkering) kan dekkes utenfor eiendommen/planområdet, på betingelser gitt av kommunen.

Utendørs lagring

2.13 Utendørs lagring i planområdet er ikke tillatt. Mindre arealer for utendørs salgsareal kan tillates, men må godkjennes i rammetillatelsen.

Underjordiske kabler og anlegg

2.14 Før anleggsarbeider igangsettes skal underjordiske kabel- og ledningsanlegg påvises av ansvarlig myndighet.

Forurensning i grunnen.

2.15 Før igangsettingstillatelse gis må eventuell forurensning i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding må ha funnet sted.

Radonsikring.

2.16 Dersom det registreres radon i skadelige konsentrasjoner i grunnen, skal det ved rammesøknad redegjøres for bygningsmessige og andre tiltak for å sikre bebyggelsen/oppholdsrom mot skaldelige radonkonsentrasjoner.

Forhold til sporområdet.

2.17 Jernbanelovens § 10, 2. ledd, om vegetasjon innenfor 30-meters grensen langs jernbane, gjelder foran reguleringsplanens bestemmelser, av hensyn til trafikksikkerhet på jernbane. Kommunen kan ikke gi dispensasjon i henhold til Plan- og bygningsloven § 7 for noe tiltak, inkludert bruksendring, nærmere jernbane enn 30 m uten Jernbaneverkets samtykke. Gjerde/sikringstiltak skal oppførers i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk.

Energi - Fjernvarme

§ 2.18 I byggeområdene skal det som hovedregel installeres varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Dette gjelder også for rehabilitering av eksisterende bygningsmasse dersom samlet gulvareal overstiger 500 kvm.
Sammen med forslag til bebyggelsesplan eller rammesøknad for område FB1 skal det framlegges en dokumentasjon som viser utbyggingens effekt og energibudsjett.

3 BFK1 – BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

3.01 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, kontor/service, parkeringsanlegg m.m. Forretnings- og kontor-/servicebebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, undervisning, kulturaktiviteter, hotell, bevertningssteder, samt handelsvirksomhet.

3.02 Maks %-TU = 200%

3.03	Maks tillatt gesimshøyde i	Sone 1A-A er cote 214,0 for del av bygg mot syd.
	Maks tillatt gesimshøyde i	Sone 1A-A er cote 217,5 for del av bygg mot nord.
	Maks tillatt mønehøyde i	Sone 1A-A er cote 217,5 for del av bygg mot syd.
	Maks tillatt mønehøyde i	Sone 1A-A er cote 220,0 for del av bygg mot nord.
	Maks tillatt gesimshøyde i	Sone 1B-A er cote 218,5 for del av bygg mot syd.
	Maks tillatt gesimshøyde i	Sone 1B-A er cote 218,5 for del av bygg mot nord.
	Maks tillatt mønehøyde i	Sone 1B-A er cote 221,5 for del av bygg mot syd.
	Maks tillatt mønehøyde i	Sone 1B-A er cote 221,5 for del av bygg mot nord.

Tilbaketrukkede partier i øverste etasje mot offentlige gaterom skal trekkes inn min 1,8 m tilbake i forhold til hovedfasaden. Oppbygg for ventilasjonsanlegg over gesims tillates ikke nærmere enn 2 m fra veggliv.

3.04 Byggesøknad for felt BFK1A-B kan behandles uten krav om bebyggelsesplan. Det kreves utarbeidet en samlet situasjonsplan for hele feltet etter spesifikasjoner under bestemmelsenes punkt 2.02. Situasjonsplanen skal fremmes sammen med rammesøknad.
Garasjeanlegg kan bygges sammenhengende under GS1. Sammenbinding av bygningskropper i delfeltene A og B kan tillates fra 3 etasje og over. Det forutsettes at lysåpningen mellom bygningskroppene i delfeltene har en minimumsbredde lik GS1, slik at hovedvegen i planområdet T1.b – Dampsagalleen – får en tilfredstillende forlengelse i aksen nord-sør.

4 BFK2 – BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BARNEHAGE/BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

4.01 Det skal innpasses barnehage i tilgrensning til F1-A innenfor felt BFK2. Barnehagen skal minimum bygges som en 4-avdelings barnehage. Barnehagens uteareal skal være allment tilgjengelig for lek og opphold utenom barnehagens åpningstider. For øvrig gjelder øvrige bestemmelser under punkt 4 og 9.01.

4.02 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, kontor/service, parkeringsanlegg m.m. Forretnings- og kontor-/servicebebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, undervisning, kulturaktiviteter, hotell, bevertningssteder, samt handelsvirksomhet.
Området skal utvikles fra sør mot nord. Bebyggelsesplanen, jfr. pkt. 2.02, må fremmes i hht. dette for å kunne anses å være i overensstemmelse med denne reguleringsplanen.

4.03 Maks %-TU = 160%. Byggegrense mot jernbane er min. 20 m fra nærmeste spors midte.

4.04 Hovedregel : Maks tillatt gesimshøyde er cote 219,0.
Maks tillatt total-/mønehøyde er cote 222,0.

Tilbaketrukkede partier skal trekkes inn min 1,8 m tilbake i forhold til hovedfasaden. Oppbygg for ventilasjonsanlegg over gesims tillates ikke nærmere enn 2 m fra veggliv.

Bebyggelsen skal trappes ned i en sone med bredde 13 m fra byggegrense mot øst. Toppetasjen skal være tilbaketrukket min. 3 m mot offentlig gaterom.
Innenfor dette området gjelder følgende:
Maks tillatt gesimshøyde er cote 216,0.
Maks tillatt total-/mønehøyde er cote 219,0.

5 BFK3 – BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

5.01 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, kontor/service, parkeringsanlegg m.m. Forretnings- og kontor-/servicebebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, undervisning, kulturaktiviteter, hotell, bevertningssteder, samt handelsvirksomhet.

5.02 Maks %-TU = 90%.

5.03 Maks tillatt gesimshøyde er cote 216,0. Langs nordgrense er maks. gesims- og mønehøyde cote 213,0. Endelige høyder skal fastsettes av bebyggelsesplan.

Tilbaketrukkede partier skal trekkes inn min 1,8 m tilbake i forhold til hovedfasaden.

Oppbygg for ventilasjonsanlegg over gesims tillates ikke nærmere enn 2 m fra veggliv.

5.04 Dersom det ved tidspunkt for utbygging står garasjer innen feltet som disponeres av boliger på 135/792 og som ønskes fjernet, skal det ved utbygging avsettes et tilsvarende antall garasjeplasser i tillegg til beregnet parkering for feltet. Før eventuell rivesøknad behandles må det være dokumentert at tilsvarende antall parkeringsplasser for 135/792 er sikret.

6 BF5 – BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG / FORRETNING.

6.01 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, parkeringsanlegg m.m.

6.02 Maks %-TU = 90%

6.03 Maks tillatt gesimshøyde er cote 214,0
Maks tillatt mønehøyde er cote 217,5

7 T1-T7, G/S1-G/S2 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER – JERNBANE, KJØREVEIER/RUNDKJØRING, FORTAU/GANG-/SYKKELVEI.

7.01 **T1** skal opparbeides som atkomstvei i henhold til reguleringsplan og byggeplan godkjent av Ullensaker kommune med kjørebane, sykkelbane, parallell parkering, fortau og grøfter i henhold til prinsippsnitt som vist i plankart. T1.a fra rundkjøringen og fram til Dampsagalleen skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for det siste av delfeltene A eller B i BFK1. Et av delfeltene kan igangsettes uten at vegen er opparbeidet og overtatt av kommunen. T1.b – Dampsagalleen – skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for delfelt etter samme prinsipp som beskrevet for BFK1 (A og B).

7.02 **T2 – Algarheimsvegen -** skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for utbygging innenfor feltene BFK1 (A og B), BFK2 eller BFK3.

7.03 **T3, del av M Jul Halvorsens veg,** består av kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveg. Den delen av vegen som går under T2 - Algarheimsvegen forutsettes å fungere som gang- og sykkelveg og gi nødvendig adkomst til jernbanens østre område i tillegg til brann- og redningskjøretøy.

7.04 **T4 –A** er vist i plankart som offentlig trafikkområde, jernbane og skal brukes til jernbane med tilhørende anlegg. Gjerder og andre konstruksjoner skal etableres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser. Deler av området avsatt til jernbane kan etableres med voll. Fyllingsfot skal være minimum 6,0 meter fra spormidt og 1,2 meter under skinnetopp. Det skal etableres grøft med tilstrekkelig kapasitet mellom jernbanes formasjonsplan og fyllingsfot for voll. Grøft og voll skal etableres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk. Vollen skal opparbeides enhetlig til naturpreget eller parkmessig standard. Etablering av vegetasjon skal godkjennes av Jernbaneverket (busker tillates beplantet, men området tillates ikke opparbeidet med trær).
På vollens høyeste punk oppføres støyskjerm i tilstrekkelig høyde. Plassering og høyde må være i overensstemmelse med Jernbaneverkets tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser. Plassering og utforming av støyvoll skal ta hensyn til eksisterende kabeltrasé.

Symbol for støyskjerm er vist i plankartet. Støyskjermens endelige plassering, for å kunne oppnå best mulig dempningseffekt, avklares med Jernbaneverket i forbindelse med bebyggelsesplanen.
Et sammenhengende gjerde/støyskjerm må være etablert før bebyggelsen innenfor BFK2 tas i bruk for å hindre at barn og andre kommer inn på sporområdene.

7.05 **T5** er trafikkareal for jernbane med eksisterende signalmast og tilhørende bygninger.

Symbol for støyskjerm er vist i plankartet. Det tillates kjøreadkomst til anleggene for service og vedlikehold samt adkomst til Pakkhuset.
Støyskjerm tillates i T5. Byggeplan for plassering skal godkjennes av Jernbaneverket. Støyskjerming skal ferdigstilles før brukstillatelse innenfor BFK1 gis.

7.06 **G/S1** skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Ullensaker kommune, samtidig med utbygging av tilliggende felt. **G/S1** skal utformes slik at det gis mulighet for og innbyr til gangforbindelse mellom Algarheimsvegen og område T1. Fra nivå med Algarheimsvegen skal det være fri sikt langs hele T1.

7.07 Det skal innarbeides en offentlig gang-/ sykkelvei i bebyggelsesplan for BFK2 *(jfr. pkt. 2.02 og 4.02)* som skal gå fra T1 og fram til T4-A. Gang-/ sykkelveien med grøfter og grøntareal skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Ullensaker kommune.
Før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelse på mer enn 50% av tillatt utnytting eller flere enn 200 boenheter innenfor felt BFK2, skal en framtidig regulert passasje for krysning av jernbanen være ferdigstilt.

8 F1 – FRIOMRÅDE/ PARK

8.01 Det skal utarbeides en samlet plan for det offentlige friområdet F1(A+B). Planen skal godkjennes av kommunen. F1 skal opparbeides som aktivitetspark med gangstier og tilrettelegging for lek. Eksisterende verdifull vegetasjon søkes innpasset i planen. Halvparten av området F1(A+B) skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor BFK2. Resten av F1 opparbeides før det gis brukstillatelse for resterende område av BFK2.

8.02 I F1(B) tillates det anlegg av kjørbar gangveg til SBKS1, men ikke parkeringsplasser.

9 SPESIALOMRÅDE BEVARING – TRAFIKKOMRÅDE, JERNBANE (pakkhuset) og KONTOR/SERVICE/ALLMENNYTTIGE FORMÅL (kontorbygget)

9.01 Verneverdige bygninger er avmerket på plankartet med signatur. Bygningene reguleres til bevaring med eksisterende etasjetall og høyder og tillates ikke revet. Bygningene kan vedlikeholdes/ ombygges under forutsetning av at eksteriøret med detaljering holdes uendret eller tilbakeføres mest mulig til dokumentert opprinnelig utseende.

9.02 T4-B - Pakkhuset. Dette er regulert til bevaring med mulighet for bruk som ikke er i strid med dette. Kommersiell virksomhet tillates dersom sikkerhetskravene i forhold til Jernbaneverkets drift kan dokumenteres. Dokumentasjonen skal godkjennes av Jernbaneverket.

9.03 SBKS1 - det gamle kontorbygget. Området kan benyttes til kontor/service/allmennyttige formål som, det etter det faste utvalg for plansaker sitt skjønn, er forenlig med hensynet til det bevaringsverdige bygningsmiljøet. For virksomhet i bygning SBKS1 skal det opparbeides minimum 5 p-plasser i nærområdet.

9.04 Kommunen kan avslå virksomhet i vernet bebyggelse som vil virke sjenerende på miljøet eller være til skade for miljøet rundt bygningen.

9.05 For alle bygningsarbeider som nevnt i Plan- og bygningslovens § 93 skal uttalelse fra fagmyndighet for kulturminnevernet innhentes. Det kreves også ordinær søknad om byggetillatelse for arbeider som utføres i medhold av pbl § 86a.

* * * * *

Ullensaker kommune

ØKAW AS
Fredrik Stangs gate 4
0272 OSLO

Att. Margrethe Maisey

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2009/2069202-		06.01.2016

FERDIGATTEST
§ 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	135/885
Adresse/byggested:	Dampsaga ålle 2-32 og M jul halvorsens veg 2K, Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	Boligblokker Forretningsbygning Veg Vann- og avløpsanlegg

Den siste av flere midlertidig brukstillatelser er gitt 15.02.2015.
Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 22.12.2015, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 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.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll
Rådgiver byggesak
direkte telefonnr: 66108271

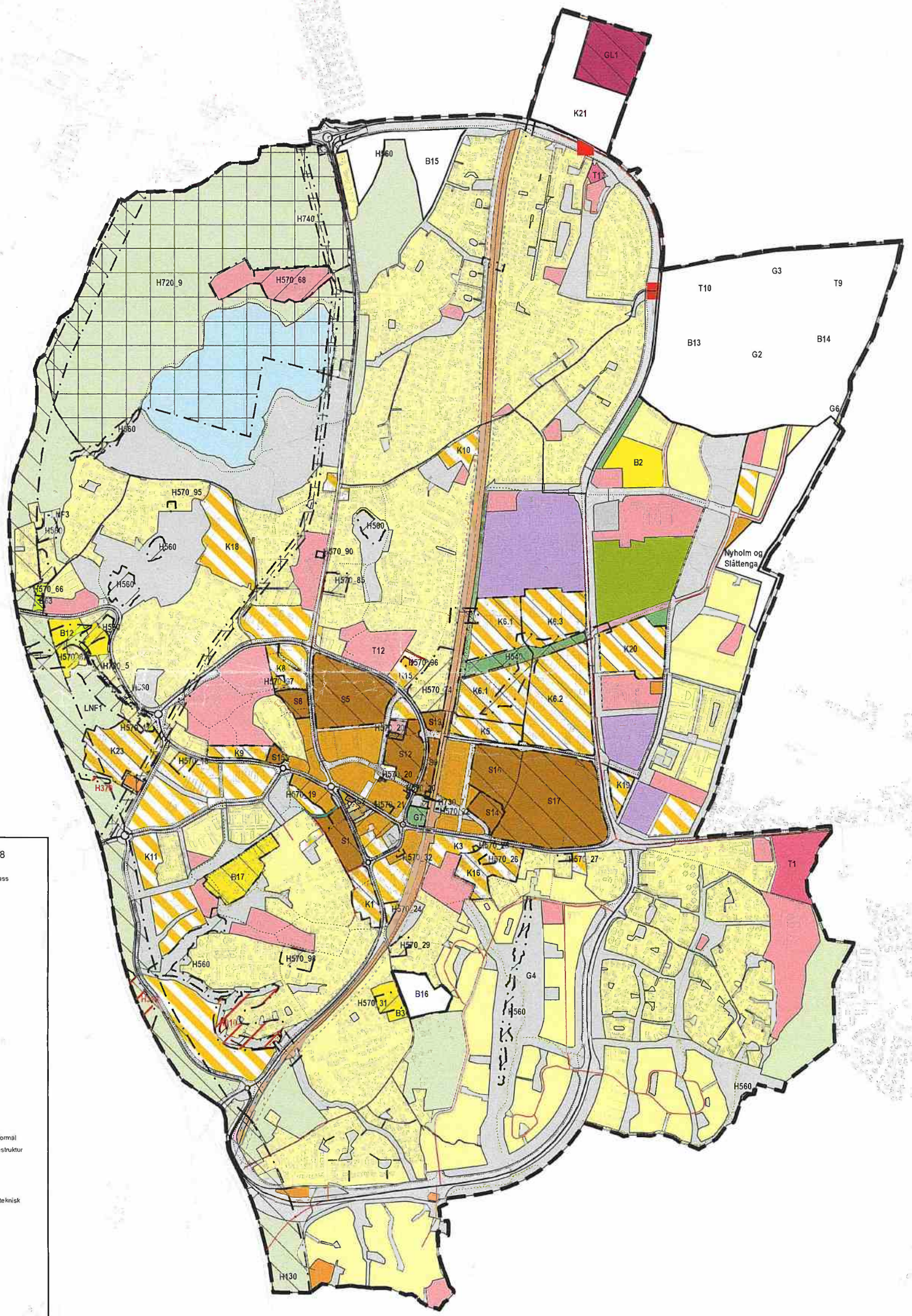
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kopi:
tiltakshaver
andre med klageinteresse

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

- H130 Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- H810 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 (høyspenttrase)
- H810 Gjennomføringsone - Krav om felles plantegging
- Områder med ulest innsigelse

Nåværende	Fremtidig
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse
	Grav og urnelund
	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

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

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

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

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER **27**

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

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

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

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

§ 1.2 Planens rettsvirkning

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

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

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

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

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

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

1.3.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

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

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

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

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

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

1.6.2 Universell utforming

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

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

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

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

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

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

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

1.6.5 Kunst i offentlig rom

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

1.6.6 Midlertidig bruk

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

1.6.7 Grad av utnytting

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

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

§ 1.7 Utbyggingsavtaler

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

§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

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

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

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

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

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

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

1.8.2 Stedsanalyse

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

1.8.3 Estetisk redegjørelse

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

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

1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

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

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

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

1.8.5 Svalganger

Det tillates ikke svalganger i områder for sentrumsformål.

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

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

1.8.6. Utomhusplan

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

1.8.7 Skilt og reklame

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

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

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

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

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

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

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

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

1.10.2 Hogst av trær

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

1.10.3 Beplantning og pollinatorkorridor

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

§1.11 Grønnstruktur

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

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

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

§ 1.12 Vassdragssoner

1.12.1 Erosjon langs bekker

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

1.12.2 Bekkelukking og gjenåpning av lukkede bekker

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

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

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

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

1.12.3 Vannmiljø

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

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

§ 1.13 Samfunnssikkerhet

~~1.13.1 Geoteknikk~~

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

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

1.13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

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

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

~~1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom~~

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

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

~~1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn~~

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

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

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

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

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

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

§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

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

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

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

1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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

1.14.4 Energi/fjernvarme

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

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

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

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

Retningslinje til § 1.14.4 Energi/fjernvarme

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

1.14.5 Vann og avløp

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

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

1.14.6 Renovasjon

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

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

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

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

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

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

§ 1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av veger og gater, inkl. belysning

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

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

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

1.15.2 Byggegrense til veg

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

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

1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

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

1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal løses på egen eiendom.

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

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

1.15.5 Parkering

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

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

I boligområder med felles parkeringsanlegg skal:

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

1.15.6 Trafikkutredning

Til planforslag skal det utarbeides en trafikkutredning, som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser til reguleringsplan. Utredningen skal vurdere følgende:

- Om planen sikrer intensjonene bak § 1.15.1
- Trafikale konsekvenser av tiltaket
- Trafikksikkerhet
- Hvordan gående, syklende, kollektiv, varelevering, service, ivaretas og sikres i plan.

§ 1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Grunnforurensing

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

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

1.16.2 Luftforurensning

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

1.16.3 Lysforurensning

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

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

§ 1.17 Støy

1.17.1 Generelt

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

1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

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

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

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

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

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

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

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

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

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

1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

1.18.1 Kjøpesenter

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

1.18.2 Øvrig detaljhandel

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

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

1.18.3 Handel med plasskrevende varer

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

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

1.19.1 Generelt byggeforbud

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

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

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

~~1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde~~

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

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 Byggehøyder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og romlighet

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

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

2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

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

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

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

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

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

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:

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

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

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet.

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

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

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

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

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

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

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

§ 2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

~~B13-B14 – Gystadmarka Nord~~

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

~~Rekkefølgekrav:~~

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

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

~~B15 – Nordbyjordet~~

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

~~Rekkefølgekrav:~~

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

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

~~B16 – Allergotjordet~~

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

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

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

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

~~Rekkefølgekrav:~~

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

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

B17 – Flatavegen

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

B63 – Kverndalstunet

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

K5 - Saga nord

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

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

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

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

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

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

Beliggenhet og endelig størrelse av parken fastlegges gjennom krav til felles plan. Antall nødvendige forbindelser mot turveg langs jernbanen må avklares gjennom felles plan.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- kryssing av fv.174, bekkeåpning, hovedsykkelveg, parker og nytt tverrsnitt av Industrivegen m.fl. og Henrik Bulls veg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- etablering av kryssing av jernbane mot Charles Kings veg for gående og syklende skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Henrik Bulls veg og Industrivegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Jessheimvegen/Henrik Bulls være opparbeidet eller sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet.
- Barnehage med minst 8 avdelinger sikres opparbeidet. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.
- Grønnstruktur mot næringsområdet i nord og ny veg mellom Industrivegen og Energivegen være opparbeidet.

K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot bebyggelsen i nordøst. Eksisterende store trær skal bevares i størst mulig grad. Planleggingen må ivareta en gangveg fra Stallvegen mot Jessheim vgs. Lykkebo skal bevares.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim VGS
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs K8 og S6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Ringvegen/Trondheimsvegen være utbedret eller sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjer som vist i temakart ivaretas. Det skal etableres barnehage.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Tosidig fortau langs felles atkomstveg fra Gardermovegen mot Jessheim vgs. og Jessheim barnehage være opparbeidet
- Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K10 – Porten

Området kan utvikles med barnehage, omsorgsboliger og/eller boliger. Det bør legges til rette for sambruk av parkering og uteareal.
Gangveg i øst mot stasjonen skal ivaretas. Endelig utnyttelse og høyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

K11 – Romsaas Vest

Det tillates oppført bebyggelse uten boliger med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i øst. Det skal være vegetasjon mot tilgrensende boligområder i øst. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet

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

Det tillates oppført bebyggelse med kombinerte formål og krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i nord og hensynta Linjebo og Eik i skala. Behov for omlegging av VA-ledninger må avklares ifm. regulering.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- fortau langs Rådhusvegen langs K15 være opparbeidet

K16 – Nygårdkvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

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

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

K18 – Magasinleiren

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

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

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

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

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

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

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

K23 – Gjestad

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

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

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

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

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

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

S2 – Gamlebyen vest

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

S5 – Sentrumslunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

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

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

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

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

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

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

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

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

Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

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

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

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

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

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

S12 – Rådhustomta

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

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

S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

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

S14 – Saga Service (tidligere K4)

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

S15 – Gardermovegen 9 og 11

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

S16 – Tomtemoen Vest

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

S17 – Tomtemoen Øst

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

§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

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

T1 – Nord for Skogmo skole

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

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

~~T9 – Gystadmarka nord~~

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

~~T10 – Gystadmarka nord~~

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

T12 – Jessheim skole og ressurssenter

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

~~T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen~~

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

GL1 – Gravlund

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

§ 2.8 Grønnstruktur

~~G2 – Skogsparken Nordre del~~

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

~~G3 – Skoleparken~~

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

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

G4 – Langmyra

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

~~G6 – Grønnstrukturforbindelse rundt Gystadmarka nord~~

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

G7- Stasjonsparken (sør)

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

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

Terrengforskjellen mellom krysset i Algarheimsvegen og feltet (G7) skal utformes parkmessig, med mulighet for opphold og ferdsel. Det skal etableres belysning som forsterker ganglinjer og oppholdssoner.

§ 2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen er tidstypisk og fremstår med et enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak tar hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske karaktertrekk som for eksempel takform, fasadeliv, særlige bygningsdeler, materialvalg, konstruksjon, farger, volum og proporsjoner, eller rotering/plassering i forhold til veg. Eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

For områdene Nordbymoen øst, Kverndalen, Nordby og Døli, slik det fremgår av Nabolagsutredning (2021), skal nye tiltak ved boligfortetting tilpasse seg eksisterende bebyggelse i skala, volum og takform. Ny bebyggelse skal opprettholde eksisterende struktur med hensyn til plassering i forhold til veg. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad/delesøknad) skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønsket kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

2.9.2 Sekundær boenhet

Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Med tilknytning menes at den sekundære boenheten ligger i samme bygning som hovedbruksenheten.

Den sekundære boenheten må være vesentlig mindre enn hovedbruksenheten, og kan maksimalt være 80 m^2.

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.3.

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, inkludert takflater. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.
Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres kommunalt nett eller føres til andres eiendom. jf. 1.14.3

§ 2.10 Hensynsoner

2.10.1 H810 - Krav om felles planlegging

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: B16, B17, K1, K5, K6 (K6.1-K6.3), K8, K9, K16, K19, K20, K21, K23, S1, S5, S6, S9, S12, S13, S14, S15, S16, S17, og Gystadmarka nord.

Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, gjennomføring av felles infrastruktur med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og sikre gjennomføring av felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, bekkeåpning mv).

2.10.2 H740 - Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 - Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Sikringssonen er knyttet til E6, og det er byggeforbud innenfor sonen

2.10.4 H370 - Faresone høyspentanlegg

Faresonen ligger innenfor LNF_1. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

2.10.5 H410 - Krav vedrørende infrastruktur

Hensynssonen angir krav til krysning av jernbane/ veg for myke trafikanter. Enten som overgang eller som undergang.

2.10.6 H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen er knyttet til Nordbytjernet Landskapsvernområde. Innenfor verneområdet tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for området.

2.10.7 H540 - Hensynssone grønnstruktur

Innenfor felt K6 må det sikres grønnstruktur som kan håndtere overvann. Hensynssonen definerer viktige flomveier hvor det er krav til bekkeåpning.

2.10.8 H560 - Bevaring av naturmiljø

Områdene innenfor hensynssonene er viktige naturtyper, inngrep som forringer naturtypene tillates ikke. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi dokumenteres.

2.10.9 H310_1 Fareområde for kvikkleireskred

Faresonen er vist i plankart og i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor fareområdet stilles det krav til geotekniske undersøkelser der det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Det stilles krav til at undersøkelsen inkludert eventuelle sikringstiltak innarbeides i en reguleringsplan før det gis rammetillatelse.

2.10.10 H310_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

Hensynssone H310_2 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

2.10.11 H310_3 Aktsomhetsområde for flom

Hensynssone H310_4 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for flom.
Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot flom utredes i samsvar med NVEs veileder 3/2022.

2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle inngrep i grunnen, eller andre nye tiltak, som kan virke inn på kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Følgende områder er fredet:

- Stasjonsbygningen H730_7
- Gropavegen H730_5

2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

Kulturmiljøenes særpreg skal sikres, og inngrep som kan forringe kulturhistoriske verdier, helheter og sammenhenger tillates ikke.

Ny bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonene skal hensynta eksisterende vernet/ bevaringsverdig bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk.

Bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet, men søkes vedlikeholdt og videreutviklet. Ved istandsetting/fasadeendring kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utseende. Mer konkrete bestemmelser utarbeides i forbindelse med detaljregulering på bakgrunn av retningslinjene nedenfor.

Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

1 – Gamlebyen vest

Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen (H570_23), Storgata 14-18 (H570_21)
For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.
Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 sak 143/14.
Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur og naturmangfold.
Vegelgårdenshovedfasade beholdes som fondmotiv mot rundkjøringen, også kjent som Varpet.
Innenfor Gamlebyen vest skal skilt ha en enhetlig utforming som respekterer historiske og arkitektoniske verdier, og ikke overdøver den vernede bebyggelsen.

2 – Stasjonsområdet

Stasjonsbygget (H730_7), stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget (H570_22)
Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, skal den fredete stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg, og tiltak som forringer opplevelsen av bygningen tillates ikke.
Stasjonsparken skal opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken. Større, eksisterende trær skal bevares. Siktlinjer og andre viktige akser mellom Stasjonsområdet og Fakkelsenteret/Rådhusplassen skal bevares, jf. bestemmelser og temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

3 – Rådhusplassens omgivelser

Jessheim kirke, enkelte fasadepartier av Fakkelsenteret (H570_20)
I utviklingen av plassen bør fasadene på Fakkelsenteret ivaretas. Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg.

4 – Verdifulle enkelthus og anlegg

Gjestadskolen (H570_17), Myrvang (H570_25), Stenvåg (H570_27), Bankbygget (H570_32), ~~Romerike folkehøgskole (H570_68),~~ Gamle Nordby skole (H570_90), Furuli (H570_95), Eik (H570_96), ~~Lykkebo (H570_97)~~
Bygningene skal forvaltes iht. fellesbestemmelsene.
Ifm. med Lykkebo er porten i Leirvegen et militærminne. Anlegget søkes bevart og istandsatt. Kulturminnet kan omplasseres innenfor eiendommen.

5 – Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet

Linjebo (H570_74), Sjøbergvegen (H570_85), Brinkvegen (H570_98)
Kulturmiljøenes helhet og struktur inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer skal bevares. Opprinnelig fargesetting skal bevares, eller ved istandsetting/fasadeendring tilbakeføres der den er endret.

6 – Den eldste villabebyggelsen

Solstua (H570_18), Teisengården (H570_24)
Helheten i miljøene skal bevares, inkludert hager og uthus. Tiltak som hindrer synlighet fra hovedvegene tillates ikke.

7 – Døli Østre og Sundbytunet

Den gamle hovedbygningen og det nye tunet (H570_19)
Inntrykket av gårdstun skal bevares. Siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksåsene skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

8 – Gårdstun og småbruk

Allergot Langeland (H570_31), Nygård (H570_26), Allergot Madsstuen (H570_29), ~~Holen Bråtastuene (H570_66)~~
Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse skal bevares.

9 – Hulvei

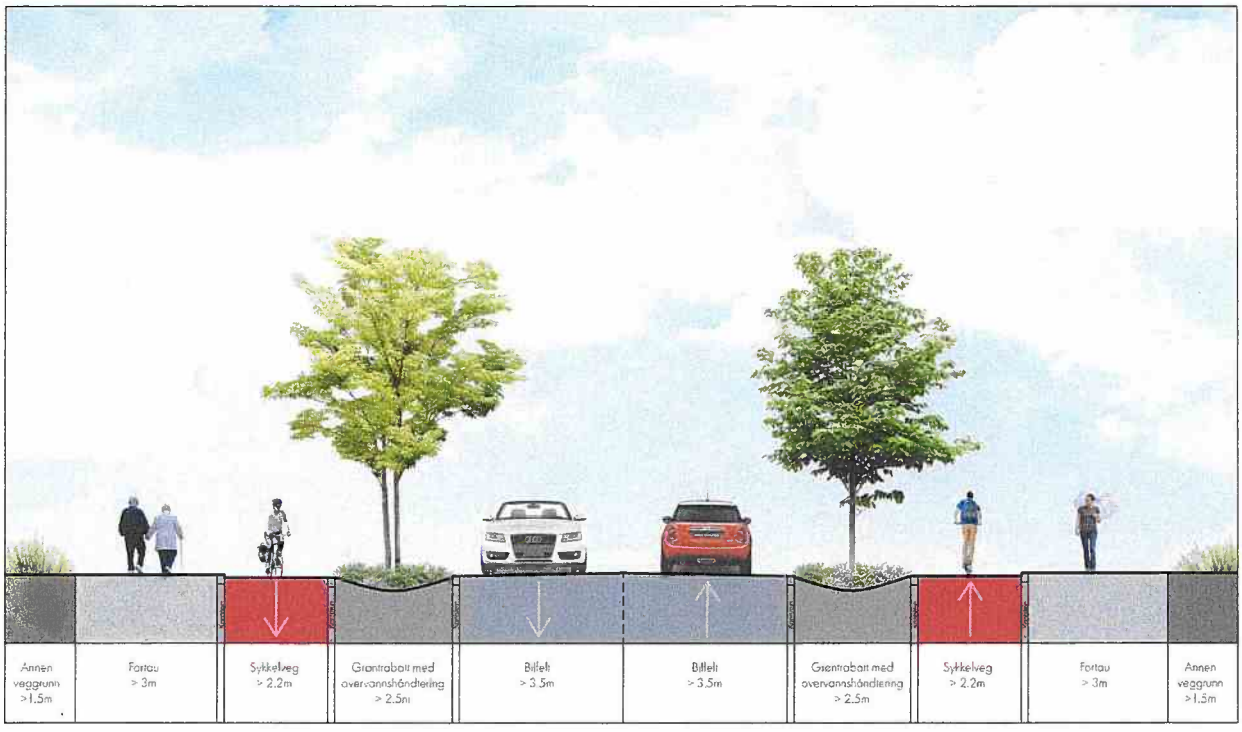
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

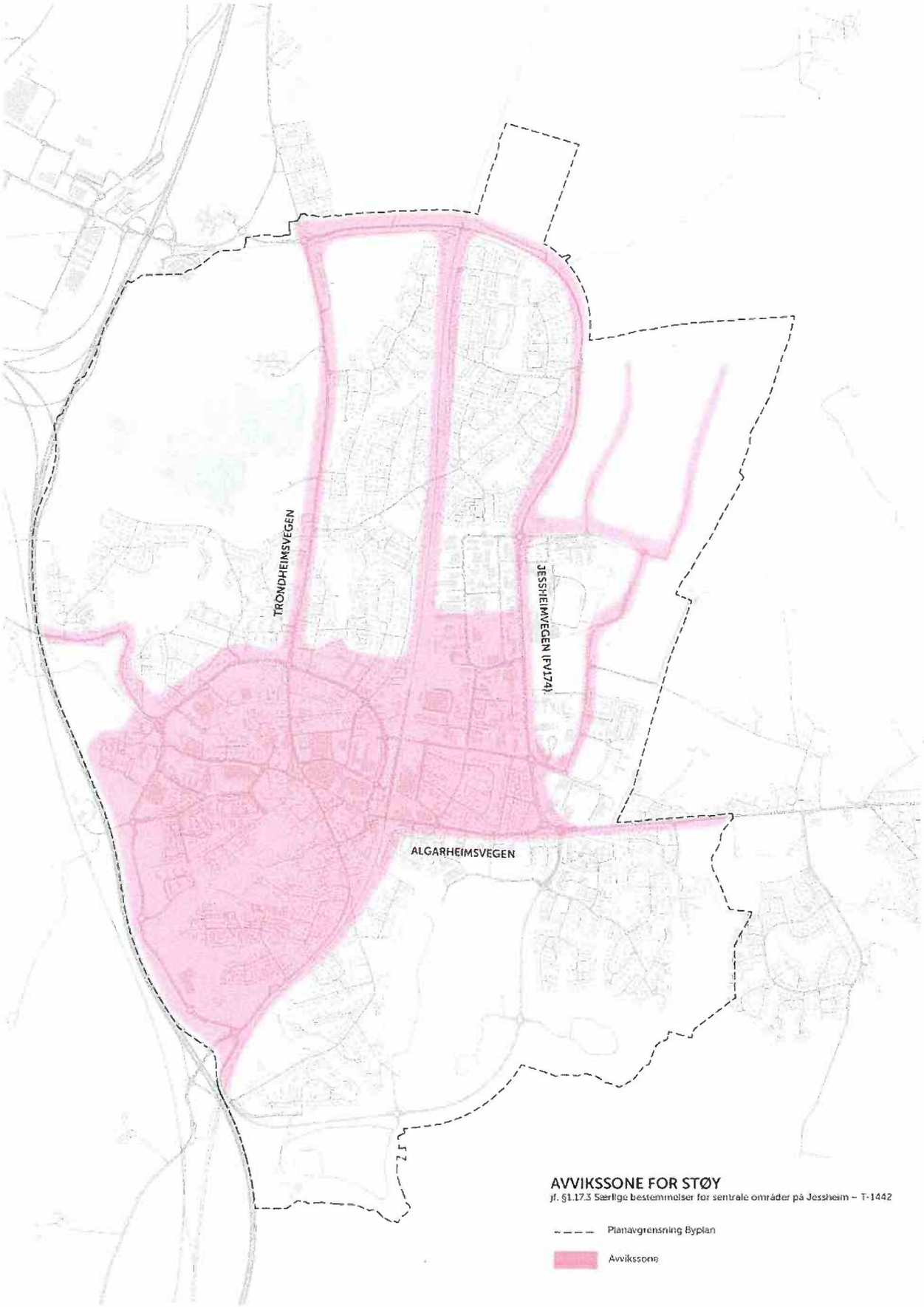
Til § 1.15 Mobilitet

Ideal prinsippsnitt

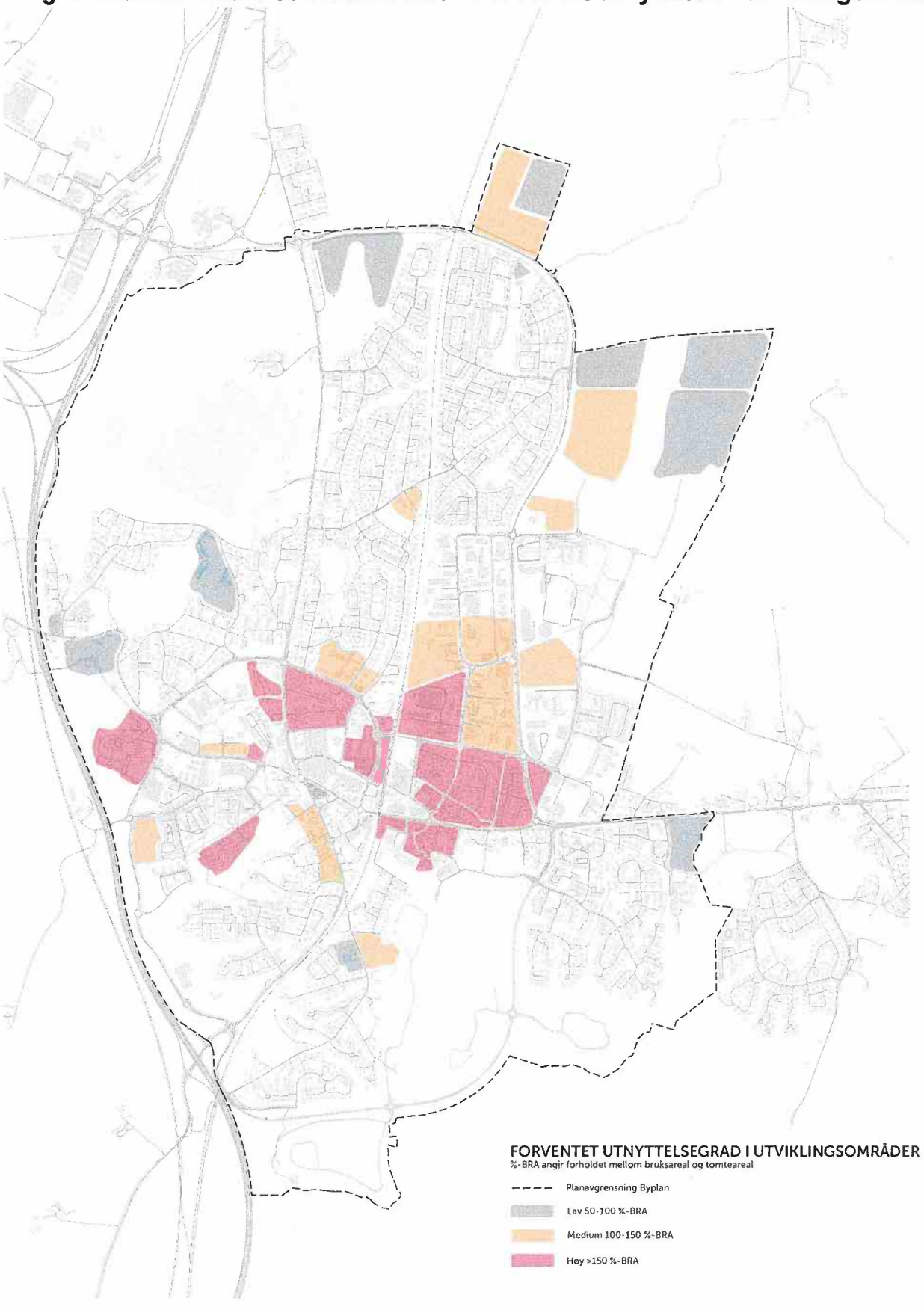
Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§ 4.1 Generelt

Uavhengig av arealformål i kommunedelplanen kan kommunen stille krav til parkering jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Parkeringsnorm for Jessheim gjelder for all arealplanlegging innenfor kommunedelplanens avgrensning, der annet ikke fremgår av kommunedelplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for mennesker med nedsatte funksjonsevner, og skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.
Kommunen kan ved regulering vurdere flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

§ 4.2 Arealkrav for parkering

Biloppstillingsplass på bakkeplan skal være minimum 18 m^2, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad. Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For næringsbygg og institusjoner skal det sikres at en andel av parkeringsplassene etableres med ladepunkt for el-bil. Minimum 2 plasser skal ha ladepunkt for el-bil. Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet.

§ 4.4 HC-parkering

Minimum 5 % av parkeringsareal, og minimum 2 biloppstillingsplasser, ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatte funksjonsevner.

§ 4.5 Sykkelparkering

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak. All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og det skal avsettes sykkelparkering til ulike typer sykler (lastesykkel, sykkelvogner, el-sykler med mulighet for lading ol.), med fastmonterte sykkelstativ.

Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere/parkeringshus (f.eks. borettslag, sameie, mm.) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges innendørs. Areal avsatt til parkering skal utformes slik at det gir god og trygg framkommelighet for gående, syklende og personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4.6 Parkering til service

For alle større boligprosjekter skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per 100 boliger til service og tjenester som hjemmehjelp, servicebiler og varelevering. Av disse må minimum 1 parkeringsplass være etablert samtidig med første byggetrinn. Minimum 2 parkeringsplasser må være lett tilgjengelig plassert ift. innganger/heis. Minimum bredde for parkeringsplass skal være 4,5 meter. Serviceplasser kan plasseres i tilknytning til gjesteparkering.

§ 4.7 Bildelingsordning

Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at parkeringsplasser for bildeling sikres.
For områder hvor det etableres felles parkeringsanlegg, bør det vurderes at opp mot 5% av parkeringsplassene etableres til bildelingsordning. For øvrige soner må fordeling mellom ordinære parkeringsplasser og eventuelt antall bildelingsplasser avklares for hvert prosjekt. Parkeringsplasser av satt til bildeling skal være allment tilgjengelige. Det bør foreligge en skriftlig avtale med en leverandør av bildelingsordning.

§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan. Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen *Grad av utnytting- beregnings- og måleregler* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

Formål	Antall for bil pr. boenhet	Antall for Gjesteparkering pr. boenhet	Antall for sykkel pr. boenhet	Merknad
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3-1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8-1	0,2	Minimum 2	

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5-1	Minimum 2	50 m² bruksareal
Kontor	0,5-1	Minimum 2	75 m² bruksareal
Industri	0,5-1	Minimum 2	200 m² bruksareal
Lager/logistikk	0,5-1	Minimum 2	400 m² bruksareal
Hotell	0,3-0,5	Minimum 0,2	Gjesterom
Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8-1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5-0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8-1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

Plasskrevende varegrupper er biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre. Innenfor byplanområde kan dette bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

I begrepet teknisk infrastruktur inngår bla. følgende (listen er ikke uttømmende):

- Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannsløsninger
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Veglys
- Torg, park, grønnstruktur
- Lekearealer

§ 5.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommunedelplanen.
De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonen legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Bebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse:
Eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minimum 8 meter. Reguleringsplanene, og kommunedelplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Åpen bebyggelse:
Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:
Frittliggende bygning med én hovedbruksenhet, beregnet på én husstand.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.
Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

Våningshus:
Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

Tomannsbolig:
Én frittliggende bygning beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:
Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:
Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Kjedehus:

Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.

Terrassert bebyggelse:
Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tre-/firemannsbolig:
Én frittliggende bygning beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng, men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

Lavblokk:
Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.

Boligfortetting:
Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:
Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, har egen inngang, og er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Hovedbruksenhet:
Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål:
Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:
Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:
Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Bylogistikk

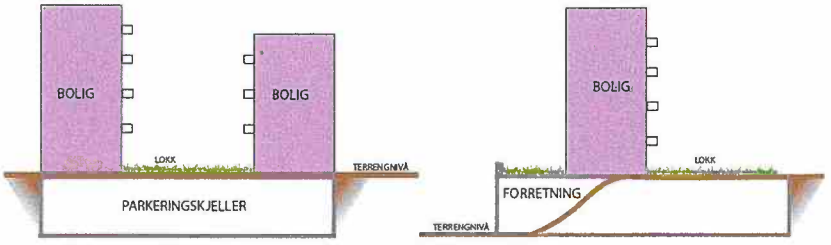
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

Mobilitetshus

I motsetning til et ordinært parkeringshus, er et mobilitetshus et flerfunksjonelt bygg med samlokaliserte mobilitetskonsepter, som inkluderer et bredt tilbud for flere reisende. Et mobilitetshus forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg. Et mobilitetshus kan for eksempel være punkt for; bylogistikk/varelevering, ladepunkt for el-biler, el-sparksykler, sykkelhotell og verksted, ordning for delebil og andre mobilitetstjenester.

Lokk – uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer kan etableres på lokk på terreng-/gatenivå eller på hevet lokk over parkeringkjeller under/delvis under bakken. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningsdybde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



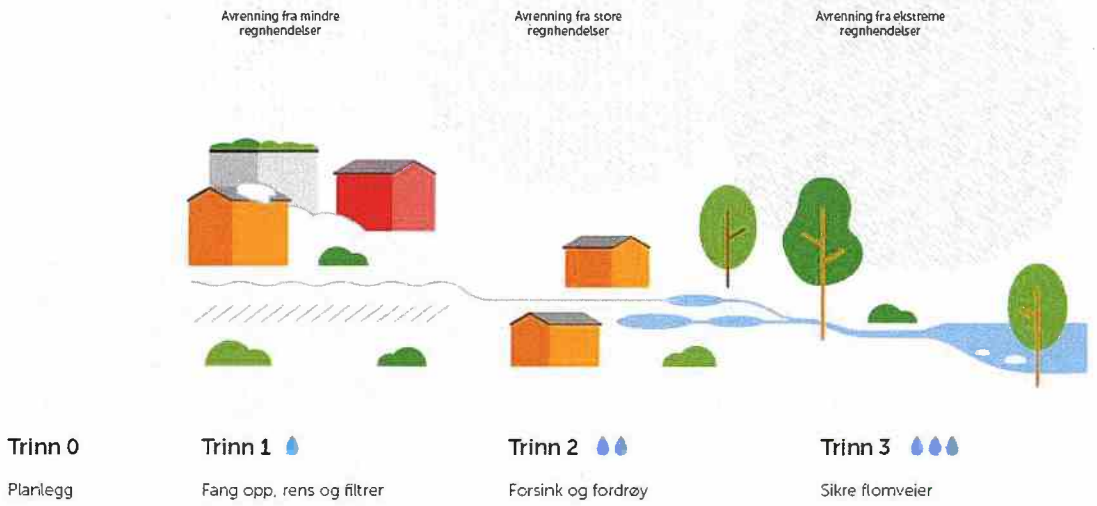
Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

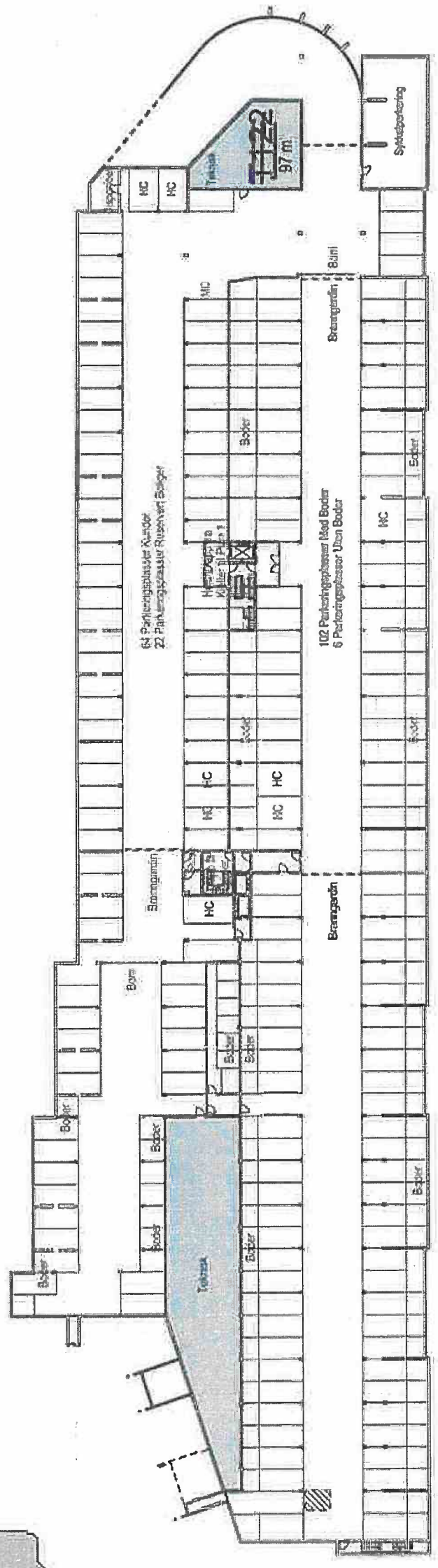
Tretrinnsstrategien er en modell for å sette ulike typer overvannstiltak sammen i et system som er elastisk i forhold til nedbørsvolum.

Trinn 1:
Fang og infiltrer (<20 mm)
Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte for eksempel permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

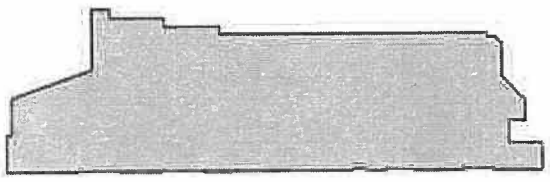
Trinn 2:
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

Trinn 3:
Sikre trygge flomveger (>40 mm)
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.





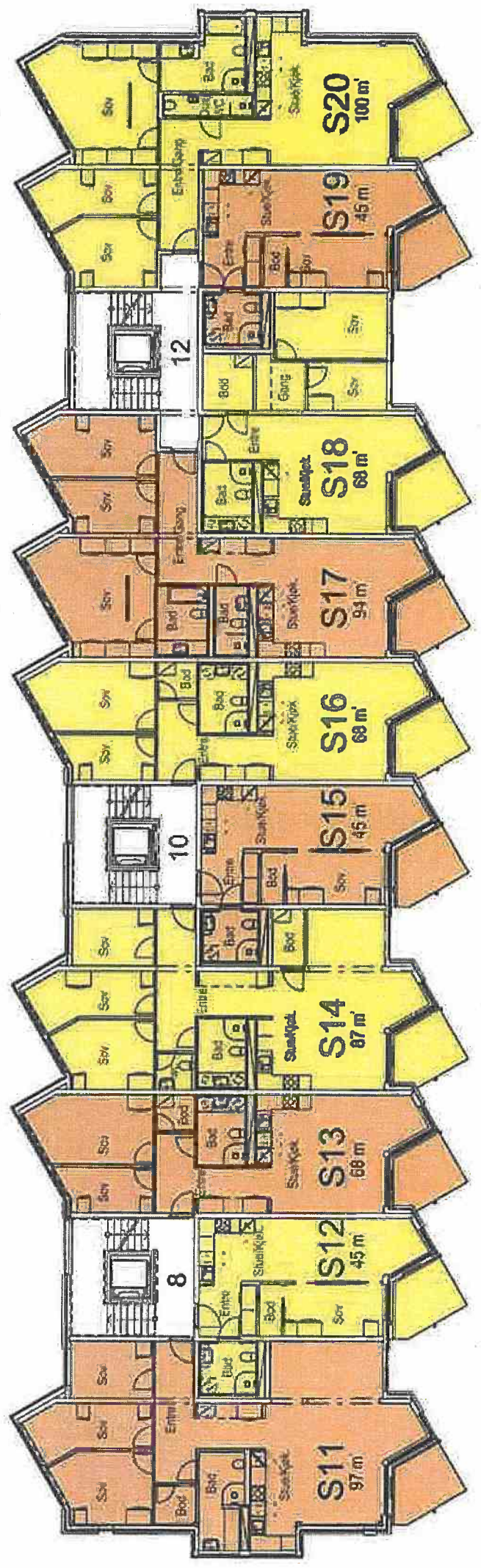
bygning:



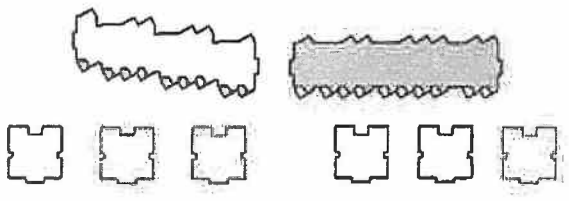
gnr.:	bnr.:	adresse:		vedl.nr.:
135	885	Dampsaga Allé, 2053 JESSHEIM		29
plan:	mål:	dato:	rev. dato:	tittel:
-1	1:800	12.04.2013	19.03.2013	Seksjonering

SAGA SENTER · JESSHEIM BYUTVIKLING

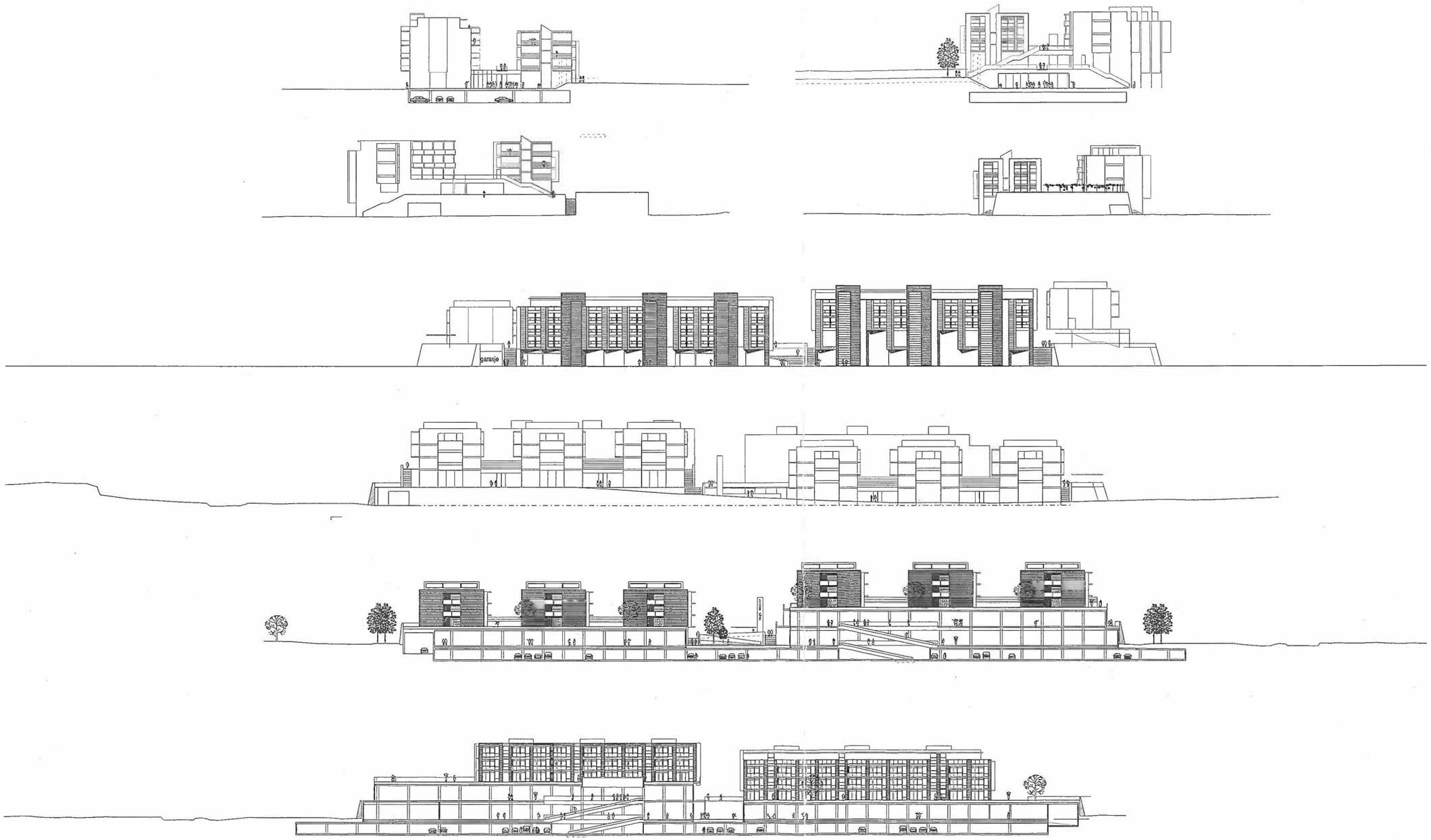
ØKAWAS
ARKITEKTER MNAL



bygning:



gnr.:	bnr.:	adresse:	vedl.nr.:
135	885	Dampsaga Allé 8, 10, 12, 2053 JESSHEIM	2
plan:	**mål:**	**dato:**	**tittel:**
3	1:300	12.04.2013	Seksjonering



revisjon	ind. dato	tegnet kontr. godkj.

tegn.nr. A-40-00 revisjon A00

tittel

FASADER SAMLET
SAGA SENTER

Dokumentnummer — Fase

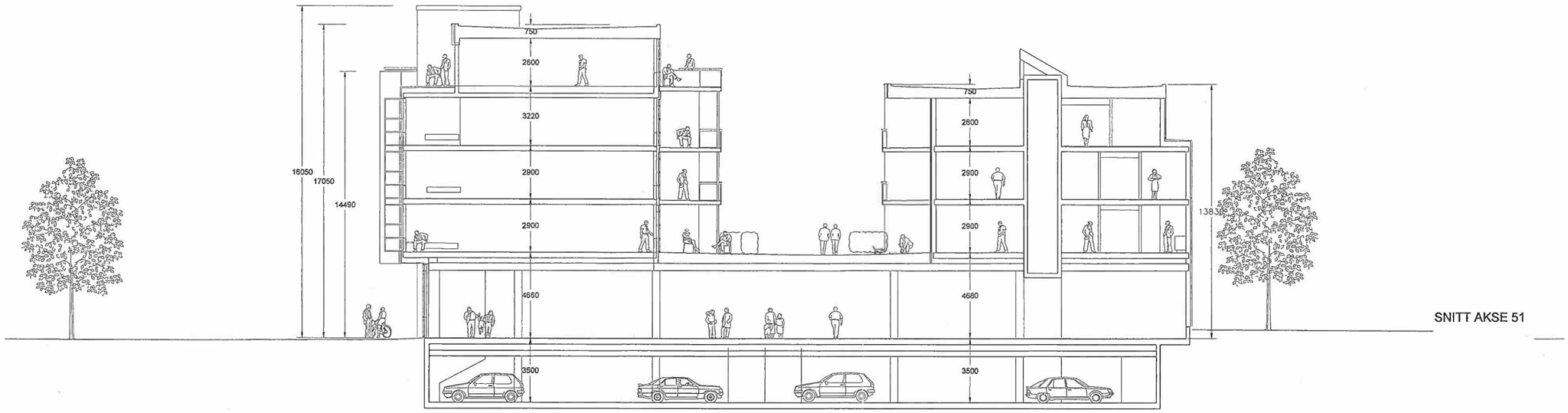
mål original	mål redusert	dato
A1L=1:200	A3L= 400	30.04.09.

ØKAW AS
ARKITEKTER MNAL

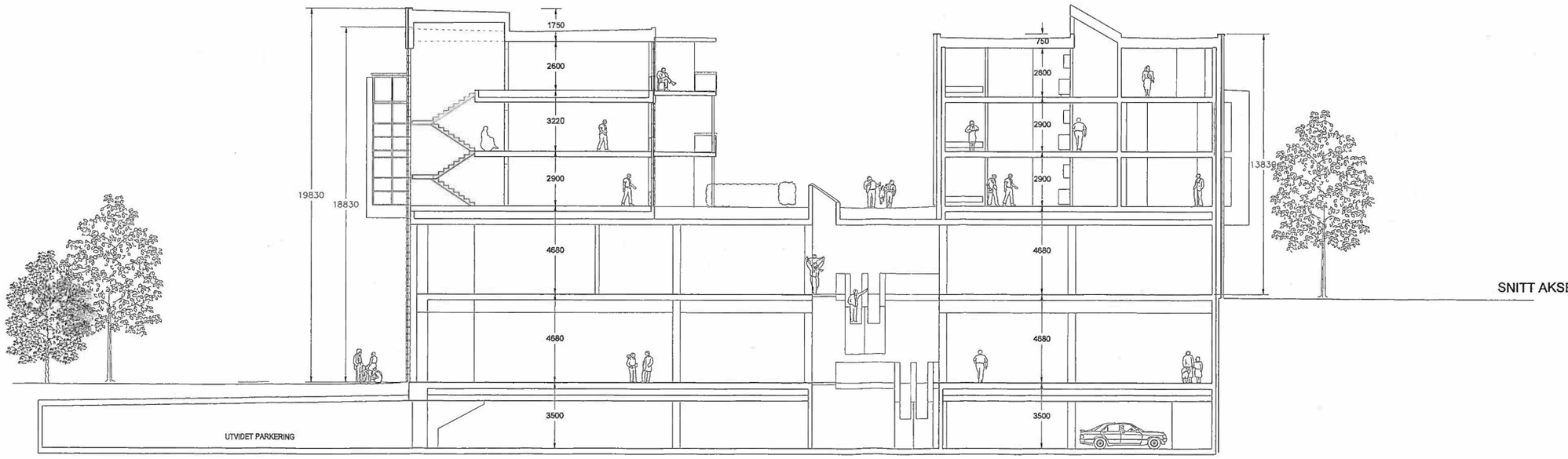
BH	JESSHEIM BYUTVIKLING AS TLF: 63 94 88 20
ARK	ØKAW AS ARKITEKTER MNAL TLF: 23 06 63 30 firmapost@okaw.no
PGL	XXX TLF: XXX
RIB	XXX TLF: XXX
RIV	XXX TLF: XXX
RIE	XXX TLF: XXX

tiltakshavar: SAGA SENTER prosjekt

tegn.nr. A-40-00 revisjon A00



SNITT AKSE 51



SNITT AKSE 19-23

revisjon	ind. dato	tegnet kontr. godkj.
tegn.nr.		revisjon

tittel

Dokumentnummer | Fase

mål original	mål redusert	dato
A1L=1:200	A3L= 400	

Ø K A W A S
ARKITEKTER MNAL

BH	JESSHEIM BYUTVIKLING AS TLF: 63 94 86 20
ARK	Ø K A W AS ARKITEKTER MNAL TLF: 23 08 63 30 lf.trapoel@okaw.no
PGL	xxx TLF: xxx
RIB	xxx TLF: xxx
RIV	xxx TLF: xxx
RIE	xxx TLF: xxx

tiltakshavar | prosjekt

tegn.nr. | revisjon

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER
Endret på sameiermøte 16.04.2014, 27.04.2015, 15.03.2016 og 24.04.2019

1 NAVN OG OMFANG 1
2 FORMÅL 2
3 RETTSLIG RÅDERETT 2
4 ÅRSMØTET 2
5 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 3
6 ÅRSMØTETS VEDTAK 3
7 STYRET 5
8 BRUKEN AV EIENDOMMEN 5
8.1 Generelt 5
8.2 Særregler om fellesarealet 5
8.2.1 Boligseksjonenes særrett 6
8.2.2 Næringsseksjonenes særrett 6
8.3 Bygningsmessige arbeider 6
8.4 Reklame og profilering 6
8.5 Avfallsbrønner 6
9 DEN ENKELTE SAMEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT 7
10 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT 7
11 FELLESKOSTNADER 8
12 BETALING AV FELLESUTGIFTER 8
13 ANSVAR FOR EGEN BRUKSENHET 9
14 OMBYGGING OG ENDRING AV EGEN BRUKSENHET 9
15 FORSIKRING 9
16 REGISTRERING AV SAMEIERE 9
17 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE 9
18 INHABILITET 9
19 ENDRINGER I VEDTEKTENE 9
20 LADEPLASSER FOR EL-BILER 10
21 PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE 10
22 GENERELLE PLIKTER 10
23 PARKERINGSPLASSER OG BODER 10

1 NAVN OG OMFANG

Eierseksjonssameiet Saga Senter (heretter sameiet) har forretningskontor i Ullensaker kommune.

Sameiet består av 123 seksjoner på eiendommen gnr 135 bnr 885 i Ullensaker, hvorav 118 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Næringsseksjonene omfatter butikk-/kontorlokaler.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

Hver bolig har rett til 1 eksklusiv garasjeplass i garasjeanlegg pr 60 m2 bruksareal bolig. Boligene har videre rett til 2 motor-/ sykkelplasser pr 60m2 bruksareal bolig.

Hver næringsseksjon har rett til 1 eksklusiv parkeringsplass pr 60 m2 BRA kontor og 100 m2 lager/verksted og 1 eksklusiv parkeringsplass pr 40 m2 BRA forretning. Næringsseksjonene har rett til 4 motor-/ sykkelplasser pr 100 m2 BRA næringsareal.

2 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig- og næringsseksjonene.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene kan brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. De fem næringsseksjonene skal brukes til forretnings- eller kontorvirksomhet mv. i samsvar med det godkjente reguleringsformål.

Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner. Det kan fastsettes husordensregler som kun skal være gjeldende for boligseksjonene.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har de enkelte sameier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

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

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører.

4 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Sameiere har rett til å ta med rådgiver.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst åtte, høyst tjue dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller loven må vedtas med minst to tredelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet.

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

Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Valg av styre

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

Sameiets revisjon velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Det kan benyttes elektroniske medier som mail og tekstmelding.

5 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmende krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Det kan benyttes elektroniske medier som mail og tekstmelding.

6 ÅRSMØTETS VEDTAK

På årsmøtet har samtlige sameiere stemmerett i henhold til sin sameierbrøk.
Saker som kun angår bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

f) samtykke til at formålet for en` eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
i) vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. Eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.
j) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller 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 fellesutgiftene.
k) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

l) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
m) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere
n) innføring av vedtektsbestemmelse om annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt 11.

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

Næringsseksjonene kan ikke stemme mot forslag som kun angår og involverer boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold.

Boligseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som bare angår og involverer næringsseksjonene, herunder åpningstider innenfor lovens rammer.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig

7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av inntil fem medlemmer. Det kan velges 2-4 varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Minst ett styremedlem bør velges fra næringsseksjonene. I alle fall skal næringsseksjonene eller boligseksjonene hver for seg være representert i styret med en observatør med tale- og forslagsrett.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelser eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

8 BRUKEN AV EIENDOMMEN

8.1 Generelt

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtektene. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtektene bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.
Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere

8.2 Særregler om fellesarealet

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset atkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter det nedenstående, og vedlegg til disse vedtekter.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig- og næringsseksjonene.
Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene med etasje, arealnummer og betegnelse for bruk (vedlegg 1). Beskrivelsen er ikke uttømmende og kan senere endres med samtykke fra den det gjelder.

I den grad det ikke er uttrykkelig beskrevet nedenfor eller i vedlegg 1 har boligseksjonene eksklusiv bruksrett til fellesarealer som bare betjener boligseksjonene og næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til fellesarealer som bare betjener næringsseksjonene.

Selv om det er tildelt eksklusiv bruksrett har bolig og næring adkomstrett til felles tekniske installasjoner for å kunne foreta nødvendig ettersyn og vedlikehold.

8.2.1 Boligseksjonenes særrett

Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal alene ha rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene.

8.2.2 Næringsseksjonenes særrett

Næringsseksjonene på bakkeplan skal alene ha rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene

8.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledninger, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameiet skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

8.4 Reklame og profilering

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade (område) innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal skje i samråd med styret i sameiet.

Vinduer i næringsseksjonene skal ved overtakelse utformes slik at de ikke er til sjenanse for bygges fasade. Tomme næringsseksjoner må fremstå som bebodde.

8.5 Avfallsbrønner

Avfallsbrønner skal kun benyttes til ordinært husholdningsavfall. Normalt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringslokalene, skal håndteres separat.

9 DEN ENKELTE SAMEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte sameier som har bruksrett, jf § 19.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

10 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak er undergitt sameiets felles ansvar.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 11.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i henhold til sin sameierbrøk. For øvrig vises det til reglene om fordeling av fellesutgifter.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i samsvar med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser og som fremlegges på sameiermøtet for godkjennelse.

11 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, se § 8. jf vedlegg 1, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten. Der hvor to eller flere seksjoner deler bruksrett skal kostnad fordeles etter innbyrdes sameierbrøk

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende port, kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg (branngardiner) tilknyttet parkeringsarealet i P-kjeller jf vedlegg 1 , fordeles mellom seksjonene som har bruksrett, jf § 19, med en lik andel for hver plass.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til styrehonorar, revisjonshonorar, administrasjonskostnader og forretningsførerhonorar fordeles med lik andel pr seksjon.

Sameiet har rett til å kreve panterett i bruksenheten (seksjonen) for felleskostnader som ikke omfattes av den panteretten som følger av loven (legalpanteretten).

Vedlikehold av eventuelle tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader) samt bygningstekniske konstruksjoner.

Hvis styret bestemmer det, eventuelt etter offentlig pålegg, at det skal gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold eller slike tiltak alene bæres av de nevnte grupper av seksjonseiere. Som slike utgifter regnes bl.a. ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon etc.

12 BETALING AV FELLESUTGIFTER

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelsene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlete akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnadene som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tast hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fellesutgifter ved forfall er mislighold.

13 ANSVAR FOR EGEN BRUKSENHET

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

14 OMBYGGING OG ENDRING AV EGEN BRUKSENHET

Den enkelte sameier kan foreta ombygging av egen bruksenhet med mindre det svekker bygningen bygningsteknisk.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det og godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

15 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at sameiets forsikring tegnes og holdes ved like.

Sameierne må selv tegne forsikring for ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av bygges fellesforsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner må dekkes av den enkelte seksjonseier.

16 REGISTRERING AV SAMEIERE

Overgang av eiendomsrett og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering.

17 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen 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 kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre uten forutgående skriftlig advarsel, kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

18 INHABILITET

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 1 og § 21 kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder, såfremt endringen ikke er nødvendig i forbindelse med særskilt behov for HC-plass for seksjonseier.

20 LADEPLASSER FOR EL-BILER

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Eierseksjonslovens § 25.

21 PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

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

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Eierseksjonslovens § 26.

22 GENERELLE PLIKTER

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

23 PARKERINGSPLASSER OG BODER

Sameiets parkeringsplasser i parkeringskjeller plan - 1 er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er allikevel tildelt eksklusiv bruksrett, jf § 1. og eierseksjonsloven § 19-5. ledd. Parkeringsplassene og bodene er tildelt egne nummer angitt med henholdsvis betegnelsen P for parkeringsplass og B for bod i vedlagte bruks- og vedlikeholdsplan (vedlegg 2,).

Bruksrett til p-plass skal følge boligseksjonen ved salg. Bruksrett til p-plass kan ikke selges internt i sameiet eller ut av sameiet. De boligseksjoner som disponerer bruksrett til mer enn 1 p-plass, kan kun selge eller overføre denne til andre boligseksjonseiere forutsatt at det ikke er bod i bakkant av p-plassen.

Den eksklusive bruksrettene til parkeringsplasser og boder er fordelt som følger:

Leilighet nr.	Seksjon nr.	P-plass nr.	Bod nr.
F-201	S41/T41	001	001
F-202	S39/T39	002	002
F-203	S40/T40	003	003
F-301	S44	004	004
F-302	S42	005	005
F-303	S43	006	006
F-401	S47	007	007
F-402	S45	008	008
E-202	S48/T48	009	009
E-203	S49/T49	010	010
E-302	S51	036	036
E-303	S52	012	012
E-401	S56	013	013

E-402	S54	014	014
E-403	S55	015	015
D-202	S57/T57		016
D-203	S58/T58	094,095,096	094
D-302	S60	017	017
D-303	S61	018	018
D-402	S63	019	019
D-403	S64	020	020
L-201	S07/T07	021	021
L-202	S08/T08	022	022
L-203	S09T09	023	023
L-204	S10/T10	024	024
L-301	S17	025	025
L-302	S18	026	026
L-304	S20	127,128	127
L-401	S27	125,126	125
L-402	S28	027	027
L-404	S30	028	028
L-501	S36	029	029
L-502	S37	030	030
L-503	S38	HC 087	087
K-201	S04/T04	031	031
K-202	S05/T05	032	032
K-401	S24	033	033
K-402	S25	034	034
K-403	S26	035	035
K-501	S33	HC 011	011
K-502	S34	037	037
K-503	S35	038	038
J-201	S01t01	HC 088	088
J-202	S02/T02	039	039
J-301	S11	040	040
J-303	S13	041	041
J-401	S21	109,110	109
J-402	S22	042	042
J-403	S23	043	043
J-501 + J-502	S31	044,045	044,045
J-503	S32	046	046
A-301	S86/T86	047	047
A-303	S85/T85	048	048
A-402	S87	049	049
A-403	S88	050	050
A-502	S90	051	051
A-503	S91	052	052

B-301	S77/T77	053	053
B-303	S76/T76	115,116, 16	115
B-401	S80	054	054
Leilighet nr.	**Seksjon nr.**	**P-plass nr.**	**Bod nr.**
B-402	S78	055	055
B-403	S79	056	056
B-501	S83	059	059
B-502	S81	113,114	113
B-503	S82	117,118	117
C-303	S67/T67	061	061
C-302	S66/T66	063	063
C-301	S68/T68	062	062
C-403	S70	064	064
C-501	S74	065	065
C-502	S72	066	066
C-503	S73	067	067
G-301	S93	057.058	057
G-302	S94	068	068
G-303	S95	069	069
G-401	S102	070	070
G402	S103	071	071
G-403	S104	072	072
G-503	S112	073	073
L-403	S29	074	074
C-402	S69	075	075
F-403	S46	076	076
K-301	S14	077	077
A-401	S89	078	078
A-501	S92	079	079
C401	S71	080	080
D-201	S59	081	081
D-301	S62	082	082
D-401	S65	083	083
J-203	S03	084	084
K-203	S06/T06	085	085
J-302	S12	086	086
K-302	S15	089	089
K-303	S16	090	090
L-303	S19	091	091
A-302	S84/T84	092	092
B-302	S75/T75	093	093
E-201	S50/T50	099	099
E-301	S53	100	100

G-501 + G-502	S111	97 og 98	97 og 98
I-503	S118	101	101
H-301	S96/T96	102	102
H-302	S97/T97	103	103
H-303	S98/T98	104	104
H-401	S105	105	105
H-402	S106	106	106
H-403	S107	060	060
H-501	S113	107	107
H-502	S114	108	108
H-503	S115	119	119
I-301	S99/T99	120	120
I-302	S100/T100	121	121
I-303	S101	122	122
I-401	S108	123	123
I-402	S109	124	124
I-403	S110	129	129
I-501	S116	111.112	111
I-502	S117	130	130

VEDLEGG 1 –
Bruks- og vedlikeholdsplan med etasje, nr, betegnelse for bruk og bruksrettshaver

1. Utomhus
Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til utvendige søppelbrønner for bolig, benker, lekeplasser, gangbro, grøntarealer, utvendig trappeløp og adkomstarealer opp til utomhusarealer og utomhusarealer plan 3 vest og plan 2 øst mellom langhus og punkthus jfr vedlegg 2

Øvrige arealer utomhus er fellesarealer for bolig og næring.

2. Parkeringsplasser og boder
Følgende seksjoner med bruksrett til parkeringsplass og evt bod har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
-1	1	Parkering og boder boliger	Bolig, jf § 20
-1	2	Parkering næring	N119-123, jfr § 20

3. Parkeringskjeller øvrig
Følgende seksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
-1 Øst-Vest	3	Kjørebane øst-vest bolig	Bolig
-1 Øst	4	Kjørebane, rampe, port øst felles	Bolig og næring
-1 Vest	5	Kjørebane vest bolig	Bolig
(adkomstrett for N119, N120, N121) til teknisk rom vest			
-1 Øst	6	Sykkelparkering	Bolig
-1 Vest	7	Teknisk rom vest	N119, N120, N121
-1 Øst	8	Teknisk rom øst	N122
-1 Vest	9	Sluse og heis nr 1 Vest	N119, N120, N121
-1 Vest	10	Sluse og heis nr 2 Vest	Bolig, N119, N120, N121
-1 Øst	11	Heis nr 3 Øst	N122
-1 Øst	12	Sluse, trappeløp til og med Plan 1 Øst	Bolig og N122

4. Plan 1
Følgende seksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
Plan 1 Vest	1	Trappeløp og gang	N119, N120, N121
Plan 1 Vest	2	Trappeløp bolig	Bolig
Plan 1 Vest	3	Heis nr 1 Vest	N119, N120, N121
Plan 1 Vest	4	Heis nr 2 Vest	Bolig, N119, N120, N121
Plan 1 Vest	5	Trappeløp – adkomst	N119 og N121
Plan 1 Vest	6	Port – varelevering	N119 og N121
Plan 1 Vest	7	Heis nr 4 Vest	N119
Plan 1 Vest	8	Varemottak – miljøstasjon	N119 og N121
Plan 1 Vest	9	Teknisk, el-tavle, trafo	Bolig og næring
Plan 1 Øst	1	Heis nr 3 Øst	N122

5. Plan 2

Følgende seksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
Plan 2 Vest	1	Trappeløp/ gang	N119, N120, N121
Plan 2 Vest	2	Heis nr 1 Vest	N119, N120, N121
Plan 2 Vest	3	Heis nr 2 Vest	Bolig, N119, N120, N121
Plan 2 Vest	4	Vindfang – entré	N119 og N120

Vedlegg 2:
Kostnadsfordelingsnøkler bolig – næring – garasje

Fordelingsnøkler:	Avd Bolig SNR 1-118	Avd Næring SNR 119-122	Avd N2 SNR 123	Avd Garasje	SUM NEVNER
BRØK ALLE	7639	6500	1255		15394
LIKEDELT	118	4	1		123
GARASJE	130	64			194
NÆRING		6500			6500
NÆRING + N2		6500	1255		7755
BOLIG + NÆRING	7639	6500			14139
HEIS	78,38 %	21,62 %			100,00 %
VENTILASJON	33,33 %	66,67 %			100,00 %
STRØM					
Målernr: 81008530	100 %				
Målernr: 81008532	23,70 %	46,35 %	8,95 %	21 %	100 %
FORDELINGSNØKKEL FASTE VAKTMESTERTJENESTER SAGA SENTER	BO- seksjon 1-118	NÆ- seksjon 119-122	N2 - seksjon 123	Objekt 30000-serie	Nevner alle
BRØK	*7639*	*6500*	*1255*		15394
	BOLIG	*NÆRING*	*NÆRING2*	*GARASJE*	
	70,34 %	18,23 %	3,52 %	7,91 %	100,00 %