

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Langbråten 27
2063 JESSHEIM
Gnr./Bnr.: 132/242
Seksjonsnr. : 14
Ullensaker kommune

Areal

Rekkehus.
Bruksareal: 125 m² (BRA-i: 125 m²)
Utvendig bod.
Bruksareal: 5 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 130 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.02.2026

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Andreas N. Sveen

Signatur inspektør: Andreas Norbeck Sveen

Mobil: 98459977

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, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. 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
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- 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 trafikkløysets 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	02.02.2026
Referansenummer	15078352
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0004
Hjemmelshaver/selger	Charlotte Bryhn/Jostein Thunæs Kråkemo
Bygningssakkyndig inspektør	Andreas Norbeck Sveen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-9 °C
Rapportdato	13.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Langbråten 27
Postnummer/sted	2063 JESSHEIM
Kommune	3209 - Ullensaker
Gnr./Bnr.:	132/242
Seksjonsnr.	14
Borettslag / Sameie	Jessheimhagen Boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 6530 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus.	2017.		
Utvendig bod.	2017.		

Byggemåte

Rekkehus tilhørende Jessheimhagen Boligsameie, beliggende på Jessheim i Ullensaker Kommune. Sameiet består av 80 seksjoner med felles tomt. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenareal, prydbusker og diverse beplantninger. Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller (med tilhørende elbil-lader). Øvrig parkering etter gjeldende bestemmelser. Asfaltert adkomstvei.

Rekkehus over tre plan. Bygningen er oppført med støpt betongplate på mark. Grunnmur av betongkonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med ukjent materiale (ikke besiktiget). Boligen har entrédør med karm av tre med elektronisk kodelås. Vinduer med karm av tre, og tre-lags glass (fra byggeår). Terrassedør med karm av tre, og tre-lags glass (fra byggeår). Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass (fra byggeår). Boligen er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

Rekkehus over tre plan. Adkomst via overbygget inngangsparti.
1. Etg består av: Entré, kott og stue med åpen kjøkkenløsning.
2. Etg består av: Gang, kontor, bod/teknisk rom bad og to soverom.
3. Etg består av: Stue, bod, bad og soverom.

Utgang fra stue i 1.etasje til sørvest-vendt markterrasse.

Utgang fra stue i 3.etasje til sørvest-vendt balkong.

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 2.etasje.		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
Våtrom - Bad 3.etasje.		Overflater gulv	9	
Øvrige rom - 1.etasje.		Overflater gulv	10	
Øvrige rom - 2.etasje.		Innerdører	10	
		Overflater gulv	10	
Etasjeskiller - 3.etasje.		Skjevhetmåling	11	
Drenering		Bortledning av takvann	14	

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

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk 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)					
Rekkehus.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etg.	34			34	
	Stue, bod, bad og soverom.				
2. etg.	45			45	
	Gang, bod/teknisk rom, kontor, bad og to soverom.				
1. etg.	46			46	
	Entré, kott og stue med åpen kjøkkenløsning.				
SUM	125			125	
Total bruksareal: 125 m²					

Bruksareal (BRA)					
Utvendig bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Utvendig bod.		5		5	
		Utvendig bod.			
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m²					

Kommentar til areal

Det gjøres oppmerksom på at sørvest-ventd markterrasse med utgang fra stue i 1. etasje er ikke oppmålt på befaringsdagen grunnet snødekte overflater.

Det gjøres oppmerksom på at sørvest-ventd balkong med utgang fra stue i 3. etasje er ikke oppmålt på befaringsdagen grunnet snødekte overflater.

Frittstående bod oppmålt til 5 m² (BRA-e).

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller (med tilhørende elbil-lader).

Boligen inneholder 116 m² P-ROM og 9 m² S-ROM. S-ROM består av innvendige boder inkludert vegger mot tilstøtende rom.



Rapport

Våtrom - Bad 2. etasje.

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med sidelys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - 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 - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra topp flis ved døråpning og til topp flis ved sluk er på tilfeldig sted målt til 31 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20,9 %, temperatur 20,8 grader C og duggpunkt -2,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Overflater vegger	Det er registrert en sprekke i veggflis over døren. Ukjent årsak. Skade bør utbedres.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Våtrom - Bad 3.etasje.

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dør.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil 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 - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra topp flis ved døråpning og til topp flis ved sluk er på tilfeldig sted målt til 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20,9 %, temperatur 19,0 grader C og duggpunkt -3,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Kjøkken


Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.
Synlige avløpsrør av plast.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med fliser i entré og parkett i øvrige rom.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Skyvedør gardeobe i entré.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon


 **TG 2** Overflater gulv

Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entré. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Øvrige rom - 2.etasje.

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Garderobeskap på soverom 1 og soverom 2.
Skyvedører med oppbevaringsplass på kontor.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

 **TG 2** Innerdører

Innerdør ved bad har enkelte svelleskader i bunnen av dørblad. Tiltak kan iverksettes ved behov.	
Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - 3.etasje.

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

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

Etasjeskiller - 1.etasje.

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

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

 **TG i** Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt til 3mm og 0 mm.

Etasjeskiller - 2.etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: gang og soverom 2.

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

 **TG i** Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt til 5 mm i gang og 5 mm i soverom 2.

Etasjeskiller - 3.etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom.

 **TG 2** Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt til 15 mm i stue og 13 mm i soverom.
Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør med rør-i-rør system.

Vanninntaksrør i plast.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonluke/fordelerskap i entré.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er plassert bak inspeksjonluke i garderobeløsning i entré.

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på teknisk rom i 2. etasje.

Kombinert varmtvannsbereder på 170L og balansert ventilasjonsanlegg (fra byggeår) plassert på teknisk rom.

Boligen er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.



VG 1

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

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



TGIU

Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmpumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)

Varmesentral er ikke kontrollert av bygningssakkyndige under befaringstidspunktet da dette krever spisskompetanse. Kontroll anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt er plassert på teknisk rom.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Det er fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

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: Nei.

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: Fra byggeår.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.


Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er fremlagt samsvarserklæring, og gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.
samt noen utfyllende felter med fasadeplater.

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


 **TGIU** Fasader ink. kledning

På grunn av snøforholdene / oppsamling av snø langs veggene er ikke bunnen av panelet samt lufting kontrollert. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for dette.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med elektronisk kodelås.
Overbygg over entrédør.
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Terrassedør med karmen av plast, og tre-lags glass (fra byggeår).


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

 **TGIU** Dører

TGIU gjelder terrassedører utvendig da det ikke var mulig å åpne dører på grunn av snø-/isforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for dette.

Yttertak

Flatt yttertak med parapet.
Utvendig tekket med ukjent materiale fra byggeår.
Renner og nedløp i metall.

 **TGIU** Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke mulig å vurdere yttertaket i sin helhet på grunn av snø-/isforhold samt at taket er en lukket konstruksjon. Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres når forholdene ligger til rette for dette.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse må gjøres når værforholdene er endret, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler. Basert på alle overnevnte forhold anbefales ytterligere undersøkelser.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong 3.etasje.

Utgang fra stue til sørvest-vendt balkong.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Rekkverkshøyde er ikke målt grunnet snøforhold.



TGIU

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Balkongen er ikke besiktiget eller oppmålt på grunn av snødekte overflater samt at over deler av 2.etasje utgjør overliggende balkong en del av takkonstruksjonen. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon og tilstand er ikke kjent.

Balkongen kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Terrasser / platting på terreng - Markterrasse 1.etasje.

Utgang fra stue til sørvest-vendt markterrasse.
Markterrasse i trekonstruksjoner med gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.



TGIU

Platting på terreng

Markterrassen er ikke besiktiget eller oppmålt på grunn av snødekte overflater.

Grunnmur, fundamenter

Støpt betongplate på mark med ringmur i betongkonstruksjoner.



TGIU

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Grunnmur

Ikke besiktiget på grunn av snødekte overflater. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for dette.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Tomteforhold er ikke bedømt grunnet snødekte overflater.



TG 1

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

Alder



TG 2

Bortledning av takvann

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.



TGIU

Terrengfall fra grunnmur

Terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Fuksikring av grunnmur

Fuksikring av grunnmur kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Ikke besiktiget.

Frittstående byggverk

Frittstående utebod.

Bygning i trekonstruksjoner.

Innsiden er oppmålt til 5 m².

Fasaden er kledd med liggende trekledning.

Flatt tak (besiktiget fra bakkenivå).

Yttertak er utvendig tekket med ukjent materiale.

Konstruksjonen er uisolert.



Frittstående byggverk

TGIU gjelder yttertak da dette ikke besiktiget i sin helhet på grunn av snø-/isforhold. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse må gjøres når værforholdene er endret, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige 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 på tilfeldige steder i boligen oppmålt til:

1. etasje: 2,43 meter.

2. etasje: 2,43 meter.

3. etasje: 2,69 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Følgende dokumentasjon er fremlagt: skaderapport vedrørende vannskade på gulv og lister rundt vindu på soverom i 3.etasje som er utbedret.

Fremlagt faktura vedrørende reparasjon/utskifting av utekran datert 10.01.2024.

Fremlagt faktura vedrørende service på varmesentral datert 13.06.2025.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 14.08.2017, arbeidene gjelder ny installasjon av det elektriske anlegget.

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 aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og datert: 26.01.2026.

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 bygningsselementer 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 bygningskader, 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. Framskreden 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 bygningsselementer 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 varmtvannsbereider 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 benevelser 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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, varmpumper, 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 skjvhet 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.

Egenerklæring

Langbråten 27, 2063 JESSHEIM

26 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Langbråten 27

Postadresse

Langbråten 27

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

04.2019

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.

Har bodd selv i boligen fra 04.2019-11.2020. Deretter har den vært utleid frem til 31.12.2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79, 36427825

Informasjon om selger

Selger

Bryhn, Charlotte

Selger

Kråkemo, Jostein Thunæs

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 egenerklæringskjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i en flis over dør på bad i 2 etg.

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 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

Det er problemer med fukt i garasjeanlegget til sameiet i kjelleren (dette er ikke i direkte tilknytning til boligen). Sameiet har besluttet og ikke ta juridiske skritt mot utbygger, men heller legge en plan for fremtidig vedlikehold.

6 Har boligen 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

Utekran ved inngangsdør frøs i januar 2024. Dette ble utbedret umiddelbart av Bråthen Rør AS.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet utekran i januar 2024.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bråthen Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Feil på Nibe ventilasjonsanlegg i 2 etg i oktober 2022. Utbedret av Jessheim VVS og Varmeservice AS.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet defekt kretskort på Nibe ventilasjonsanlegg i 2 etg.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jessheim VVS og Varmeservice AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Fremdrift og kommende arbeider på byggeplass, Vesthagen (uke 2 vil det være oppstart for gravearbeider og i uke 5/6 vil det være oppstart for pelearbeider, noe som vil føre til mer støy enn gjennomsnittlig grenseverdi. De støyende arbeidene vil pågå i tidsrommet uke 4 – uke 11.)

Det er sendt inn forslag til omregulering av boligområdet Flatavegen som ligger omtrent 1 km sørøst for boligen. Dette kan føre til byggeaktivitet i fremtiden.

Tomten som ligger rett vest for boligen er regulert til næring, men det foreligger ingen konkrete planer for utbygging som vi 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

Skriv opplysningene her:

I forbindelse med at vinduet på soverom i 3 etg stod åpent under kraftige regnbyger oppsto en vannskade på gulvet ved vinduet og foringer (april 2023). Takstmann Hans Petter Lindstad gjennomførte takst og konkluderte med at gulv og utforinger var skadet. Ved takst ble det ikke avdekket forhøyde fuktverdier og ingen ytterligere skader ble avdekket. Hele gulvet og skadet vindusforing på soverommet i 3 etg er byttet av eier i 2026. Skaderapport har eier tilgjengelig om ønskelige.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 79118689

Egenerklærings skjema

Name
Bryhn, Charlotte

Date
2026-01-26

Name
Kråkemo, Jostein Thunæs

Date
2026-01-26

Identification
 **bankID** Bryhn, Charlotte

Identification
 **bankID** Kråkemo, Jostein Thunæs



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bryhn, Charlotte
Kråkemo, Jostein Thunæs

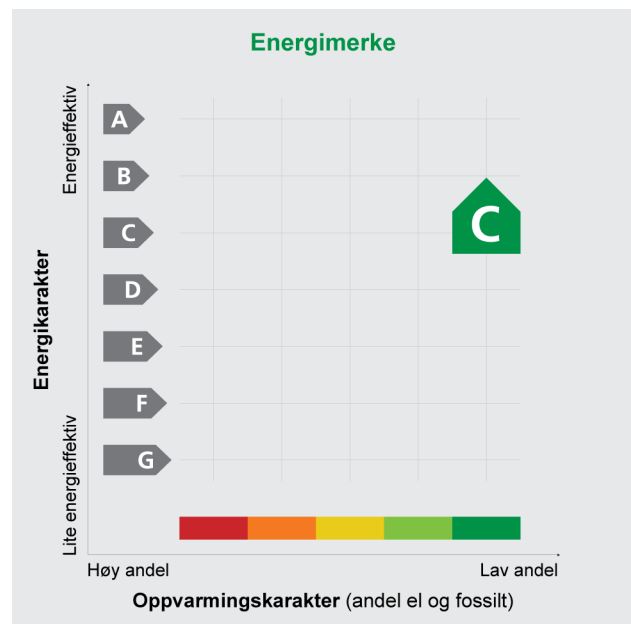
26/01-2026
19:28:21
26/01-2026
19:32:16

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Langbråten 27
Postnr	2063
Sted	JESSHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	132
Bnr.	242
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	300588534
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-929973
Dato	18.09.2018

Innmeldt av Tina Holmeset



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Rekkehus

Byggeår: 2017

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 120

Ant. etg. med oppv. BRA: 3

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langbråten 27
Postnr/Sted: 2063 JESSHEIM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 18.09.2018 15:58:08
Energimerkenummer: A2018-929973
Ansvarlig for energiattesten: Tina Holmeset
Energimerking er utført av: Tina Holmeset

Gnr: 132
Bnr: 242
Seksjonsnr: 14
Festenr:
Bygnnr: 300588534

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Gjensidige



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, skadedyr, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, 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 forbindelse 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.

Langbråten 27

Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚏 Gjestad øst	7 min 🚶
Linje 426	0.5 km
🚏 Jessheim stasjon	16 min 🚶
Linje R13, R13x	1.3 km
✈ Oslo Gardermoen	11 min 🚗

Skoler

Døli skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
401 elever, 20 klasser	0.8 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 ...18 min 🚶	
490 elever, 21 klasser	1.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
318 elever, 15 klasser	1.5 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
323 elever, 13 klasser	1.5 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.)	10 min 🚗
144 elever, 6 klasser	2.8 km
Jessheim videregående skole	10 min 🚶
1150 elever, 63 klasser	0.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	10 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Obs Jessheim	5 min 🚶
🚗 Jessheim Storsenter - Skovly P-h...12 min 🚶	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

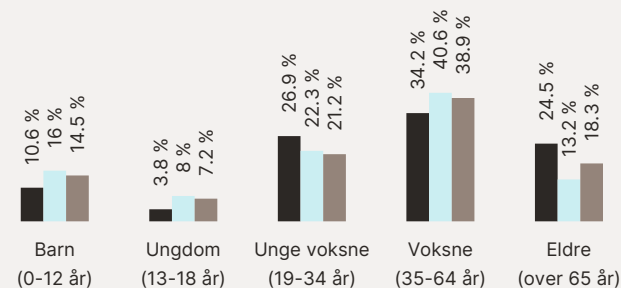


Kvalitet på skolene
Bra 65/100



Naboskapet
Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim sentrum/Gjestadh...	4 061	2 467
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år)	2 min 🚶
78 barn	0.2 km
Jessheim barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
69 barn	0.7 km
Døli barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
52 barn	0.8 km


Dagligvare


Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶
	0.3 km
Kiwi Meierigården	7 min 🚶


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



 Vedlikehold veier
Godt velholdt 82/100



 Vedlikehold hager
Godt velholdt 78/100

Sport

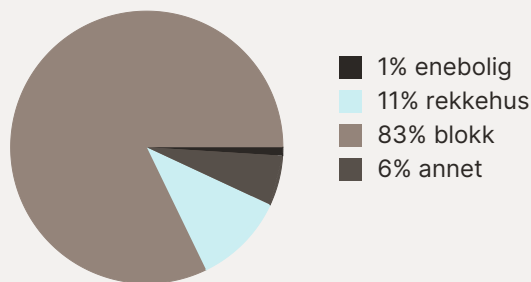
 Døli skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km

 Jessheimhallen 11 min 
Aktivitetshall 0.9 km

 Fresh Fitness Jessheim 13 min 

 EVO Jessheim 12 min 

Boligmasse

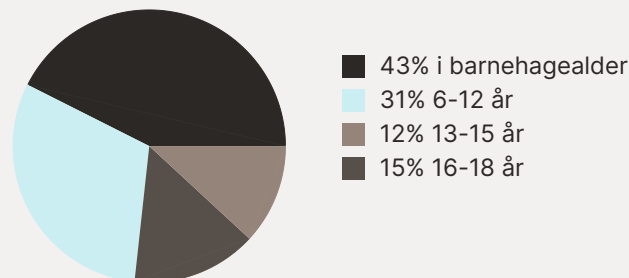


Varer/Tjenester

 Jessheim Storsenter 11 min 

 Apotek 1 Jessheim 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn





Flerfamilier



0% 56%

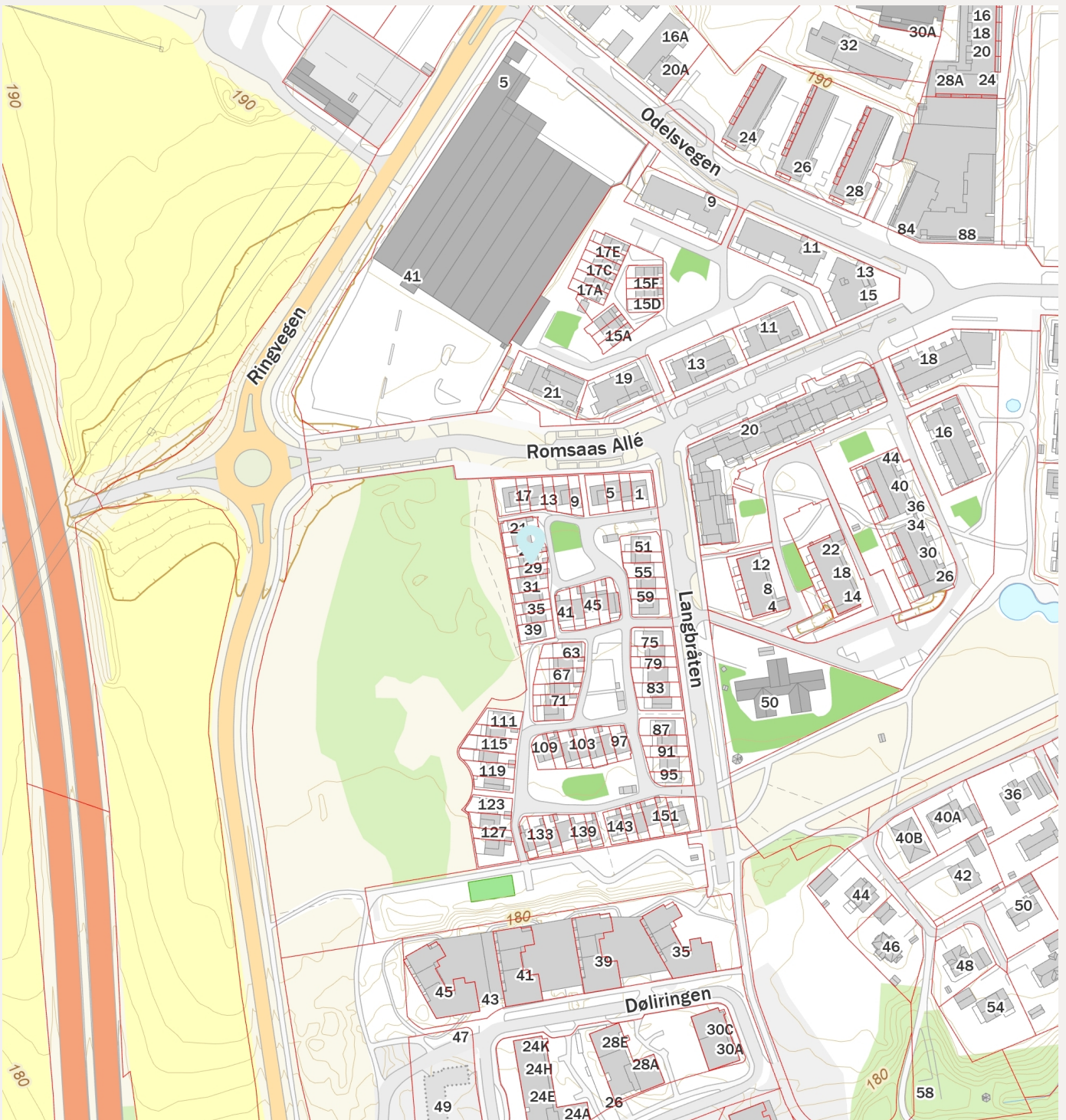
 Jessheim sentrum/Gjestadhagen

 Jessheim

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260004 .

Vår ref.: 0935-1-014

Dato: 19.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Jessheimhagen Boligsameie
Organisasjonsnr: 919449632
Seksjonseier: Bryhn, Charlotte
Medeier: Kråkemo, Jostein Thunæs
Leilighetsnummer: 014
Adresse: Langbråten 27, 2063 JESSHEIM
Seksjonsnummer: 14
Gnr. 132
Bnr. 242

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Landkreditt Forsikring AS- polisenummer 36427825.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

01.04.2025: Fellesutgifter økes 20 %, garasjeplass økes til kr 473/mnd

Garasje Seksjon 78 består av 131 ideelle andeler tinglyst på person, ved eierskifter må hjemmelsovergang tinglyses. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Seksjon 80, næringsseksjon parkeringsplass, opprettet ved reseksjonering pga. feil i opprinnelig seksjonering. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987201854
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	1 535 134,61
Innfrielsesdato:	30.06.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 366,41,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398720185; Adm. lån 1 - Akonto renter	135,30	
Lån nr: 8398720185; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	289,12	
Fellesutgifter	1 673,00	
Bredbånd	269,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	54,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 146,-
Annen formue:	3 654,-
Gjeld:	26 496,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987201854
Restsaldo:	22 905,61
Kapitalkostnader:	355,37
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 22 905,61,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Fugelseth, e-post: jessheimhagen@styreverrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 935

JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 12:00, Olaløkka grendehus, Vilbergvegen 54, 2067 Jessheim.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Garantisak
7. Budsjet 2025
8. Endring av vedtekter for garasjesameiet
9. Vedlikehold
10. Evaluering av vedlikeholdsavtale og innsyn i inngåtte avtaler
11. Valg av tillitsvalgte
12. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Terje Sørhuus er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat, kr - 553 167, til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Revisjonsberetning 2024.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Garantisak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har fått rapport fra SINTEF, denne fastslår ikke årsaken til vanninntrengingene vi opplever.

For at SINTEF skal si noe om årsaken til vanninntregning vil det være nødvendig med større og mer inngripende tiltak. Det kan være behov for mer omfattende oppgraving for å kartlegge vanninntrengingsproblemet, og destruktive inngrep i betongkonstruksjonen for å kartlegge betongkvalitet og armering.

Det har vært felles befaring med utbygger, advokat, SINTEF og styret.

Utbygger har gjort mindre utbedringer og målinger etter dette.

Styret er av den oppfatning at det som er gjort ikke er tilstrekkelig. Det vil være en ny måling med utbygger, SINTEF og styret i juni 2025.

Sameiet har en forliksklage som forlenger foreldelsesfristen fram til utgangen av februar 2026

Styret har fått dekket 80% av kostandene for advokat og SINTEF vis forsikringen. Vi har nå nådd det maksimale sameiet kan få fra forsikringen. Videre kostander faller på sameiet i sin helhet. Styret ønsker å høre hva årsmøtet ønsker at vi gjør videre.

Forslag til vedtak 1

Be SINTEF dokumentere oppbygging med tiltak de foreslår og fortsette med dialog mot utbygger

Forslag til vedtak 2

Avslutte sak og gå over til vedlikehold

Sak 7

Budsjett 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Budsjett for 2025 er vedlagt. Budsjettet er delt opp i en del for boligsameiet og en del for garasjesameiet. Det er ikke budsjettert med utgifter til SINTEF rapport.

Boligsameiet

For boligsameiet er det budsjettert

- 2.285.024 i inntekter
- 1.821.667 i driftskostnader
- 130.000 i Finanskostnader/inntekter
- 227.000 i avdrag på lån.

Det vil gi sameiet en økning i egenkapital på 106.347

Garasjesameiet

For garasjesameiet er det budsjettert

- 769.548 i inntekter
- 749.593 i driftskostnader

Det vil gi sameiet en økning i egenkapital på 46.955

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Vedlegg

3. Budsjetgrundlag2025 årsmøte.pdf

Sak 8

Endring av vedtekter for garasjesameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kostnader ved utløsning av brannalarm

Vi har hatt noen episoder hvor brannalarmen har blitt utløst av at motorsykel har blitt startet i garasjeanlegget. Vi har varslet Honewell (leverandør) under årlig kontroll om dette problemet, men de kunne ikke justere ned sensitiviteten på brannalarmen.

Når brannalarmen utløses og forårsaker en uttrykning må vi betale et gebyr til brannvesenet. Her har styret praktisert at den som har forårsaket den unødvendige alarmen har måtte betale gebyret.

Styrets syn er at det ikke spiller noen rolle om feilen er gjort med forsett eller uaksomhet. Man betaler for egne feil selv om man bor i et sameie.

Forenkling av styrets arbeid

Styret er fremdeles ansvarlig for avlesning og fakturering av de manuelle elbilladerene. Her ønsker styret en endring for å forenkle faktureringsarbeidet slik at vi kun trenger å ta hensyn til eier av parkeringsplassen på tidspunktet for fakturering.

Styrets innstilling

Kostnader ved utløsning av brannalarm

Styret vil gå til forliksrådet dersom saken ikke løses, men ønsker at man for fremtiden konkretiserer dette i ordrensreglene/vedtektene.

Følgende legges til vedtektene:

Oppstart og bruk av motorsyklar i garasjekjeller kan utløse brannalarmen. Sameier er ansvarlig for kostnader knyttet til dette.

Forenkling av styrets arbeid

Følgende legges til vedtektene:

Ved salg/kjøp av parkeringsplass med manuell lader skal selger og kjøper gjøre opp strømforbruk på salgstidspunktet slik at ny eier blir ansvarlig for all strømforbruk siden forrige fakturering.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres

Sak 9

Vedlikehold

Forslag fremmet av:

Ranveig Wessel Tofte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg er av den oppfatning at vi bør ta vare på det som er av felleseie i sameiet. Det er to år siden jeg beiset alle fellesbenker. Samt vedlikeholde skifergangveiene og gatestenene rundt avfallsbrønner. Barke på tun 3. Vedlikeholde strå i blomsterkassen på tun 1. Vi er flere som fikk disse til å vokse igjen. Tenker at alle ønsker et velholdt sameie, det øker trivsel.

Forslag til vedtak

Benker: Beise treverk/antirust-lakke understell, etterskru.

Gangveier: Rense/skjære bort gress fra skifer, rette opp

Gatesten: ta bort mose mellom gatestene som er på området

Rullestein på tun 3: etterfylle med sten eller på en eller annen måte få dette penere

Barking: i felleshekk på tun 3

Strå: vedlikeholde og passe på stråene i blomsterkassen på tun 1

Sak 10

Evaluering av vedlikeholdsavtale og innsyn i inngåtte avtaler

Forslag fremmet av:

Anne Wigen-Schieren

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I fjor ble det inngått en ny vedlikeholdsavtale som omfatter snørydding og stell av fellesområder. Det har imidlertid blitt observert en forringelse i kvaliteten på disse tjenestene. Beboerne har heller ikke fått tilgang til den nye avtalen, noe som har skapt usikkerhet rundt hva som er avtalt og hvordan tjenestene skal leveres. Det er derfor ønskelig å få en evaluering av avtalen og innsyn i inngåtte avtaler generelt for å sikre at beboernes behov blir ivare tatt på en tilfredsstillende måte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å gjennomføre en evaluering av den nye vedlikeholdsavtalen og vurdere om det er behov for justeringer i avtalen for å sikre høyere kvalitet på tjenestene.

Styret pålegges å gi beboerne innsyn i den inngåtte vedlikeholdsavtalen samt eventuelle andre relevante avtaler som påvirker fellesområdene.

Styret skal rapportere tilbake til årsmøtet med vurderinger og eventuelle forslag til endringer i avtalen.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i møtet
- Velges i Møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kan velges i møtet
 - Kan velges i møtet
-

Sak 12

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000.

Styrets årsrapport

1. Om Jessheimhagen boligsameie

Sameiet består av 77 boligseksjoner.

Jessheimhagen Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 919449632 og ligger i Ullensaker Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

2. Styret

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Werner Friedrich Nicolaus

Styremedlem: Kjetil Brukstuen

Styremedlem: Lars Fugelseth

Styremedlem: Frank Johannessen

Styremedlem: Tomas Krøgstad

Varamedlem: Henrik Jensen

3. Generelt

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS for 2024.

Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36427825.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. Eierskifter

4 eierseksjoner har skiftet eier i 2024. 0 garasje plass er solgt separat i 2024.

5 Kommentarer til regnskapet 2024

Garasjeanlegget sin andel av felleskostnadene er

- Vaktmester og renhold (Toma) kr 190.066
- Strøm kr 330.459
- Forsikring kr 60.009
- Heis 60.289
- Vedlikehold dører og bytte av UPS 63.839
- Brannsikring 23.944
- Garasjeport 29.687
- Annet vedlikehold 6.203
- Andel forretningsfører 40.628
- Andel styrehonorar 51.402
- Andel tetting av strømtilførsel 22.581
- Andel garantisak 23.492

Driftskostnadene totalt er kr 696.057 og inntekter er 606.792. Dette gir et underskudd på kr 89.265

6. Styrets arbeid

Styret har gjennomført 14 styremøter i perioden. Styret har jobbet med garantisaken mot utbygger. Denne har pågått hele perioden. PlugPay er innført for å håndtere fakturering av ladestrøm på ZapTek. Fakturering av ladestrøm for ZapTek og manuelle ladere er gjennomført. Styret har gjennomført et ekstraordinært årsmøte for å velge 2 nye styremedlemmer.

Drift- og serviceavtaler

Styret har inngått ny avtale for oppfølging av brannvern i garasjen. Den nye avtalen inneholder oppfølging av branntavle og brannvarslingsanlegget i garasjen. I tillegg er det lagt inn oppfølging av branndør og branntslanger i garasjen,

Styret har hentet inn tilbud fra Industriporter på vedlikehold av garasjeport. Innhentet tilbud blir billigere enn dagens avtale og vi bytter avtale når dagens avtale går ut.

Vi har drift- og serviceavtaler med følgende aktører:

- TOMA for vaktmestertjenester, rengjøring og snøbrøyting
- Hans Harald Holter Grønt til stell av grøntarealer og vedlikehold av sedumtak.
- Firesafe for brannvarslingsanlegget i garasjen og vedlikehold av branndør og branntslanger.
- Øvre Romerike Brann og Redning for varsling ved brannalarm.
- AddSecure for varsling fra brannvarslingsanlegg til 110 Øst og sameiet
- Landkreditt Forsikring for forsikring av boligmassen.
- Kone på heisen
- Industriporter for bommene på tunene.
- Scanmark service AS på porten til garasjen.
- PSV Elektro AS, rammeavtale for arbeid knyttet til ladere i garasje og generelt elektrisk arbeid. Denne rammeavtalen kan også benyttes av beboere.
- Ingeborg Lås og Beslag til vedlikehold av de automatiske dørene og UPS-er i garasjeanlegget.

Vedlikehold

Alle UPS-er til dørene i garasjen er byttet. Varslingssystemet i heisen er byttet fra 2G til 4G. Garasjeporten har fått byttet mange av delene, siden den ofte i perioden har hatt driftsstans. Garasjeporten er nå stabil.

Gartner har fulgt opp sedumtakene. Planen var å legge på nye sedumplanter på de takene som var mest skadet. Gartner har ved inspeksjon vurdert at de kan klare å redde sedumplantene med god pleie.

HMS og internkontrollrutiner

HMS rutiner er opprettet i Styrerommet (digitalt verktøy fra OBOS).

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiet 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 avvirket.

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>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 449 632, KUNDENR. 935

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 884 072	1 302 180	3 068 000	2 931 000
Andre inntekter	3	2 709	2 042 649	185 000	75 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 886 781	3 344 829	3 253 000	3 006 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-17 902	-28 200	-18 330
Styrehonorar	5	-170 000	-100 000	-200 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-19 775	-11 201	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-121 220	-101 730	-121 220	-127 000
Konsulenthonorar	7	-316 468	-298 243	-64 000	-174 100
Drift og vedlikehold	8	-1 116 767	-439 789	-470 000	-611 611
Forsikringer		-143 735	-310 583	-279 000	-440 000
Kommunale avgifter	9	-25 538	-24 433	-25 600	-29 000
Kostnader sameie	14	-68 533	-28 881	-64 680	-69 300
Energi/fyring	10	-444 610	-458 374	-350 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-509 870	-676 994	-705 936	-248 556
Andre driftskostnader	11	-359 222	-658 200	-571 800	-462 152
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 319 707	-3 126 330	-2 892 436	-2 572 049
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		-432 926	218 500	360 564	433 951
Innbetalt andel fellesgjeld		24 767	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-408 160	218 500	360 564	433 951
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 528	3 603	0	0
Finanskostnader	13	-149 535	-138 171	-130 000	-130 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-145 007	-134 568	-130 000	-130 000
ÅRSRESULTAT		-553 167	83 932	230 564	303 951
Overføringer:					
Overført annen egenkapital		-553 167	83 932		



JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 449 632, KUNDENR. 935

BALANSE		2024	2023
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	139 486	139 486
SUM ANLEGGSMIDLER		139 486	139 486
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		68 005	36 115
Forskuddsbetalte kostnader		115 139	0
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere		0	3 877
Andre kortsiktige fordringer	15	55 487	668 996
Driftskonto OBOS-banken		168 050	51 130
Skattetrekkskonto OBOS-banken		74 050	0
Innestående i andre banker		0	509 691
SUM OMLØPSMIDLER		480 731	1 269 808
SUM EIENDELER		620 217	1 409 294
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-1 551 588	-998 422
SUM EGENKAPITAL		-1 551 588	-998 422
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 802 587	2 038 153
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 802 587	2 038 153
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 015	51 130
Leverandørgjeld		221 444	156 847
Skyldige offentlige avgifter	18	98 020	0
Påløpte renter		739	0
Påløpte kostnader		0	161 586
SUM KORTSIKTIG GJELD		369 218	369 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		620 217	1 409 294
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	197 737	197 737

Ullensaker, 25.03.2025

Styret i Jessheimhagen Boligsameie

Werner Friedrich Nicolaus

Lars Fugelseth

Kjetil Brukstuen

Tomas Krogstad

Frank Johannessen



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjævfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Eierandeler i annet selskap

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.



NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 400 244
Garasje	606 792
Lånekostnad I (Adm-avtale)	348 991
Bredbånd	345 576
RiksTV	249 403
Regulering lånekostnad I (Adm-avtale)	8 064
For mye betalt tv/bredbånd	-74 998
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 884 072

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling fra Axactor Norway AS	2 105
Innbetaling fra Romsaas Grønt Sameie	569
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	2 709

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 968, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 775.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-304 148
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 220
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-316 468

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 839
Drift/vedlikehold VVS	-1 938
Drift/vedlikehold elektro	-69 133
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-464 608
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 289
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 944
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-433 016
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 116 767

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-25 538
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-25 538

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-417 340
Andre energikostnader	-27 271
SUM ENERGI / FYRING	-444 610

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 275
Annet driftsmateriale	-3 081
Vaktmestertjenester	-75 491
Renhold ved firmaer	-122 769
Snørydding	-104 713
Andre fremmede tjenester	-28 899
Andre kostnader tillitsvalgte	-968
Andre kontorkostnader	-10 859
Kontingenter	-2 842
Bank- og kortgebyr	-3 039
Øreavrunding	8
Velferdskostnader	-4 644
Tap på fordringer,	-651
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-359 222

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter driftskonto i OBOS-banken AS	1 289
Andre renteinntekter	3 239
SUM FINANSINNEKTER	4 528

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-146 256
Renter på leverandørgjeld	-3 279
SUM FINANSKOSTNADER	-149 535

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 5,46 % deler av Romsaas Grønt Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Romsaas Grønt Sameie. Garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i Romsaas Grønt Sameie og utgjør kr 197 737.

Selskapets andel i Romsaas Grønt Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Romsaas Grønt Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota Ullensaker Bygdeservice SA	52 651
Avregningskonto Adm-lån	2 836
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	55 487

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	-998 422
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	-553 167
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 551 588

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-3 137 315
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	524 950
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	210 799
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	574 212
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	24 767

-1 802 587**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 802 587**

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-74 050

Skyldig arbeidsgiveravgift

-23 970

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-98 020



Budsjettforslag Radetiketter	Avdeling		
	Bolig	Garasje	Totalsum
1. Inntekter	2 285 024	796 548	3 081 572
1. ANDRE INNTEKTER		75 000	75 000
3900 Annen driftsrelatert inntekt		75 000	75 000
Inntekt ladestrøm		75 000	75 000
1. INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 285 024	721 548	3 006 572
3600 Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	1 932 024	721 548	2 653 572
Internett	248 556		248 556
Felleskostnader	1 683 468	721 548	2 405 016
3690 Lånekostnad I (Adm-avtale)	353 000		353 000
Innbetaling lån	353 000		353 000
2 Driftskostnader	- 1 821 677	- 749 593	- 2 571 270
2. PERSONALKOSTNADER	- 18 330		- 18 330
5400 Arbeidsgiveravgift	- 18 330		- 18 330
2. STYREHONORAR	- 130 000		- 130 000
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	- 130 000		- 130 000
3. FORRETNINGSFØRERHONORAR	- 127 000		- 127 000
6710 Forretningsførerhonorar	- 127 000		- 127 000
3. KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	- 72 100	- 102 000	- 174 100
6720 Honorar Konsulent/rådgivning	- 72 100	- 2 000	- 74 100
Endring felleskostnader	- 1 500		- 1 500
Fakturering		- 2 000	- 2 000
Vedliekholdsmodul	- 3 100		- 3 100
Vedlikeholdsplan	- 60 000		- 60 000
Årsmøte	- 7 500		- 7 500
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget		- 100 000	- 100 000
Føyen forliksklage		- 20 000	- 20 000
Føyen juridisk bistand		- 30 000	- 30 000
SINTEF faglig bistand		- 50 000	- 50 000
3. REVISJONSHONORAR	- 12 000		- 12 000
6700 Revisjonshonorar	- 12 000		- 12 000
4. ANDRE DRIFTSKOSTNADER	- 252 861	- 209 288	- 462 149
6300 Leie lokale	- 2 000		- 2 000
Årsmøtelokale	- 2 000		- 2 000
6360 Renhold		- 130 336	- 130 336
Garajserenhold		- 65 532	- 65 532
Matteleie antall. Stk		- 5 836	- 5 836
Renholdstjenester Ordinært		- 50 472	- 50 472
Renholdstjenester Periodisk		- 8 496	- 8 496
6590 Annet driftsmateriale	- 1 000	- 1 000	- 2 000
Div småting	- 1 000	- 1 000	- 2 000
6740 Vaktmestertjenester	- 39 124	- 77 952	- 117 076
Vaktmestertjenester	- 39 124	- 77 952	- 117 076
6780 Snørydding	- 191 888		- 191 888
Feiing	- 12 228		- 12 228
Finbrøyting	- 43 804		- 43 804
Håndstrøing	- 16 372		- 16 372
Maskinell Brøyting	- 61 940		- 61 940
Maskinell Strøing	- 57 544		- 57 544
6790 Annen driftskostnader	- 8 349		- 8 349
M365 Business Basic	- 5 749		- 5 749
Nettside og domene	- 1 500		- 1 500
Utsending av SMS fra Vibbo	- 1 100		- 1 100
7400 Kontingent, fradragsberettiget	- 3 000		- 3 000
Kontingent	- 3 000		- 3 000
7770 Bank- og kortgebyr	- 4 000		- 4 000
Bank- og transaksjonsgebyr	- 4 000		- 4 000
7780 Velferdskostnader	- 3 500		- 3 500

Budsjettforslag Radetiketter	Avdeling					
	Bolig	Garasje	Totalsum			
Servering årsmøte	-	3 500	-	3 500		
4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-	432 714	-	178 897	-	611 611
6601 Drift/vedl.hold bygninger	-	76 800	-	-	-	76 800
Gjødsling og rensk av sedumtak	-	46 800	-	-	-	46 800
Kontroll av tak	-	30 000	-	-	-	30 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	-	70 000	-	-	-	70 000
Bytte defekt lysamatur	-	70 000	-	-	-	70 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	-	285 914	-	-	-	285 914
Renhold av avfallsbeholdere	-	28 852	-	-	-	28 852
Vedlikehold Beplanting	-	10 620	-	-	-	10 620
Vedlikehold bommer	-	12 012	-	-	-	12 012
Årskontroll lekeplass	-	10 448	-	-	-	10 448
Vedlikehold fellesareal, sommer	-	219 444	-	-	-	219 444
Årlig pålagt lekeplasskontroll	-	4 538	-	-	-	4 538
6606 Drift/vedl.hold heiser	-	-	-	26 500	-	26 500
Abonnement	-	-	-	1 500	-	1 500
Annet vedlikehold	-	-	-	10 000	-	10 000
Kontrakt vedlikehold og alarm	-	-	-	15 000	-	15 000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	-	-	-	35 762	-	35 762
Brannvarsling	-	-	-	13 762	-	13 762
Vedlikehold brannanlegg	-	-	-	22 000	-	22 000
6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	-	-	-	10 000	-	10 000
Filtersett og annet vedlikehold	-	-	-	10 000	-	10 000
6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-	-	-	106 635	-	106 635
Bytte port	-	-	-	85 000	-	85 000
Service port, Serviceavtale nr 1200	-	-	-	11 635	-	11 635
Vedlikehold dørautomatikk	-	-	-	10 000	-	10 000
5. ENERGI / FYRING	-	50 000	-	200 000	-	250 000
6200 Energi	-	50 000	-	200 000	-	250 000
5. KOSTNADER SAMEIE	-	69 300	-	-	-	69 300
4870 Kostnader sameie	-	69 300	-	-	-	69 300
6. FORSIKRINGER	-	379 816	-	59 408	-	439 224
7500 Forsikringspremie	-	379 816	-	59 408	-	439 224
7. KOMMUNALE AVGIFTER	-	29 000	-	-	-	29 000
6326 Vann- og avløpsgebyr	-	29 000	-	-	-	29 000
Leie vannmåler	-	29 000	-	-	-	29 000
8. TV-ANLEGG/BREDBÅND	-	248 556	-	-	-	248 556
6670 TV-anlegg/bredbånd	-	248 556	-	-	-	248 556
3. Finansinntekt/kostnad	-	130 000	-	-	-	130 000
9. FINANSKOSTNADER	-	130 000	-	-	-	130 000
8150 Rentekostnad banklån	-	130 000	-	-	-	130 000
4. Avdrag på lån	-	227 000	-	-	-	227 000
Avdrag på lån	-	227 000	-	-	-	227 000
Avdrag på lån	-	227 000	-	-	-	227 000
Totalsum		106 347		46 955		153 302

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 935 Selskapsnavn: JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919449632

Møtet ble avholdt 19. mai kl. 12:00, Olalokka grendehus, Vilbergvegen 54, 2067 Jessheim.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Terje Sørhuus er valgt.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble Belinda Katla og Mattis Ranheim foreslått.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat, kr - 553 167, til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Garantisak

Styret har fått rapport fra SINTEF, denne fastslår ikke årsaken til vanninntrengingene vi opplever.

For at SINTEF skal si noe om årsaken til vanninntregning vil det være nødvendig med større og mer inngripende tiltak. Det kan være behov for mer omfattende oppgraving for å kartlegge vanninntrengingsproblemet, og destruktive inngrep i betongkonstruksjonen for å kartlegge betongkvalitet og armering.

Det har vært felles befaring med utbygger, advokat, SINTEF og styret.

Utbygger har gjort mindre utbedringer og målinger etter dette.

Styret er av den oppfatning at det som er gjort ikke er tilstrekkelig. Det vil være en ny måling med utbygger, SINTEF og styret i juni 2025.

Sameiet har en forliksklage som forlenger foreldelsesfristen fram til utgangen av februar 2026

Styret har fått dekket 80% av kostandene for advokat og SINTEF vis forsikringen. Vi har nå nådd det maksimale sameiet kan få fra forsikringen. Videre kostander faller på sameiet i sin helhet. Styret ønsker å høre hva årsmøtet ønsker at vi gjør videre.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Be SINTEF dokumentere oppbygging med tiltak de foreslår og fortsette med dialog mot utbygger

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Avslutte sak og gå over til vedlikehold

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Saken utsettes til ekstraordinært årsmøte, med tilgjengelig dokumentasjon, kostnadsoverslag over alternativet i sak 1

✓ Forslaget ble vedtatt

7. Budsjett 2025

Budsjett for 2025 er vedlagt. Budsjettet er delt opp i en del for boligsameiet og en del for garasjesameiet. Det er ikke budsjettet med utgifter til SINTEF rapport.

Boligsameiet

For boligsameiet er det budsjettert

- 2.285.024 i inntekter
- 1.821.667 i driftskostnader
- 130.000 i Finanskostnader/inntekter
- 227.000 i avdrag på lån.

Det vil gi sameiet en økning i egenkapital på 106.347

Garasjesameiet

For garasjesameiet er det budsjettert

- 769.548 i inntekter
- 749.593 i driftskostnader

Det vil gi sameiet en økning i egenkapital på 46.955

Forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

✓ Vedtatt.

8. Endring av vedtekter for garasjesameiet

Kostnader ved utløsning av brannalarm

Vi har hatt noen episoder hvor brannalarmen har blitt utløst av at motorsykel har blitt startet i garasjeanlegget. Vi har varslet Honewell (leverandør) under årlig kontroll om dette problemet, men de kunne ikke justere ned sensitiviteten på brannalarmen.

Når brannalarmen utløses og forårsaker en uttrykning må vi betale et gebyr til brannvesenet. Her har styret praktisert at den som har forårsaket den unødvendige alarmen har måtte betale gebyret.

Styrets syn er at det ikke spiller noen rolle om feilen er gjort med forsett eller uaksomhet. Man betaler for egne feil selv om man bor i et sameie.

Forenkling av styrets arbeid

Styret er fremdeles ansvarlig for avlesning og fakturering av de manuelle elbilladerene. Her ønsker styret en endring for å forenkle faktureringsarbeidet slik at vi kun trenger å ta hensyn til eier av parkeringsplassen på tidspunktet for fakturering.

Styrets innstilling

Kostnader ved utløsning av brannalarm

Styret vil gå til forliksrådet dersom saken ikke løses, men ønsker at man for fremtiden konkretiserer dette i ordrensreglene/vedtektene.

Følgende legges til vedtektene:

Oppstart og bruk av motorsykler i garasjekjeller kan utløse brannalarmen. Sameier er ansvarlig for kostnader knyttet til dette.

Forenkling av styrets arbeid

Følgende legges til vedtektene:

Ved salg/kjøp av parkeringsplass med manuel lader skal selger og kjøper gjøre opp strømforbruk på salgstidspunktet slik at ny eier blir ansvarlig for all strømforbruk siden forrige fakturering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Vedtektene endres

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forenkling av styrets arbeid Styret er fremdeles ansvarlig for avlesning og fakturering av de manuelle elbilladerene. Her ønsker styret en endring for å forenkle faktureringsarbeidet slik at vi kun trenger å ta hensyn til eier av parkeringsplassen på tidspunktet for fakturering. Vedtatt

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Vedlikehold

Fremmet av: Ranveig Wessel Tofte

Jeg er av den oppfatning at vi bør ta vare på det som er av felleseie i sameiet. Det er to år siden jeg beiset alle fellesbenker. Samt vedlikeholde skifergangveiene og gatestenene rundt avfallsbrønner. Barke på tun 3. Vedlikeholde strå i blomsterkassen på tun 1. Vi er flere som fikk disse til å vokse igjen. Tenker at alle ønsker et velholdt sameie, det øker trivsel.

Forslag til vedtak:

Benker: Beise treverk/antirust-lakke understell, etterskru.

Gangveier: Rense/skjære bort gress fra skifer, rette opp

Gatesten: ta bort mose mellom gatestenene som er på området

Rullestein på tun 3: etterfylle med sten eller på en eller annen måte få dette penere

Barking: i felleshekk på tun 3

Strå: vedlikeholde og passe på stråene i blomsterkassen på tun 1

✓ Vedtatt. Disse arbeidene utføres under dugnaden.

10. Evaluering av vedlikeholdsavtale og innsyn i inngåtte avtaler

Fremmet av: Anne Wigen-Schieren

I fjor ble det inngått en ny vedlikeholdsavtale som omfatter snørydding og stell av fellesområder. Det har imidlertid blitt observert en forringelse i kvaliteten på disse tjenestene. Beboerne har heller ikke fått tilgang til den nye avtalen, noe som har skapt usikkerhet rundt hva som er avtalt og hvordan tjenestene skal leveres. Det er derfor ønskelig å få en evaluering av avtalen og innsyn i inngåtte avtaler generelt for å sikre at beboernes behov blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å gjennomføre en evaluering av den nye vedlikeholdsavtalen og vurdere om det er behov for justeringer i avtalen for å sikre høyere kvalitet på tjenestene.

Styret pålegges å gi beboerne innsyn i den inngåtte vedlikeholdsavtalen samt eventuelle andre relevante avtaler som påvirker fellesområdene.

Styret skal rapportere tilbake til årsmøtet med vurderinger og eventuelle forslag til endringer i avtalen.

✓ Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Lars Fugelseth

Følgende stilte til valg:

Lars Lars Fugelseth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Belinda Katla

Morten Nordseth

Følgende stilte til valg:

Belinda Katla

Morten Nordseth

12. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 130 000.

✓ Vedtatt.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 935

JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. november kl. 09:00 og lukker 6. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/935>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Avslutte videre rettslig behandling

Med vennlig hilsen,

Styret i JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Fugelseth er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjetil Brukstuen og Henrik Jensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Avslutte videre rettslig behandling

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vi har en pågående tvist i form av en forliksklage mot utbygger og entreprenør.

Gjennom klagen har det blitt etablert en dialog med entreprenøren, som har kommet oss i møte på enkelte punkter. Styret skulle imidlertid gjerne sett at utbedringsarbeidene ble utført mer grundig, men vi mener at noen forhold nå er forbedret.

Den mest alvorlige feilen som gjenstår, er etter styrets vurdering fuktgjennomslag i taket. Utbedringene som er gjort her fremstår som kosmetiske, og den underliggende feilen virker ikke å være rettet.

For å gå videre med en rettslig prosess må vi kunne dokumentere konkrete feil. Per nå har vi kun symptomer, ikke bevis på selve årsaken. Det naturlige neste steget vil derfor være å avdekke taket over området der lekkasjen oppstår.

Serwent har gitt oss et estimat på 152 796 kroner for gravearbeidet, men det vil komme tilleggskostnader for blant annet kabelpåvisning m.m.

I tillegg må SINTEF gjennomføre undersøkelser og utarbeide en rapport om funnene. De vil ikke oppgi en fast pris for arbeidet, men fakturerer oss for medgått tid.

En eventuell rettssak vil også kreve betydelig arbeid fra advokatene. Vi kan derfor ikke gi en nøyaktig kostnadsramme for en eventuell videre prosess.

Det er heller ingen garanti for å vinne saken, og sameiet kan i verste fall pålegges å dekke motpartens saksomkostninger.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi ikke går videre med rettslige skritt mot utbygger og entreprenør, men i stedet igangsetter arbeidet med å etablere en vedlikeholdsplan.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Avslutte videre rettslig behandling
- Mot Avslutte videre rettslig behandling

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Etablere vedlikeholdsplan med regelmessig betong/armerings kontroll.
2. Starte arbeidet med å avdekke og utbedre rot-årsaken til lekkasjen i taket, men holder rettsapparatet utenfor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 1.11.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 6.11.25

Selskapsnummer: 935 Selskapsnavn: JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Lars Fugelseth er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kjetil Brukstuen og Henrik Jensen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Avslutte videre rettslig behandling

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For avslutte videre rettslig behandling
- Mot avslutte videre rettslig behandling

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Etablere vedlikeholdsplan med regelmessig betong/armerings kontroll.
- Starte arbeidet med å avdekke og utbedre rot-årsaken til lekkasjen i taket, men holder rettsapparatet utenfor.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919449632

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. november kl. 09:00 til 6. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Lars Fugelsest er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Kjetil Brukstuen og Henrik Jensen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Avslutte videre rettslig behandling

Vi har en pågående tvist i form av en forlikssklage mot utbygger og entreprenør.

Gjennom klagen har det blitt etablert en dialog med entreprenøren, som har kommet oss i møte på enkelte punkter. Styret skulle imidlertid gjerne sett at utbedringsarbeidene ble utført mer grundig, men vi mener at noen forhold nå er forbedret.

Den mest alvorlige feilen som gjenstår, er etter styrets vurdering fuktgjennomslag i taket. Utbedringene som er gjort her fremstår som kosmetiske, og den underliggende feilen virker ikke å være rettet.

For å gå videre med en rettslig prosess må vi kunne dokumentere konkrete feil. Per nå har vi kun symptomer, ikke bevis på selve årsaken. Det naturlige neste steget vil derfor være å avdekke taket over området der lekkasjen oppstår.

Serwent har gitt oss et estimat på 152 796 kroner for gravearbeidet, men det vil komme tilleggskostnader for blant annet kabelpåvisning m.m.

I tillegg må SINTEF gjennomføre undersøkelser og utarbeide en rapport om funnene. De vil ikke oppgi en fast pris for arbeidet, men fakturerer oss for medgått tid.

En eventuell rettssak vil også kreve betydelig arbeid fra advokatene. Vi kan derfor ikke gi en nøyaktig kostnadsramme for en eventuell videre prosess.

Det er heller ingen garanti for å vinne saken, og sameiet kan i verste fall pålegges å dekke motpartens saksomkostninger.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi ikke går videre med rettslige skritt mot utbygger og entreprenør, men i stedet igangsetter arbeidet med å etablere en vedlikeholdsplan.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 31

Antall stemmer mot saken: 8

Antall blanke stemmer: 11

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Etablere vedlikeholdsplan med regelmessig betong/armerings kontroll.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Starte arbeidet med å avdekke og utbedre rot-årsaken til lekkasjen i taket, men holder rettsapparatet utenfor.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 30

Antall stemmer for vedtak 2: 9

Antall blanke stemmer: 11

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Signaturer:

Møteleder:

Lars Fugelseth /s/

Protokollvitner:

Kjetil Brukstuen /s/

Henrik Jensen /s/

Vedtekter for Jessheimhagen Boligsameie

§1 Navn

Sameiets navn er Jessheimhagen Boligsameie med adresse Langbråten 1- 153, 2063 Jessheim. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26. april 2017. Eiendommens matrikelnummer er knr 3033, gnr 132 bnr 242.

§2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 77 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (parkering og bod). Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter, boligseksjonene, består av en hoveddel (boligen) og en tilleggsdel (have) i tillegg til én eller flere ideelle andeler i næringsseksjonene som utgjøres av garasjeplasser.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene er hager til den enkelte bolig/seksjon. Balkonger, terrasser og private utearealer inngår i bruksenheterne. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusivt uteareal).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Felles utearealer som grøntarealer, lekeplasser, adkomstveier, gjesteparkeringsplasser og felles garasjelegger, er fellesareal.

Sameiet har pliktig medlemskap i Romsaas Grønt Sameie som ivaretar drift og vedlikehold av friområde/fellesareal (FR3 på reguleringsplan for området) og skal bidra økonomisk ved å dele kostnadene med de andre deltakerne i Romsaas Grønt Sameie.

§3 Formål

De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål.

§4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenheten hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Oppsetting av markiser, parabolantennener o.l. kan kun skje etter forutgående samtykke fra styret.

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Seksjonseierne kan dog ikke individuelt velge utvendige farger på bygninger, markiser osv uten forutgående samtykke. Det er styret som er beslutter om vedtak skal fattes av styret eller årsmøtet vedr slike forhold. Det forutsettes at sameiets bygningsmasse skal fremstå enhetlig og i godt vedlikeholdt stand.

§6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Næringsseksjonene har ikke stemmerett i årsmøtet.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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 §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Styrets årsberetning/rapport
2. Årsregnskap
3. Valg av styre, når dette er på valg
4. Budsjett for kommende år
5. Vedlikeholdsplan for de kommende år
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

§7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når tre seksjonseiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som

flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 vesentlige deler av eiendommen
- b. oppløsning av sameiet
- c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d. tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseierne.

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøte. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøte som foretar valget. Styret skal ha en styreleder (én av styremedlemmene) som velges særskilt av årsmøte. Styremedlemmene velges med simpelt flertall. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

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 årsmøte.

Sameiet skal ha en forretningsfører og styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt kan si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, kopi skal sendes forretningsfører.

§10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøte eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som i styret.

§11 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

§12 VEDLIKEHOLD

12.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

12.2 Bruksenhetene/bygningene utvendig

Styret er ansvarlig for at sameiets bygninger vedlikeholdes utvendig.

12.3 Fellesarealer

Utearealer som er fellesarealer og parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene, på samme måte som de fellesarealer som er nevnt i §2 ovenfor.

§13 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a. eiendomsforsikring
- b. offentlige skatter, avgifter og gebyrer
- c. grunnpakke kabel-tv og internett
- d. kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, samt av parkeringsanlegget
- e. lys/oppvarming av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Seksjonseierne betaler fellesutgifter basert på budsjett og eventuelt fastsatt innbetaling til vedlikeholds-fond.

§14 Betaling av fellesutgifter/felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den første virkedag hver måned innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side. Størrelsen av den enkelte seksjons fellesutgifter beregnes etter en fordelingsnøkkel hvor telleren i brøken utgjøres av boligseksjonens areal i henhold til den tinglyste oppdelingsbegjæringen.

Unntatt fra brøken er kostnader til grunnpakke kabel-tv/internett som betales likt for hver seksjon, og felleskostnader for garasjekjeller som fordeles likt for hver biloppstillingsplass.

§15 Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

15.1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS

Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§16 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§17 Revisjon

Sameiet skal ha revisor. Denne velges av årsmøtet.

§18 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§19 Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/be-boerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøte.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører og styre.

§20 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jfr. Eierseksjonsloven

§21 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§22 Lov om eierseksjoner

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

- - - - -

Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Endret og vedtatt i konstituerende sameiermøte 26. juli 2017

Tilpasset ny lov om eierseksjoner på årsmøte 19.4.2018

Endret med ny § 15.1 på ekstraordinært årsmøte 14.12.2023

VEDTEKTER

for JESSHEIMHAGEN GARASJESAMEIE

Gnr. 132 bnr. 242 snr. 78 i Ullensaker
kommune

Vedtatt i sameiermøte 16. Oktober 2018

§ 1

Navn

Sameiets navn er Jessheimhagen Garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

§ 2

Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen næringsseksjon under bakkenivå, betegnet som Gnr. 132 bnr. 242 snr. 78 i Ullensaker («**Garasjeeiendommen**»).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler, inkludert kjørearealer, i Jessheimhagen Boligsameie.

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

Sameiet består av 131 parkeringsandeler.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av 1 parkeringsplass pr 1/131 eierandel.

Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødige forvoldes.

Det er ikke tillatt å:

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Jessheimhagen Boligsameies styre ved forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Salg av garasjeplasser skal tinglyses.

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til en parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en nummerert parkeringsplass.

Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil sameiet kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)).

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov.

§ 7

Sameiermøter

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om sameie, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 8

Styre

Styret i Jessheimhagen Boligsameie fungerer også som styre for Jessheimhagen Garasjesameie.

§ 9

Ordensregler

Sameierne forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for Jessheimhagen Boligsameie.

§ 10 **Vedlikeholdskostnader**

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret i Jessheimhagen Boligsameie fastsetter og krever inn via sin forretningsfører månedlige felleskostnader som skal gjenspeile garasjeeiendommens andel av boligsameiets normale drifts- og vedlikeholdskostnader uten større påkostninger.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Eiendomsforsikring, jf. § 17,
- b. Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,
- c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
- e. Renhold,
- f. Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester og revisorhonorar.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 11 **Sameieloven**

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

Vedtatt på sameiermøte 16. Oktober 2018, og skriftlig akseptert av alle eiere pr. mars 2019.

Langbråten 27

Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚏 Gjestad øst	7 min 🚶
Linje 426	0.5 km
🚏 Jessheim stasjon	16 min 🚶
Linje R13, R13x	1.3 km
✈ Oslo Gardermoen	11 min 🚗

Skoler

Døli skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
401 elever, 20 klasser	0.8 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 ...18 min 🚶	
490 elever, 21 klasser	1.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
318 elever, 15 klasser	1.5 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
323 elever, 13 klasser	1.5 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.)	10 min 🚗
144 elever, 6 klasser	2.8 km
Jessheim videregående skole	10 min 🚶
1150 elever, 63 klasser	0.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	10 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Obs Jessheim	5 min 🚶
🚗 Jessheim Storsenter - Skovly P-h...12 min 🚶	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

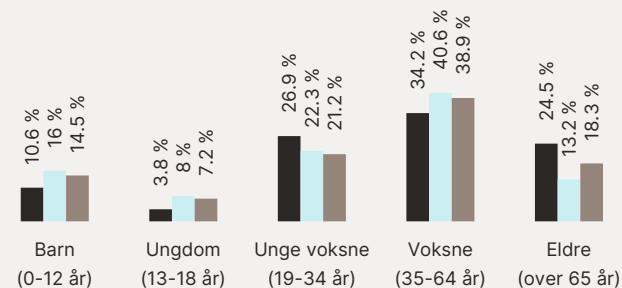


Kvalitet på skolene
Bra 65/100



Naboskapet
Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim sentrum/Gjestadh...	4 061	2 467
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år)	2 min 🚶
78 barn	0.2 km
Jessheim barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
69 barn	0.7 km
Døli barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
52 barn	0.8 km


Dagligvare


Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶
	0.3 km
Kiwi Meierigården	7 min 🚶


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



 Vedlikehold veier
Godt velholdt 82/100



 Vedlikehold hager
Godt velholdt 78/100

Sport

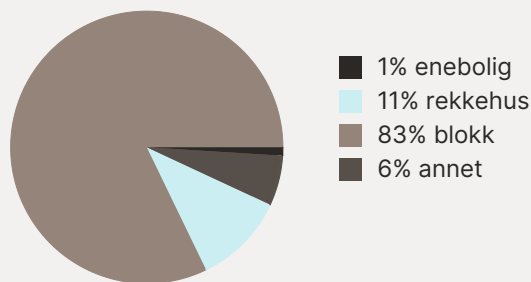
 Døli skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km

 Jessheimhallen 11 min 
Aktivitetshall 0.9 km



 Fresh Fitness Jessheim 13 min 


 EVO Jessheim 12 min 

Boligmasse

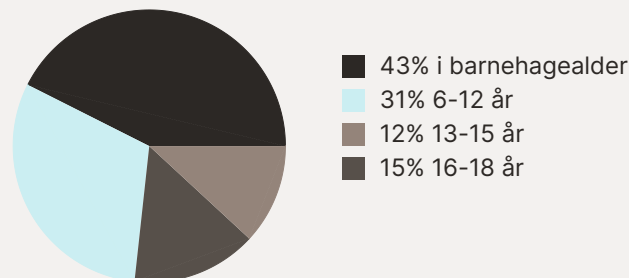


Varer/Tjenester

 Jessheim Storsenter 11 min 

 Apotek 1 Jessheim 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn





Flerfamilier



0% 56%

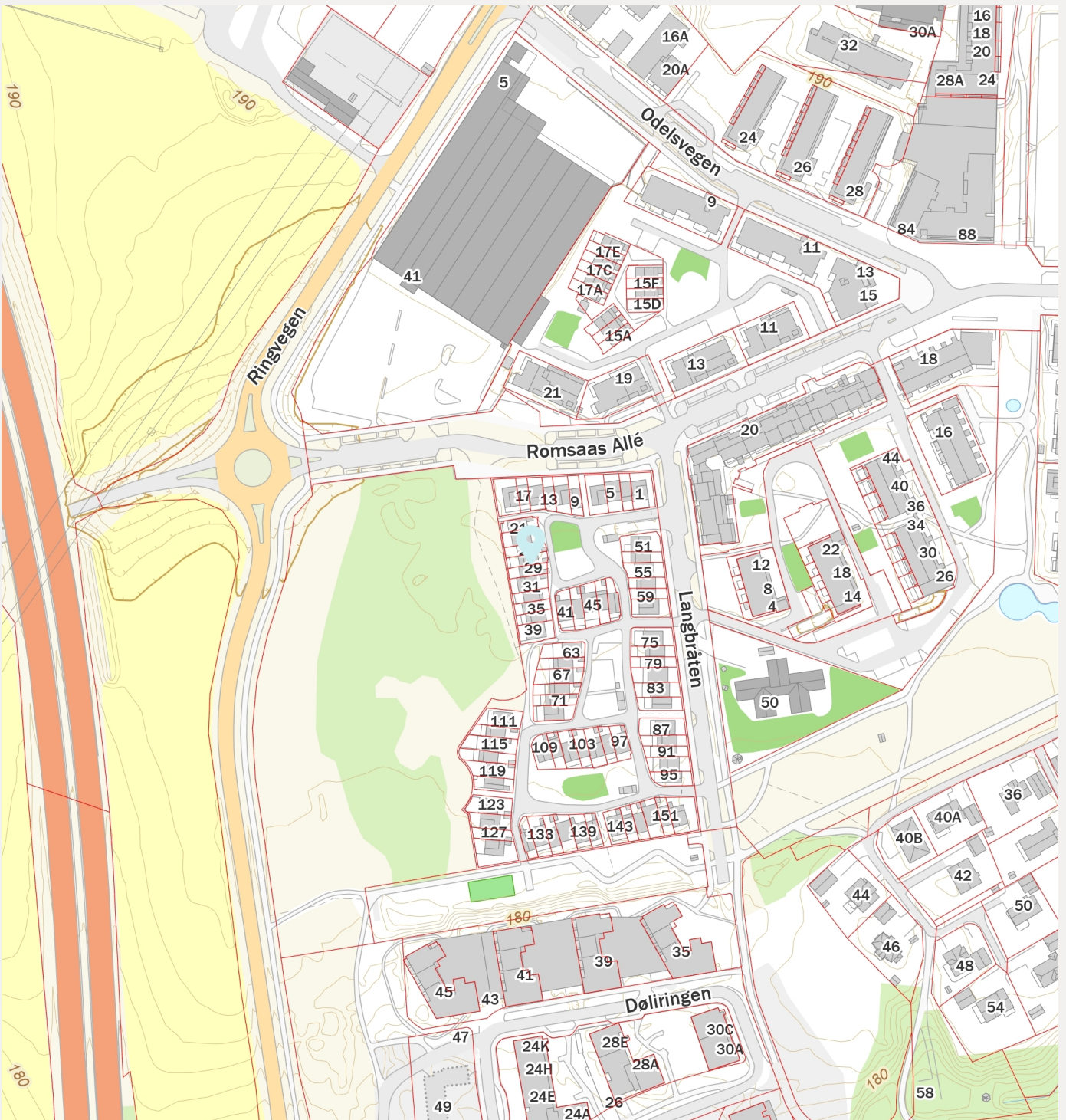
 Jessheim sentrum/Gjestadhagen

 Jessheim

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Langbråten 27
2063 JESSHEIM
Gnr./Bnr.: 132/242
Seksjonsnr. : 14
Ullensaker kommune

Areal

Rekkehus.
Bruksareal: 125 m² (BRA-i: 125 m²)
Utvendig bod.
Bruksareal: 5 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 130 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.02.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Andreas N. Sveen

Signatur inspektør: Andreas Norbeck Sveen

Mobil: 98459977

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, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. 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
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- 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 trafikkløysets 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	02.02.2026
Referansenummer	15078352
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0004
Hjemmelshaver/selger	Charlotte Bryhn/Jostein Thunæs Kråkemo
Bygningssakkyndig inspektør	Andreas Norbeck Sveen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-9 °C
Rapportdato	13.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Langbråten 27
Postnummer/sted	2063 JESSHEIM
Kommune	3209 - Ullensaker
Gnr./Bnr.:	132/242
Seksjonsnr.	14
Borettslag / Sameie	Jessheimhagen Boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 6530 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus.	2017.		
Utvendig bod.	2017.		

Byggemåte

Rekkehus tilhørende Jessheimhagen Boligsameie, beliggende på Jessheim i Ullensaker Kommune. Sameiet består av 80 seksjoner med felles tomt. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenareal, prydbusker og diverse beplantninger. Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller (med tilhørende elbil-lader). Øvrig parkering etter gjeldende bestemmelser. Asfaltert adkomstvei.

Rekkehus over tre plan. Bygningen er oppført med støpt betongplate på mark. Grunnmur av betongkonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med ukjent materiale (ikke besiktiget). Boligen har entrédør med karm av tre med elektronisk kodelås. Vinduer med karm av tre, og tre-lags glass (fra byggeår). Terrassedør med karm av tre, og tre-lags glass (fra byggeår). Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass (fra byggeår). Boligen er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

Rekkehus over tre plan. Adkomst via overbygget inngangsparti.
1. Etg består av: Entré, kott og stue med åpen kjøkkenløsning.
2. Etg består av: Gang, kontor, bod/teknisk rom bad og to soverom.
3. Etg består av: Stue, bod, bad og soverom.

Utgang fra stue i 1.etasje til sørvest-vendt markterrasse.

Utgang fra stue i 3.etasje til sørvest-vendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



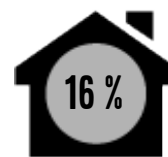
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 2.etasje.		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
Våtrom - Bad 3.etasje.		Overflater gulv	9	
Øvrige rom - 1.etasje.		Overflater gulv	10	
Øvrige rom - 2.etasje.		Innerdører	10	
		Overflater gulv	10	
Etasjeskiller - 3.etasje.		Skjevhetmåling	11	
Drenering		Bortledning av takvann	14	

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

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk 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)					
Rekkehus.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etg.	34			34	
	Stue, bod, bad og soverom.				
2. etg.	45			45	
	Gang, bod/teknisk rom, kontor, bad og to soverom.				
1. etg.	46			46	
	Entré, kott og stue med åpen kjøkkenløsning.				
SUM	125			125	
Total bruksareal: 125 m²					

Bruksareal (BRA)					
Utvendig bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Utvendig bod.		5		5	
		Utvendig bod.			
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m²					

Kommentar til areal

Det gjøres oppmerksom på at sørvest-ventd markterrasse med utgang fra stue i 1. etasje er ikke oppmålt på befaringsdagen grunnet snødekte overflater.

Det gjøres oppmerksom på at sørvest-ventd balkong med utgang fra stue i 3. etasje er ikke oppmålt på befaringsdagen grunnet snødekte overflater.

Frittstående bod oppmålt til 5 m² (BRA-e).

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller (med tilhørende elbil-lader).

Boligen inneholder 116 m² P-ROM og 9 m² S-ROM. S-ROM består av innvendige boder inkludert vegger mot tilstøtende rom.


Rapport

Våtrom - Bad 2. etasje.

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med sidelys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplagg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - 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 - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra topp flis ved døråpning og til topp flis ved sluk er på tilfeldig sted målt til 31 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG i	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20,9 %, temperatur 20,8 grader C og duggpunkt -2,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Overflater vegger	Det er registrert en sprekke i veggflis over døren. Ukjent årsak. Skade bør utbedres.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Våtrom - Bad 3.etasje.

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dør.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil 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 - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra topp flis ved døråpning og til topp flis ved sluk er på tilfeldig sted målt til 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20,9 %, temperatur 19,0 grader C og duggpunkt -3,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Kjøkken


Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.
Synlige avløpsrør av plast.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med fliser i entré og parkett i øvrige rom.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Skyvedør gardeobe i entré.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon


 **TG 2** Overflater gulv

Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entré. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Øvrige rom - 2.etasje.

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Garderobeskap på soverom 1 og soverom 2.
Skyvedører med oppbevaringsplass på kontor.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

 **TG 2** Innerdører


Innerdør ved bad har enkelte svelleskader i bunnen av dørblad. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--

Overflater gulv

Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--

Øvrige rom - 3.etasje.

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

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

Etasjeskiller - 1.etasje.

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

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

 **TG i** Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt til 3mm og 0 mm.

Etasjeskiller - 2.etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: gang og soverom 2.

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

 **TG i** Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt til 5 mm i gang og 5 mm i soverom 2.

Etasjeskiller - 3.etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom.

 **TG 2** Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt til 15 mm i stue og 13 mm i soverom.
Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonluke/fordelerskap i entré.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er plassert bak inspeksjonluke i garderobeløsning i entré.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på teknisk rom i 2. etasje.
Kombinert varmtvannsbereder på 170L og balansert ventilasjonsanlegg (fra byggeår) plassert på teknisk rom.
Boligen er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

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

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

TGIU Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)

Varmesentral er ikke kontrollert av bygningssakkyndige under befaringsstidspunktet da dette krever spisskompetanse. Kontroll anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse av EI-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt er plassert på teknisk rom.
Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Det er fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

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: Nei.
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: Fra byggeår.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.


Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er fremlagt samsvarserklæring, og gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.
samt noen utfyllende felter med fasadeplater.

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

 **TGIU** Fasader ink. kledning

På grunn av snøforholdene / oppsamling av snø langs veggene er ikke bunnen av panelet samt lufting kontrollert. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for dette.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med elektronisk kodelås.
Overbygg over entrédør.
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Terrassedør med karmen av plast, og tre-lags glass (fra byggeår).


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

 **TGIU** Dører

TGIU gjelder terrassedører utvendig da det ikke var mulig å åpne dører på grunn av snø-/isforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for dette.

Yttertak

Flatt yttertak med parapet.
Utvendig tekket med ukjent materiale fra byggeår.
Renner og nedløp i metall.

 **TGIU** Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke mulig å vurdere yttertaket i sin helhet på grunn av snø-/isforhold samt at taket er en lukket konstruksjon. Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertaketets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres når forholdene ligger til rette for dette.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse må gjøres når værforholdene er endret, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler. Basert på alle overnevnte forhold anbefales ytterligere undersøkelser.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong 3.etasje.

Utgang fra stue til sørvest-vendt balkong.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Rekkverkshøyde er ikke målt grunnet snøforhold.



Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Balkongen er ikke besiktiget eller oppmålt på grunn av snødekte overflater samt at over deler av 2.etasje utgjør overliggende balkong en del av takkonstruksjonen. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon og tilstand er ikke kjent.

Balkongen kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Terrasser / platting på terreng - Markterrasse 1.etasje.

Utgang fra stue til sørvest-vendt markterrasse.
Markterrasse i trekonstruksjoner med gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.



Platting på terreng

Markterrassen er ikke besiktiget eller oppmålt på grunn av snødekte overflater.

Grunnmur, fundamenter

Støpt betongplate på mark med ringmur i betongkonstruksjoner.



Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Grunnmur

Ikke besiktiget på grunn av snødekte overflater. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for dette.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Tomteforhold er ikke bedømt grunnet snødekte overflater.



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

Alder



Bortledning av takvann

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.



Terrengfall fra grunnmur

Terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Fuksikring av grunnmur

Fuksikring av grunnmur kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Ikke besiktiget.

Frittstående byggverk

Frittstående utebod.

Bygning i trekonstruksjoner.

Innsiden er oppmålt til 5 m².

Fasaden er kledd med liggende trekledning.

Flatt tak (besiktiget fra bakkenivå).

Yttertak er utvendig tekket med ukjent materiale.

Konstruksjonen er uisolert.



Frittstående byggverk

TGIU gjelder yttertak da dette ikke besiktiget i sin helhet på grunn av snø-/isforhold. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse må gjøres når værforholdene er endret, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige 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 på tilfeldige steder i boligen oppmålt til:

1. etasje: 2,43 meter.

2. etasje: 2,43 meter.

3. etasje: 2,69 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Følgende dokumentasjon er fremlagt: skaderapport vedrørende vannskade på gulv og lister rundt vindu på soverom i 3.etasje som er utbedret.

Fremlagt faktura vedrørende reparasjon/utskifting av utekran datert 10.01.2024.

Fremlagt faktura vedrørende service på varmesentral datert 13.06.2025.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 14.08.2017, arbeidene gjelder ny installasjon av det elektriske anlegget.

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 aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og datert: 26.01.2026.

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 bygningsselementer 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 bygningskader, 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. Framskreden 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 bygningsselementer 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 varmtvannsbereider 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, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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, varmpumper, 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 observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet 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.

Egenerklæring

Langbråten 27, 2063 JESSHEIM

26 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Langbråten 27

Postadresse

Langbråten 27

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

04.2019

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.

Har bodd selv i boligen fra 04.2019-11.2020. Deretter har den vært utleid frem til 31.12.2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79, 36427825

Informasjon om selger

Selger

Bryhn, Charlotte

Selger

Kråkemo, Jostein Thunæs

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 egenerklæringskjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i en flis over dør på bad i 2 etg.

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 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

Det er problemer med fukt i garasjeanlegget til sameiet i kjelleren (dette er ikke i direkte tilknytning til boligen). Sameiet har besluttet og ikke ta juridiske skritt mot utbygger, men heller legge en plan for fremtidig vedlikehold.

6 Har boligen 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

Utekran ved inngangsdør frøs i januar 2024. Dette ble utbedret umiddelbart av Bråthen Rør AS.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet utekran i januar 2024.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bråthen Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Feil på Nibe ventilasjonsanlegg i 2 etg i oktober 2022. Utbedret av Jessheim VVS og Varmeservice AS.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet defekt kretskort på Nibe ventilasjonsanlegg i 2 etg.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jessheim VVS og Varmeservice AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Fremdrift og kommende arbeider på byggeplass, Vesthagen (uke 2 vil det være oppstart for gravearbeider og i uke 5/6 vil det være oppstart for pelearbeider, noe som vil føre til mer støy enn gjennomsnittlig grenseverdi. De støyende arbeidene vil pågå i tidsrommet uke 4 – uke 11.)

Det er sendt inn forslag til omregulering av boligområdet Flatavegen som ligger omtrent 1 km sørøst for boligen. Dette kan føre til byggeaktivitet i fremtiden.

Tomten som ligger rett vest for boligen er regulert til næring, men det foreligger ingen konkrete planer for utbygging som vi 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

Skriv opplysningene her:

I forbindelse med at vinduet på soverom i 3 etg stod åpent under kraftige regnbyger oppsto en vannskade på gulvet ved vinduet og foringer (april 2023). Takstmann Hans Petter Lindstad gjennomførte takst og konkluderte med at gulv og utforinger var skadet. Ved takst ble det ikke avdekket forhøyde fuktverdier og ingen ytterligere skader ble avdekket. Hele gulvet og skadet vindusforing på soverommet i 3 etg er byttet av eier i 2026. Skaderapport har eier tilgjengelig om ønskelige.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 79118689

Egenerklærings skjema

Name
Bryhn, Charlotte

Date
2026-01-26

Name
Kråkemo, Jostein Thunæs

Date
2026-01-26

Identification
 **bankID** Bryhn, Charlotte

Identification
 **bankID** Kråkemo, Jostein Thunæs



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bryhn, Charlotte
Kråkemo, Jostein Thunæs

26/01-2026
19:28:21
26/01-2026
19:32:16

BANKID
BANKID

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260004 .

Vår ref.: 0935-1-014

Dato: 19.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Jessheimhagen Boligsameie
Organisasjonsnr: 919449632
Seksjonseier: Bryhn, Charlotte
Medeier: Kråkemo, Jostein Thunæs
Leilighetsnummer: 014
Adresse: Langbråten 27, 2063 JESSHEIM
Seksjonsnummer: 14
Gnr. 132
Bnr. 242

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Landkreditt Forsikring AS- polisenummer 36427825.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

01.04.2025: Fellesutgifter økes 20 %, garasje plass økes til kr 473/mnd

Garasje Seksjon 78 består av 131 ideelle andeler tinglyst på person, ved eierskifter må hjemmelsovergang tinglyses. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Seksjon 80, næringsseksjon parkeringsplass, opprettet ved reseksjonering pga. feil i opprinnelig seksjonering. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987201854
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	1 535 134,61
Innfrielsesdato:	30.06.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 366,41,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398720185; Adm. lån 1 - Akonto renter	135,30	
Lån nr: 8398720185; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	289,12	
Fellesutgifter	1 673,00	
Bredbånd	269,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	54,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 146,-
Annen formue:	3 654,-
Gjeld:	26 496,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987201854
Restsaldo:	22 905,61
Kapitalkostnader:	355,37
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 22 905,61,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Fugelseth, e-post: jessheimhagen@styreverrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 935

JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 12:00, Olaløkka grendehus, Vilbergvegen 54, 2067 Jessheim.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Garantisak
7. Budsjett 2025
8. Endring av vedtekter for garasjesameiet
9. Vedlikehold
10. Evaluering av vedlikeholdsavtale og innsyn i inngåtte avtaler
11. Valg av tillitsvalgte
12. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Terje Sørhuus er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat, kr - 553 167, til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Revisjonsberetning 2024.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Garantisak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har fått rapport fra SINTEF, denne fastslår ikke årsaken til vanninntrengingene vi opplever.

For at SINTEF skal si noe om årsaken til vanninntregning vil det være nødvendig med større og mer inngripende tiltak. Det kan være behov for mer omfattende oppgraving for å kartlegge vanninntrengingsproblemet, og destruktive inngrep i betongkonstruksjonen for å kartlegge betongkvalitet og armering.

Det har vært felles befaring med utbygger, advokat, SINTEF og styret.

Utbygger har gjort mindre utbedringer og målinger etter dette.

Styret er av den oppfatning at det som er gjort ikke er tilstrekkelig. Det vil være en ny måling med utbygger, SINTEF og styret i juni 2025.

Sameiet har en forliksklage som forlenger foreldelsesfristen fram til utgangen av februar 2026

Styret har fått dekket 80% av kostandene for advokat og SINTEF vis forsikringen. Vi har nå nådd det maksimale sameiet kan få fra forsikringen. Videre kostander faller på sameiet i sin helhet. Styret ønsker å høre hva årsmøtet ønsker at vi gjør videre.

Forslag til vedtak 1

Be SINTEF dokumentere oppbygging med tiltak de foreslår og fortsette med dialog mot utbygger

Forslag til vedtak 2

Avslutte sak og gå over til vedlikehold

Sak 7

Budsjett 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Budsjett for 2025 er vedlagt. Budsjettet er delt opp i en del for boligsameiet og en del for garasjesameiet. Det er ikke budsjettert med utgifter til SINTEF rapport.

Boligsameiet

For boligsameiet er det budsjettert

- 2.285.024 i inntekter
- 1.821.667 i driftskostnader
- 130.000 i Finanskostnader/inntekter
- 227.000 i avdrag på lån.

Det vil gi sameiet en økning i egenkapital på 106.347

Garasjesameiet

For garasjesameiet er det budsjettert

- 769.548 i inntekter
- 749.593 i driftskostnader

Det vil gi sameiet en økning i egenkapital på 46.955

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Vedlegg

3. Budsjetgrundlag2025 årsmøte.pdf

Sak 8

Endring av vedtekter for garasjesameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kostnader ved utløsning av brannalarm

Vi har hatt noen episoder hvor brannalarmen har blitt utløst av at motorsykel har blitt startet i garasjeanlegget. Vi har varslet Honewell (leverandør) under årlig kontroll om dette problemet, men de kunne ikke justere ned sensitiviteten på brannalarmen.

Når brannalarmen utløses og forårsaker en uttrykning må vi betale et gebyr til brannvesenet. Her har styret praktisert at den som har forårsaket den unødvendige alarmen har måtte betale gebyret.

Styrets syn er at det ikke spiller noen rolle om feilen er gjort med forsett eller uaksomhet. Man betaler for egne feil selv om man bor i et sameie.

Forenkling av styrets arbeid

Styret er fremdeles ansvarlig for avlesning og fakturering av de manuelle elbilladerene. Her ønsker styret en endring for å forenkle faktureringsarbeidet slik at vi kun trenger å ta hensyn til eier av parkeringsplassen på tidspunktet for fakturering.

Styrets innstilling

Kostnader ved utløsning av brannalarm

Styret vil gå til forliksrådet dersom saken ikke løses, men ønsker at man for fremtiden konkretiserer dette i ordrensreglene/vedtektene.

Følgende legges til vedtektene:

Oppstart og bruk av motorsyklar i garasjekjeller kan utløse brannalarmen. Sameier er ansvarlig for kostnader knyttet til dette.

Forenkling av styrets arbeid

Følgende legges til vedtektene:

Ved salg/kjøp av parkeringsplass med manuell lader skal selger og kjøper gjøre opp strømforbruk på salgstidspunktet slik at ny eier blir ansvarlig for all strømforbruk siden forrige fakturering.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres

Sak 9

Vedlikehold

Forslag fremmet av:

Ranveig Wessel Tofte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg er av den oppfatning at vi bør ta vare på det som er av felleseie i sameiet. Det er to år siden jeg beiset alle fellesbenker. Samt vedlikeholde skifergangveiene og gatestenene rundt avfallsbrønner. Barke på tun 3. Vedlikeholde strå i blomsterkassen på tun 1. Vi er flere som fikk disse til å vokse igjen. Tenker at alle ønsker et velholdt sameie, det øker trivsel.

Forslag til vedtak

Benker: Beise treverk/antirust-lakke understell, etterskru.

Gangveier: Rense/skjære bort gress fra skifer, rette opp

Gatesten: ta bort mose mellom gatestene som er på området

Rullestein på tun 3: etterfylle med sten eller på en eller annen måte få dette penere

Barking: i felleshekk på tun 3

Strå: vedlikeholde og passe på stråene i blomsterkassen på tun 1

Sak 10

Evaluering av vedlikeholdsavtale og innsyn i inngåtte avtaler

Forslag fremmet av:

Anne Wigen-Schieren

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I fjor ble det inngått en ny vedlikeholdsavtale som omfatter snørydding og stell av fellesområder. Det har imidlertid blitt observert en forringelse i kvaliteten på disse tjenestene. Beboerne har heller ikke fått tilgang til den nye avtalen, noe som har skapt usikkerhet rundt hva som er avtalt og hvordan tjenestene skal leveres. Det er derfor ønskelig å få en evaluering av avtalen og innsyn i inngåtte avtaler generelt for å sikre at beboernes behov blir ivare tatt på en tilfredsstillende måte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å gjennomføre en evaluering av den nye vedlikeholdsavtalen og vurdere om det er behov for justeringer i avtalen for å sikre høyere kvalitet på tjenestene.

Styret pålegges å gi beboerne innsyn i den inngåtte vedlikeholdsavtalen samt eventuelle andre relevante avtaler som påvirker fellesområdene.

Styret skal rapportere tilbake til årsmøtet med vurderinger og eventuelle forslag til endringer i avtalen.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i møtet
- Velges i Møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kan velges i møtet
 - Kan velges i møtet
-

Sak 12

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000.

Styrets årsrapport

1. Om Jessheimhagen boligsameie

Sameiet består av 77 boligseksjoner.

Jessheimhagen Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 919449632 og ligger i Ullensaker Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

2. Styret

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Werner Friedrich Nicolaus

Styremedlem: Kjetil Brukstuen

Styremedlem: Lars Fugelseth

Styremedlem: Frank Johannessen

Styremedlem: Tomas Krogstad

Varamedlem: Henrik Jensen

3. Generelt

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS for 2024.

Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36427825.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. Eierskifter

4 eierseksjoner har skiftet eier i 2024. 0 garasje plass er solgt separat i 2024.

5 Kommentarer til regnskapet 2024

Garasjeanlegget sin andel av felleskostnadene er

- Vaktmester og renhold (Toma) kr 190.066
- Strøm kr 330.459
- Forsikring kr 60.009
- Heis 60.289
- Vedlikehold dører og bytte av UPS 63.839
- Brannsikring 23.944
- Garasjeport 29.687
- Annet vedlikehold 6.203
- Andel forretningsfører 40.628
- Andel styrehonorar 51.402
- Andel tetting av strømtilførsel 22.581
- Andel garantisak 23.492

Driftskostnadene totalt er kr 696.057 og inntekter er 606.792. Dette gir et underskudd på kr 89.265

6. Styrets arbeid

Styret har gjennomført 14 styremøter i perioden. Styret har jobbet med garantisaken mot utbygger. Denne har pågått hele perioden. PlugPay er innført for å håndtere fakturering av ladestrøm på ZapTek. Fakturering av ladestrøm for ZapTek og manuelle ladere er gjennomført. Styret har gjennomført et ekstraordinært årsmøte for å velge 2 nye styremedlemmer.

Drift- og serviceavtaler

Styret har inngått ny avtale for oppfølging av brannvern i garasjen. Den nye avtalen inneholder oppfølging av branntavle og brannvarslingsanlegget i garasjen. I tillegg er det lagt inn oppfølging av branndør og bransslanger i garasjen,

Styret har hentet inn tilbud fra Industriporter på vedlikehold av garasjeport. Innhentet tilbud blir billigere enn dagens avtale og vi bytter avtale når dagens avtale går ut.

Vi har drift- og serviceavtaler med følgende aktører:

- TOMA for vaktmestertjenester, rengjøring og snøbrøyting
- Hans Harald Holter Grønt til stell av grøntarealer og vedlikehold av sedumtak.
- Firesafe for brannvarslingsanlegget i garasjen og vedlikehold av branndør og bransslanger.
- Øvre Romerike Brann og Redning for varsling ved brannalarm.
- AddSecure for varsling fra brannvarslingsanlegg til 110 Øst og sameiet
- Landkreditt Forsikring for forsikring av boligmassen.
- Kone på heisen
- Industriporter for bommene på tunene.
- Scanmark service AS på porten til garasjen.
- PSV Elektro AS, rammeavtale for arbeid knyttet til ladere i garasje og generelt elektrisk arbeid. Denne rammeavtalen kan også benyttes av beboere.
- Ingeborg Lås og Beslag til vedlikehold av de automatiske dørene og UPS-er i garasjeanlegget.

Vedlikehold

Alle UPS-er til dørene i garasjen er byttet. Varslingssystemet i heisen er byttet fra 2G til 4G. Garasjeporten har fått byttet mange av delene, siden den ofte i perioden har hatt driftsstans. Garasjeporten er nå stabil.

Gartner har fulgt opp sedumtakene. Planen var å legge på nye sedumplanter på de takene som var mest skadet. Gartner har ved inspeksjon vurdert at de kan klare å redde sedumplantene med god pleie.

HMS og internkontrollrutiner

HMS rutiner er opprettet i Styrerommet (digitalt verktøy fra OBOS).

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiet 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 avvirket.

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>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 449 632, KUNDENR. 935

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 884 072	1 302 180	3 068 000	2 931 000
Andre inntekter	3	2 709	2 042 649	185 000	75 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 886 781	3 344 829	3 253 000	3 006 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-17 902	-28 200	-18 330
Styrehonorar	5	-170 000	-100 000	-200 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-19 775	-11 201	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-121 220	-101 730	-121 220	-127 000
Konsulenthonorar	7	-316 468	-298 243	-64 000	-174 100
Drift og vedlikehold	8	-1 116 767	-439 789	-470 000	-611 611
Forsikringer		-143 735	-310 583	-279 000	-440 000
Kommunale avgifter	9	-25 538	-24 433	-25 600	-29 000
Kostnader sameie	14	-68 533	-28 881	-64 680	-69 300
Energi/fyring	10	-444 610	-458 374	-350 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-509 870	-676 994	-705 936	-248 556
Andre driftskostnader	11	-359 222	-658 200	-571 800	-462 152
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 319 707	-3 126 330	-2 892 436	-2 572 049
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		-432 926	218 500	360 564	433 951
Innbetalt andel fellesgjeld		24 767	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-408 160	218 500	360 564	433 951
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 528	3 603	0	0
Finanskostnader	13	-149 535	-138 171	-130 000	-130 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-145 007	-134 568	-130 000	-130 000
ÅRSRESULTAT		-553 167	83 932	230 564	303 951
Overføringer:					
Overført annen egenkapital		-553 167	83 932		

JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 449 632, KUNDENR. 935

BALANSE		2024	2023
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	139 486	139 486
SUM ANLEGGSMIDLER		139 486	139 486
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		68 005	36 115
Forskuddsbetalte kostnader		115 139	0
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere		0	3 877
Andre kortsiktige fordringer	15	55 487	668 996
Driftskonto OBOS-banken		168 050	51 130
Skattetrekkskonto OBOS-banken		74 050	0
Innestående i andre banker		0	509 691
SUM OMLØPSMIDLER		480 731	1 269 808
SUM EIENDELER		620 217	1 409 294
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-1 551 588	-998 422
SUM EGENKAPITAL		-1 551 588	-998 422
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 802 587	2 038 153
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 802 587	2 038 153
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 015	51 130
Leverandørgjeld		221 444	156 847
Skyldige offentlige avgifter	18	98 020	0
Påløpte renter		739	0
Påløpte kostnader		0	161 586
SUM KORTSIKTIG GJELD		369 218	369 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		620 217	1 409 294
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	197 737	197 737

Ullensaker, 25.03.2025

Styret i Jessheimhagen Boligsameie

Werner Friedrich Nicolaus

Lars Fugelseth

Kjetil Brukstuen

Tomas Krogstad

Frank Johannessen



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjævfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Eierandeler i annet selskap

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 400 244
Garasje	606 792
Lånekostnad I (Adm-avtale)	348 991
Bredbånd	345 576
RiksTV	249 403
Regulering lånekostnad I (Adm-avtale)	8 064
For mye betalt tv/bredbånd	-74 998
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 884 072

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling fra Axactor Norway AS	2 105
Innbetaling fra Romsaas Grønt Sameie	569
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	2 709

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 968, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 775.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-304 148
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 220
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-316 468

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 839
Drift/vedlikehold VVS	-1 938
Drift/vedlikehold elektro	-69 133
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-464 608
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 289
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 944
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-433 016
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 116 767

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-25 538
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-25 538

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-417 340
Andre energikostnader	-27 271
SUM ENERGI / FYRING	-444 610

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 275
Annet driftsmateriale	-3 081
Vaktmestertjenester	-75 491
Renhold ved firmaer	-122 769
Snørydding	-104 713
Andre fremmede tjenester	-28 899
Andre kostnader tillitsvalgte	-968
Andre kontorkostnader	-10 859
Kontingenter	-2 842
Bank- og kortgebyr	-3 039
Øreavrunding	8
Velferdskostnader	-4 644
Tap på fordringer,	-651
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-359 222

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter driftskonto i OBOS-banken AS	1 289
Andre renteinntekter	3 239
SUM FINANSINNTEKTER	4 528

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-146 256
Renter på leverandørgjeld	-3 279
SUM FINANSKOSTNADER	-149 535

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 5,46 % deler av Romsaas Grønt Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Romsaas Grønt Sameie. Garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i Romsaas Grønt Sameie og utgjør kr 197 737.

Selskapets andel i Romsaas Grønt Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Romsaas Grønt Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota Ullensaker Bygdeservice SA	52 651
Avregningskonto Adm-lån	2 836
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	55 487

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	-998 422
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	-553 167
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 551 588

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021

-3 137 315

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

524 950

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

210 799

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale

574 212

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

24 767

-1 802 587**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 802 587**

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-74 050

Skyldig arbeidsgiveravgift

-23 970

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-98 020**



Budsjettforslag Radetiketter	Avdeling		
	Bolig	Garasje	Totalsum
1. Inntekter	2 285 024	796 548	3 081 572
1. ANDRE INNTEKTER		75 000	75 000
3900 Annen driftsrelatert inntekt		75 000	75 000
Inntekt ladestrøm		75 000	75 000
1. INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 285 024	721 548	3 006 572
3600 Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	1 932 024	721 548	2 653 572
Internett	248 556		248 556
Felleskostnader	1 683 468	721 548	2 405 016
3690 Lånekostnad I (Adm-avtale)	353 000		353 000
Innbetaling lån	353 000		353 000
2 Driftskostnader	- 1 821 677	- 749 593	- 2 571 270
2. PERSONALKOSTNADER	- 18 330		- 18 330
5400 Arbeidsgiveravgift	- 18 330		- 18 330
2. STYREHONORAR	- 130 000		- 130 000
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	- 130 000		- 130 000
3. FORRETNINGSFØRERHONORAR	- 127 000		- 127 000
6710 Forretningsførerhonorar	- 127 000		- 127 000
3. KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	- 72 100	- 102 000	- 174 100
6720 Honorar Konsulent/rådgivning	- 72 100	- 2 000	- 74 100
Endring felleskostnader	- 1 500		- 1 500
Fakturering		- 2 000	- 2 000
Vedliekholdsmodul	- 3 100		- 3 100
Vedlikeholdsplan	- 60 000		- 60 000
Årsmøte	- 7 500		- 7 500
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget		- 100 000	- 100 000
Føyen forliksklage		- 20 000	- 20 000
Føyen juridisk bistand		- 30 000	- 30 000
SINTEF faglig bistand		- 50 000	- 50 000
3. REVISJONSHONORAR	- 12 000		- 12 000
6700 Revisjonshonorar	- 12 000		- 12 000
4. ANDRE DRIFTSKOSTNADER	- 252 861	- 209 288	- 462 149
6300 Leie lokale	- 2 000		- 2 000
Årsmøtelokale	- 2 000		- 2 000
6360 Renhold		- 130 336	- 130 336
Garajserenhold		- 65 532	- 65 532
Matteleie antall. Stk		- 5 836	- 5 836
Renholdstjenester Ordinært		- 50 472	- 50 472
Renholdstjenester Periodisk		- 8 496	- 8 496
6590 Annet driftsmateriale	- 1 000	- 1 000	- 2 000
Div småting	- 1 000	- 1 000	- 2 000
6740 Vaktmestertjenester	- 39 124	- 77 952	- 117 076
Vaktmestertjenester	- 39 124	- 77 952	- 117 076
6780 Snørydding	- 191 888		- 191 888
Feiing	- 12 228		- 12 228
Finbrøyting	- 43 804		- 43 804
Håndstrøing	- 16 372		- 16 372
Maskinell Brøyting	- 61 940		- 61 940
Maskinell Strøing	- 57 544		- 57 544
6790 Annen driftskostnader	- 8 349		- 8 349
M365 Business Basic	- 5 749		- 5 749
Nettside og domene	- 1 500		- 1 500
Utsending av SMS fra Vibbo	- 1 100		- 1 100
7400 Kontingent, fradragsberettiget	- 3 000		- 3 000
Kontingent	- 3 000		- 3 000
7770 Bank- og kortgebyr	- 4 000		- 4 000
Bank- og transaksjonsgebyr	- 4 000		- 4 000
7780 Velferdskostnader	- 3 500		- 3 500

Budsjettforslag Radetiketter	Avdeling		
	Bolig	Garasje	Totalsum
Servering årsmøte	- 3 500		- 3 500
4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD	- 432 714	- 178 897	- 611 611
6601 Drift/vedl.hold bygninger	- 76 800		- 76 800
Gjødsling og rensk av sedumtak	- 46 800		- 46 800
Kontroll av tak	- 30 000		- 30 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	- 70 000		- 70 000
Bytte defekt lysamatur	- 70 000		- 70 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	- 285 914		- 285 914
Renhold av avfallsbeholdere	- 28 852		- 28 852
Vedlikehold Beplanting	- 10 620		- 10 620
Vedlikehold bommer	- 12 012		- 12 012
Årskontroll lekeplass	- 10 448		- 10 448
Vedlikehold fellesareal, sommer	- 219 444		- 219 444
Årlig pålagt lekeplasskontroll	- 4 538		- 4 538
6606 Drift/vedl.hold heiser		- 26 500	- 26 500
Abonement		- 1 500	- 1 500
Annet vedlikehold		- 10 000	- 10 000
Kontrakt vedlikehold og alarm		- 15 000	- 15 000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring		- 35 762	- 35 762
Brannvarsling		- 13 762	- 13 762
Vedlikehold brannanlegg		- 22 000	- 22 000
6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg		- 10 000	- 10 000
Filtersett og annet vedlikehold		- 10 000	- 10 000
6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg		- 106 635	- 106 635
Bytte port		- 85 000	- 85 000
Service port, Serviceavtale nr 1200		- 11 635	- 11 635
Vedlikehold dørautomatikk		- 10 000	- 10 000
5. ENERGI / FYRING	- 50 000	- 200 000	- 250 000
6200 Energi	- 50 000	- 200 000	- 250 000
5. KOSTNADER SAMEIE	- 69 300		- 69 300
4870 Kostnader sameie	- 69 300		- 69 300
6. FORSIKRINGER	- 379 816	- 59 408	- 439 224
7500 Forsikringspremie	- 379 816	- 59 408	- 439 224
7. KOMMUNALE AVGIFTER	- 29 000		- 29 000
6326 Vann- og avløpsgebyr	- 29 000		- 29 000
Leie vannmåler	- 29 000		- 29 000
8. TV-ANLEGG/BREDBÅND	- 248 556		- 248 556
6670 TV-anlegg/bredbånd	- 248 556		- 248 556
3. Finansinntekt/kostnad	- 130 000		- 130 000
9. FINANSKOSTNADER	- 130 000		- 130 000
8150 Rentekostnad banklån	- 130 000		- 130 000
4. Avdrag på lån	- 227 000		- 227 000
Avdrag på lån	- 227 000		- 227 000
Avdrag på lån	- 227 000		- 227 000
Totalsum	106 347	46 955	153 302

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 935 Selskapsnavn: JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919449632

Møtet ble avholdt 19. mai kl. 12:00, Olalokka grendehus, Vilbergvegen 54, 2067 Jessheim.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Terje Sørhuus er valgt.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble Belinda Katla og Mattis Ranheim foreslått.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat, kr - 553 167, til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Garantisak

Styret har fått rapport fra SINTEF, denne fastslår ikke årsaken til vanninntrengingene vi opplever.

For at SINTEF skal si noe om årsaken til vanninntregning vil det være nødvendig med større og mer inngripende tiltak. Det kan være behov for mer omfattende oppgraving for å kartlegge vanninntrengingsproblemet, og destruktive inngrep i betongkonstruksjonen for å kartlegge betongkvalitet og armering.

Det har vært felles befaring med utbygger, advokat, SINTEF og styret.

Utbygger har gjort mindre utbedringer og målinger etter dette.

Styret er av den oppfatning at det som er gjort ikke er tilstrekkelig. Det vil være en ny måling med utbygger, SINTEF og styret i juni 2025.

Sameiet har en forliksklage som forlenger foreldelsesfristen fram til utgangen av februar 2026

Styret har fått dekket 80% av kostandene for advokat og SINTEF vis forsikringen. Vi har nå nådd det maksimale sameiet kan få fra forsikringen. Videre kostander faller på sameiet i sin helhet. Styret ønsker å høre hva årsmøtet ønsker at vi gjør videre.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Be SINTEF dokumentere oppbygging med tiltak de foreslår og fortsette med dialog mot utbygger

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Avslutte sak og gå over til vedlikehold

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Saken utsettes til ekstraordinært årsmøte, med tilgjengelig dokumentasjon, kostnadsoverslag over alternativet i sak 1

✓ Forslaget ble vedtatt

7. Budsjett 2025

Budsjett for 2025 er vedlagt. Budsjettet er delt opp i en del for boligsameiet og en del for garasjesameiet. Det er ikke budsjettet med utgifter til SINTEF rapport.

Boligsameiet

For boligsameiet er det budsjettert

- 2.285.024 i inntekter
- 1.821.667 i driftskostnader
- 130.000 i Finanskostnader/inntekter
- 227.000 i avdrag på lån.

Det vil gi sameiet en økning i egenkapital på 106.347

Garasjesameiet

For garasjesameiet er det budsjettert

- 769.548 i inntekter
- 749.593 i driftskostnader

Det vil gi sameiet en økning i egenkapital på 46.955

Forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

✓ Vedtatt.

8. Endring av vedtekter for garasjesameiet

Kostnader ved utløsning av brannalarm

Vi har hatt noen episoder hvor brannalarmen har blitt utløst av at motorsykel har blitt startet i garasjeanlegget. Vi har varslet Honewell (leverandør) under årlig kontroll om dette problemet, men de kunne ikke justere ned sensitiviteten på brannalarmen.

Når brannalarmen utløses og forårsaker en uttrykning må vi betale et gebyr til brannvesenet. Her har styret praktisert at den som har forårsaket den unødvendige alarmen har måtte betale gebyret.

Styrets syn er at det ikke spiller noen rolle om feilen er gjort med forsett eller uaksomhet. Man betaler for egne feil selv om man bor i et sameie.

Forenkling av styrets arbeid

Styret er fremdeles ansvarlig for avlesning og fakturering av de manuelle elbilladerene. Her ønsker styret en endring for å forenkle faktureringsarbeidet slik at vi kun trenger å ta hensyn til eier av parkeringsplassen på tidspunktet for fakturering.

Styrets innstilling

Kostnader ved utløsning av brannalarm

Styret vil gå til forliksrådet dersom saken ikke løses, men ønsker at man for fremtiden konkretiserer dette i ordrensreglene/vedtektene.

Følgende legges til vedtektene:

Oppstart og bruk av motorsykler i garasjekjeller kan utløse brannalarmen. Sameier er ansvarlig for kostnader knyttet til dette.

Forenkling av styrets arbeid

Følgende legges til vedtektene:

Ved salg/kjøp av parkeringsplass med manuel lader skal selger og kjøper gjøre opp strømforbruk på salgstidspunktet slik at ny eier blir ansvarlig for all strømforbruk siden forrige fakturering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Vedtektene endres

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forenkling av styrets arbeid Styret er fremdeles ansvarlig for avlesning og fakturering av de manuelle elbilladerene. Her ønsker styret en endring for å forenkle faktureringsarbeidet slik at vi kun trenger å ta hensyn til eier av parkeringsplassen på tidspunktet for fakturering. Vedtatt

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Vedlikehold

Fremmet av: Ranveig Wessel Tofte

Jeg er av den oppfatning at vi bør ta vare på det som er av felleseie i sameiet. Det er to år siden jeg beiset alle fellesbenker. Samt vedlikeholde skifergangveiene og gatestenene rundt avfallsbrønner. Barke på tun 3. Vedlikeholde strå i blomsterkassen på tun 1. Vi er flere som fikk disse til å vokse igjen. Tenker at alle ønsker et velholdt sameie, det øker trivsel.

Forslag til vedtak:

Benker: Beise treverk/antirust-lakke understell, etterskru.

Gangveier: Rense/skjære bort gress fra skifer, rette opp

Gatesten: ta bort mose mellom gatestenene som er på området

Rullestein på tun 3: etterfylle med sten eller på en eller annen måte få dette penere

Barking: i felleshekk på tun 3

Strå: vedlikeholde og passe på stråene i blomsterkassen på tun 1

✓ Vedtatt. Disse arbeidene utføres under dugnaden.

10. Evaluering av vedlikeholdsavtale og innsyn i inngåtte avtaler

Fremmet av: Anne Wigen-Schieren

I fjor ble det inngått en ny vedlikeholdsavtale som omfatter snørydding og stell av fellesområder. Det har imidlertid blitt observert en forringelse i kvaliteten på disse tjenestene. Beboerne har heller ikke fått tilgang til den nye avtalen, noe som har skapt usikkerhet rundt hva som er avtalt og hvordan tjenestene skal leveres. Det er derfor ønskelig å få en evaluering av avtalen og innsyn i inngåtte avtaler generelt for å sikre at beboernes behov blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å gjennomføre en evaluering av den nye vedlikeholdsavtalen og vurdere om det er behov for justeringer i avtalen for å sikre høyere kvalitet på tjenestene.

Styret pålegges å gi beboerne innsyn i den inngåtte vedlikeholdsavtalen samt eventuelle andre relevante avtaler som påvirker fellesområdene.

Styret skal rapportere tilbake til årsmøtet med vurderinger og eventuelle forslag til endringer i avtalen.

✓ Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Lars Fugelseth

Følgende stilte til valg:

Lars Lars Fugelseth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Belinda Katla

Morten Nordseth

Følgende stilte til valg:

Belinda Katla

Morten Nordseth

12. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 130 000.

✓ Vedtatt.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 935

JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. november kl. 09:00 og lukker 6. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/935>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Avslutte videre rettslig behandling

Med vennlig hilsen,

Styret i JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Fugelseth er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjetil Brukstuen og Henrik Jensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Avslutte videre rettslig behandling

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vi har en pågående tvist i form av en forlikssklage mot utbygger og entreprenør.

Gjennom klagen har det blitt etablert en dialog med entreprenøren, som har kommet oss i møte på enkelte punkter. Styret skulle imidlertid gjerne sett at utbedringsarbeidene ble utført mer grundig, men vi mener at noen forhold nå er forbedret.

Den mest alvorlige feilen som gjenstår, er etter styrets vurdering fuktgjennomslag i taket. Utbedringene som er gjort her fremstår som kosmetiske, og den underliggende feilen virker ikke å være rettet.

For å gå videre med en rettslig prosess må vi kunne dokumentere konkrete feil. Per nå har vi kun symptomer, ikke bevis på selve årsaken. Det naturlige neste steget vil derfor være å avdekke taket over området der lekkasjen oppstår.

Serwent har gitt oss et estimat på 152 796 kroner for gravearbeidet, men det vil komme tilleggskostnader for blant annet kabelpåvisning m.m.

I tillegg må SINTEF gjennomføre undersøkelser og utarbeide en rapport om funnene. De vil ikke oppgi en fast pris for arbeidet, men fakturerer oss for medgått tid.

En eventuell rettssak vil også kreve betydelig arbeid fra advokatene. Vi kan derfor ikke gi en nøyaktig kostnadsramme for en eventuell videre prosess.

Det er heller ingen garanti for å vinne saken, og sameiet kan i verste fall pålegges å dekke motpartens saksomkostninger.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi ikke går videre med rettslige skritt mot utbygger og entreprenør, men i stedet igangsetter arbeidet med å etablere en vedlikeholdsplan.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Avslutte videre rettslig behandling
- Mot Avslutte videre rettslig behandling

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Etablere vedlikeholdsplan med regelmessig betong/armerings kontroll.
2. Starte arbeidet med å avdekke og utbedre rot-årsaken til lekkasjen i taket, men holder rettsapparatet utenfor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 1.11.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 6.11.25

Selskapsnummer: 935 Selskapsnavn: JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Lars Fugelseth er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kjetil Brukstuen og Henrik Jensen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Avslutte videre rettslig behandling

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For avslutte videre rettslig behandling
- Mot avslutte videre rettslig behandling

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Etablere vedlikeholdsplan med regelmessig betong/armerings kontroll.
- Starte arbeidet med å avdekke og utbedre rot-årsaken til lekkasjen i taket, men holder rettsapparatet utenfor.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919449632

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. november kl. 09:00 til 6. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Lars Fugelsest er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Kjetil Brukstuen og Henrik Jensen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Avslutte videre rettslig behandling

Vi har en pågående tvist i form av en forlikssklage mot utbygger og entreprenør.

Gjennom klagen har det blitt etablert en dialog med entreprenøren, som har kommet oss i møte på enkelte punkter. Styret skulle imidlertid gjerne sett at utbedringsarbeidene ble utført mer grundig, men vi mener at noen forhold nå er forbedret.

Den mest alvorlige feilen som gjenstår, er etter styrets vurdering fuktgjennomslag i taket. Utbedringene som er gjort her fremstår som kosmetiske, og den underliggende feilen virker ikke å være rettet.

For å gå videre med en rettslig prosess må vi kunne dokumentere konkrete feil. Per nå har vi kun symptomer, ikke bevis på selve årsaken. Det naturlige neste steget vil derfor være å avdekke taket over området der lekkasjen oppstår.

Serwent har gitt oss et estimat på 152 796 kroner for gravearbeidet, men det vil komme tilleggskostnader for blant annet kabelpåvisning m.m.

I tillegg må SINTEF gjennomføre undersøkelser og utarbeide en rapport om funnene. De vil ikke oppgi en fast pris for arbeidet, men fakturerer oss for medgått tid.

En eventuell rettssak vil også kreve betydelig arbeid fra advokatene. Vi kan derfor ikke gi en nøyaktig kostnadsramme for en eventuell videre prosess.

Det er heller ingen garanti for å vinne saken, og sameiet kan i verste fall pålegges å dekke motpartens saksomkostninger.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi ikke går videre med rettslige skritt mot utbygger og entreprenør, men i stedet igangsetter arbeidet med å etablere en vedlikeholdsplan.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 31

Antall stemmer mot saken: 8

Antall blanke stemmer: 11

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Etablere vedlikeholdsplan med regelmessig betong/armerings kontroll.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Starte arbeidet med å avdekke og utbedre rot-årsaken til lekkasjen i taket, men holder rettsapparatet utenfor.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 30

Antall stemmer for vedtak 2: 9

Antall blanke stemmer: 11

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Signaturer:

Møteleder:

Lars Fugelseth /s/

Protokollvitner:

Kjetil Brukstuen /s/

Henrik Jensen /s/

Vedtekter for Jessheimhagen Boligsameie

§1 Navn

Sameiets navn er Jessheimhagen Boligsameie med adresse Langbråten 1- 153, 2063 Jessheim. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26. april 2017. Eiendommens matrikelnummer er knr 3033, gnr 132 bnr 242.

§2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 77 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (parkering og bod). Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter, boligseksjonene, består av en hoveddel (boligen) og en tilleggsdel (have) i tillegg til én eller flere ideelle andeler i næringsseksjonene som utgjøres av garasjeplasser.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene er hager til den enkelte bolig/seksjon. Balkonger, terrasser og private utearealer inngår i bruksenheter. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusivt uteareal).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Felles utearealer som grøntarealer, lekeplasser, adkomstveier, gjesteparkeringsplasser og felles garasjelegger, er fellesareal.

Sameiet har pliktig medlemskap i Romsaas Grønt Sameie som ivaretar drift og vedlikehold av friområde/fellesareal (FR3 på reguleringsplan for området) og skal bidra økonomisk ved å dele kostnadene med de andre deltakerne i Romsaas Grønt Sameie.

§3 Formål

De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål.

§4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Oppsetting av markiser, parabolantennener o.l. kan kun skje etter forutgående samtykke fra styret.

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Seksjonseierne kan dog ikke individuelt velge utvendige farger på bygninger, markiser osv uten forutgående samtykke. Det er styret som er beslutter om vedtak skal fattes av styret eller årsmøtet vedr slike forhold. Det forutsettes at sameiets bygningsmasse skal fremstå enhetlig og i godt vedlikeholdt stand.

§6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Næringsseksjonene har ikke stemmerett i årsmøtet.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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 §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Styrets årsberetning/rapport
2. Årsregnskap
3. Valg av styre, når dette er på valg
4. Budsjett for kommende år
5. Vedlikeholdsplan for de kommende år
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

§7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når tre seksjonseiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som

flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 vesentlige deler av eiendommen
- b. oppløsning av sameiet
- c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d. tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseierne.

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøte. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøte som foretar valget. Styret skal ha en styreleder (én av styremedlemmene) som velges særskilt av årsmøte. Styremedlemmene velges med simpelt flertall. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

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 årsmøte.

Sameiet skal ha en forretningsfører og styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt kan si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, kopi skal sendes forretningsfører.

§10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøte eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som i styret.

§11 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

§12 VEDLIKEHOLD

12.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

12.2 Bruksenhetene/bygningene utvendig

Styret er ansvarlig for at sameiets bygninger vedlikeholdes utvendig.

12.3 Fellesarealer

Utearealer som er fellesarealer og parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene, på samme måte som de fellesarealer som er nevnt i §2 ovenfor.

§13 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a. eiendomsforsikring
- b. offentlige skatter, avgifter og gebyrer
- c. grunnpakke kabel-tv og internett
- d. kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, samt av parkeringsanlegget
- e. lys/oppvarming av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Seksjonseierne betaler fellesutgifter basert på budsjett og eventuelt fastsatt innbetaling til vedlikeholds-fond.

§14 Betaling av fellesutgifter/felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den første virkedag hver måned innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side. Størrelsen av den enkelte seksjons fellesutgifter beregnes etter en fordelingsnøkkel hvor telleren i brøken utgjøres av boligseksjonens areal i henhold til den tinglyste oppdelingsbegjæringen.

Unntatt fra brøken er kostnader til grunnpakke kabel-tv/internett som betales likt for hver seksjon, og felleskostnader for garasjekjeller som fordeles likt for hver biloppstillingsplass.

§15 Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

15.1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS

Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§16 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§17 Revisjon

Sameiet skal ha revisor. Denne velges av årsmøtet.

§18 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§19 Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/be-boerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøte.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører og styre.

§20 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jfr. Eierseksjonsloven

§21 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§22 Lov om eierseksjoner

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

- - - - -

Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Endret og vedtatt i konstituerende sameiermøte 26. juli 2017

Tilpasset ny lov om eierseksjoner på årsmøte 19.4.2018

Endret med ny § 15.1 på ekstraordinært årsmøte 14.12.2023

VEDTEKTER

for JESSHEIMHAGEN GARASJESAMEIE

Gnr. 132 bnr. 242 snr. 78 i Ullensaker
kommune

Vedtatt i sameiermøte 16. Oktober 2018

§ 1

Navn

Sameiets navn er Jessheimhagen Garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

§ 2

Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen næringsseksjon under bakkenivå, betegnet som Gnr. 132 bnr. 242 snr. 78 i Ullensaker («**Garasjeeiendommen**»).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler, inkludert kjørearealer, i Jessheimhagen Boligsameie.

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

Sameiet består av 131 parkeringsandeler.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av 1 parkeringsplass pr 1/131 eierandel.

Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødige forvoldes.

Det er ikke tillatt å:

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Jessheimhagen Boligsameies styre ved forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Salg av garasjeplasser skal tinglyses.

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til en parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en nummerert parkeringsplass.

Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil sameiet kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)).

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov.

§ 7

Sameiermøter

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om sameie, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 8

Styre

Styret i Jessheimhagen Boligsameie fungerer også som styre for Jessheimhagen Garasjesameie.

§ 9

Ordensregler

Sameierne forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for Jessheimhagen Boligsameie.

§ 10 **Vedlikeholdskostnader**

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret i Jessheimhagen Boligsameie fastsetter og krever inn via sin forretningsfører månedlige felleskostnader som skal gjenspeile garasjeeiendommens andel av boligsameiets normale drifts- og vedlikeholdskostnader uten større påkostninger.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Eiendomsforsikring, jf. § 17,
- b. Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,
- c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
- e. Renhold,
- f. Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester og revisorhonorar.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 11 **Sameieloven**

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

Vedtatt på sameiermøte 16. Oktober 2018, og skriftlig akseptert av alle eiere pr. mars 2019.



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8939965

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
22.01.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 242 SNR: 14

Forespørsel datert: 19.01.2026.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 6530,1 m². Snr. 14 har en andel på 124/14132 i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike 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 konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan for «Romsaas B3 Jessheim hage» m/best. vedtatt 17.09.2015.

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim vest – Romsaas» vedtatt 26.10.1998., «K11 – Jessheim hotell» vedtatt 06.09.2016. og «Bekkefaret» vedtatt 12.06.2018.

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. Formannskapetets 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:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 18970,-.

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 2015.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

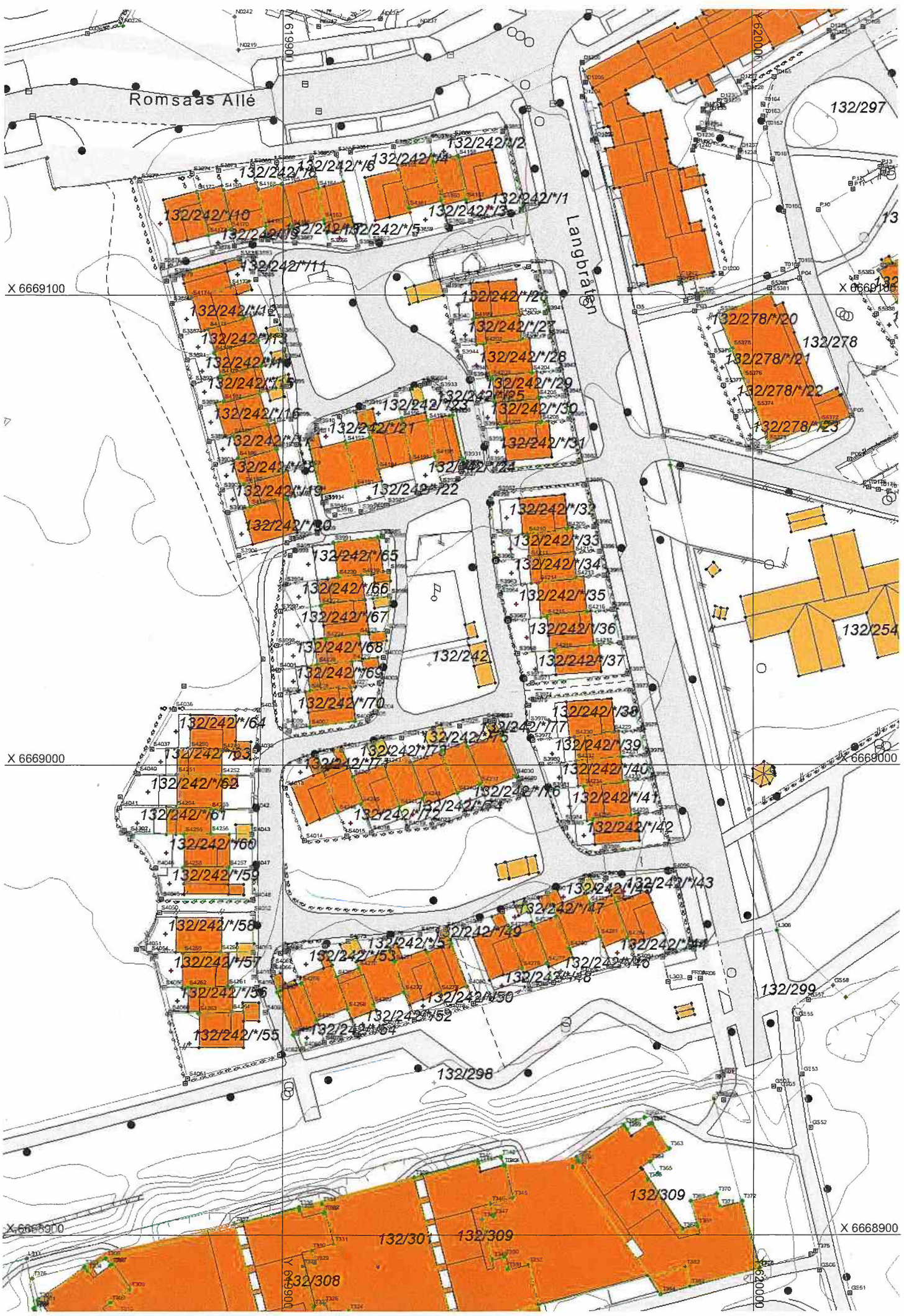
<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg: Reguleringsplan.
 Reguleringsbestemmelser.
 Bebyggelsesplan.
 Kommunedelplan.
 Matrikkelbrev.
 Ferdigattest.
 Midlertidig bruksattest.
 Eiendomskart.
 VA-kart.
 Støykart.



Romsaas Allé

Langbråten

X 6669100

X 6669000

X 6668900

132/297

132/242*/10
132/242*/11
132/242*/12
132/242*/13
132/242*/14
132/242*/15
132/242*/16
132/242*/17
132/242*/18
132/242*/19
132/242*/20
132/242*/21
132/242*/22
132/242*/23
132/242*/24
132/242*/25
132/242*/26
132/242*/27
132/242*/28
132/242*/29
132/242*/30
132/242*/31
132/242*/32
132/242*/33
132/242*/34
132/242*/35
132/242*/36
132/242*/37
132/242*/38
132/242*/39
132/242*/40
132/242*/41
132/242*/42
132/242*/43
132/242*/44
132/242*/45
132/242*/46
132/242*/47
132/242*/48
132/242*/49
132/242*/50
132/242*/51
132/242*/52
132/242*/53
132/242*/54
132/242*/55
132/242*/56
132/242*/57
132/242*/58
132/242*/59
132/242*/60
132/242*/61
132/242*/62
132/242*/63
132/242*/64
132/242*/65
132/242*/66
132/242*/67
132/242*/68
132/242*/69
132/242*/70
132/242*/71
132/242*/72
132/242*/73
132/242*/74
132/242*/75
132/242*/76
132/242*/77
132/242*/78
132/242*/79
132/242*/80
132/242*/81
132/242*/82
132/242*/83
132/242*/84
132/242*/85
132/242*/86
132/242*/87
132/242*/88
132/242*/89
132/242*/90
132/242*/91
132/242*/92
132/242*/93
132/242*/94
132/242*/95
132/242*/96
132/242*/97
132/242*/98
132/242*/99
132/242*/100

132/278
132/278*/20
132/278*/21
132/278*/22
132/278*/23

132/254

132/299

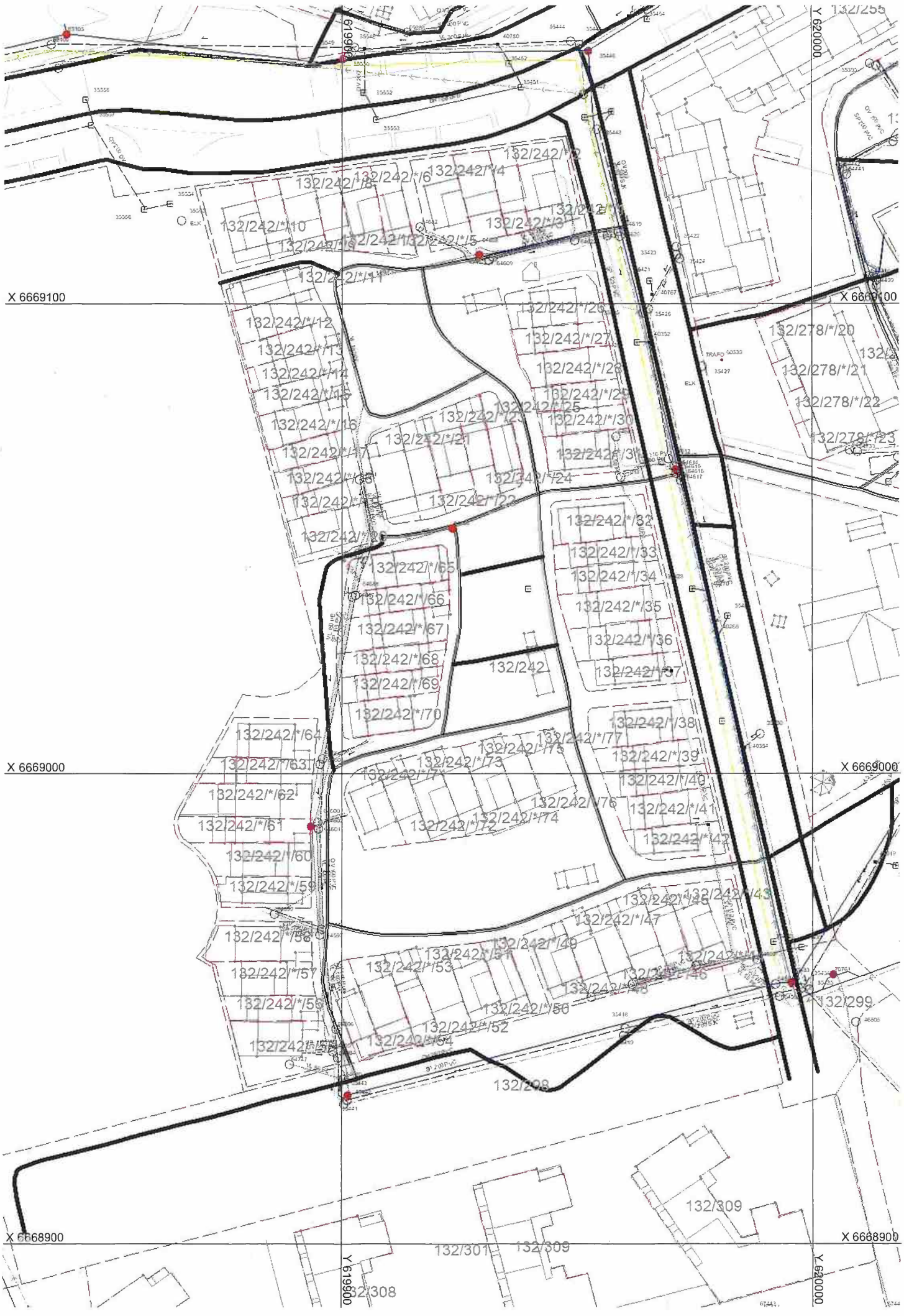
132/298

132/309

132/301 132/309

132/308

X 6668900



X 6669100

X 6669000

X 6668900

Y 620000

Y 620000

132/255

X 6669100

X 6669000

X 6668900

Y 619900

132/301

132/309

132/309

132/308

67443

67444

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 132
Bruksnummer: 242
Festenummer:
Seksjonsnummer: 14

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.01.2026 kl. 09:36
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 26.04.2017
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 124 / 14132 i matrikkelenhet 132 / 242
Formål seksjon: Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 132 / 242 / 0 / 14	106,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		250592	BRYHN CHARLOTTE		Moveien 10 3472 BØDALEN	1 / 2
Hjemmelshaver		151193	KRÅKEMO JOSTEIN THUNÆS		Moveien 10 3472 BØDALEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eiere registrert hos Skatteetaten		250592	BRYHN CHARLOTTE		Moveien 10 3472 BØDALEN	
Eiere registrert hos Skatteetaten		151193	KRÅKEMO JOSTEIN THUNÆS		Moveien 10 3472 BØDALEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6669084	619883		106,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3209 - 132/242		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/18
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/18
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/19
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/19
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/20
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/20
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/21
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/21
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/22
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/22
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/23
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/23
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/24
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/24
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/25
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/25
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/26
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/26
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/27
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/27
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/28
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/28
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/29
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/29
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/30
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/30
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/31
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/31
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/32
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/32
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/33
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/33
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/34
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/34
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/35
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/35
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/36
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/37
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/37
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/38
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/38
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/39
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/39
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/40
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/40
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/41
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/41
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/42
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/42
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/43
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/43
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/44
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/44
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/45
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/45
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/46
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/46
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/47
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/47
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/48
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/48
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/49
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/49
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/50
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/50
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/51
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/51
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/52
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/52
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/53
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/53
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/54
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/54
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/55
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/55

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/56
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/56
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/57
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/57
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/58
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/58
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/59
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/59
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/60
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/60
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/61
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/61
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/62
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/62
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/63
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/63
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/64
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/64
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/65
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/65
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/66
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/66
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/67
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/67
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/68
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/68
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/69
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/69
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/70
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/70
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/71
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/71
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/72
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/72
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/73
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/73
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/74
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/74

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/75
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/75
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/76
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/76
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/77
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/77
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/78
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/78
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/79
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/79
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/80
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/80

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Reseksjonering	29.04.2021	Tinglyst		08.05.2021	sandtorg 29.04.2021
Reseksjonering	21/1875	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Etablert/Endret	3033 - 132/242		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/1		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/2		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/3		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/4		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/5		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/6		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/7		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/8		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/9		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/10		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/11		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/12		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/13		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/14		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/15		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/16		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/17		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/18		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/19		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/20		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/21		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/22		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/23		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/24		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/25		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/26		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/27		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/28		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/29		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/31	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/32	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/33	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/34	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/35	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/36	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/37	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/38	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/39	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/40	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/41	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/42	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/43	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/44	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/45	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/46	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/47	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/48	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/49	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/50	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/51	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/52	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/53	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/54	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/55	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/56	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/57	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/58	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/59	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/60	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/61	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/62	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/63	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/64	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/65	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/66	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/67	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/68	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/69	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/70	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/71	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/72	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/73	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/74	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/75	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/76	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/77	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/78	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/79	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/80	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 132/242		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/18
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/18
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/19
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/19
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/20
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/20
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/21
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/21
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/22
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/22
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/23
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/23
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/24
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/24
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/25
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/25
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/26
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/26
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/27
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/27
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/28
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/28
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/29
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/29
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/30
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/30
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/31
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/31
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/32
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/32
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/33
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/33
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/34
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/34
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/35
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/35
Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/36
Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/37
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/37
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/38
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/38
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/39
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/39
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/40
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/40
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/41
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/41
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/42
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/42
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/43
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/43
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/44
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/44
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/45
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/45
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/46
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/46
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/47
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/47
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/48
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/48
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/49
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/49
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/50
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/50
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/51
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/51
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/52
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/52
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/53
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/53
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/54
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/54
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/55
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/55

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/56
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/56
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/57
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/57
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/58
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/58
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/59
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/59
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/60
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/60
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/61
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/61
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/62
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/62
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/63
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/63
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/64
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/64
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/65
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/65
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/66
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/66
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/67
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/67
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/68
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/68
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/69
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/69
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/70
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/70
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/71
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/71
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/72
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/72
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/73
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/73
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/74
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/74

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/75
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/75
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/76
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/76
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/77
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/77
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/78
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/78
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/79
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/79

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	31.03.2017	Tinglyst		28.04.2017	brudterj 31.03.2017
Seksjonering	16/7095	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0235 - 132/242		-10 295,7
		Mottaker	0235 - 132/242/0/1		188,7
		Mottaker	0235 - 132/242/0/2		95,5
		Mottaker	0235 - 132/242/0/3		137,8
		Mottaker	0235 - 132/242/0/4		182,6
		Mottaker	0235 - 132/242/0/5		110,4
		Mottaker	0235 - 132/242/0/6		133,5
		Mottaker	0235 - 132/242/0/7		89,3
		Mottaker	0235 - 132/242/0/8		118,9
		Mottaker	0235 - 132/242/0/9		88,9
		Mottaker	0235 - 132/242/0/10		197,3
		Mottaker	0235 - 132/242/0/11		98,1
		Mottaker	0235 - 132/242/0/12		138,6
		Mottaker	0235 - 132/242/0/13		106,6
		Mottaker	0235 - 132/242/0/14		106,6
		Mottaker	0235 - 132/242/0/15		102,9
		Mottaker	0235 - 132/242/0/16		134,1
		Mottaker	0235 - 132/242/0/17		94,8
		Mottaker	0235 - 132/242/0/18		95
		Mottaker	0235 - 132/242/0/19		92,4
		Mottaker	0235 - 132/242/0/20		158,1
		Mottaker	0235 - 132/242/0/21		146
		Mottaker	0235 - 132/242/0/22		114,5
		Mottaker	0235 - 132/242/0/23		156,4
		Mottaker	0235 - 132/242/0/24		113,8
		Mottaker	0235 - 132/242/0/25		103,3
		Mottaker	0235 - 132/242/0/26		173,7
		Mottaker	0235 - 132/242/0/27		104,2
		Mottaker	0235 - 132/242/0/28		140
		Mottaker	0235 - 132/242/0/29		97,6
		Mottaker	0235 - 132/242/0/30		96,9

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	0235 - 132/242/0/31	167
Mottaker	0235 - 132/242/0/32	185
Mottaker	0235 - 132/242/0/33	115,3
Mottaker	0235 - 132/242/0/34	118,1
Mottaker	0235 - 132/242/0/35	168,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/36	160,5
Mottaker	0235 - 132/242/0/37	142,6
Mottaker	0235 - 132/242/0/38	193,4
Mottaker	0235 - 132/242/0/39	118,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/40	116,8
Mottaker	0235 - 132/242/0/41	150,6
Mottaker	0235 - 132/242/0/42	133,9
Mottaker	0235 - 132/242/0/43	225,1
Mottaker	0235 - 132/242/0/44	101,3
Mottaker	0235 - 132/242/0/45	138,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/46	97,2
Mottaker	0235 - 132/242/0/47	93,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/48	145
Mottaker	0235 - 132/242/0/49	95,9
Mottaker	0235 - 132/242/0/50	129
Mottaker	0235 - 132/242/0/51	138,2
Mottaker	0235 - 132/242/0/52	104,5
Mottaker	0235 - 132/242/0/53	149,2
Mottaker	0235 - 132/242/0/54	101,6
Mottaker	0235 - 132/242/0/55	237
Mottaker	0235 - 132/242/0/56	105
Mottaker	0235 - 132/242/0/57	146,8
Mottaker	0235 - 132/242/0/58	181,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/59	129,9
Mottaker	0235 - 132/242/0/60	163,1
Mottaker	0235 - 132/242/0/61	146,8
Mottaker	0235 - 132/242/0/62	190,8

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	0235 - 132/242/0/63	122,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/64	169,8
Mottaker	0235 - 132/242/0/65	156,5
Mottaker	0235 - 132/242/0/66	121,6
Mottaker	0235 - 132/242/0/67	172,8
Mottaker	0235 - 132/242/0/68	123,6
Mottaker	0235 - 132/242/0/69	117,4
Mottaker	0235 - 132/242/0/70	149,5
Mottaker	0235 - 132/242/0/71	144
Mottaker	0235 - 132/242/0/72	97,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/73	137,3
Mottaker	0235 - 132/242/0/74	107,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/75	140,6
Mottaker	0235 - 132/242/0/76	98,3
Mottaker	0235 - 132/242/0/77	128,6
Etablert/Endret	0235 - 132/242/0/78	
Etablert/Endret	0235 - 132/242/0/79	
Berørt	0235 - 132/241	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 588 534
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6669086 Øst: 619891
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 45
Bruksareal bolig: 124
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 124
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 3
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer

Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 01.09.2016
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse: 06.08.2017
Ferdigattest: 17.12.2018

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	34	0	34	0	0	0
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	45	0	45	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7010 Langbråten 27	H0101	Bolig	124	6	Kjøkken	2	2	132/242/0/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	913589416	JESSHEIM EIENDOMSUTVIKLING AS		Postboks 1571 Vika 118 OSLO

6669200

Oversiktskart for 132 / 242 / 0 / 14

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32

6669100

6669000

6668900

N

80m

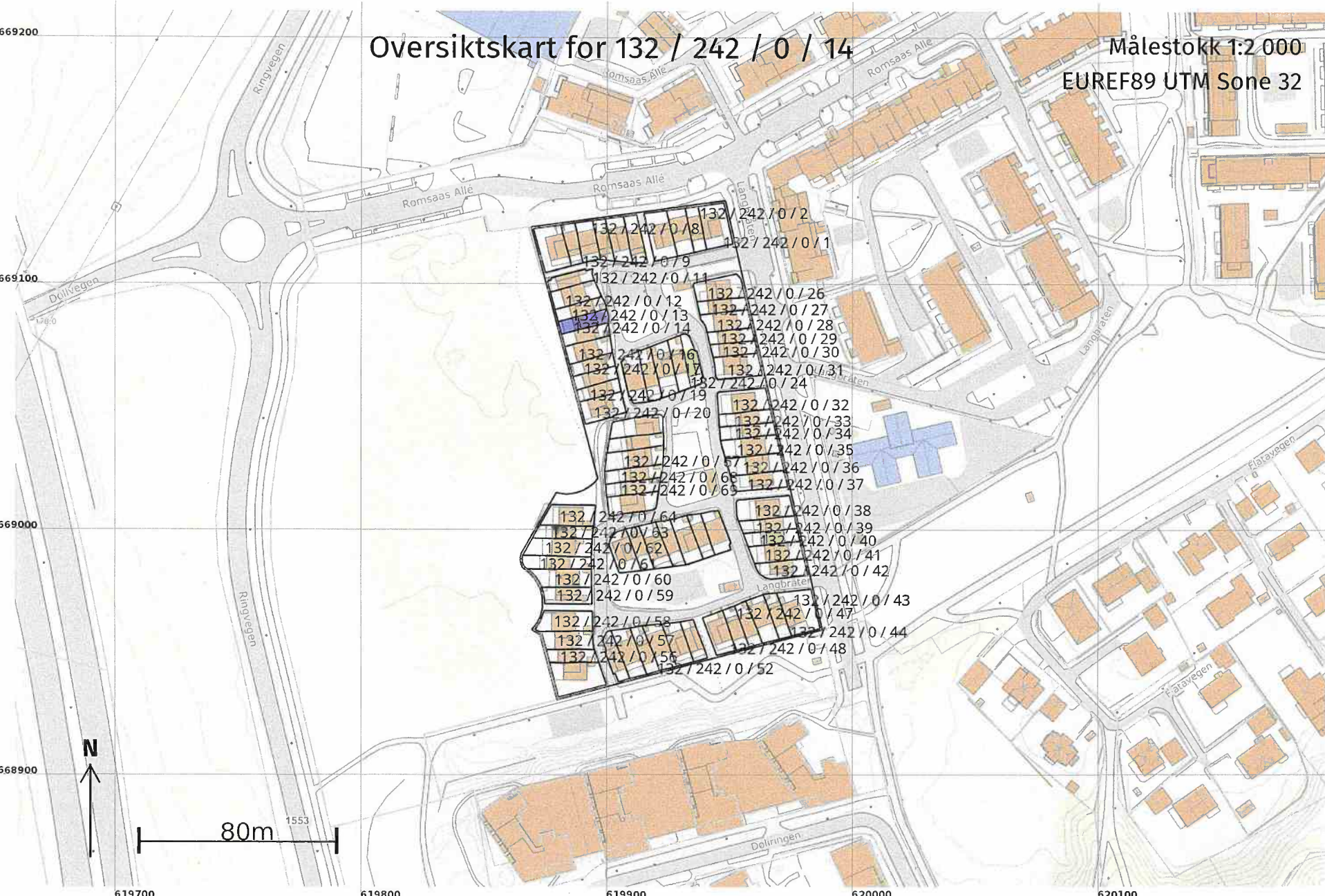
619700

619800

619900

620000

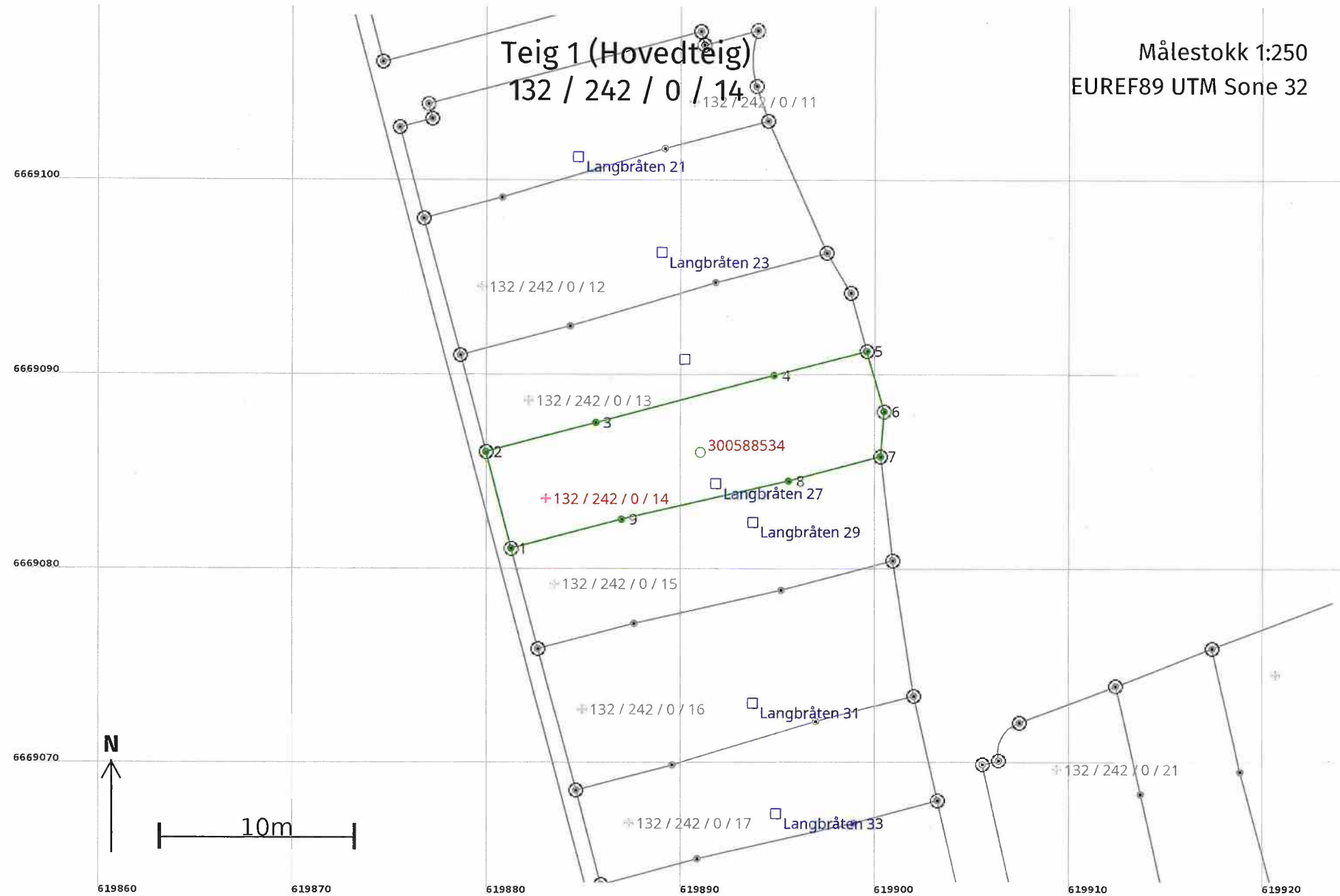
620100



Teig 1 (Hovedteig)

132 / 242 / 0 / 14

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 106,6

Arealmerknad:

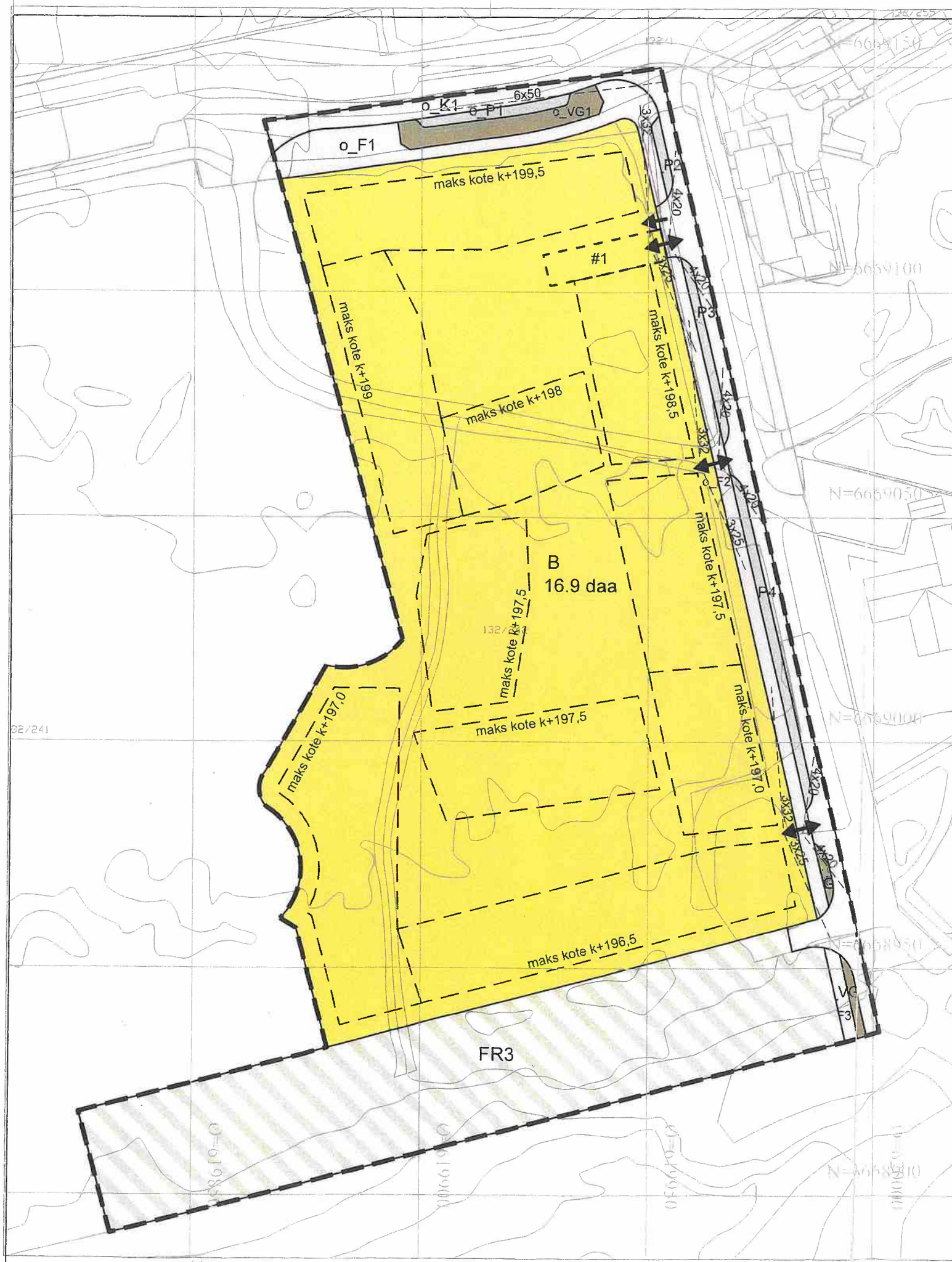
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6669084 Øst: 619883

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6669081,26	619881,25	Jord 5,14	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6669086,23	619879,95	Jord 5,85	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6669087,73	619885,60	Hushjørne 9,51		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6669090,17	619894,79	Hushjørne 4,93		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6669091,43	619899,56	Jord 3,26	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6669088,30	619900,46	Jord 2,31	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6669086,00	619900,26	Jord 4,89	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6669084,75	619895,53	Hushjørne 8,84		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6669082,76	619886,92	Hushjørne 5,87		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

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

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Kombinerte grønnstrukturformål

§12-7 - Bestemmelseområder

utforming

Linjesymbol

RpGrense

RpFormålGrense

RpBestemmelseGrense

Byggegrense

Frisiktlinje

Punktsymboler

Avkjørsel

Avkjørsel - kun innkjøring

Ullensaker kommune
Ordfører

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ullensaker kommune

Dato for basiskart: 15.10.2014

Koordinatsystem: UTM soné 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:1000 (A3)



Ullensaker kommune

Detaljregulering

Romsaas B3, Jessheim Hage

Gbnr. 132/242 m.fl.

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
0235_376

Forslagstiller:
Solon Eiendom

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	SAKS-NR.	DATO	SIGN.

Kommunestyret sitt vedtak	50/15	07.09.2015		
Ny 2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fratil				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra..27.3.2015 til 18.5.2015				
1. gangs behandling	48/15	23.3.2015		
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		28.10.2014		
Oppstartsmøte.....		14.10.2014		

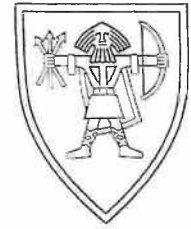
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	TEGNNR.	DATO	SIGN.
CIVITAS		27.6.2015	

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

22.4.2016
Dato

Ordfører

**ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:**



**Romsaas B3, Jessheim Hage,
gnr og bnr 132/242
og deler av 132/1 og 132/275**

Vedtatt av Ullensaker kommune den 07.09.2015


Ullensaker kommune
Ordfører
Ordfører

Reguleringsplan er datert 24.02.2015

Reguleringsbestemmelsene er datert 24.02.2015, sist revidert 26.06.2015

1. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse B

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg K1,
- Fortau F1, F2
- Annen veggrunn – grøntareal VG1, VG2
- Parkeringsplasser P1- P5

Grønnstruktur

- Kombinerte grønnstrukturformål FR3

Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesgrense for utforming #1

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg i målestokk 1:200 før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggeområdet skal områdets grønnstruktur og lekearealer, herunder FR3, være etablert.

2.2 Veg og trafikkanlegg

Før utbygging av tekniske veganlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for veg være godkjent av kommunen. Veger skal utformes ihht. kommunenes

vegnorm / vegvesenets håndbok N100 "Veg- og gateutforming" og veggen skal opparbeides ihht. håndbok 018 "Vegbygging". Innenfor formål for parkeringsplasser tillates det ikke gateparkering der dette er i konflikt med frisiktsoner.

Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis skal krysset Dølivegen x Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen Jessheim vest – Romsaas, vedtatt 26.10.1998 med mindre endring vedtatt 19.05.2014.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggeområdet skal områdets veg/parkeringsareal/fortau være etablert i tilknytning til tomten. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

2.3 Vann og avløp

Det skal utarbeides en rammeplan for feltinterne vann- og avløpsledninger, denne rammeplanen skal behandles av VARV-enheten. Med basis i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for feltinterne VA-anlegg. Detaljplanene skal behandles av VARV-enheten før vann- og avløpsanlegg ihht detaljplanene bygges. Rammeplan og detaljplaner skal prosjekteres og bygges etter krav og bestemmelser i VA-normen for Ullensaker kommune. Utvendige vann og avløpsledninger for det tiliggende byggetrinn skal være bygget og godkjent som driftsklare av VARV-enheten før det gis igangsettingstillatelse for bygg over fundamenter så som plate på mark/grunnmur for boliger. Grunnarbeid og fundamentering for boliger kan gjennomføres før vann og avløpsledninger er ferdigstilt.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggeområdet skal områdets tekniske infrastruktur være etablert i tilknytning til tomten.

2.4 Renovasjon

Planer for tilrettelegging av renovasjon skal behandles og godkjennes av VARV-enheten senest i forbindelse med rammetillatelse. Kommunens renovasjonsforskrift skal følges.

2.5 Støy

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggeområdet skal nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav om dokumentasjon

Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges og godkjennes følgende dokumentasjon:

- Situasjonsplan
- Utomhusplan for det enkelte tun med detaljering for det aktuelle byggetrinn. Utomhusplan skal vise høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer i målestokk 1:100 eller 1:200.

- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.
- Profiler/ snitt med eksisterende og nytt terreng
- Visualiseringer / fotomontasjer som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse
- Tegninger som illustrerer hvordan kravet om at 50% av boligene er tilrettelagt for omgjøring til tilgjengelige boenheter er ivaretatt.
- Redegjørelse for hvordan retningslinje for støy i arealplanleggingen T-1442/2012 eller den til enhver tid gjeldende veileder er ivaretatt.

Plan- og bygningsmyndigheten kan ved behov vurdere å kreve supplerende dokumentasjon utover ovennevnte materiale.

3.2 Forurensing / støy

Grenseverdier for utendørs støy i Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012) eller den til enhver tid gjeldende veileder skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Avvik fra grenseverdiene tillates under følgende forutsetninger:

- Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).
- Uteoppholdsareal skal etableres på stille side i henhold til de krav om støynivå som framgår av T-1442/2012, tabell 3.
- Alle boenheter skal ha privat uteareal på stille side.

Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidige støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont.

3.3 Estetikk

Tiltaket skal utformes slik at området fremstår som et arkitektonisk helhetlig område. Tiltaket skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

3.4 Universell utforming

Minimum 50% av boligene innen planområdet skal tilpasses kravene til tilgjengelig boenhet eller bygges så de er konstruksjonsmessig tilrettelagt for installasjon av løftebord.

Møblering i utomhusarealene skal fylle kriteriene for universell utforming og miljø.

Utearealer skal tilrettelegges med trinnfri atkomst, jevnt og sklisikkert underlag og elementer i som kan fungerer som ledelinje for blind/svaksynte.

3.5 Overvann/drensvann

Overflatevann/drensvann behandles etter prinsippet om lokal håndtering av overvann. Behovet for evt. fordrøyningsanlegg må vurderes nærmere

avhengig av bebyggelsens utforming, terrengarronding, andel grøntområder/tette flater etc. Påslippmengder av overvann til kommunalt nett skal godkjennes av VARV-enheten.

4. FELLESAREAL / OFFENTLIG AREAL

Felt FR3 er offentlig friområde.

Fortau, annen veggrunn, og parkering langs Romsaas allé og Langbråten er offentlig areal.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Grad av utnyttning

Det tillates boligbebyggelse med en grunnflate på maksimalt 35% BYA. Private terrasser inngår ikke i beregning av % BYA.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA=11\ 500\ m^2$ og beregnes samlet for hele planområdet.

Arealer helt eller delvis under terrengnivå for kjeller, parkering, ramper, transportarealer, tekniske rom og trafo skal ikke medregnes i BRA.

5.2 Gesims- og mønehøyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Det skal skapes variasjon i høyder hvor boligrekkene skal bestå av en kombinasjon av ulike bygningstyper.

Over maks gesimshøyde tillates anlagt mindre takoppbygg med inntil 1,5 meter. Oppbygg og tekniske installasjoner skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk for bebyggelsen og ligge tilbaketrukket fra fasadeliv.

Trapper og heis til parkeringskjeller, nedkastpunkter for avfallshåndtering samt mindre, åpne skur for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser. Avfallshåndtering skal være adskilt/skjermet fra arealer avsatt til lek og opphold.

5.3 Plassering, utforming, estetiske krav

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist på plankartet. Det skal skapes variasjon i fasadeliv hvor boligrekkene skal bestå av en kombinasjon av ulike bygningstyper.

Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Underjordisk parkeringskjeller tillates anlagt under terreng med en avstand på fire meter fra formålsgrense mot nord, vest og syd. Mot øst tillates kjeller anlagt i formålsgrense.

Over nedkjøringsrampe for parkeringskjeller, angitt med bestemmelsesgrense #1, tillates etablert konstruksjon / overbygging. Dersom overbygging integreres

i uteoppholdsarealet og utformes enten som et landskapsmessig element, eller som større sittemøbel eller terrasse kan dette inngå som en del av beregning av uteoppholdsarealer.

Eventuelle midlertidige støytiltak tillates etablert utenfor byggegrense.

Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet.

- Boligene skal bestå av minimum 45% av hver boligtype, bred (B) eller smal (S).
- I de enkelte husrekker skal det sikres variasjon i boligtyper.
- Det skal tilstrebes et variert fotavtrykk med horisontal forskyvning mellom boligenheter i alle felt.
- Det skal tilstrebes en variasjon i materialuttrykk gjennom bruk av ulike materialer, farger, kledningstyper.
- Bod kan bygges i direkte tilknytning til eller som separate bygg. Boder kan plasseres utenfor byggegrenser men innenfor formåls grensen etter behov, men uten at dette går på bekostning av felles uteoppholdsarealer, gangarealer i gatetun eller omkringliggende veier.

5.4 Uteareal/lekeareal

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger/terrasser/hager og fellesarealer i gårdsrom, mellom husene og/eller på takterrasser.

Det skal opparbeides 45 m² uteoppholdsarealer per 100 m² BRA, 25 m² av dette skal opparbeides som lekbart areal på terreng. Private uteoppholdsareal på terreng kan tas med i beregningen forutsatt at alle boenheter har tilgang til dette.

Den 1. Mai klokken 15:00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av godkjent uteareal.

Uteoppholdsareal som ligger over parkeringskjeller skal ha minimum gjennomsnittlig 60 cm jordvolum.

Det skal opparbeides nærlekeplass på minimum 1500 m² innenfor felt FR3. Denne skal være sikret for støy og opparbeides med høy kvalitet.

5.5 Funksjons og kvalitetskrav

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering og godkjennes av kommunen. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om igangsettingstillatelse.

5.6 Bestemmelsesgrenser

Innenfor område med bestemmelsesgrense #1 tillates etablert rampe til underjordisk parkeringsanlegg. Rampen tillates overbygget.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkering

Parkering skal løses på egen tomt i parkeringsanlegg under terreng.

Det skal totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende 1,7 plasser pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Max 50% av plassene kan etableres i p-kjeller eller i bod.

Der det etableres felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges bevegelsehemmede.

Minimum 10% av parkeringsplassene i garasjekjeller skal være tilrettelagt med strømkurs for montering av lader for el-bil.

Innenfor områder avsatt til parkering langs Langbråten og Romsås Allé (felt P1- P5) tillates anlagt langsgående parkeringsplasser. Det tillates maks 18 plasser og øvrige arealer mellom plassene skal opparbeides med vegetasjon.

6.2 Avkjørsel

Atkomst til parkeringskjeller vises med piler på plankartet, rampen skal ha tilstrekkelig bredde for kjøring i begge retninger.

Øvrige atkomster skal sperres med bom (eller annen hensiktsmessig avskjerming) og kun være tilgjengelig for renovasjon, utrykningskjøretøy og annen nødkjøring i tillegg til ved flytting.

7. GRØNNSTRUKTUR

Felt FR3 skal opparbeides slik at dette fungerer som støyvoll samtidig som området tilrettelegges for rekreasjon og opphold, blant annet med anleggelse av planert område for ballspill. FR3 skal være tilgjengelig for allmennheten.



Arkitektur Laboratoriet AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Saksnr.:
2015/5589-85

Deres ref.:

Saksbehandler:
Jarle Amundsen

Dato:
17.12.2018

Gnr. 132/242 FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	132/242 – 132/275
Adresse/byggested:	Langbråten, Romsaas Alle, Jessheim
Tiltakets art:	Rekkehus Garasjeanlegg Veg Vann- og avløpsanlegg

Midlertidig brukstillatelse er gitt den 06.08.2017, 27.11.2017 og 08.03.2018.

Dokumentasjon og avgitt erklæring

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført den 11.10.2018, jf. Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488 (byggesaksforskriften) § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i *søknad om tillatelse til tiltak* med eventuelt senere tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og/eller erklært oppfylt.

Gjennomføringsplan datert den 11.10.2018 legges til grunn.

Ildsted

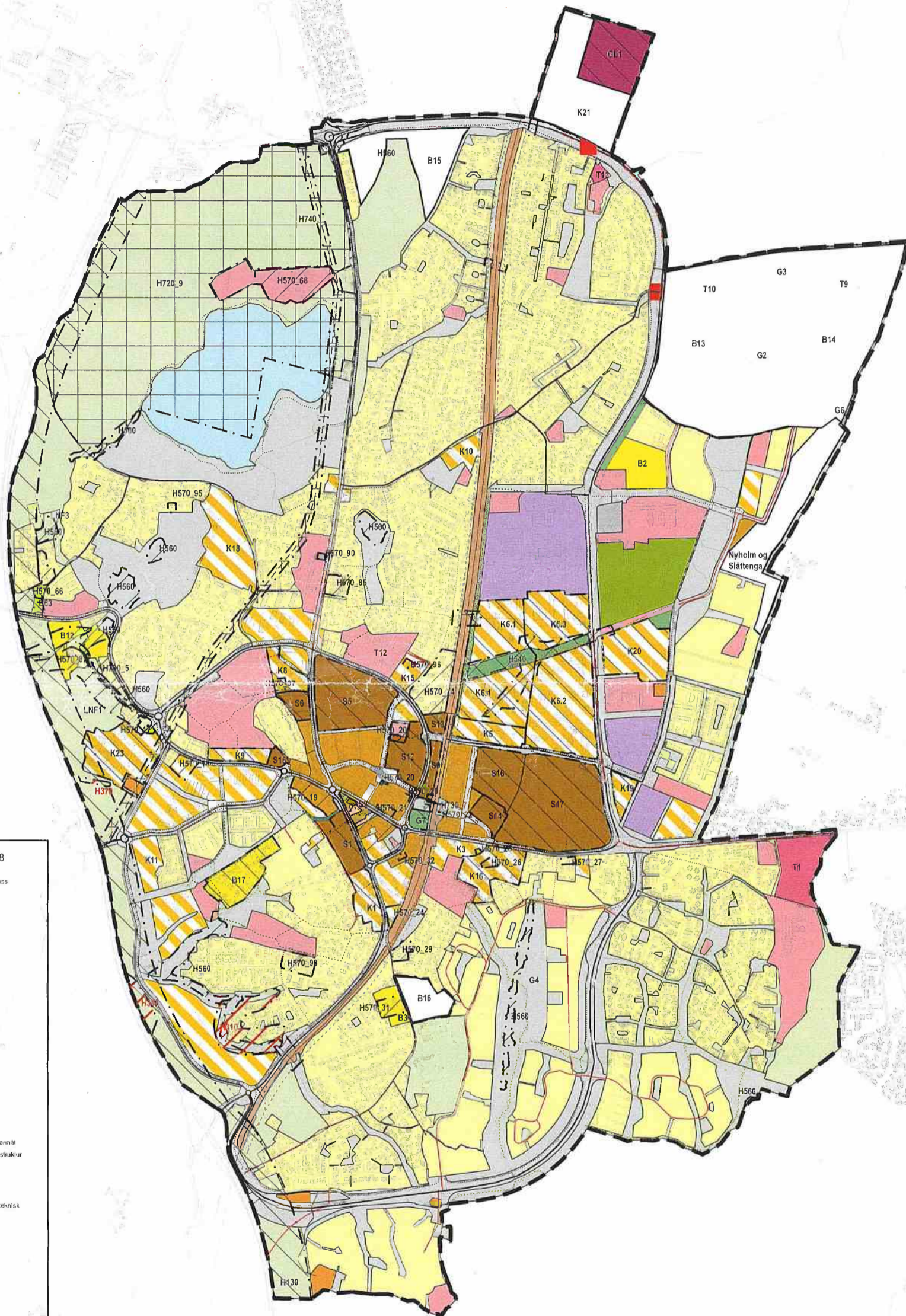
Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

Avslutning av saken

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jarle Amundsen
Konsulent
Byggesak



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

	H130	Sikringsone - Byggeforskrift rimeit veg, bane og flyplass
	H510	Faresone - Ras- og skredfare
	H570	Faresone - Høyspeningsanlegg
	H540	Hensynssone grenstrikur
	H560	Hensynssone naturmiljø
	H520	Hensynssone bevaring av kulturmiljø
	H720	Båndlegging eller lov om naturvern
	H110	Båndlegging etter lov om kulturminner
	H120	Båndlegging etter andre lover (høyspentrase)
	H810	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
		Områder med låst innsettelse

Nåværende	Frontidig	
		Boligbebyggelse
		Seninnsformål
		Tjenesteyting
		Nærkysbebyggelse
		Ideellinlegg
		Andre typer bebyggelse
		Grav og urnelund
		Kombineret bebyggelse og anleggsformål
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Hovednett for sykkel
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdsel/teknisk
		Grenstrikur
		Naturområde
		Turfråg
		Friomsråde
		Park
		LNFR-areal
		Fritidsområde
		Byggjensse

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Grensé for arealformål
	Fjernveg
	Hovedveg
	Hovedveg tunnel
	Hovedveg bro
	Santleveg
	Adkomstveg
	Vegkryss
	Gangveg / sykkelveg
	Gangveg / sykkelveg bro
	Gangveg
	Turveg / turdrag
	Jernbane
	Jernbane tunnel
	Jernbane bro
	Kollektivtrase

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



ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025-2050

kommunedelplan

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 Sak 54/25, justert etter vedtak av Formannskapet 23.09.2025 sak 125/25

Grønn tekst = nye bestemmelser på ny begrenset høring og offentlig ettersyn

Gjennomstrøket rød tekst = bestemmelser som foreløpig er unntatt rettsvirkning frem til innsigelser er løst



KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER	3
§ 1.1 Formålsparagraf	3
§ 1.2 Planens rettsvirkning	3
§ 1.3 Plankrav	3
§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge	3
§ 1.6 Felles planbestemmelser	3
§ 1.7 Utbyggingsavtaler	4
§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter	4
§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø	6
§ 1.10 Naturmangfold	6
§ 1.11 Grønnstruktur	6
§ 1.12 Vassdragssoner	7
§ 1.13 Samfunnssikkerhet	7
§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger	8
§ 1.15 Mobilitet	9
§ 1.16 Miljøkvalitet	10
§ 1.17 Støy	11
§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre	11
§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)	12
KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL	13
§ 2.1 Byggehøyder	13
§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål	13
§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer	13
§ 2.4 Bebyggelse til boligformål	15
§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	16
§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål	19
§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting	21
§ 2.8 Grønnstruktur	22
§ 2.9 Nåværende boligområder	23
§ 2.10 Hensynsoner	23
KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER	27
KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM	30
§ 4.1 Generelt	30
§ 4.2 Arealkrav for parkering	30
§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur	30
§ 4.4 HC-parkering	30
§ 4.5 Sykkelparkering	30
§ 4.6 Parkering til service	30
§ 4.7 Bildelegingsordning	30
§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil	30
KAPITTEL 5 – UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER	32
§ 5.1 Utdypende forklaringer	32
§ 5.2 Definisjoner	32

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

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

§ 1.2 Planens rettsvirkning

Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan vedtatt 23.03.2021.

Reguleringsplaner- og bebyggelsesplaner vedtatt før kommunedelplanen gjelder, med følgende unntak:

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

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

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

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

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

1.3.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

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

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

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

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

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

1.6.2 Universell utforming

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

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

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

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

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal (dyrkbare 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 dyrkbare mark til matproduksjon skal innarbeides.

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

1.6.5 Kunst i offentlig rom

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

1.6.6 Midlertidig bruk

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

1.6.7 Grad av utnyttning

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnyttning, og for bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder, settes maksimal tillatt grad av utnyttning 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 uttrykk, 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, lydemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som en viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal beskrives i en estetisk redegjørelse.

1.8.6. Utomhusplan

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

1.8.7 Skilt og reklame

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

1.8.8 Visuell overensstemmelse

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

Retningslinje til § 1.8.8 Visuell overensstemmelse

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

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

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

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

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

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

Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder, verdifulle landskap, truede artsforekomster og kommunens ansvarsarter jf. Strategi for naturmangfold vedtatt Kommunestyret 30.4.2024.

Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Ivaretagelse 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 forurensning 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 sikringszone for 2 rullebaner gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart sikringszone 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 sikringszone 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 sikringszone 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 kjørebanelen.

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 Grunnforurensning

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:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2
- Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
- Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
- 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 Kjøpesentre

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 ubebygde 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 områdene 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 skråkattes 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 trafiksikker 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 dekket 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 tilfredsstillende 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 tvérs 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.
- Krysningmulighet 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 trafiksikker 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 trafikkikker 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 iht 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 unntatt 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 siktlinjer, 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/grønndraget 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 trafiksikker 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 sporarrangering, 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 – Rådhusomtå

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 utadventd 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 allmentilgjengelig 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 allmentilgjengelig 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 trafiksikker 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, seremonibygge 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 Dørms 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 ressurscenter

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 seremonibygge 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.

Terrangforskjellen 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 m².

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 - Båndleggingszone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 - Sikringszone - 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 søknadsplichtige 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 særpreget 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.

Vegelgårdens hovedfasade 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

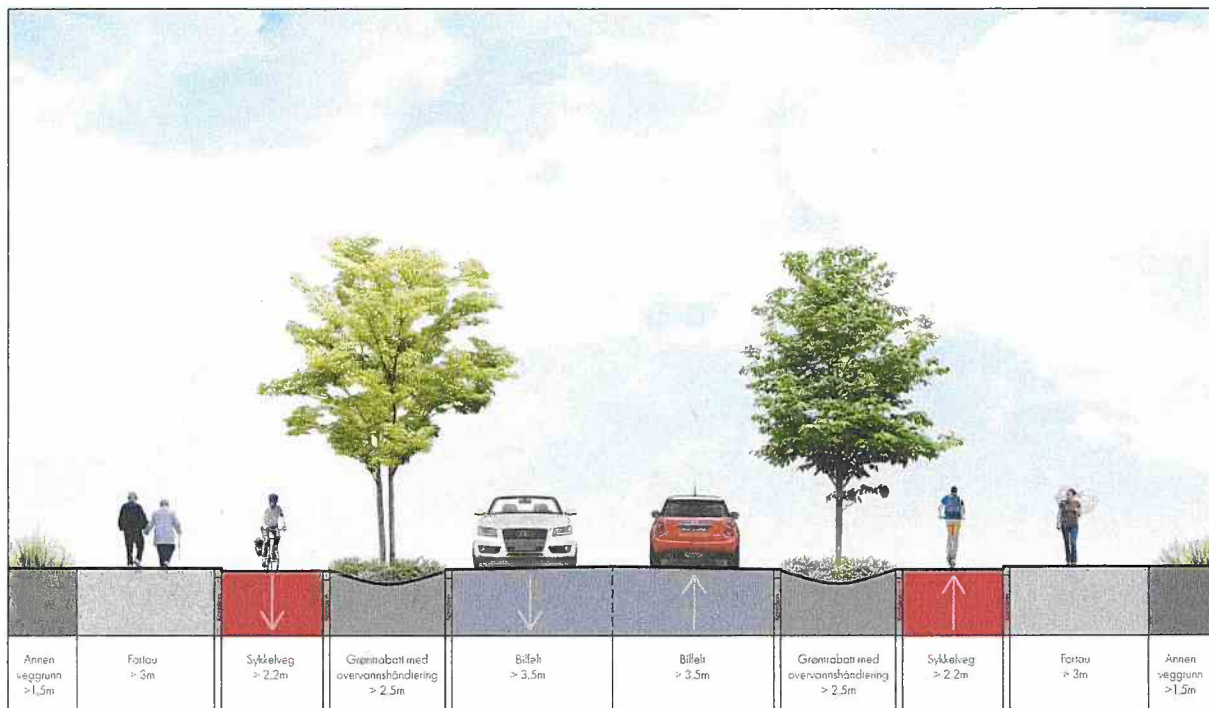
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

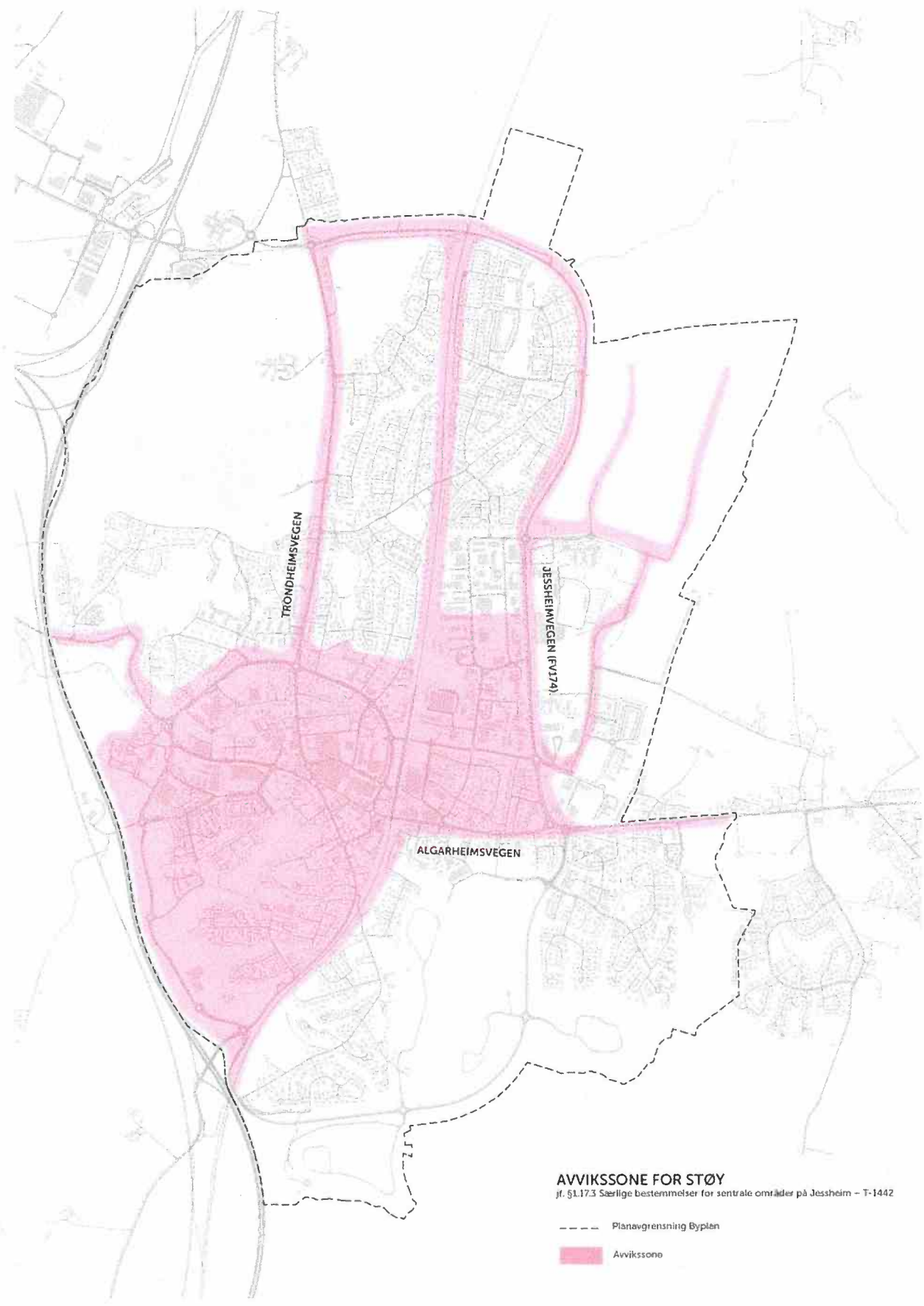
Til § 1.15 Mobilitet

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.



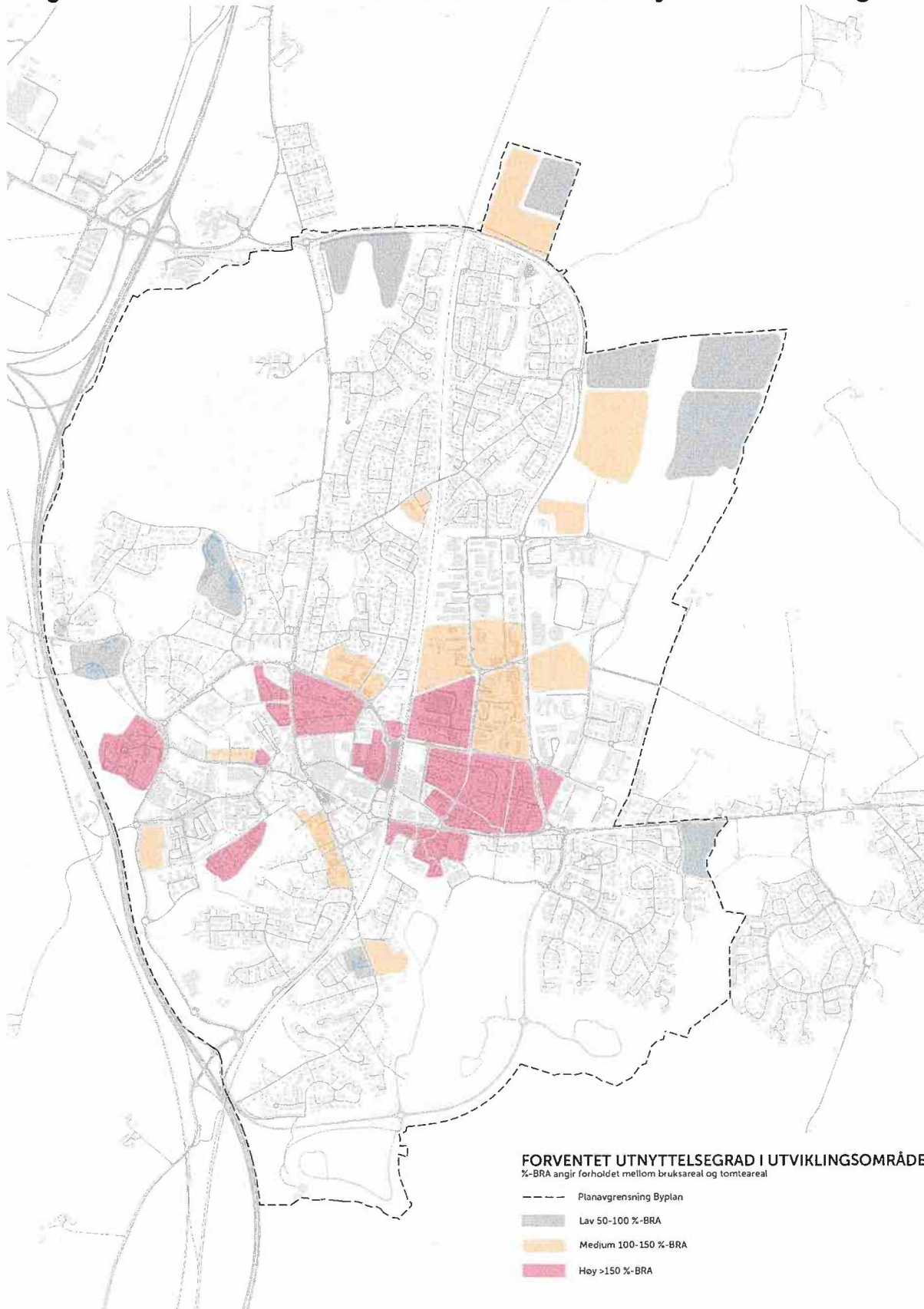
Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



AVVIKSSONE FOR STØY
jf. §1.17.3 Særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim - T-1442

- Planavgrensning Byplan
- Avvikssone

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 m², 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

Bideling skal vurderes i reguleringsplaner slik at parkeringsplasser for bideling 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 bideling 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 målereglar* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

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

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

KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

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

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

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

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

En 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 friluftinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Bylogistikk

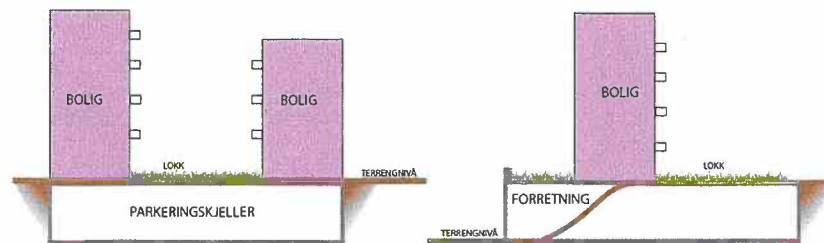
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

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 parkeringskjeller under/delvis under bakken. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningsdybde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



Tretrinsstrategien for overvannshåndtering

Tretrinsstrategien 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:

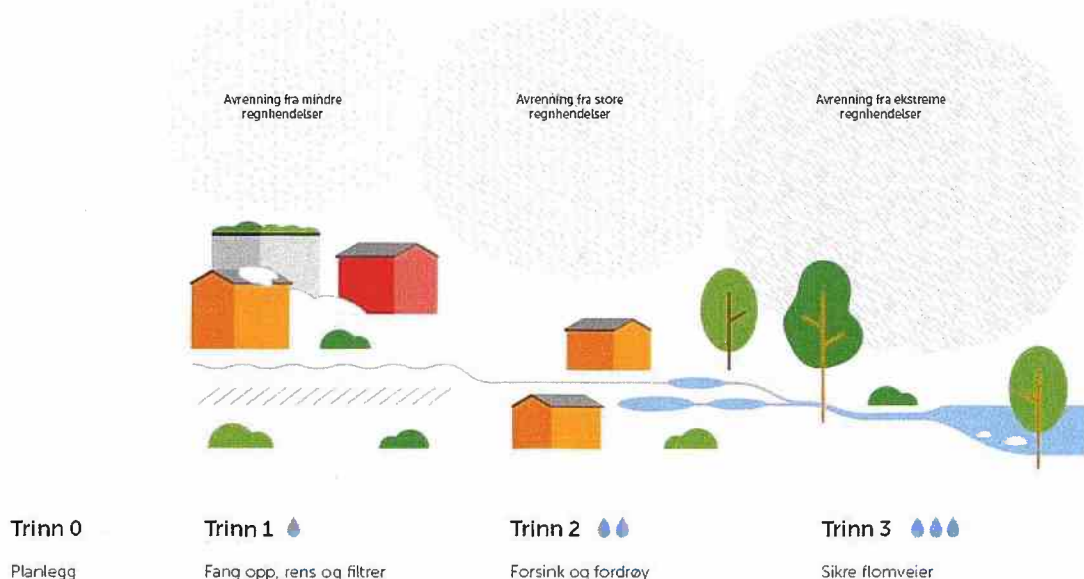
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

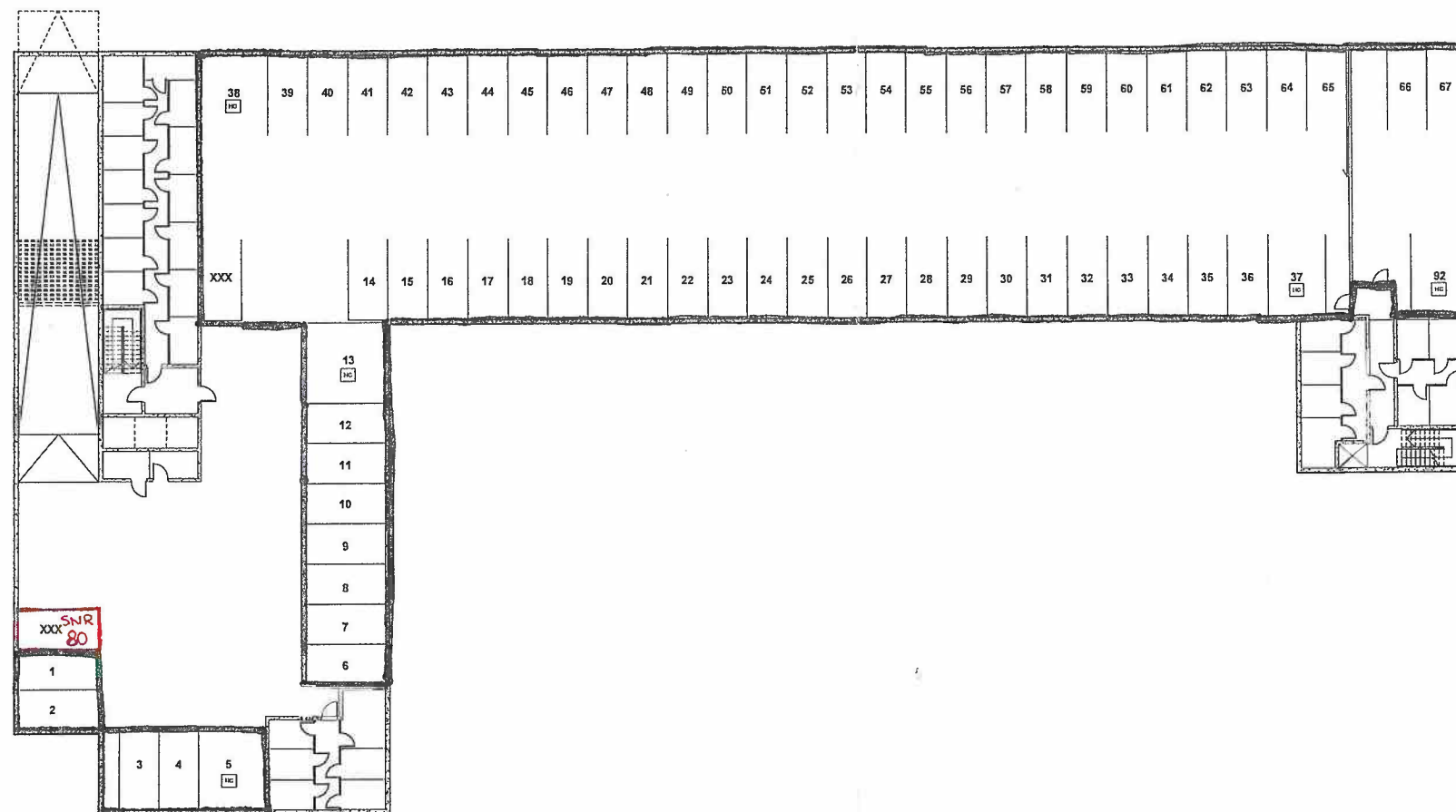
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

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.





UNDER ARBEID

Rev	Dato	Endring	Rev	Dato	Endring
1:100	A-12-U1-03				

Prosjekt: P-plasser, p-kjeller del 1

Prosjekt nr.: Jessheim Hage Detaljprosjekt Felt 1 og Felt 2
 Prosjekt nr.: 50-16-1050

Etablere/Byggher: Jessheim Eiendomsutvikling AS

Arkitekt: **a-lab**
 Porselundsgate 20, 0653 Oslo
 Tlf: 22 12 12 12 Fax: 22 12 12 12

Entreprenør: **Solid Entreprenør**

Prosjekt: P-plasser, p-kjeller del 1

Rev: 1:100, Tegning: A-12-U1-03



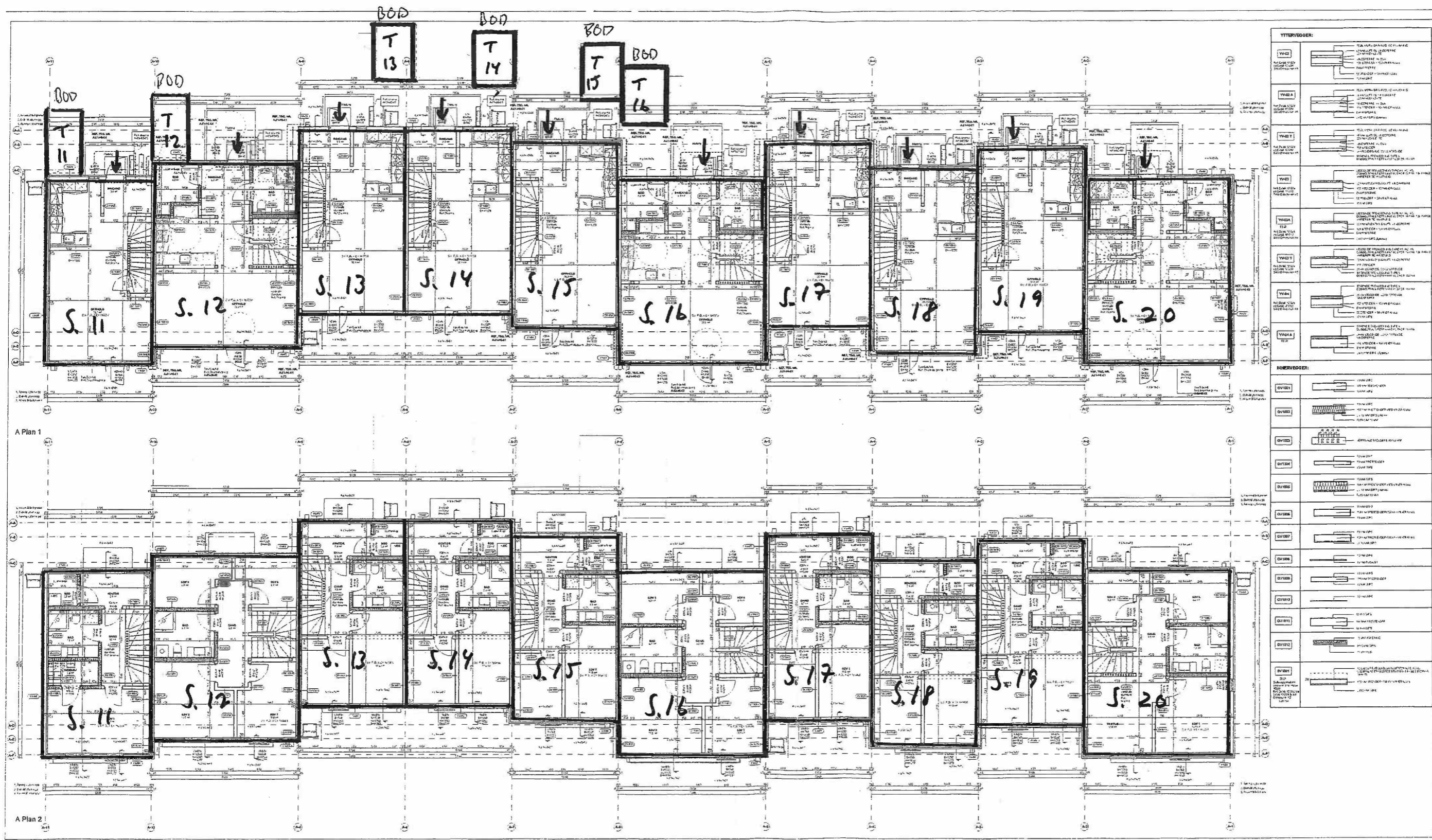
UNDER ARBEID

Rev	Dato	Endring	Rev	Dato	Endring
01		Opprinnelig	01		Opprinnelig

Skala: 1:100
 Prosjekt: A-12-U1-04
 Type: P-plasser, p-kjeller del 2

Prosjekt: Jessheim Høys Detaljprosjekt Felt 1 og Felt 2
 Prosjekt nr.: 50-16-1060
 Utvikler: Jessheim Eiendomsutvikling AS
 Arkitekt: a-lab AS
 Tegningstype: P-plasser, p-kjeller del 2
 Skala: 1:100
 Prosjekt: A-12-U1-04

8/29



YTERVEGGER:	
YV01	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier
YV02	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV03	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV04	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV05	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV06	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV07	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV08	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV09	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV10	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV11	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV12	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV13	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV14	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV15	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV16	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV17	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV18	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV19	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
YV20	Yttervegg med isolasjon og vinduspartier (alternativ)
INNEVEGGER:	
IV01	Innevegg med isolasjon
IV02	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV03	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV04	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV05	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV06	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV07	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV08	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV09	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV10	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV11	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV12	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV13	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV14	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV15	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV16	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV17	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV18	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV19	Innevegg med isolasjon (alternativ)
IV20	Innevegg med isolasjon (alternativ)

13.08.2016 Forhøring utredning A

Rev	Date	Forhøring	Endring	Blad	Blomst	Blomst	Blomst
1:50	AA-13-01-02						A

Rekke A, Plan 01 og Plan 02

Prosjekt: Jessheim Hage Detaljprosjekt Felt 1 og Felt 2
Prosjekt nr.: 50-16-1060

Utarbeidet av: SOLID ENTREPRENØR AS

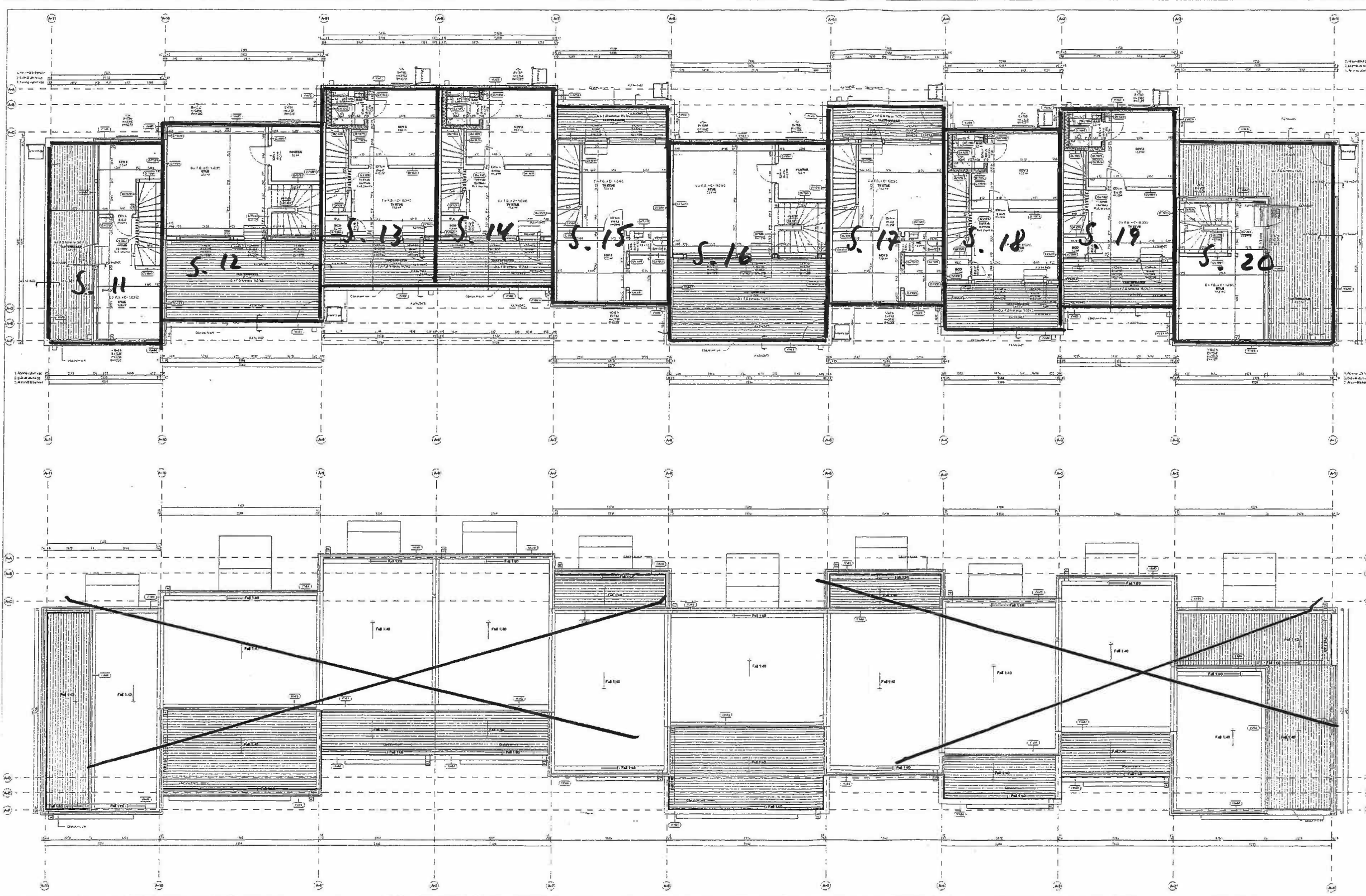
LABOR: a-lab
Firma: a-lab
Firma nr.: 643 0000
Firma adresse: 0215 OSLO
Firma telefon: 22 13 26 14
Firma faks: 22 13 26 14
Firma e-post: a-lab@solid.no

Prosjekt: Rekke A, Plan 01 og Plan 02

Typ. Dato: FORELØPIG ARBEIDSTEGNING

Rev	Date	Forhøring	Endring	Blad	Blomst	Blomst	Blomst
1:50	AA-13-01-02						A

9/29



YTERVEGGER:	
YV20	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV20.
YV19	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV19.
YV18	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV18.
YV17	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV17.
YV16	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV16.
YV15	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV15.
YV14	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV14.
YV13	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV13.
YV12	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV12.
YV11	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV11.
YV10	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV10.
YV9	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV9.
YV8	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV8.
YV7	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV7.
YV6	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV6.
YV5	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV5.
YV4	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV4.
YV3	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV3.
YV2	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV2.
YV1	120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV1.
INNERVEGGER:	
IV101	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV102	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV103	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV104	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV105	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV106	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV107	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV108	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV109	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV110	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV111	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV112	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV113	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV114	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV115	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV116	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV117	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV118	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV119	120 mm betong med innvendig isolasjon.
IV120	120 mm betong med innvendig isolasjon.

MATERIALKODEFABRIK

V = Vurddet (gjeldende) med 120 mm dobbelt blikk med spor.
 V10 = Vurddet (gjeldende) med 120 mm dobbelt blikk med spor.
 Fuge: Brunsvart, fuge kode 0744504-0007
 H2 = Hestebull bypanel 1424 E, 1814 E - Gullbrett hals EF/altarmet stikkstift.
 Fuge: Brunsvart, fuge kode 0744504-0007
 H3 = Hestebull bypanel 1424 E, 1814 E - Gullbrett hals EF/altarmet stikkstift.
 Fuge: Brunsvart, fuge kode 0744504-0007
 T1 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T2 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T3 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T4 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T5 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T6 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T7 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T8 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T9 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T10 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T11 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T12 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T13 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T14 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T15 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T16 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T17 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T18 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T19 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.
 T20 = Tegl med innvendig og utvendig isolasjon.

YTERVEGGER:

YV1 - YV20: 120 mm betong med innvendig og utvendig isolasjon, fuge med YV1 - YV20.

INNERVEGGER:

IV1 - IV20: 120 mm betong med innvendig isolasjon.

13.03.2014 Foreløpig arbeidstegning A

Rev	Dato	Foreløpig arbeidstegning A
1		

Skala: 1:50
 Tegning nr.: AA-13-03-04T
 Prosjekt nr.: 50-16-1060

Rekke A, Plan 03 og Plan 04 Takplan

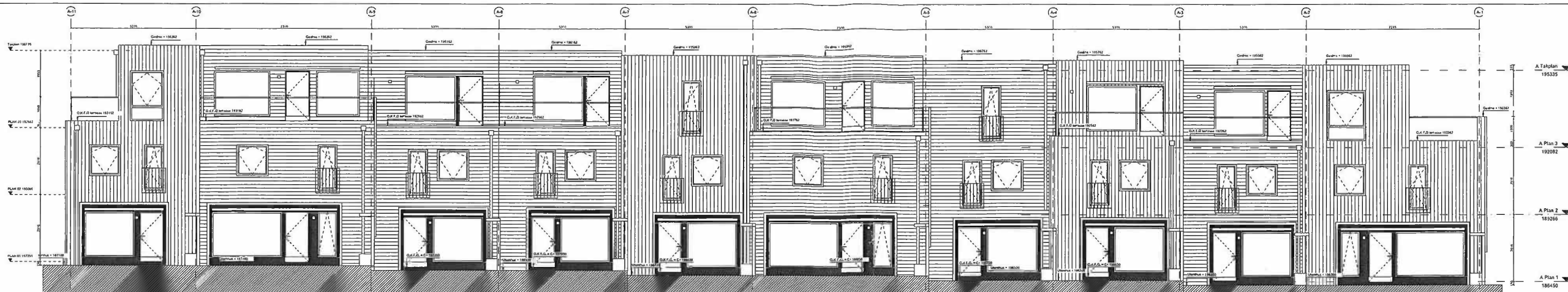
Prosjekt: Jessheim Hage Delprosjekt felt 1 og felt 2
 Prosjekt nr.: 50-16-1060

Utarbeidet av: SOLID ENTREPRENØR AS

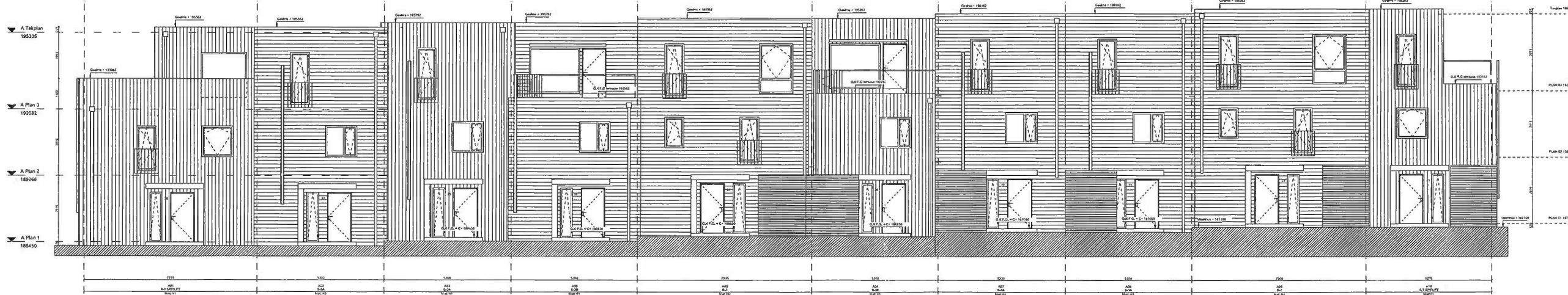
Arbeid: a-lab AS
 Prosjektleder: Ole-Dagur
 Tegning nr.: AA-13-03-04T
 Skala: 1:50

Rekke A, Plan 03 og Plan 04 Takplan

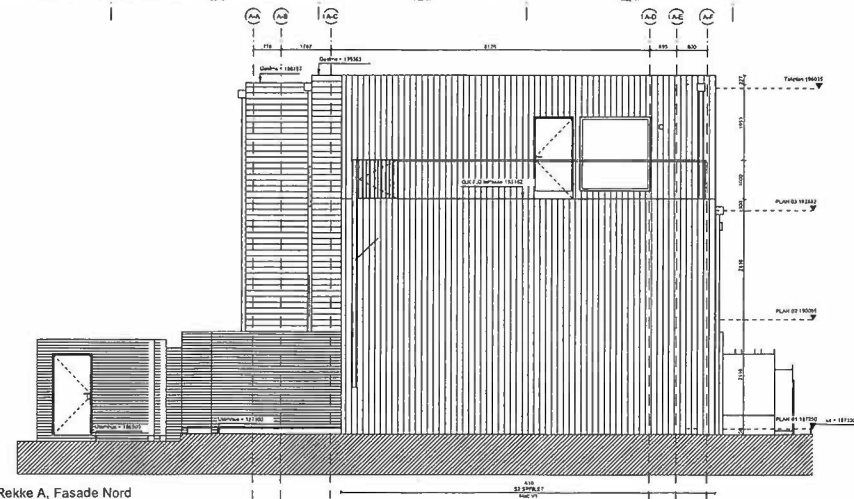
Foreløpig arbeidstegning
 Skala: 1:50
 Tegning nr.: AA-13-03-04T
 Indeks: A



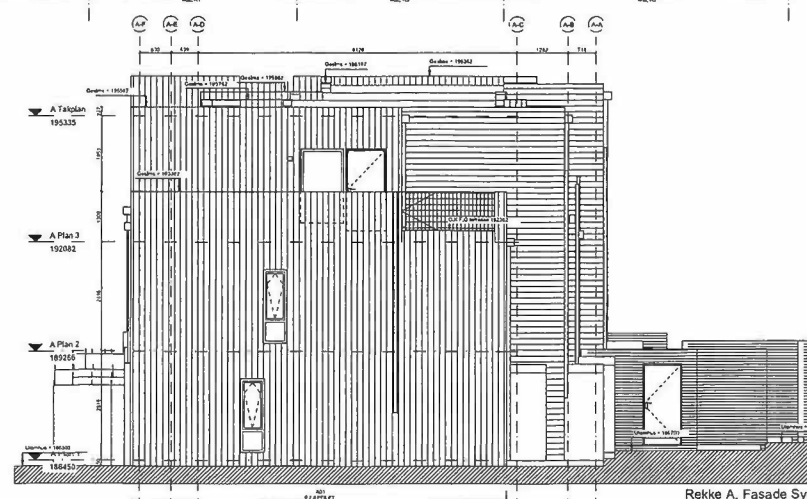
Rekke A, Fasade Vest



Rekke A, Fasade Øst



Rekke A, Fasade Nord



Rekke A, Fasade Syd

Rev	15.08.2017	SOM BYGGET	Endring		
Skala	1:50	AA-32-01-01	Forhold	Slip, Gals	Indek
			Utsnitt	15.08.17	1
			Utsnitt	15.08.17	

Rekke A, Fasader



Prosjekt: Jessheim Hage Detaljprosjekt Felt 1 og Felt 2
Prosjekt nr.: 50-16-1060

Tilbydere: Trilokhar Bygghus
Tilbydere: Jessheim Elendomsutvikling AS

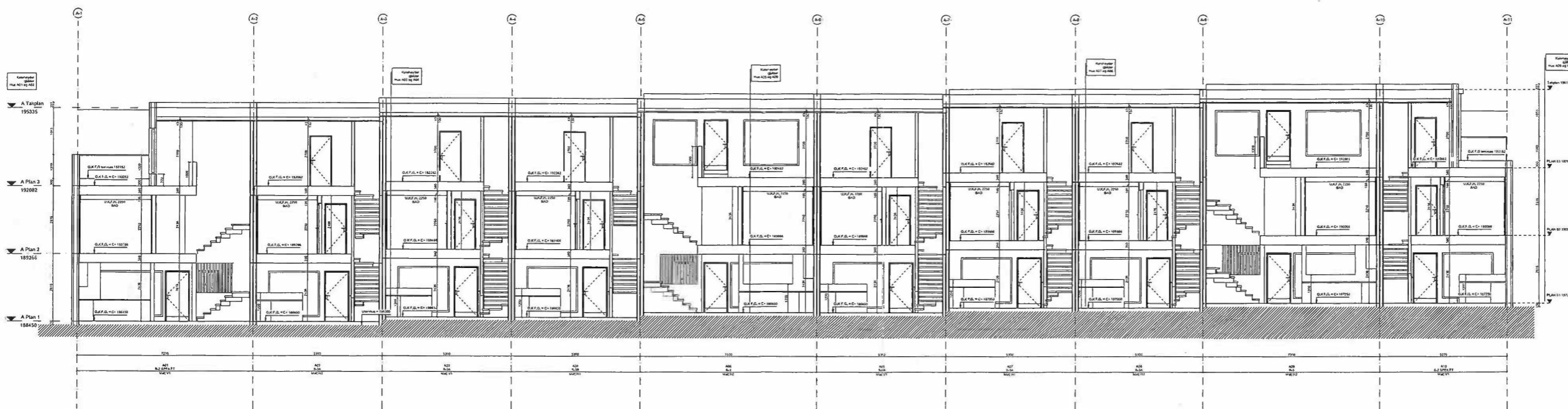
ARKIV: a-lab
Prosjekt 456 Skøyen 0213 OSLO
Tlf: 22 13 13 00 Fax: 22 13 13 01

Tilbydere: Solid
Tilbydere: Entreprenør

Prosjekt: Rekke A, Fasader

Tegn. Skiss: SOM BYGGET

Skala	1:50	AA-32-01-01	Indek	1
-------	------	-------------	-------	---



Rekke A, Langsnitt

15.08.2017 SOM BYGGET		Endring	
Rev	Dato	Kontroll	Styr. Dato
1:50	AA-22-05-01	LKM 15.08.17	1
Rekke A, Langsnitt			
Prosjekt	Prosjekt nr.		
Jessheim Hage Detaljprosjekt Felt 1 og Felt 2	50-16-1060		
Utviklings- og Byggeselskap			
Jessheim Eiendomsutvikling AS			
Arkitekt			
		Postboks 458 Skurva 0213 OSLO TLF: 22 13 13 00 FAX: 22 13 13 01	
Tilbyringspartner			
Bygghet			
Rekke A, Langsnitt			
Tegn. Status		Veiledning nr.	
SOM BYGGET			
Stille	Tegnings nr.		Indeks
1:50	AA-22-05-01		1



Gjensidige



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, skadedyr, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, 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 forbindelse 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.



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8939965

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
22.01.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 242 SNR: 14

Forespørsel datert: 19.01.2026.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 6530,1 m². Snr. 14 har en andel på 124/14132 i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike 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 konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan for «Romsaas B3 Jessheim hage» m/best. vedtatt 17.09.2015.

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim vest – Romsaas» vedtatt 26.10.1998., «K11 – Jessheim hotell» vedtatt 06.09.2016. og «Bekkefaret» vedtatt 12.06.2018.

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. Formannskapetets 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:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 18970,-.

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 2015.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

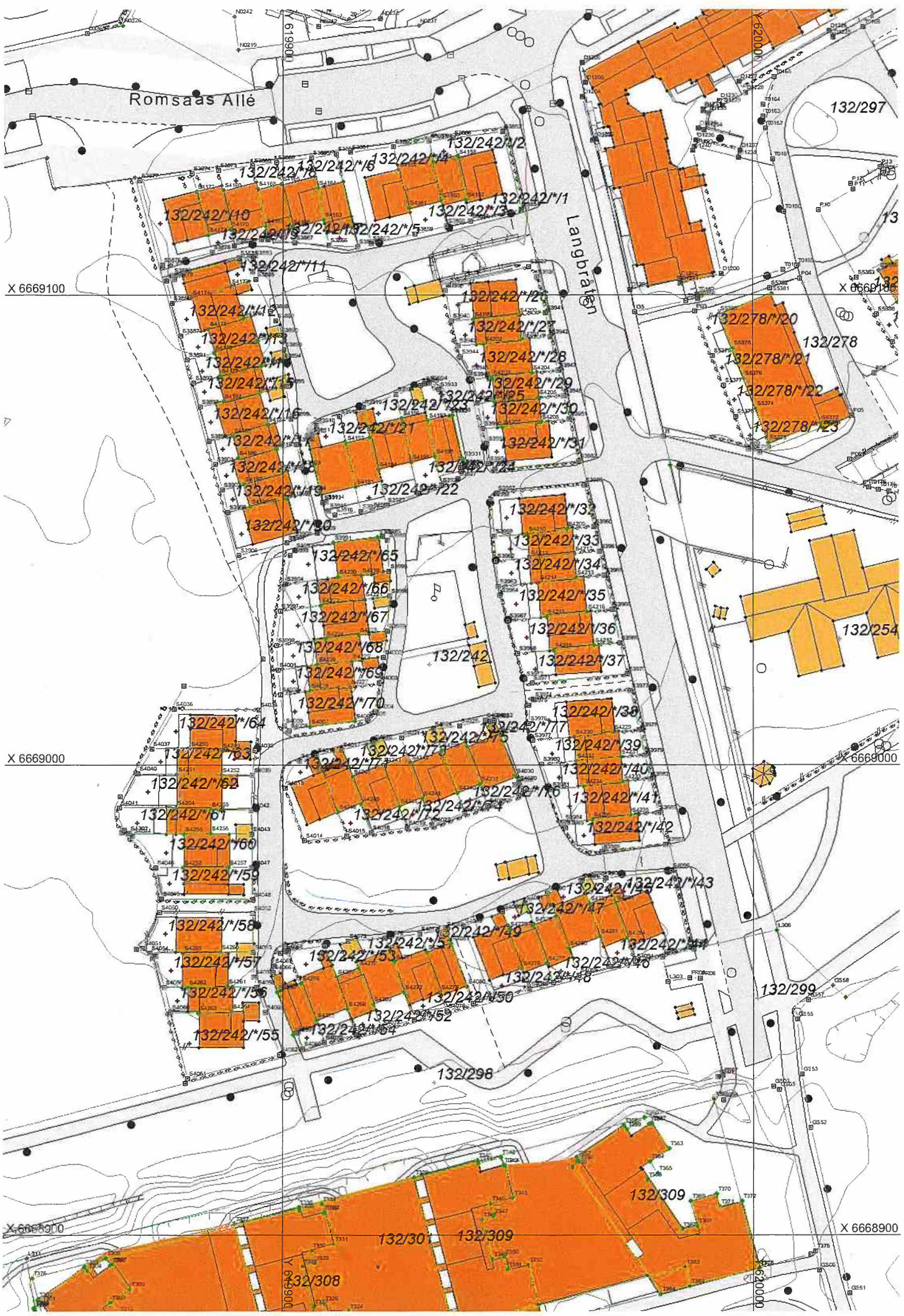
<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg: Reguleringsplan.
 Reguleringsbestemmelser.
 Bebyggelsesplan.
 Kommunedelplan.
 Matrikkelbrev.
 Ferdigattest.
 Midlertidig bruksattest.
 Eiendomskart.
 VA-kart.
 Støykart.



Romsås Allé

Langbraten

X 6669100

132/297

132/278

132/254

132/299

X 6668900

X 6669000

X 6668900

132/242/140

132/242/116

132/242/117

132/242/118

132/242/119

132/242/120

132/242/121

132/242/122

132/242/123

132/242/124

132/242/125

132/242/126

132/242/127

132/242/128

132/242/129

132/242/130

132/242/131

132/242/132

132/242/133

132/242/134

132/242/135

132/242/16

132/242/17

132/242/18

132/242/19

132/242/20

132/242/21

132/242/22

132/242/23

132/242/24

132/242/25

132/242/26

132/242/27

132/242/28

132/242/29

132/242/30

132/242/31

132/242/32

132/242/33

132/242/34

132/242/35

132/242/36

132/242/37

132/242/38

132/242/11

132/242/12

132/242/13

132/242/14

132/242/15

132/242/16

132/242/17

132/242/18

132/242/19

132/242/20

132/242/21

132/242/22

132/242/23

132/242/24

132/242/25

132/242/26

132/242/27

132/242/28

132/242/29

132/242/30

132/242/31

132/242/32

132/242/33

132/242/1

132/242/2

132/242/3

132/242/4

132/242/5

132/242/6

132/242/7

132/242/8

132/242/9

132/242/10

132/242/11

132/242/12

132/242/13

132/242/14

132/242/15

132/242/16

132/242/17

132/242/18

132/242/19

132/242/20

132/242/21

132/242/22

132/242/23

132/242/1

132/242/2

132/242/3

132/242/4

132/242/5

132/242/6

132/242/7

132/242/8

132/242/9

132/242/10

132/242/11

132/242/12

132/242/13

132/242/14

132/242/15

132/242/16

132/242/17

132/242/18

132/242/19

132/242/20

132/242/21

132/242/22

132/242/23

132/278/120

132/278/121

132/278/122

132/278/123

132/278/124

132/278/125

132/278/126

132/278/127

132/278/128

132/278/129

132/278/130

132/278/131

132/278/132

132/278/133

132/278/134

132/278/135

132/278/136

132/278/137

132/278/138

132/278/139

132/278/140

132/278/141

132/278/142

132/242/1

132/242/2

132/242/3

132/242/4

132/242/5

132/242/6

132/242/7

132/242/8

132/242/9

132/242/10

132/242/11

132/242/12

132/242/13

132/242/14

132/242/15

132/242/16

132/242/17

132/242/18

132/242/19

132/242/20

132/242/21

132/242/22

132/242/23

132/297

132/298

132/299

132/300

132/301

132/302

132/303

132/304

132/305

132/306

132/307

132/308

132/309

132/310

132/311

132/312

132/313

132/314

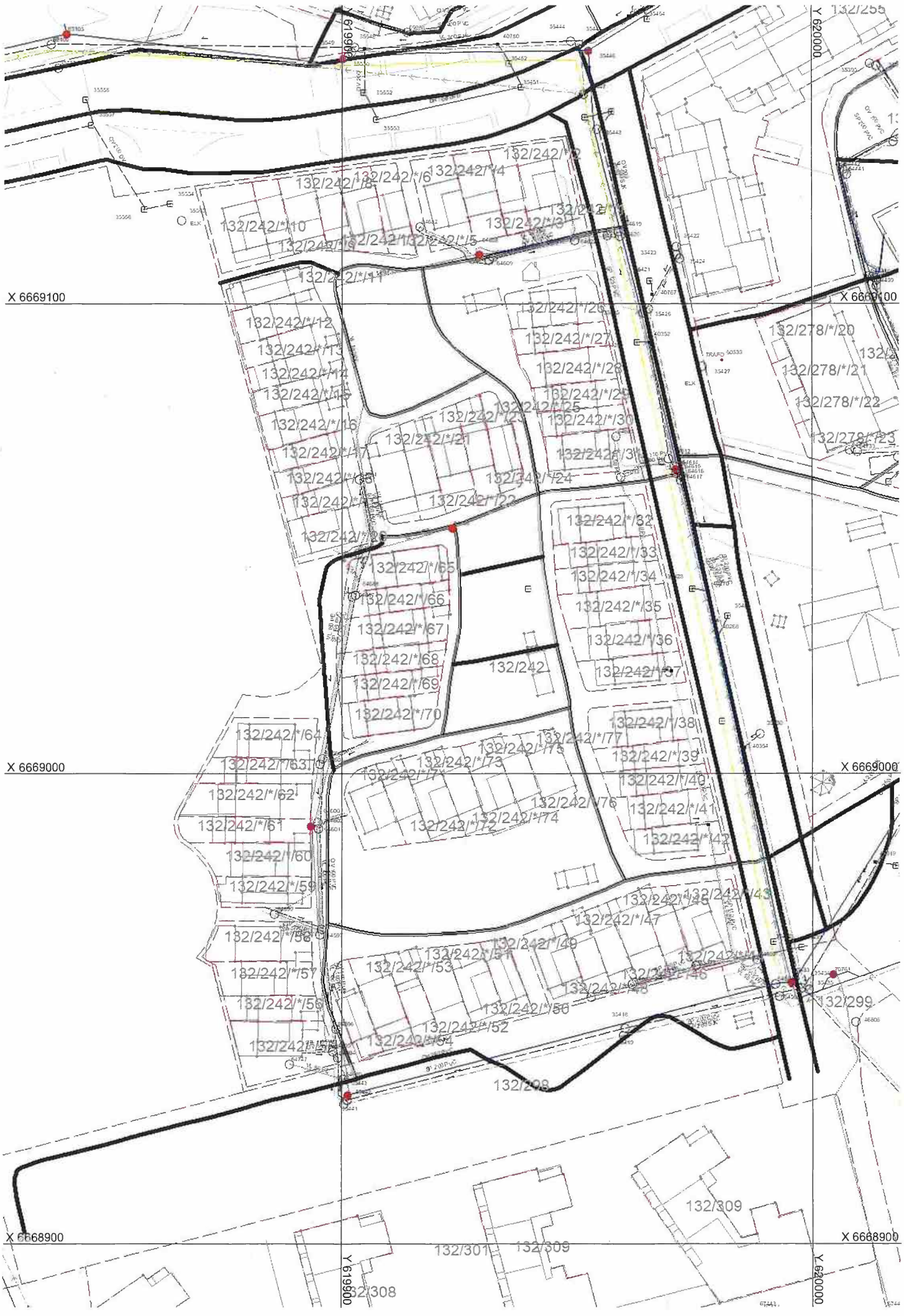
132/315

132/316

132/317

132/318

132/319



X 6669100

X 6669100

X 6669000

X 6669000

X 6668900

X 6668900

Y 620000

Y 620000

Y 619900

132/308

132/301

132/309

132/309

132/255

132/299

132/242/*10

132/242/*11

132/242/*12

132/242/*13

132/242/*14

132/242/*15

132/242/*16

132/242/*17

132/242/*18

132/242/*19

132/242/*20

132/242/*21

132/242/*22

132/242/*23

132/242/*24

132/242/*25

132/242/*26

132/242/*27

132/242/*28

132/242/*29

132/242/*30

132/242/*31

132/242/*32

132/242/*33

132/242/*34

132/242/*35

132/242/*36

132/242/*37

132/242/*38

132/242/*39

132/242/*40

132/242/*41

132/242/*42

132/242/*43

132/242/*44

132/242/*45

132/242/*46

132/242/*47

132/242/*48

132/242/*49

132/242/*50

132/242/*51

132/242/*52

132/242/*53

132/242/*54

132/242/*55

132/242/*56

132/242/*57

132/242/*58

132/242/*59

132/242/*60

132/242/*61

132/242/*62

132/242/*63

132/242/*64

132/242/*65

132/242/*66

132/242/*67

132/242/*68

132/242/*69

132/242/*70

132/242/*71

132/242/*72

132/242/*73

132/242/*74

132/242/*75

132/242/*76

132/242/*77

132/242/*78

132/242/*79

132/242/*80

132/242/*81

132/242/*82

132/242/*83

132/242/*84

132/242/*85

132/242/*86

132/242/*87

132/242/*88

132/242/*89

132/242/*90

132/242/*91

132/242/*92

132/242/*93

132/242/*94

132/242/*95

132/242/*96

132/242/*97

132/242/*98

132/242/*99

132/242/*100

132/242/*101

132/242/*102

132/242/*103

132/242/*104

132/242/*105

132/242/*106

132/242/*107

132/242/*108

132/242/*109

132/242/*110

132/242/*111

132/242/*112

132/242/*113

132/242/*114

132/242/*115

132/242/*116

132/242/*117

132/242/*118

132/242/*119

132/242/*120

132/242/*121

132/242/*122

132/242/*123

132/242/*124

132/242/*125

132/242/*126

132/242/*127

132/242/*128

132/242/*129

132/242/*130

132/242/*131

132/242/*132

132/242/*133

132/242/*134

132/242/*135

132/242/*136

132/242/*137

132/242/*138

132/242/*139

132/242/*140

132/242/*141

132/242/*142

132/242/*143

132/242/*144

132/242/*145

132/242/*146

132/242/*147

132/242/*148

132/242/*149

132/242/*150

132/242/*151

132/242/*152

132/242/*153

132/242/*154

132/242/*155

132/242/*156

132/242/*157

132/242/*158

132/242/*159

132/242/*160

132/242/*161

132/242/*162

132/242/*163

132/242/*164

132/242/*165

132/242/*166

132/242/*167

132/242/*168

132/242/*169

132/242/*170

132/242/*171

132/242/*172

132/242/*173

132/242/*174

132/242/*175

132/242/*176

132/242/*177

132/242/*178

132/242/*179

132/242/*180

132/242/*181

132/242/*182

132/242/*183

132/242/*184

132/242/*185

132/242/*186

132/242/*187

132/242/*188

132/242/*189

132/242/*190

132/242/*191

132/242/*192

132/242/*193

132/242/*194

132/242/*195

132/242/*196

132/242/*197

132/242/*198

132/242/*199

132/242/*200

132/242/*201

132/242/*202

132/242/*203

132/242/*204

132/242/*205

132/242/*206

132/242/*207

132/242/*208

132/242/*209

132/242/*210

132/242/*211

132/242/*212

132/242/*213

132/242/*214

132/242/*215

132/242/*216

132/242/*217

132/242/*218

132/242/*219

132/242/*220

132/242/*221

132/242/*222

132/242/*223

132/242/*224

132/242/*225

132/242/*226

132/242/*227

132/242/*228

132/242/*229

132/242/*230

132/242/*231

132/242/*232

132/242/*233

132/242/*234

132/242/*235

132/242/*236

132/242/*237

132/242/*238

132/242/*239

132/242/*240

132/242/*241

132/242/*242

132/242/*243

132/242/*244

132/242/*245

132/242/*246

132/242/*247

132/242/*248

132/242/*249

132/242/*250

132/242/*251

132/242/*252

132/242/*253

132/242/*254

132/242/*255

132/242/*256

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 132
Bruksnummer: 242
Festenummer:
Seksjonsnummer: 14

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.01.2026 kl. 09:36
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 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: 26.04.2017
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 124 / 14132 i matrikkelenhet 132 / 242
Formål seksjon: Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 132 / 242 / 0 / 14	106,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		250592	BRYHN CHARLOTTE		Moveien 10 3472 BØDALEN	1 / 2
Hjemmelshaver		151193	KRÅKEMO JOSTEIN THUNÆS		Moveien 10 3472 BØDALEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eiere registrert hos Skatteetaten		250592	BRYHN CHARLOTTE		Moveien 10 3472 BØDALEN	
Eiere registrert hos Skatteetaten		151193	KRÅKEMO JOSTEIN THUNÆS		Moveien 10 3472 BØDALEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6669084	619883		106,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3209 - 132/242		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/18
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/18
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/19
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/19
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/20
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/20
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/21
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/21
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/22
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/22
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/23
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/23
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/24
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/24
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/25
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/25
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/26
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/26
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/27
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/27
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/28
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/28
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/29
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/29
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/30
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/30
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/31
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/31
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/32
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/32
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/33
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/33
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/34
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/34
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/35
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/35
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/36
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/37
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/37
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/38
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/38
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/39
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/39
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/40
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/40
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/41
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/41
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/42
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/42
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/43
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/43
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/44
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/44
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/45
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/45
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/46
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/46
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/47
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/47
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/48
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/48
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/49
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/49
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/50
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/50
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/51
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/51
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/52
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/52
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/53
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/53
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/54
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/54
Omnummerert til:	3209 - 132/242/0/55
Omnummerert fra:	3033 - 132/242/0/55

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/56
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/56
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/57
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/57
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/58
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/58
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/59
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/59
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/60
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/60
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/61
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/61
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/62
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/62
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/63
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/63
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/64
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/64
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/65
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/65
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/66
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/66
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/67
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/67
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/68
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/68
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/69
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/69
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/70
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/70
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/71
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/71
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/72
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/72
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/73
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/73
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/74
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/74

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/75
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/75
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/76
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/76
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/77
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/77
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/78
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/78
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/79
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/79
Omnummerert til: 3209 - 132/242/0/80
Omnummerert fra: 3033 - 132/242/0/80

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Reseksjonering	29.04.2021	Tinglyst		08.05.2021	sandtorg 29.04.2021
Reseksjonering	21/1875	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Etablert/Endret	3033 - 132/242		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/1		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/2		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/3		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/4		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/5		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/6		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/7		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/8		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/9		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/10		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/11		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/12		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/13		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/14		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/15		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/16		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/17		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/18		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/19		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/20		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/21		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/22		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/23		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/24		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/25		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/26		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/27		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/28		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/29		
		Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/31	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/32	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/33	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/34	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/35	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/36	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/37	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/38	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/39	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/40	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/41	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/42	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/43	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/44	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/45	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/46	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/47	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/48	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/49	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/50	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/51	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/52	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/53	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/54	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/55	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/56	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/57	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/58	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/59	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/60	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/61	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/62	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/63	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/64	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/65	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/66	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/67	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/68	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/69	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/70	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/71	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/72	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/73	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/74	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/75	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/76	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/77	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/78	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/79	
Etablert/Endret	3033 - 132/242/0/80	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 132/242		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 132/242/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/242/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/18
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/18
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/19
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/19
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/20
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/20
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/21
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/21
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/22
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/22
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/23
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/23
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/24
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/24
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/25
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/25
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/26
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/26
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/27
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/27
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/28
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/28
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/29
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/29
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/30
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/30
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/31
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/31
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/32
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/32
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/33
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/33
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/34
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/34
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/35
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/35
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/36
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/37
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/37
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/38
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/38
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/39
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/39
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/40
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/40
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/41
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/41
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/42
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/42
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/43
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/43
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/44
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/44
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/45
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/45
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/46
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/46
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/47
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/47
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/48
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/48
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/49
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/49
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/50
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/50
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/51
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/51
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/52
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/52
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/53
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/53
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/54
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/54
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/55
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/55

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/56
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/56
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/57
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/57
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/58
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/58
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/59
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/59
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/60
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/60
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/61
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/61
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/62
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/62
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/63
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/63
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/64
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/64
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/65
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/65
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/66
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/66
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/67
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/67
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/68
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/68
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/69
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/69
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/70
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/70
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/71
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/71
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/72
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/72
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/73
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/73
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/74
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/74

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/75
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/75
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/76
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/76
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/77
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/77
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/78
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/78
Omnummerert til: 3033 - 132/242/0/79
Omnummerert fra: 0235 - 132/242/0/79

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	31.03.2017	Tinglyst		28.04.2017	brudterj 31.03.2017
Seksjonering	16/7095	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0235 - 132/242		-10 295,7
		Mottaker	0235 - 132/242/0/1		188,7
		Mottaker	0235 - 132/242/0/2		95,5
		Mottaker	0235 - 132/242/0/3		137,8
		Mottaker	0235 - 132/242/0/4		182,6
		Mottaker	0235 - 132/242/0/5		110,4
		Mottaker	0235 - 132/242/0/6		133,5
		Mottaker	0235 - 132/242/0/7		89,3
		Mottaker	0235 - 132/242/0/8		118,9
		Mottaker	0235 - 132/242/0/9		88,9
		Mottaker	0235 - 132/242/0/10		197,3
		Mottaker	0235 - 132/242/0/11		98,1
		Mottaker	0235 - 132/242/0/12		138,6
		Mottaker	0235 - 132/242/0/13		106,6
		Mottaker	0235 - 132/242/0/14		106,6
		Mottaker	0235 - 132/242/0/15		102,9
		Mottaker	0235 - 132/242/0/16		134,1
		Mottaker	0235 - 132/242/0/17		94,8
		Mottaker	0235 - 132/242/0/18		95
		Mottaker	0235 - 132/242/0/19		92,4
		Mottaker	0235 - 132/242/0/20		158,1
		Mottaker	0235 - 132/242/0/21		146
		Mottaker	0235 - 132/242/0/22		114,5
		Mottaker	0235 - 132/242/0/23		156,4
		Mottaker	0235 - 132/242/0/24		113,8
		Mottaker	0235 - 132/242/0/25		103,3
		Mottaker	0235 - 132/242/0/26		173,7
		Mottaker	0235 - 132/242/0/27		104,2
		Mottaker	0235 - 132/242/0/28		140
		Mottaker	0235 - 132/242/0/29		97,6
		Mottaker	0235 - 132/242/0/30		96,9

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	0235 - 132/242/0/31	167
Mottaker	0235 - 132/242/0/32	185
Mottaker	0235 - 132/242/0/33	115,3
Mottaker	0235 - 132/242/0/34	118,1
Mottaker	0235 - 132/242/0/35	168,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/36	160,5
Mottaker	0235 - 132/242/0/37	142,6
Mottaker	0235 - 132/242/0/38	193,4
Mottaker	0235 - 132/242/0/39	118,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/40	116,8
Mottaker	0235 - 132/242/0/41	150,6
Mottaker	0235 - 132/242/0/42	133,9
Mottaker	0235 - 132/242/0/43	225,1
Mottaker	0235 - 132/242/0/44	101,3
Mottaker	0235 - 132/242/0/45	138,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/46	97,2
Mottaker	0235 - 132/242/0/47	93,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/48	145
Mottaker	0235 - 132/242/0/49	95,9
Mottaker	0235 - 132/242/0/50	129
Mottaker	0235 - 132/242/0/51	138,2
Mottaker	0235 - 132/242/0/52	104,5
Mottaker	0235 - 132/242/0/53	149,2
Mottaker	0235 - 132/242/0/54	101,6
Mottaker	0235 - 132/242/0/55	237
Mottaker	0235 - 132/242/0/56	105
Mottaker	0235 - 132/242/0/57	146,8
Mottaker	0235 - 132/242/0/58	181,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/59	129,9
Mottaker	0235 - 132/242/0/60	163,1
Mottaker	0235 - 132/242/0/61	146,8
Mottaker	0235 - 132/242/0/62	190,8

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	0235 - 132/242/0/63	122,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/64	169,8
Mottaker	0235 - 132/242/0/65	156,5
Mottaker	0235 - 132/242/0/66	121,6
Mottaker	0235 - 132/242/0/67	172,8
Mottaker	0235 - 132/242/0/68	123,6
Mottaker	0235 - 132/242/0/69	117,4
Mottaker	0235 - 132/242/0/70	149,5
Mottaker	0235 - 132/242/0/71	144
Mottaker	0235 - 132/242/0/72	97,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/73	137,3
Mottaker	0235 - 132/242/0/74	107,7
Mottaker	0235 - 132/242/0/75	140,6
Mottaker	0235 - 132/242/0/76	98,3
Mottaker	0235 - 132/242/0/77	128,6
Etablert/Endret	0235 - 132/242/0/78	
Etablert/Endret	0235 - 132/242/0/79	
Berørt	0235 - 132/241	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 588 534
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6669086 Øst: 619891
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 45 **Ant. boliger:** 1
Bruksareal bolig: 124 **Ant. etasjer:** 3
Bruksareal annet: 0 **Vannforsyning:** Tilkn. off.
Bruksareal totalt: 124 vannverk
Bruttoareal bolig: 0 **Avløp:** Offentlig
Bruttoareal annet: 0 kloakk
Bruttoareal totalt: 0 **Har heis:** Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 01.09.2016
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse: 06.08.2017
Ferdigattest: 17.12.2018

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	34	0	34	0	0	0
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	45	0	45	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7010 Langbråten 27	H0101	Bolig	124	6	Kjøkken	2	2	132/242/0/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	913589416	JESSHEIM EIENDOMSUTVIKLING AS		Postboks 1571 Vika 118 OSLO

6669200

Oversiktskart for 132 / 242 / 0 / 14

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32

6669100

6669000

6668900

N

80m

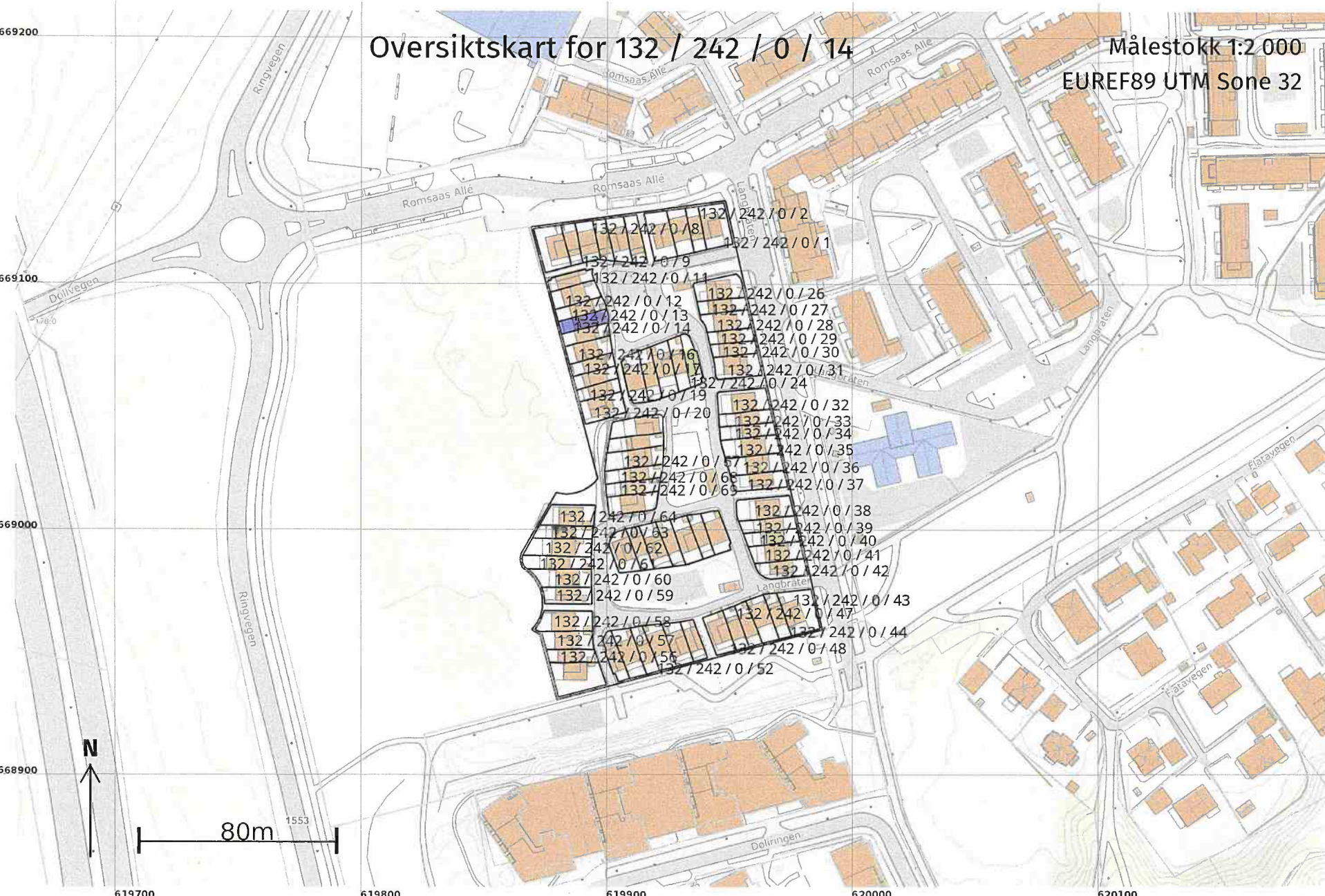
619700

619800

619900

620000

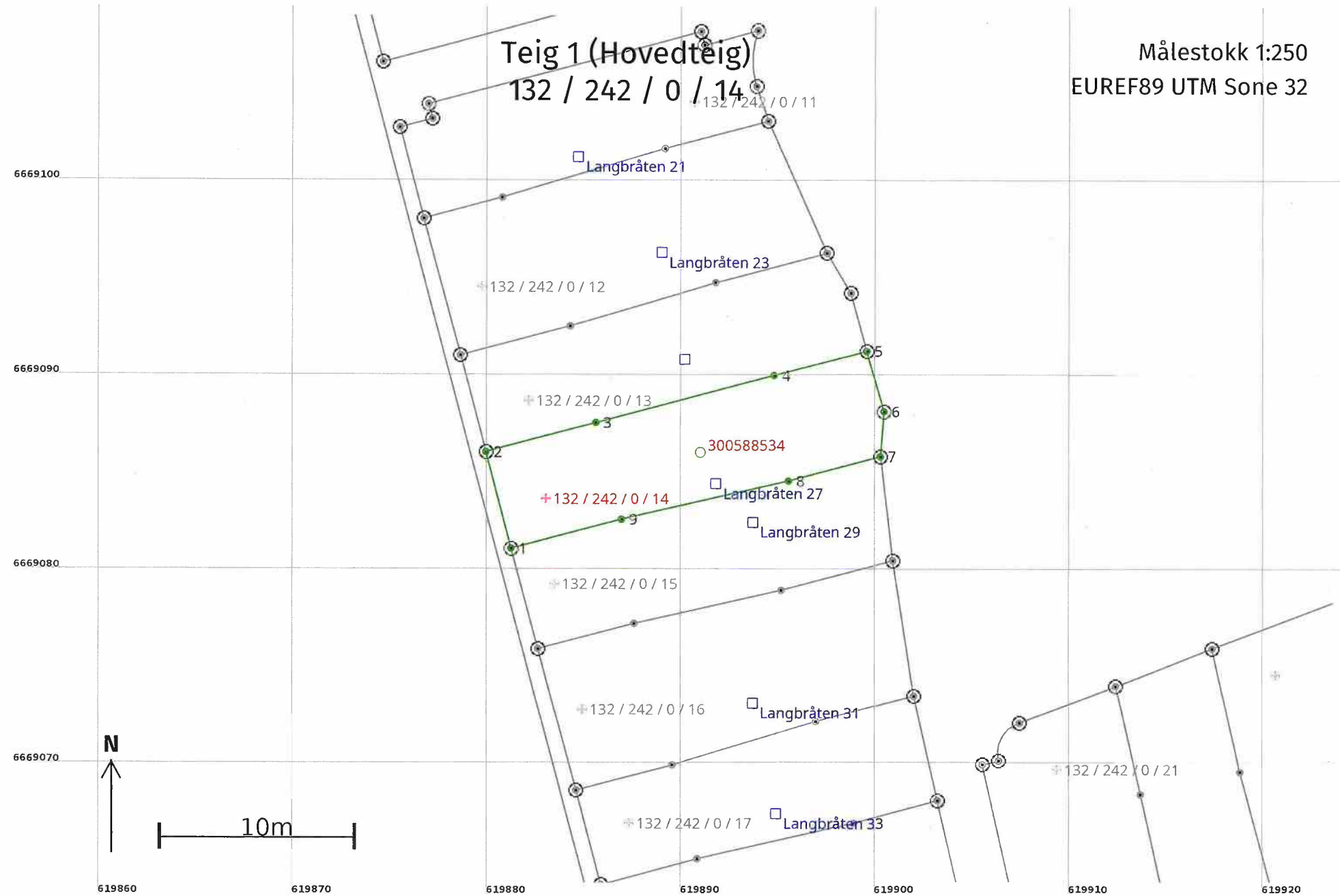
620100



Teig 1 (Hovedteig)

132 / 242 / 0 / 14

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 106,6

Arealmerknad:

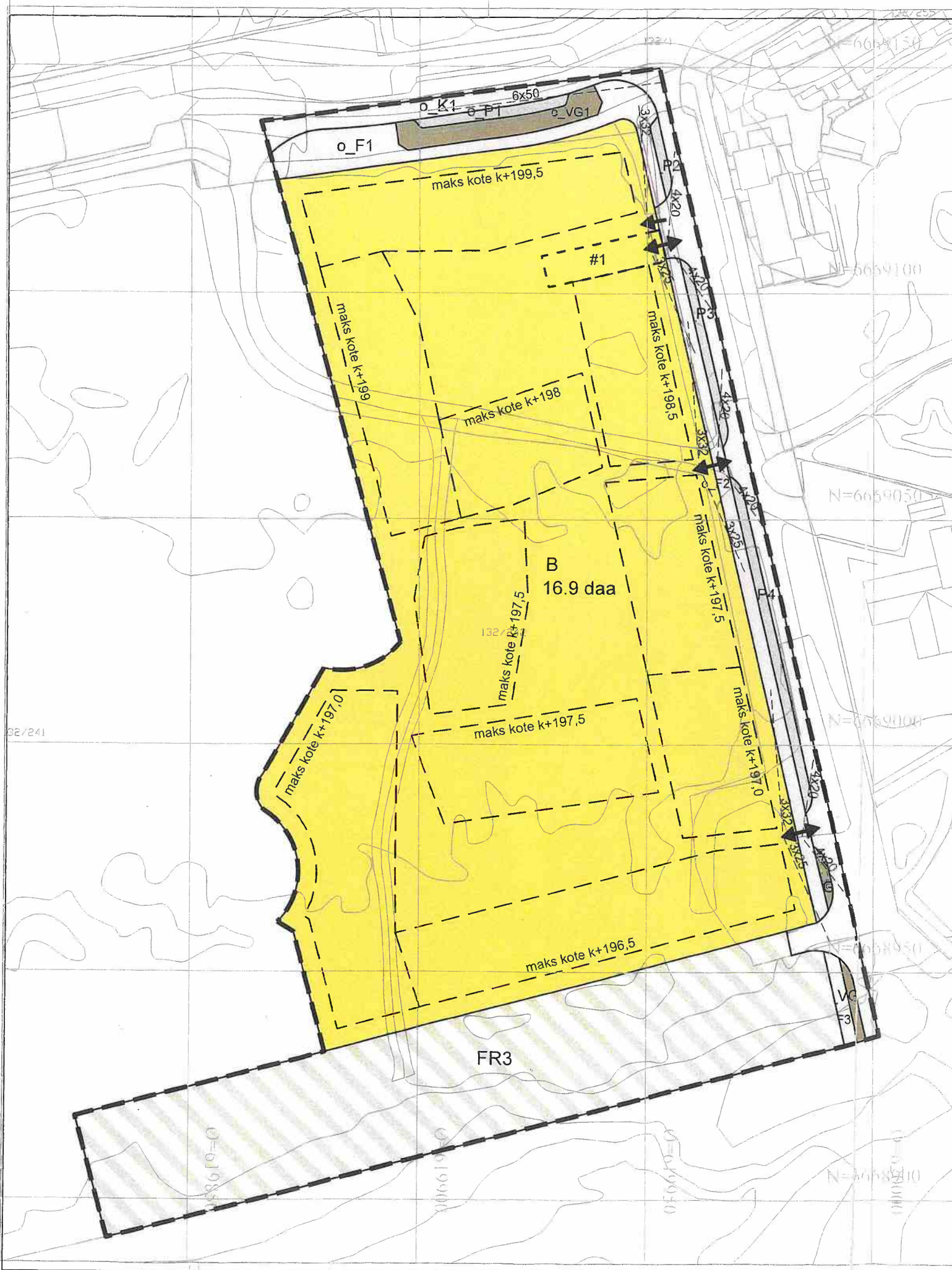
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6669084 Øst: 619883

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6669081,26	619881,25	5,14	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6669086,23	619879,95	5,85	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6669087,73	619885,60	9,51	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6669090,17	619894,79	4,93	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6669091,43	619899,56	3,26	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6669088,30	619900,46	2,31	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6669086,00	619900,26	4,89	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6669084,75	619895,53	8,84	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6669082,76	619886,92	5,87	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 Kjøreveg
 Fortau
 Annen veggrunn - grøntareal
 Parkeringsplasser
- §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**
 Kombinerte grønnstrukturformål

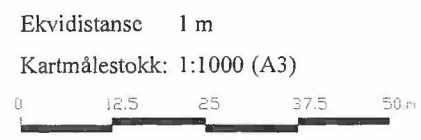
§12-7 - Bestemmelseområder

- utforming
- Linjesymbol**
 RpGrense
 RpFormålGrense
 RpBestemmelseGrense
 Byggegrense
 Frisiktlinje
- Punktsymboler**
 Avkjørsel
 Avkjørsel - kun innkjøring

[Signature]
 Ullensaker kommune
 Ordfører

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ullensaker kommune
 Dato for basiskart: 15.10.2014
 Koordinatsystem: UTM soné 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag: NN2000



Detaljregulering
Romsaas B3, Jessheim Hage
 Gbnr. 132/242 m.fl.
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Ullensaker kommune

Arealplan-ID:
0235_376

Forslagstiller:
Solon Eiendom

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

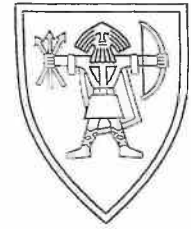
		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak		50/15	07.09.2015	
Ny 2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fratil				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra..27.3.2015 til 18.5.2015				
1. gangs behandling		48/15	23.3.2015	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			28.10.2014	
Oppstartsmøte.....			14.10.2014	
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		TEGNNR.	DATO	SIGN.
			27.6.2015	

CIVITAS

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

22.4.2016
 Dato Ordfører

**ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:**



**Romsaas B3, Jessheim Hage,
gnr og bnr 132/242
og deler av 132/1 og 132/275**

Vedtatt av Ullensaker kommune den 07.09.2015


Ullensaker kommune
Ordfører
Ordfører

Reguleringsplan er datert 24.02.2015

Reguleringsbestemmelsene er datert 24.02.2015, sist revidert 26.06.2015

1. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse B

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg K1,
- Fortau F1, F2
- Annen veggrunn – grøntareal VG1, VG2
- Parkeringsplasser P1- P5

Grønnstruktur

- Kombinerte grønnstrukturformål FR3

Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesgrense for utforming #1

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg i målestokk 1:200 før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggeområdet skal områdets grønnstruktur og lekearealer, herunder FR3, være etablert.

2.2 Veg og trafikkanlegg

Før utbygging av tekniske veganlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for veg være godkjent av kommunen. Veger skal utformes ihht. kommunenes

vegnorm / vegvesenets håndbok N100 "Veg- og gateutforming" og veggen skal opparbeides ihht. håndbok 018 "Vegbygging". Innenfor formål for parkeringsplasser tillates det ikke gateparkering der dette er i konflikt med frisiktsoner.

Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis skal krysset Dølivegen x Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen Jessheim vest – Romsaas, vedtatt 26.10.1998 med mindre endring vedtatt 19.05.2014.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggeområdet skal områdets veg/parkeringsareal/fortau være etablert i tilknytning til tomten. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

2.3 Vann og avløp

Det skal utarbeides en rammeplan for feltinterne vann- og avløpsledninger, denne rammeplanen skal behandles av VARV-enheten. Med basis i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for feltinterne VA-anlegg. Detaljplanene skal behandles av VARV-enheten før vann- og avløpsanlegg ihht detaljplanene bygges. Rammeplan og detaljplaner skal prosjekteres og bygges etter krav og bestemmelser i VA-normen for Ullensaker kommune. Utvendige vann og avløpsledninger for det tiliggende byggetrinn skal være bygget og godkjent som driftsklare av VARV-enheten før det gis igangsettingstillatelse for bygg over fundamenter så som plate på mark/grunnmur for boliger. Grunnarbeid og fundamentering for boliger kan gjennomføres før vann og avløpsledninger er ferdigstilt.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggeområdet skal områdets tekniske infrastruktur være etablert i tilknytning til tomten.

2.4 Renovasjon

Planer for tilrettelegging av renovasjon skal behandles og godkjennes av VARV-enheten senest i forbindelse med rammetillatelse. Kommunens renovasjonsforskrift skal følges.

2.5 Støy

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggeområdet skal nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav om dokumentasjon

Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges og godkjennes følgende dokumentasjon:

- Situasjonsplan
- Utomhusplan for det enkelte tun med detaljering for det aktuelle byggetrinn. Utomhusplan skal vise høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer i målestokk 1:100 eller 1:200.

- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.
- Profiler/ snitt med eksisterende og nytt terreng
- Visualiseringer / fotomontasjer som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse
- Tegninger som illustrerer hvordan kravet om at 50% av boligene er tilrettelagt for omgjøring til tilgjengelige boenheter er ivaretatt.
- Redegjørelse for hvordan retningslinje for støy i arealplanleggingen T-1442/2012 eller den til enhver tid gjeldende veileder er ivaretatt.

Plan- og bygningsmyndigheten kan ved behov vurdere å kreve supplerende dokumentasjon utover ovennevnte materiale.

3.2 Forurensing / støy

Grenseverdier for utendørs støy i Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012) eller den til enhver tid gjeldende veileder skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Avvik fra grenseverdiene tillates under følgende forutsetninger:

- Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).
- Uteoppholdsareal skal etableres på stille side i henhold til de krav om støynivå som framgår av T-1442/2012, tabell 3.
- Alle boenheter skal ha privat uteareal på stille side.

Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidige støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont.

3.3 Estetikk

Tiltaket skal utformes slik at området fremstår som et arkitektonisk helhetlig område. Tiltaket skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

3.4 Universell utforming

Minimum 50% av boligene innen planområdet skal tilpasses kravene til tilgjengelig boenhet eller bygges så de er konstruksjonsmessig tilrettelagt for installasjon av løftebord.

Møblering i utomhusarealene skal fylle kriteriene for universell utforming og miljø.

Utearealer skal tilrettelegges med trinnfri atkomst, jevnt og sklisikkert underlag og elementer i som kan fungerer som ledelinje for blind/svaksynte.

3.5 Overvann/drensvann

Overflatevann/drensvann behandles etter prinsippet om lokal håndtering av overvann. Behovet for evt. fordrøyningsanlegg må vurderes nærmere

avhengig av bebyggelsens utforming, terrengarronding, andel grøntområder/tette flater etc. Påslippmengder av overvann til kommunalt nett skal godkjennes av VARV-enheten.

4. FELLESAREAL / OFFENTLIG AREAL

Felt FR3 er offentlig friområde.

Fortau, annen veggrunn, og parkering langs Romsaas allé og Langbråten er offentlig areal.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Grad av utnyttning

Det tillates boligbebyggelse med en grunnflate på maksimalt 35% BYA. Private terrasser inngår ikke i beregning av % BYA.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA=11\ 500\ m^2$ og beregnes samlet for hele planområdet.

Arealer helt eller delvis under terrengnivå for kjeller, parkering, ramper, transportarealer, tekniske rom og trafo skal ikke medregnes i BRA.

5.2 Gesims- og mønehøyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Det skal skapes variasjon i høyder hvor boligrekkene skal bestå av en kombinasjon av ulike bygningstyper.

Over maks gesimshøyde tillates anlagt mindre takoppbygg med inntil 1,5 meter. Oppbygg og tekniske installasjoner skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk for bebyggelsen og ligge tilbaketrukket fra fasadeliv.

Trapper og heis til parkeringskjeller, nedkastpunkter for avfallshåndtering samt mindre, åpne skur for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser. Avfallshåndtering skal være adskilt/skjermet fra arealer avsatt til lek og opphold.

5.3 Plassering, utforming, estetiske krav

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist på plankartet. Det skal skapes variasjon i fasadeliv hvor boligrekkene skal bestå av en kombinasjon av ulike bygningstyper.

Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Underjordisk parkeringskjeller tillates anlagt under terreng med en avstand på fire meter fra formålsgrense mot nord, vest og syd. Mot øst tillates kjeller anlagt i formålsgrense.

Over nedkjøringsrampe for parkeringskjeller, angitt med bestemmelsesgrense #1, tillates etablert konstruksjon / overbygging. Dersom overbygging integreres

i uteoppholdsarealet og utformes enten som et landskapsmessig element, eller som større sittemøbel eller terrasse kan dette inngå som en del av beregning av uteoppholdsarealer.

Eventuelle midlertidige støytiltak tillates etablert utenfor byggegrense.

Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet.

- Boligene skal bestå av minimum 45% av hver boligtype, bred (B) eller smal (S).
- I de enkelte husrekker skal det sikres variasjon i boligtyper.
- Det skal tilstrebes et variert fotavtrykk med horisontal forskyvning mellom boligenheter i alle felt.
- Det skal tilstrebes en variasjon i materialuttrykk gjennom bruk av ulike materialer, farger, kledningstyper.
- Bod kan bygges i direkte tilknytning til eller som separate bygg. Boder kan plasseres utenfor byggegrenser men innenfor formåls grensen etter behov, men uten at dette går på bekostning av felles uteoppholdsarealer, gangarealer i gatetun eller omkringliggende veier.

5.4 Uteareal/lekeareal

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger/terrasser/hager og fellesarealer i gårdsrom, mellom husene og/eller på takterrasser.

Det skal opparbeides 45 m² uteoppholdsarealer per 100 m² BRA, 25 m² av dette skal opparbeides som lekbart areal på terreng. Private uteoppholdsareal på terreng kan tas med i beregningen forutsatt at alle boenheter har tilgang til dette.

Den 1. Mai klokken 15:00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av godkjent uteareal.

Uteoppholdsareal som ligger over parkeringskjeller skal ha minimum gjennomsnittlig 60 cm jordvolum.

Det skal opparbeides nærlekeplass på minimum 1500 m² innenfor felt FR3. Denne skal være sikret for støy og opparbeides med høy kvalitet.

5.5 Funksjons og kvalitetskrav

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering og godkjennes av kommunen. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om igangsettingstillatelse.

5.6 Bestemmelsesgrenser

Innenfor område med bestemmelsesgrense #1 tillates etablert rampe til underjordisk parkeringsanlegg. Rampen tillates overbygget.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkering

Parkering skal løses på egen tomt i parkeringsanlegg under terreng.

Det skal totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende 1,7 plasser pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Max 50% av plassene kan etableres i p-kjeller eller i bod.

Der det etableres felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges bevegelsehemmede.

Minimum 10% av parkeringsplassene i garasjekjeller skal være tilrettelagt med strømkurs for montering av lader for el-bil.

Innenfor områder avsatt til parkering langs Langbråten og Romsås Allé (felt P1- P5) tillates anlagt langsgående parkeringsplasser. Det tillates maks 18 plasser og øvrige arealer mellom plassene skal opparbeides med vegetasjon.

6.2 Avkjørsel

Atkomst til parkeringskjeller vises med piler på plankartet, rampen skal ha tilstrekkelig bredde for kjøring i begge retninger.

Øvrige atkomster skal sperres med bom (eller annen hensiktsmessig avskjerming) og kun være tilgjengelig for renovasjon, utrykningskjøretøy og annen nødkjøring i tillegg til ved flytting.

7. GRØNNSTRUKTUR

Felt FR3 skal opparbeides slik at dette fungerer som støyvoll samtidig som området tilrettelegges for rekreasjon og opphold, blant annet med anleggelse av planert område for ballspill. FR3 skal være tilgjengelig for allmennheten.



Arkitektur Laboratoriet AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Saksnr.:
2015/5589-85

Deres ref.:

Saksbehandler:
Jarle Amundsen

Dato:
17.12.2018

Gnr. 132/242 FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	132/242 – 132/275
Adresse/byggested:	Langbråten, Romsaas Alle, Jessheim
Tiltakets art:	Rekkehus Garasjeanlegg Veg Vann- og avløpsanlegg

Midlertidig brukstillatelse er gitt den 06.08.2017, 27.11.2017 og 08.03.2018.

Dokumentasjon og avgitt erklæring

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført den 11.10.2018, jf. Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488 (byggesaksforskriften) § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i *søknad om tillatelse til tiltak* med eventuelt senere tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og/eller erklært oppfylt.

Gjennomføringsplan datert den 11.10.2018 legges til grunn.

Ildsted

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

Avslutning av saken

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jarle Amundsen
Konsulent
Byggesak



ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025-2050

kommunedelplan

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 Sak 54/25, justert etter vedtak av Formannskapet 23.09.2025 sak 125/25

Grønn tekst = nye bestemmelser på ny begrenset høring og offentlig ettersyn

Gjennomstrøket rød tekst = bestemmelser som foreløpig er unntatt rettsvirkning frem til innsigelser er løst



KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER	3
§ 1.1 Formålsparagraf	3
§ 1.2 Planens rettsvirkning	3
§ 1.3 Plankrav	3
§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge	3
§ 1.6 Felles planbestemmelser	3
§ 1.7 Utbyggingsavtaler	4
§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter	4
§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø	6
§ 1.10 Naturmangfold	6
§ 1.11 Grønnstruktur	6
§ 1.12 Vassdragssoner	7
§ 1.13 Samfunnssikkerhet	7
§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger	8
§ 1.15 Mobilitet	9
§ 1.16 Miljøkvalitet	10
§ 1.17 Støy	11
§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre	11
§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)	12
KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL.....	13
§ 2.1 Byggehøyder	13
§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål	13
§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer	13
§ 2.4 Bebyggelse til boligformål	15
§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	16
§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål	19
§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting	21
§ 2.8 Grønnstruktur	22
§ 2.9 Nåværende boligområder	23
§ 2.10 Hensynsoner	23
KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER.....	27
KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM.....	30
§ 4.1 Generelt	30
§ 4.2 Arealkrav for parkering	30
§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur	30
§ 4.4 HC-parkering	30
§ 4.5 Sykkelparkering	30
§ 4.6 Parkering til service	30
§ 4.7 Bildeingsordning	30
§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil	30
KAPITTEL 5 – UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER	32
§ 5.1 Utdypende forklaringer	32
§ 5.2 Definisjoner	32

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

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

§ 1.2 Planens rettsvirkning

Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan vedtatt 23.03.2021.

Reguleringsplaner- og bebyggelsesplaner vedtatt før kommunedelplanen gjelder, med følgende unntak:

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

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

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

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

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

1.3.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

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

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

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

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

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

1.6.2 Universell utforming

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

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

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

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

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal (dyrkbare 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 dyrkbare mark til matproduksjon skal innarbeides.

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

1.6.5 Kunst i offentlig rom

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

1.6.6 Midlertidig bruk

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

1.6.7 Grad av utnyttning

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnyttning, og for bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder, settes maksimal tillatt grad av utnyttning 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 uttrykk, 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, lydemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som en viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal beskrives i en estetisk redegjørelse.

1.8.6. Utomhusplan

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

1.8.7 Skilt og reklame

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

1.8.8 Visuell overensstemmelse

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

Retningslinje til § 1.8.8 Visuell overensstemmelse

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

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

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

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

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

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

Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder, verdifulle landskap, truede artsforekomster og kommunens ansvarsarter jf. Strategi for naturmangfold vedtatt Kommunestyret 30.4.2024.

Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Ivaretagelse 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 grønnsstruktur, 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 forurensning 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 strålevernmyndighetenes 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 sikringszone for 2 rullebaner gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart sikringszone 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 sikringszone 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 sikringszone 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 kjørebanelen.

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 Grunnforurensning

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:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2
- Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
- Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
- 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 ivarettatt 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 Kjøpesentre

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 ubebygde 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 områdene 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 skråkattes 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 trafiksikker 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.
- Sekundærlleilighet: 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 tilfredsstillende 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 tvérs 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.
- Krysningmulighet 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 trafiksikker 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 trafikkikker 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 iht 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 unntatt 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 siktlinjer, 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/grønndraget 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 trafiksikker 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 sporarrangering, 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 – Rådhusomtå

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 utadventd 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 allmentilgjengelig 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 allmentilgjengelig 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 trafiksikker 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, seremonibygge 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 ressurscenter

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 trafiksikre 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 seremonibygge 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.

Terrangforskjellen 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 m².

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekket 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 - Båndleggingszone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 - Sikringszone - Byggeforsbud rundt veg, bane og flyplass

Sikringssonen er knyttet til E6, og det er byggeforsbud 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 Nordbyfjernet 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 søknadspålitlige 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 særpreget 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.

Vegelgårdens hovedfasade 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

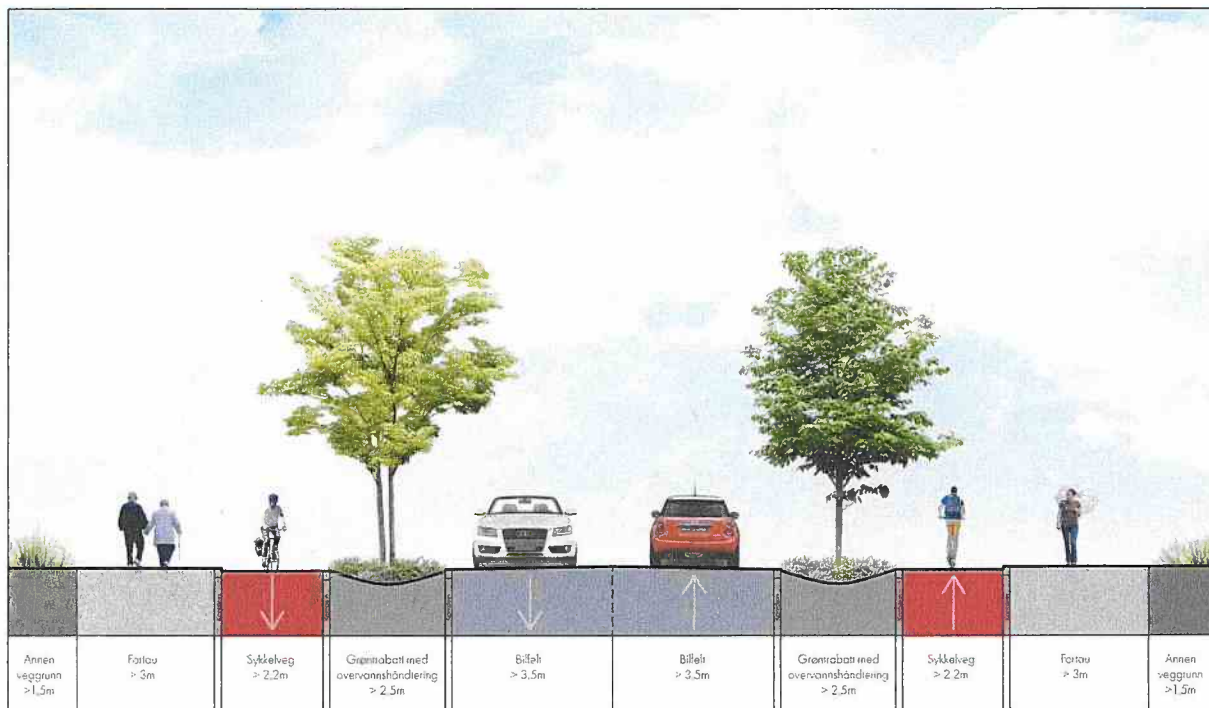
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

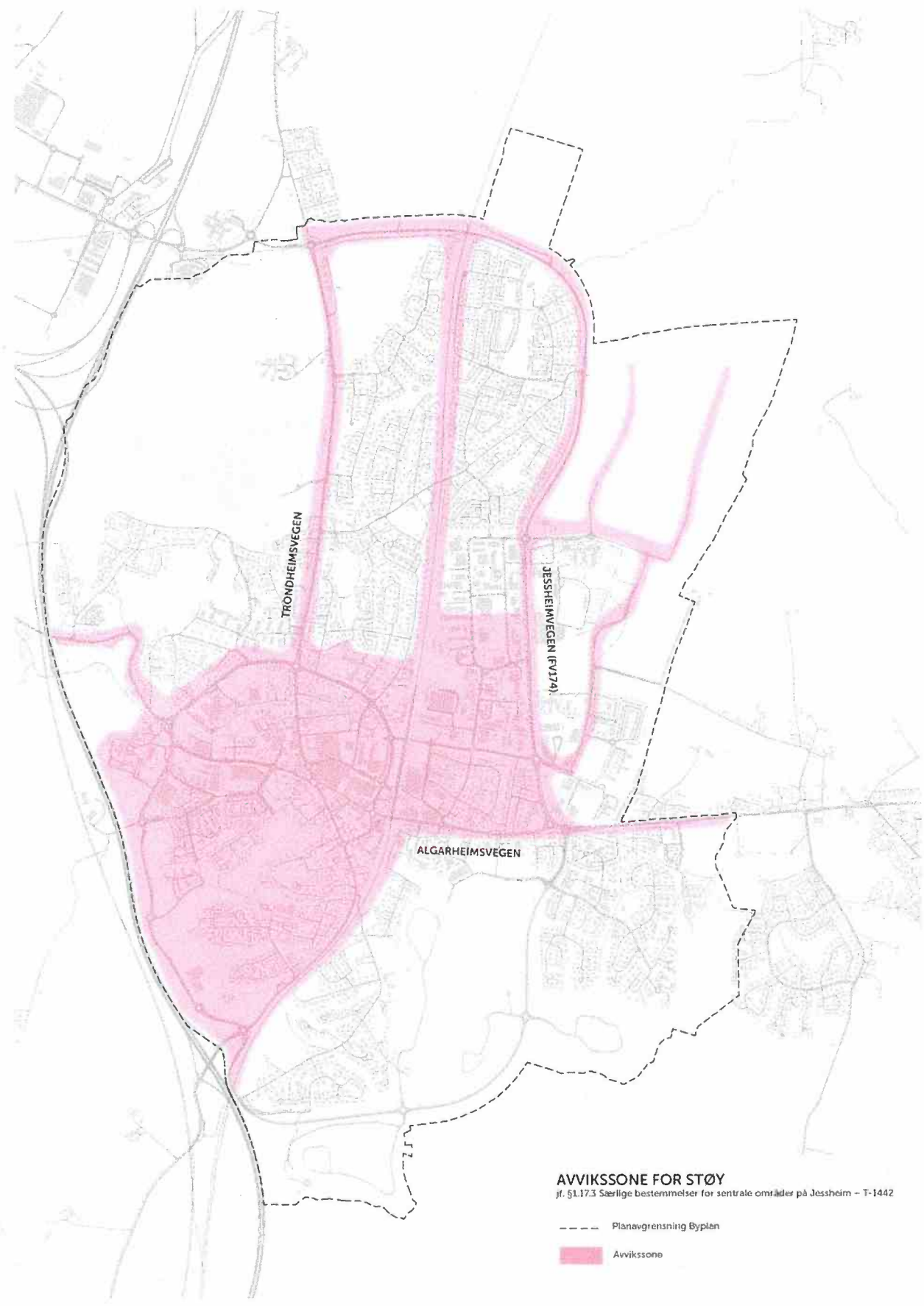
Til § 1.15 Mobilitet

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.



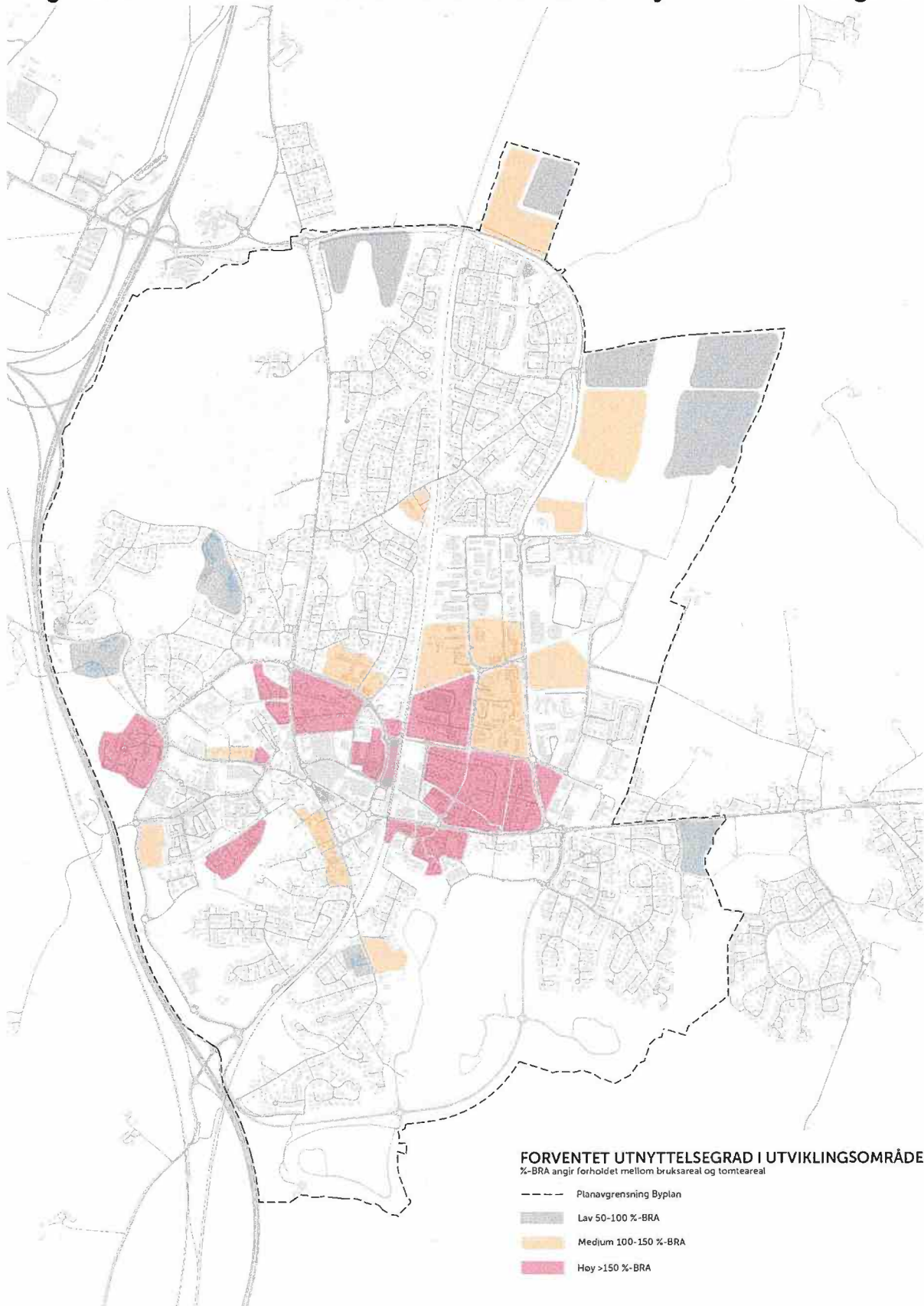
Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



AVVIKSSONE FOR STØY
jf. §1.17.3 Særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim - T-1442

- Planavgrensning Byplan
- Avvikssone

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 m², 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

Bideling skal vurderes i reguleringsplaner slik at parkeringsplasser for bideling 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 bideling 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 måleregl* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

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

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

KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

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

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

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

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

§ 5.2 Definisjoner

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

Bebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse:

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

Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:

Frittliggende bygning med én hovedbruksenhet, beregnet på én husstand.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

Våningshus:

Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

Tomannsbolig:

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

Konsentrert småhusbebyggelse:

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

Rekkehus:

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

Kjedehus:

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

Terrassert bebyggelse:

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

Tre-/firemannsbolig:

En 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 friluftseressener og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Bylogistikk

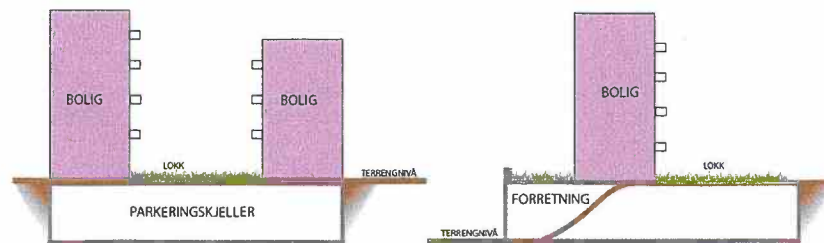
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

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 parkeringskjeller under/delvis under bakken. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningsdybde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



Tretrinsstrategien for overvannshåndtering

Tretrinsstrategien 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:

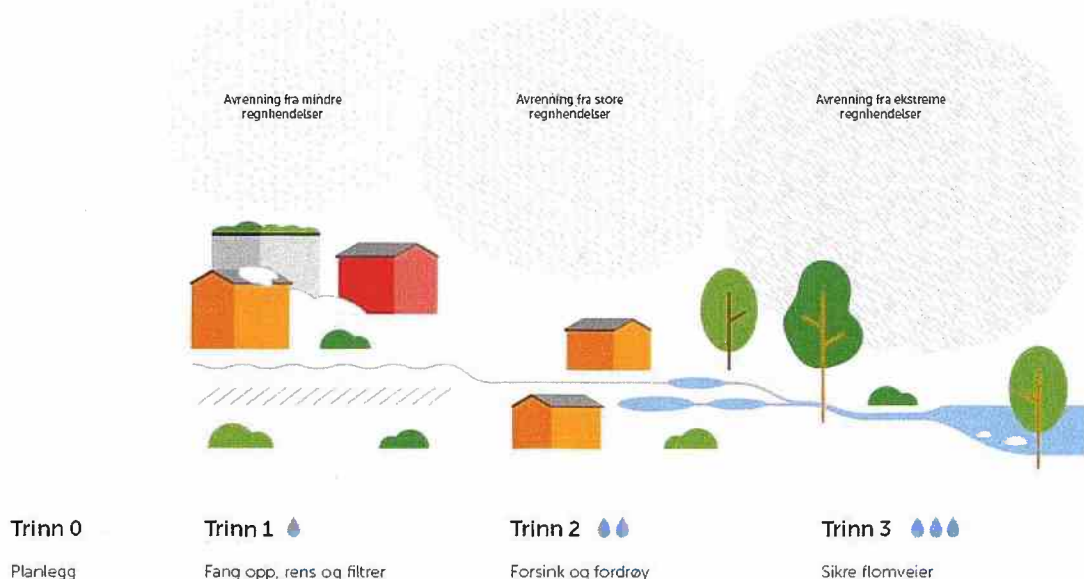
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

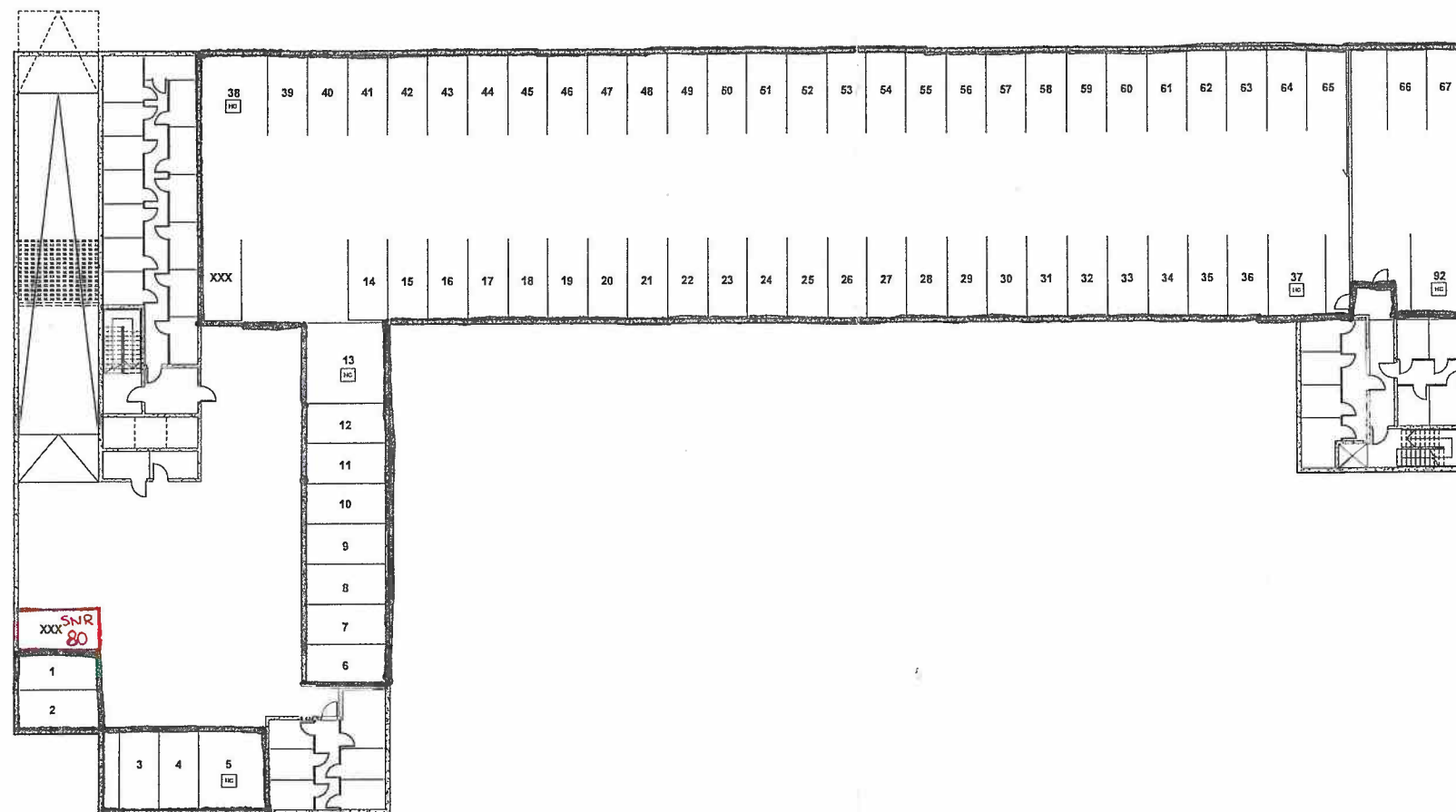
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

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.





UNDER ARBEID

Rev	Dato	Endring	Rev	Dato	Endring
1:100	A-12-U1-03				
<p>Prosjekt: P-plasser, p-kjeller del 1</p> 					
<p>Prosjekt nr.: Jessheim Hage Detaljprosjekt Felt 1 og Felt 2</p>		<p>Prosjekt nr.: 50-16-1050</p>			
<p>Etablere/Byggherre: Jessheim Eiendomsutvikling AS</p>					
<p>Arkitekt: a-lab AS Prestegata 20, 0653 Oslo Tlf: 22 12 12 12 Fax: 22 12 12 12</p>					
<p>Tekniker/Entreprenør: Solid Entreprenør</p>					
<p>Prosjekt: P-plasser, p-kjeller del 1</p>					
<p>Byggherre:</p>					
<p>Arkitekt:</p>					
<p>Prosjekt nr.: 1:100</p>					
<p>Prosjekt nr.: A-12-U1-03</p>					



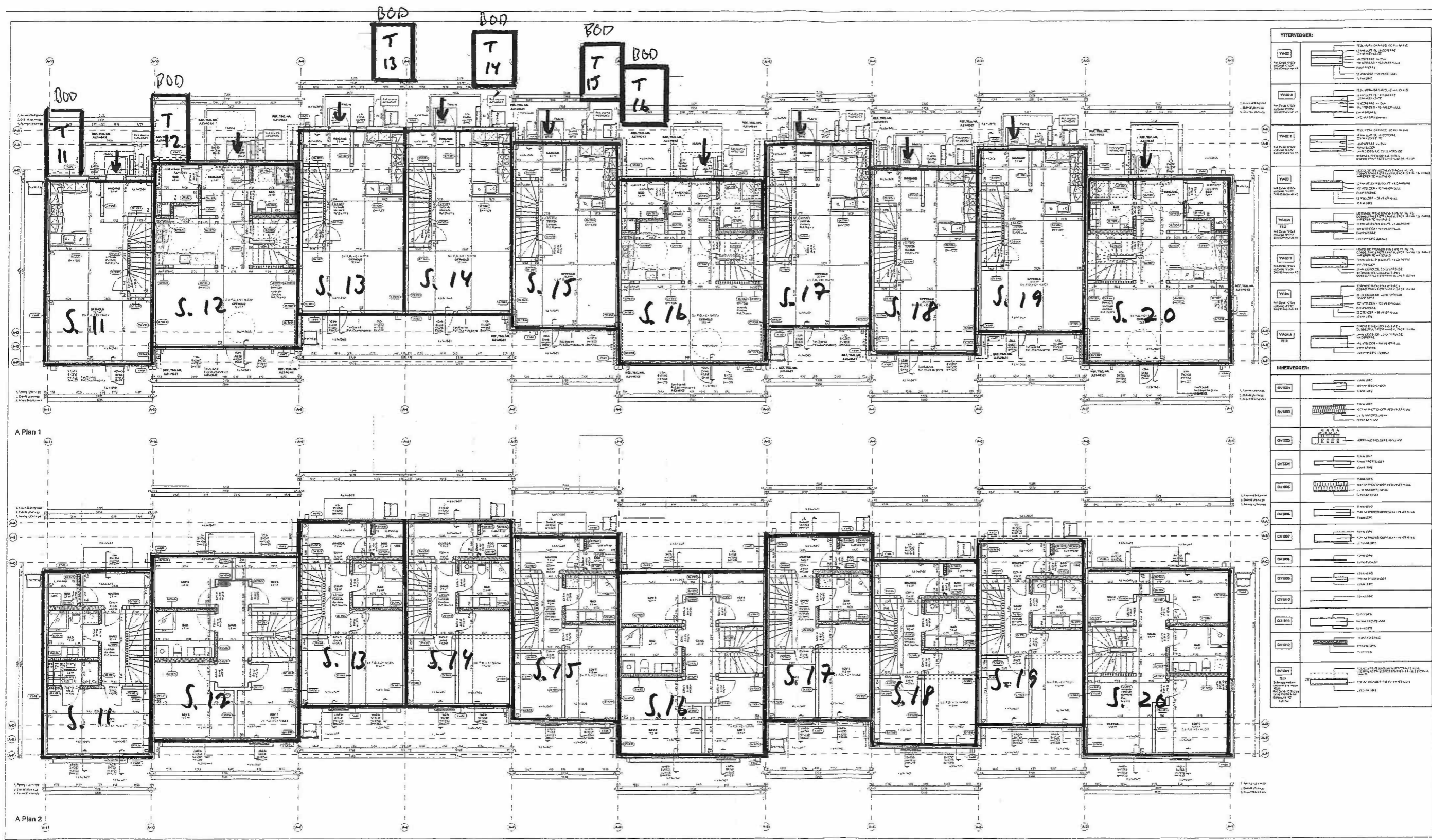
UNDER ARBEID

Rev	Dato	Endring	Rev	Dato	Endring
01		Opprinnelig	01		Opprinnelig

Skala: 1:100
 Prosjekt: A-12-U1-04
 Type: P-plasser, p-kjeller del 2

Prosjekt: Jessheim Høys Detaljprosjekt Felt 1 og Felt 2
 Prosjekt nr.: 50-16-1060
 Utvikler: Jessheim Eiendomsutvikling AS
 Arkitekt: a-lab AS
 Tegningstype: P-plasser, p-kjeller del 2
 Skala: 1:100
 Prosjekt: A-12-U1-04

8/29



YTTERVEGGER:	
YV02	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV03	Yttervegg med isolasjon
YV04	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV05	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV06	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV07	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV08	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV09	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV10	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV11	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV12	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV13	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV14	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV15	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV16	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV17	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV18	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV19	Yttervegg med isolasjon og vindfang
YV20	Yttervegg med isolasjon og vindfang
INNEVEGGER:	
IV01	Innevegg med isolasjon
IV02	Innevegg med isolasjon
IV03	Innevegg med isolasjon
IV04	Innevegg med isolasjon
IV05	Innevegg med isolasjon
IV06	Innevegg med isolasjon
IV07	Innevegg med isolasjon
IV08	Innevegg med isolasjon
IV09	Innevegg med isolasjon
IV10	Innevegg med isolasjon
IV11	Innevegg med isolasjon
IV12	Innevegg med isolasjon
IV13	Innevegg med isolasjon
IV14	Innevegg med isolasjon
IV15	Innevegg med isolasjon
IV16	Innevegg med isolasjon
IV17	Innevegg med isolasjon
IV18	Innevegg med isolasjon
IV19	Innevegg med isolasjon
IV20	Innevegg med isolasjon

13.08.2016 Forhåndsarbeidsteining A

Rev	Date	Forhåndsarbeidsteining A	Endring	Blått	Grønt	Rødt
1:50	AA-13-01-02					

Prosjekt: **Rekke A, Plan 01 og Plan 02**

Prosjekt nr.: 50-16-1060

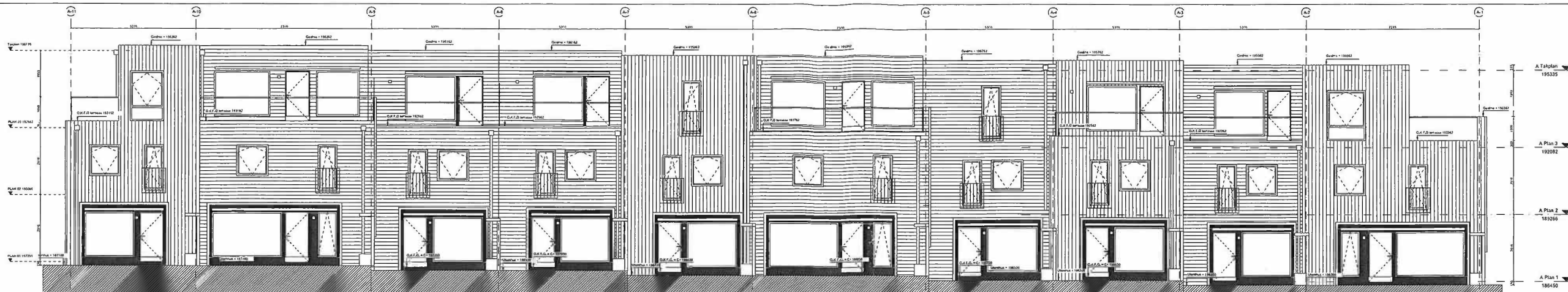
Byggherrens navn: **SOLID ENTREPENØR AS**

Byggherrens logo: **a-lab**

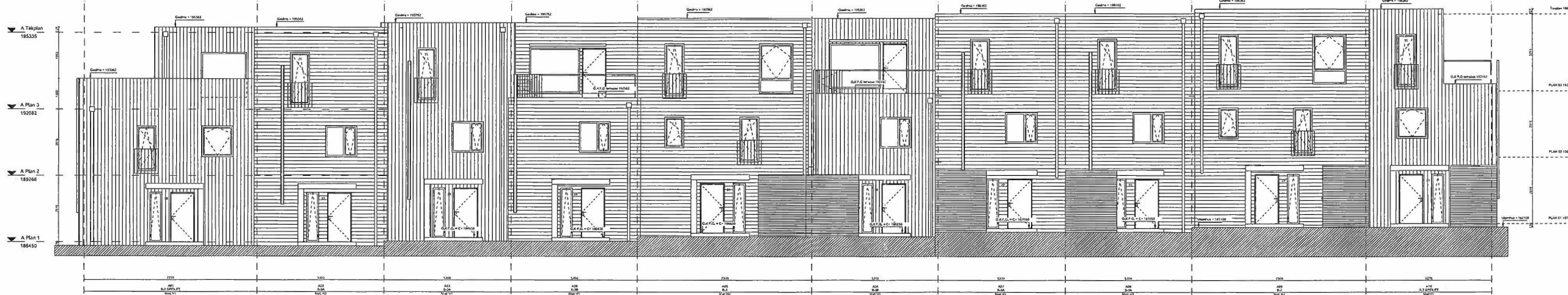
Prosjekt: **Rekke A, Plan 01 og Plan 02**

Typ. Dato: **FORELØPIG ARBEIDSTEINING**

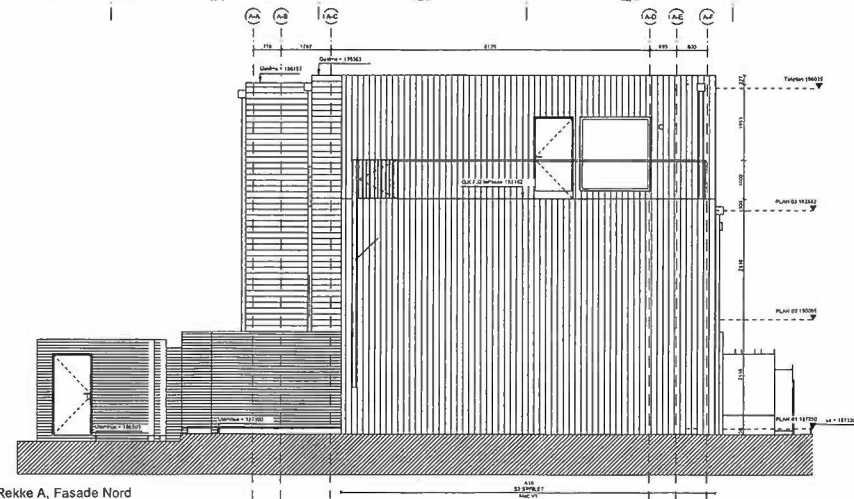
Rev	Date	Forhåndsarbeidsteining A	Endring	Blått	Grønt	Rødt
1:50	AA-13-01-02					



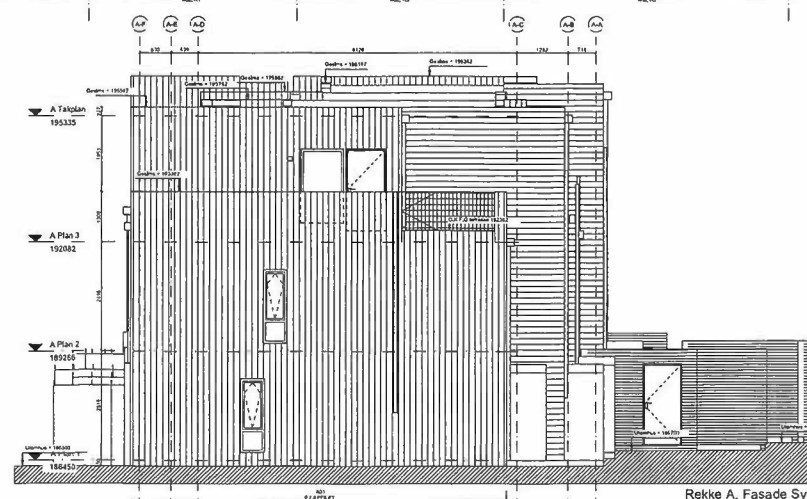
Rekke A, Fasade Vest



Rekke A, Fasade Øst

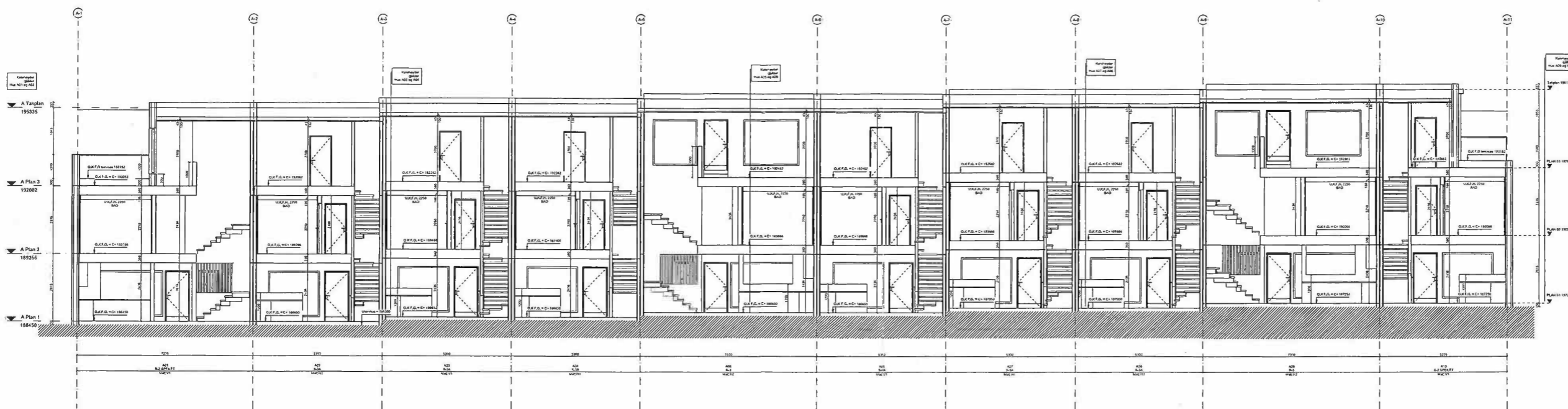


Rekke A, Fasade Nord



Rekke A, Fasade Syd

15.08.2017 SOM BYGGET		Endring	
Rev	Dato	Forutl	Slut. Dato
1:50	AA-32-01-01	1	1
Rekke A, Fasader			
Prosjekt	Jessheim Hage Detaljprosjekt Felt 1 og Felt 2		Prosjekt nr.
			50-16-1060
Tilskuddsbyggere Jessheim Elendomsutvikling AS			
Rekke A, Fasader			
Tegn. Selskap		Vedlegg nr.	
SOM BYGGET			
Skala	Tegningsnr.		Bladnr.
1:50	AA-32-01-01		1



Rekke A, Langsnitt

15.08.2017		SOM BYGGET	
Rev	Dato	Endring	
1:50	AA-22-05-01	Kontrollert	1
Rekke A, Langsnitt			
Prosjekt	Jessheim Hage Detaljprosjekt Felt 1 og Felt 2	Prosjekt nr.	50-16-1060
Utvikler/Byggherre Jessheim Eiendomsutvikling AS			
Rekke A, Langsnitt			
SOM BYGGET		1	
1:50	AA-22-05-01	1	