

JESSHEIM

Dampsaga Allé 44

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 850 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

9687 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

110 840,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

3 960 840,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

2 936,- pr. mnd

ETASJE

5

FELLESFORMUE

9 130,-

BYGGEÅR

2020

BRA-I/BRA TOTAL

51/58 kvm

ENERGIKLASSE

A

Din megler



Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

+47 951 97 652



Lys og strøken 2-roms toppleilighet | Solrik balkong m/utsikt | Garasje plass + mulighet for kjøp av ekstra plass*

Velkommen til Dampsaga Allé 44!

En moderne 2-roms toppleilighet fra 2020 med heisadkomst og smart planløsning. Leiligheten byr på romslig entré, flislagt bad, åpen stue/kjøkken-løsning og et innbydende soverom med innvendig bod. Fra stuen har du utgang til en solrik balkong med flott utsikt på ca. 12 kvm som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Sentralt på Jessheim med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og trivelige møteplasser - kombinert med gode kollektivforbindelser og kort vei til flotte rekreasjonsområder.

Høydepunkter:

- Balkong på ca. 12 m²
- Garasje plass, mulighet for kjøp av en ekstra
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer
- Balansert ventilasjon
- Kjellerbod på ca. 7 m²
- Fjernvarme og varmtvann akonto inkl. i fk.































































































Leiligheten disponerer garasje plass i felles anlegg med systemheis. Plass nr. 174 i systemheis.



175

21

2
3
4

175



* Det er mulighet for kjøp av en ekstra plass med elbil-lader.
Garasjeplass nr. 136.













THULE

NORDIC RACER 600N

THULE









Дамская, 44-46

ESCO



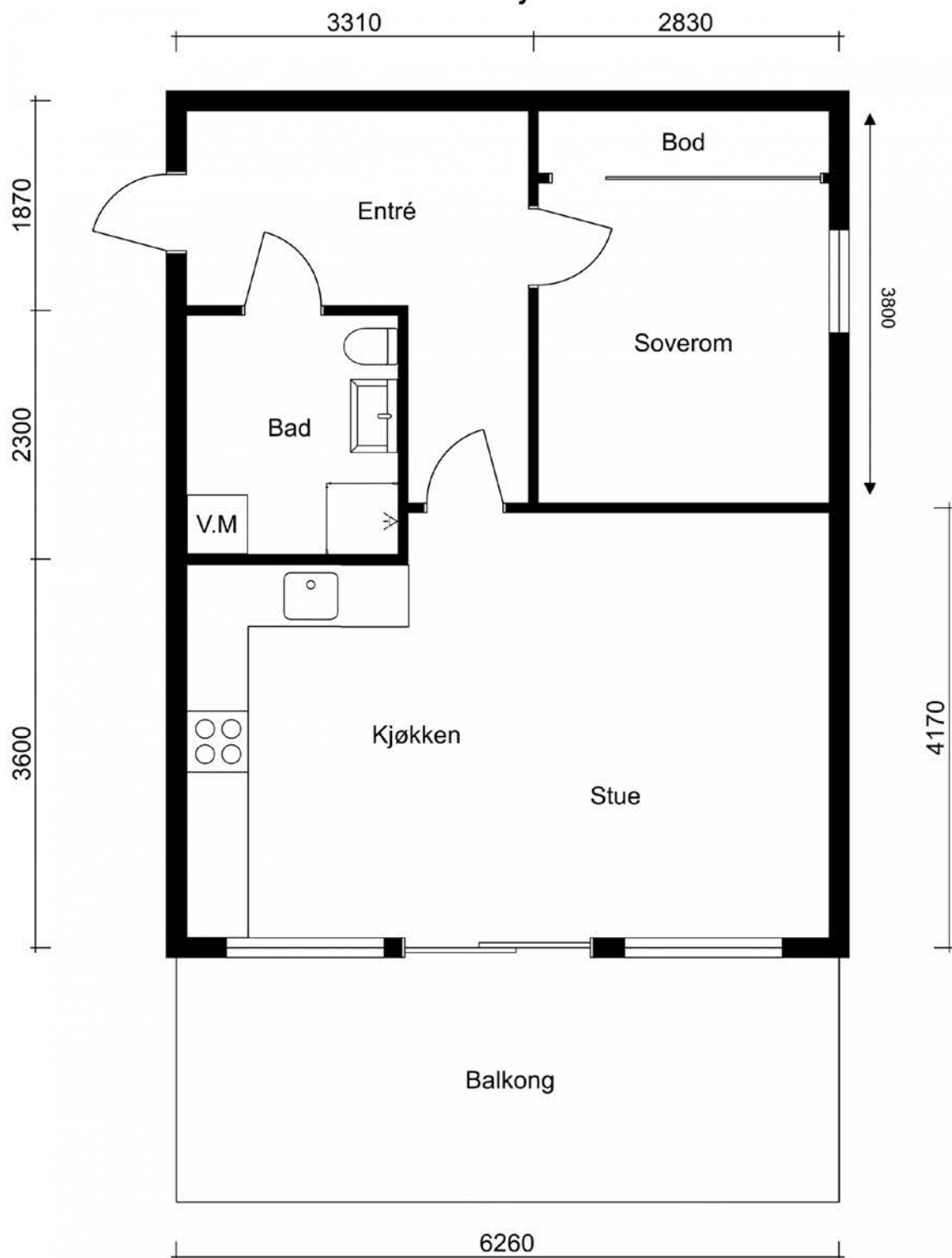


Plantegning



Dampsaga allé 44

6. Etasje



Planskissen er ikke målbart, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan avvike fra den faktiske innredningen.

DAMPSAGA ALLÉ 44

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 850 000

Omkostning kjøper

3 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

96 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

97 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

110 840 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 947 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 960 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 960 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 936,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 2 936,- per måned. Beløpet inkluderer fjernvarme, a-konto for vann og avløp, TV/bredbånd, ventilasjonsfilter,

vedlikehold og øvrige felleskostnader.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 1 497,-

- Fjernvarme: kr 607,-

- TV/BB: kr 407,-

- Akonto vann og avløp: kr 325,-

- Ventilasjonsfilter: kr 75,-

- Vedlikehold: kr 25,-

Kostnader til oppvarming, varmtvann og vann betales A-konto og avregnes årlig mot faktisk forbruk.

Kostander i forbindelse med parkeringsplass kommer i tillegg. Dette utgjør kr. 200,- pr mnd. pr. plass.

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til strøm til oppvarming og varmt tappevann månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Eiendomsskatt

Ullensaker kommune, inkludert Jessheim, har per i dag ikke innført eiendomsskatt på boliger i kommunen.

Fellesgjeld

Det er pr. 05.03.2026 ingen fellesgjeld på boligen, dette fordi det ikke er lån registrert på sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er pr. 05.03.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 9 130 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 908 984

Formuesverdi sekundær: Kr 3 635 934

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Jessheim, med en god kombinasjon av eneboliger, moderne leilighetsbygg og et bredt servicetilbud. Her bor du med umiddelbar nærhet til det meste du trenger i hverdagen, samtidig som området byr på gode

rekreasjonsmuligheter.

Boligen ligger i kort gangavstand til Jessheim sentrum og Jessheim Storsenter, et av Øvre Romerikes største kjøpesentre med rundt 140–150 butikker, serveringssteder og servicetilbud. I tilknytning til senteret finner du også Jessheim kulturhus med kino, bibliotek og et variert kulturtilbud for både store og små.

For pendlere er beliggenheten ideell. Jessheim togstasjon ligger kun få minutters gange unna, med hyppige avganger mot Oslo og Gardermoen. I tillegg går det ekspressstog til Oslo S på ca. 24 minutter i rushtiden. Området har også gode bussforbindelser, samt kort vei til hovedfartsårer som E6 og E16. Oslo lufthavn nås på ca. 10–15 minutter med bil.

Daglige gjøremål gjøres enkelt med dagligvarebutikker, treningsentre, apotek og øvrige servicetilbud i umiddelbar nærhet. Sagabyen tilbyr blant annet Coop Extra, Europris, treningscenter og øvrige butikker innen kort gangavstand.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med nærhet til skoler, barnehager og et bredt fritidstilbud innen idrett og kultur. Jessheim stadion, flerbrukshall, svømmeanlegg og flere idrettsanlegg ligger i kort avstand fra boligen.

For den aktive byr området på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Nordbytjernet, kun en kort sykkel- eller biltur unna, er en populær badeplass med brygger, sandstrand og turstier. Jessheimmarka tilbyr et rikt nettverk av turstier, sykkeltraseer og preparerte skiløyper vinterstid.

Det er også planlagt en ny gangbru over jernbanen som vil knytte Sagabyen enda tettere til sentrum og togstasjonen, og redusere gangavstanden ytterligere.

Alt i alt en svært attraktiv beliggenhet med en perfekt kombinasjon av urbane fasiliteter, gode kommunikasjonsmuligheter og nærhet til natur.

Parkering

Det medfølger én garasje plass. Plass nr. 174 i systemheis. Disse plassene har vektbegrensning på 2600 kg og en høyde på 205 cm
Det betales kr. 200 i felleskostnader for garasjeplassen.

*Eier har også en ekstra garasje plass som er det er mulig å kjøpe som tillegg ved ønske. Dette er en vanlig garasje plass med EL-lader. Plass nr. 136
Pris på garasjeplassen:
Kr. 300 000,-
Felleskostnader for denne plassen er kr. 200,- pr mnd.
OBS. Dersom en ønsker å inkludere denne garasjeplassen i kjøpet, må dette spesifiseres i budet.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 9687 m²

Sameiet har flotte, opparbeidede uteområder med diverse plenområder, asfalterte internveier og annen beplantning. Opplyst tomtestørrelse er felles for sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 19.01.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet, byggetegninger:

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 19.01.2023.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, soverom med bod samt en åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra oppholdsrommet er det utgang til en balkong på ca. 12 m².

Leiligheten disponerer én bod i kjeller på ca. 6,6 m².

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Kjellerbod (nr. 138).

5. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, bad, åpen stue- og kjøkkenløsning samt soverom med innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

12 m² Balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 6,6 kvm.

Boden er merket nr. 138

Selger eier to garasje plasser i kjeller. Disse er målt til ca.

12 kvm hver. Garasjeplass nr. 136 har elbillader og

garasjeplass nr. 174 har ikke lader.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten.

Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet, byggetegninger:

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

Standard

Dette er en moderne toppleilighet fra 2020 i 6. etasje, med en gjennomgående god standard og heisadkomst. Leiligheten har en effektiv planløsning, vannbåren gulvvarme i de fleste rom og en stor, solrik balkong med utsikt. Bygget er relativt nytt, og leiligheten bærer preg av lite slitasje.

Entré:

Du ønskes velkommen inn i en lys og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko i et praktisk og romslig garderobeskap. Garderoben er smart innredet med en plassbygd hylleløsning som også rommer en integrert arbeidsplass, perfekt til hjemmekontor eller studier. Den vannbårne gulvvarmen sørger for en lun og komfortabel start på dagen, spesielt på kjølige morgener.

Stue:

Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen og moderne løsning som skaper et lyst, luftig og sosialt oppholdsrom, perfekt både til hverdags og når du har gjester. Den gode takhøyden på 2,61 meter, kombinert med store vindusflater og direkte utgang til balkong, gir rommet en herlig følelse av plass og rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både en komfortabel sofagruppe og et hyggelig spiseområde. Vannbåren gulvvarme sørger for en jevn og behagelig temperatur.

Kjøkkenet fra Sigdal har et stilrent uttrykk med glatte fronter og praktisk laminatbenkeplate, og fremstår både moderne og funksjonelt. Det er godt med skap- og

arbeidsplass, og kjøkkenet er utstyrt med oppgraderte, integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Balansert ventilasjon bidrar til et sunt og behagelig inneklima, også under matlaging.

Balkong:

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig og solrik balkong på ca. 12 m². Beliggende i øverste etasje får du en luftig uteplass med flott utsyn og gode solforhold. Her er det rikelig med plass til utemøbler, slik at du enkelt kan skape et hyggelig uteareal.

Soverom:

Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Her ligger alt til rette for en rolig og komfortabel atmosfære. Vannbåren gulvvarme sørger for behagelig temperatur. Fra soverommet har du tilgang til en praktisk innvendig bod, perfekt for smart og ryddig oppbevaring.

Bad:

Badet fremstår som praktisk og velholdt, levert som en prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Overflater med fliser på både gulv og vegger gir et tidløst og lettstelt uttrykk. Rommet er funksjonelt innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og en stilren baderomsinnredning med heldekkende servant og oppbevaringsplass. Det er tilrettelagt for både vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulvet bidrar til en lun og behagelig komfort.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett i stue, kjøkken og soverom. Fliser på bad.

Vegger: Sparklede og malte overflater. Fliser på bad.

Himling: Sparklede og malte plater.

Lagring:

Leiligheten har en intern bod i tilknytning til soverommet. I tillegg disponeres en ekstern bod i kjelleren på ca. 6,6 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgssoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskin/tørketrommel
- Fastmonterte Sonos-høytalere

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgssoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklærings skjema og tilstandsrapport at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse: Byttet diverse lysbrytere og lamper Jeg er faglært elektriker Gr.L

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

- Ja.
- Beskrivelse: Det skal bygges en ny gangbru over jernbanesporet. Denne vil bli bygget utenfor sameiet, og vil resultere i kortere gangavstand til sentrum. Under byggetiden vil muligens noen besøksparkeringer bli okkupert.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er

ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter oppført i 2020. Byggemåten består av etasjeskiller i betong, og yttervegger i betong, stål og utfyllingselementer av bindingsverk. Fasaden er forblendet med teglstein.

Tak:

Flatt tak tekket med papp.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Entrédøren er uten datomerking, mens balkongdøren er produsert i 2018.

Balkong/terrasse:

Balkong på ca. 12 m² med adkomst fra stue.

Konstruksjonen er et betongdekke med rekkverk av glass.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2020. Avløpsrør er av plast. Sluktype er stålsluk. Lekkasjevann føres til sluk på badet. Hovedstoppekranen er lokalisert.

Ventilasjon:

Type ventilasjon er balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken, og tilluft via ventiler i innervegg. Badet har mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørbladet.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med vannbåren gulvvarme fordelt over tre soner: Entré, soverom og stue/kjøkken, samt varmekabler på badet. Fordelerskap for vannbåren

varme er lokalisert på badet.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.

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

- Nei

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

- Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja

- Ja

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

- Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Nei

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG2, TG3 eller TGIU (bygningssdeler som ikke har blitt undersøkt).

Der er ikke avdekket forhold som er av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Øvrig informasjon

Adresse

Dampsaga Allé 44, 2053 JESSHEIM

Gnr. 135, bnr. 921, snr. 218, ideell andel 1/118

Gnr. 135, bnr. 921, snr. 135, ideell andel 1/1

i Ullensaker kommune.

Selger

Ståle Jacobsen

Sameie

Saga Terrasse 1 Sameie

Organisasjonsnummer: 923528156

Saga Terrasse 1 Sameie er et eierseksjonssameie i Ullensaker kommune, bestående av 213 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner (fire lokaler og én for parkering).

Kjekt å vite:

- Styret har etablert felles gjesteparkering i samarbeid med Apcoa og installert fartshumper i garasjeanlegget.
- Det er vedtatt og planlagt ytterligere kameraovervåking på deler av fellesarealet som et preventivt sikkerhetstiltak.
- Hver boligseksjon har en evigvarende bruksrett til en sportsbod i fellesareal.
- Fellesarealene inkluderer heiser, trappeoppganger, felles parkeringskjeller med bodganger og uteområder.
- Sameiet har egen smørebod og innvendig sykkelparkering

Det er visse restriksjoner for bruk:

- Tiltak som påvirker fellesarealer, som oppsetting av antenner, varmpumper, solskjerming og innglassing, krever forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet.
- På balkonger og terrasser er kun gass- eller elektrisk grill tillatt, med en grense på 11 kg gass per boenhet.
- Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverket.
- Det er generelt røykeforbud i alle innendørs fellesarealer.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Eierandel i garasjesameiet kan selges separat, men fortrinnsvis til andre seksjonseiere i Saga Terrasse 1 eller nærliggende eiendommer.

Sameiet har rett og plikt til medlemskap i en driftsforening eller et samarbeidsutvalg for å ivareta felles teknisk infrastruktur og vedlikeholdsansvar sammen med andre eiendommer i området.

Svar fra styre: 16.03.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

- Sameiet har ingen fremtidige vedlikeholds prosjekt.
- Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt?
- Normalt vedlikehold er utført samt oppgradert lekeplassen utenfor nr 40. Der er treverk på bakken byttet ut med belegningsstein samt ny sandkasse

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Vedr. felles kostnader blir a `konto beløp for Kaldtvann, varme og varmtvann trekt ut fra felles kostnadene. Dette vil komme mnd.på faktisk forbruk og ikke a konto som tidligere.

Dersom sameie har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Sameiet har felles på Tv/Nett ,leverandør er Telia.

Innmelding i OBOS kr 500,-:

For å kunne erverve og eie boligen kreves det medlemskap i OBOS. Dersom flere skal eie sammen, må alle være medlemmer. Innmelding innebærer en engangssum på 300 kroner for andelskapital, samt en årlig kontingent på 200 kroner.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring og Klip Skadeforsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 3835751 og 80044828

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Reptiler er ikke tillatt uten at det er gitt skriftlig samtykke fra styret i sameiet.

Forkjøpsrett: Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning: Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier. Styret skal kun underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultatet for 2024 viste et underskudd på kr 34 927,-. Styret forklarer at en av årsakene var at energikostnader på ca. 500 000 kr ble balanseført og vil bli inntektsført i 2025, noe som forventes å gi et større overskudd det året. Budsjettet

resultat for 2025 er et overskudd på kr 200 000,-.
Sameiets egenkapital var per 31.12.2024 på kr 1 955 565,-
og disponible midler var kr 1 745 762,-.

- 2025 - 3 664 kWh
- 2024 - 3 577 kWh
- 2023 - 3 554 kWh
- 2022 - 3 279 kWh

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette. Den enkelte seksjonseier har ansvar for å rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen, inkludert sluk på balkong. Seksjonseieren skal også holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr, og varsle styret ved mistanke om dette.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forr./kontor i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «Saga terrasse» (plan-ID 3033_353), vedtatt 25.04.2023, med bestemmelser vedtatt 02.02.2016.

Eiendommen grenser inntil reguleringsplan for «Saga Atrium», vedtatt 31.03.2014.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan «Byplan Jessheim 2025-2050» (plan-ID 493), vedtatt 17.06.2025. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål - nåværende.

Energiklasse

A

Eiendommen er berørt av jernbanestøy. I henhold til byplanens bestemmelser for støy (§ 1.17.3) kan det etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone i sentrale deler av Jessheim og langs Hovedbanen. Dette forutsetter at krav til minste uteoppholdsareal, stille side og innendørs støynivå oppfylles.

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme fordelt over tre soner. Entré, soverom og stue/kjøkken.
- Varmekabler på badet

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket:

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3209/135/921/218:

27.01.1902 - Dokumentnr: 900087 - Rettigheter iflg. skjøte
 Forbud mot næringsvirksomhet
 Bestemmelse om generende virksomhet
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1913 - Dokumentnr: 900162 - Rettigheter iflg. skjøte
 Forbud mot næringsvirksomhet
 Bestemmelse om generende virksomhet
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1951 - Dokumentnr: 3943 - Bestemmelse om veg
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:318
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1994 - Dokumentnr: 10854 - Bestemmelse om veg
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:1
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:2
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:3
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:4
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:5
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:6
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:7
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:8
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:9
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:10
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:11
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:12

Kan ikke slettes uten samtykke fra KOMMUNEN
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2001 - Dokumentnr: 15719 - Erklæring/avtale
 JUSTERING AV KONKURRANSEKLAUSUL
 VEDR.BEGRENSNING HANDEL MED
 HJEMME-ELEKTRONIKK
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2002 - Dokumentnr: 10871 - Erklæring/avtale
 RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE
 HØYSPENNINGSKABEL
 PÅ D.E.
 Bestemmelse om adkomstrett
 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
 m.m.
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2002 - Dokumentnr: 10882 - Erklæring/avtale
 RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE
 HØYSPENNINGSKABEL
 PÅ D.E.
 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
 m.m.
 Bestemmelse om adkomstrett
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2002 - Dokumentnr: 10911 - Erklæring/avtale
 RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å PLASSERE OG
 DRIVE EN
 TRANSFORMATORKIOSK
 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
 m.m.
 Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133804 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133804 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bane Nor Eiendom AS
Org.nr: 980 374 505
Best vedr støyskjerm
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2007 - Dokumentnr: 815513 - Utbyggingsavtale
Gjelder del av bnr 515 og bnr 36
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2011/185161-1/200
Veket for: Urådighet 2011/185161-2/200
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2009 - Dokumentnr: 162034 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Bestemmelse om rett til å ha stående eksisterende KL-master
Bestemmelse om eksisterende kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2012 - Dokumentnr: 420228 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etg. (stedsevarig rett)
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2015 - Dokumentnr: 279915 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:12
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2016 - Dokumentnr: 780273 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2018 - Dokumentnr: 1347483 - Bestemmelse om

nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2019 - Dokumentnr: 220105 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:920

Bestemmesle om vedlikehold av avfallssystem

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795834 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune
Org.nr: 933 649 768

Allmennheten gis rett til ferdsel på areal avsatt til felles
gatetun/gågate, (Saga Terrasse planid: 353)

Gjelder også senere fradelte parseller.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler

Bestemmelse om overvann

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler

Bestemmelse om varmesentral med tilhørende føringer

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om adkomstrett

Gensidig rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier
herunder trappeadkomster anlagt på eiendommene.

Gjensidig rett til bruk av alt felles utvendig areal som ikke
er tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder også senere fradelte parseller (Saga Terrasse
planid 353)

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig rett til nødvendig adkomst til og gjennom
garasjeanlegg som etableres under eiendommene.

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Jessheim Byutvikling AS

Org.nr: 916 993 315

Har rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre utbyggingsprosjektet Saga Terrasse

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2019 - Dokumentnr: 932336 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 218

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 232/14596

01.01.2020 - Dokumentnr: 1182212 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:135 Bnr:921 Snr:218

01.01.2024 - Dokumentnr: 241891 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:921 Snr:218

27.01.1902 - Dokumentnr: 900087 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om generende virksomhet

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1913 - Dokumentnr: 900162 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om generende virksomhet

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1951 - Dokumentnr: 3943 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:318

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1994 - Dokumentnr: 10854 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:12

Kan ikke slettes uten samtykke fra KOMMUNEN

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2001 - Dokumentnr: 15719 - Erklæring/avtale

JUSTERING AV KONKURRANSEKLAUSUL

VEDR.BEGRENSNING HANDEL MED

HJEMME-ELEKTRONIKK

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2002 - Dokumentnr: 10871 - Erklæring/avtale

RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE

HØYSPENNINGSKABEL

PÅ D.E.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2002 - Dokumentnr: 10882 - Erklæring/avtale
 RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE
 HØYSPENNINGSKABEL
 PÅ D.E.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
 m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2002 - Dokumentnr: 10911 - Erklæring/avtale
 RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å PLASSERE OG
 DRIVE EN
 TRANSFORMATORKIOSK

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
 m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133804 - Best. om
 adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133804 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bane Nor Eiendom AS

Org.nr: 980 374 505

Best vedr støyskjerm

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2007 - Dokumentnr: 815513 - Utbyggingsavtale

Gjelder del av bnr 515 og bnr 36

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

 Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2011/185161-1/200

Veket for: Urådighet 2011/185161-2/200

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2009 - Dokumentnr: 162034 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bane Nor Sf

Org.nr: 917 082 308

Bestemmelse om rett til å ha stående eksisterende

KL-master

Bestemmelse om eksisterende kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2012 - Dokumentnr: 420228 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
 nettstasjon i bygg, 1. etg. (stedsevarig rett)

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2015 - Dokumentnr: 279915 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:11
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:12
 Bestemmelse om adkomstrett
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2016 - Dokumentnr: 780273 - Erklæring/avtale
 Rettighetshaver: Elvia AS
 Org.nr: 980 489 698
 Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring,
 drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.
 Bestemmelse om adkomstrett
 Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2018 - Dokumentnr: 1347483 - Bestemmelse om
 nettstasjon
 Rettighetshaver: Elvia AS
 Org.nr: 980 489 698
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
 Bestemmelse om adkomstrett
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2019 - Dokumentnr: 220105 - Erklæring/avtale
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:920
 Bestemmesle om vedlikehold av avfallssystem
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795834 - Bestemmelse om
 adkomstrett
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune
 Org.nr: 933 649 768
 Allmennheten gis rett til ferdsel på areal avsatt til felles
 gatetun/gågate, (Saga Terrasse planid: 353)

Gjelder også senere fradelte parseller.
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om
 vann/kloakk
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
 ledninger/kabler
 Bestemmelse om overvann
 Gjelder også senere fradelte parseller
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om
 elektriske ledninger/kabler
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
 ledninger/kabler
 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
 kabler
 Bestemmelse om varmesentral med tilhørende føringer
 Gjelder også senere fradelte parseller
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om
 adkomstrett
 Gensidig rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier
 herunder trappeadkomster anlagt på eiendommene.
 Gjensidig rett til bruk av alt felles utvendig areal som ikke
 er tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene
 Bestemmelse om vedlikehold
 Gjelder også senere fradelte parseller
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om

medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder også senere fradelte parseller (Saga Terrasse planid 353)
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett til nødvendig adkomst til og gjennom garasjeanlegg som etableres under eiendommene.
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Jessheim Byutvikling AS
Org.nr: 916 993 315
Har rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre utbyggingsprosjektet Saga Terrasse
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2025 - Dokumentnr: 1559378 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eie Økonomi AS
Org.nr: 990 025 983
Hefter i ideell 1/236 av matrikkelenhet tilhørende:
Kopperud Pernille
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

26.01.2026 - Dokumentnr: 94437 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eie Økonomi AS
Org.nr: 990 025 983

Hefter i ideell 1/472 av matrikkelenhet tilhørende:
Birkeland Kristin Alise Tefre
Hefter i ideell 1/472 av matrikkelenhet tilhørende:
Nilsen Morten Land
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

09.03.2026 - Dokumentnr: 269874 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Emera No1 AS
Org.nr: 934 963 385
Hefter i ideell 1/118 av matrikkelenhet tilhørende:
Jacobsen Ståle
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

13.08.2019 - Dokumentnr: 932336 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 218
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 232/14596

01.01.2020 - Dokumentnr: 1182212 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:135 Bnr:921 Snr:218

01.01.2024 - Dokumentnr: 241891 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:921 Snr:218

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.

Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter skal styret underrettes skriftlig om alle leieforhold ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto. Joakim Karlsen.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er

tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver

inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i

stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglere vederlag

Fast provisjon: kr 45 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring (kr 9 900 dersom selger dekker takst og foto) kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 77 675,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Magnus Øvreseth
Eiendomsmeglerfullmektig
magnus.ovreseth@emera.no
Tlf: 918 40 369

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
francis.johansson-merrick@emera.no
Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

30.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

DAMPSAGA ALLÉ 44

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260045	
Selger 1 navn	
Ståle Jacobsen	
Gateadresse	
Dampsaga Allé 44	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2053
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	DNB
Polise/avtalnr.	21157660

Document reference: 01260045

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det skal bygges en ny gangbru over jernbanesporet. Denne vil bli bygget utenfor sameiet, og vil resultere i kortere gangavstand til sentrum. Under byggetiden vil muligens noen besøkparkeringer bli okkupert.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Jacobsen	87f74c26c507d9a27bbd4 6b0b0bb7ce95b279dcf	08.03.2026 16:33:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260045

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

Nabolagsprofil

Dampsaga allé 44 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dampsaga allé Linje 436, 437, 438, 440, 450	4 min	0.3 km
Jessheim stasjon Buss, tog	7 min	0.5 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	7 min	0.6 km
Oslo Gardermoen	13 min	

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 484 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
Døli skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	16 min	1.3 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 360 elever, 19 klasser	20 min	1.7 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	6 min	0.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	16 min	1.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	16 min	1.4 km
Hoppensrett vgs Jessheim	17 min	

Ladepunkt for el-bil

Jessheim Storsenter	8 min
Jessheim Storsenter Skovly P1	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

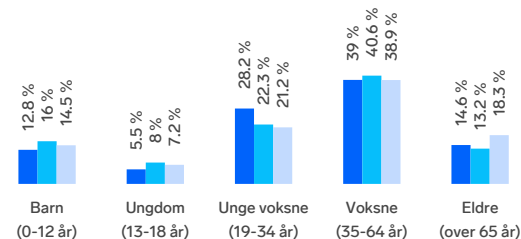
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skogmo Park barnehage	12 min
Verkensveien barnehage (0-5 år) 52 barn	14 min 1.1 km
Jessheim barnehage (1-5 år) 64 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Saga Senter PostNord	3 min 0.3 km
Meny Jessheim	9 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

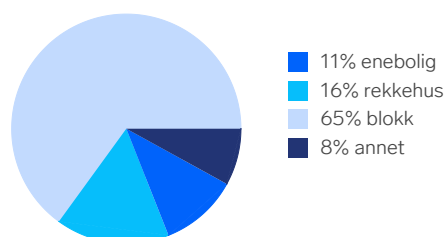
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 83/100

Sport

-  Allergot ungdomsskole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km
-  Jessheim skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Spent Jessheim 3 min 
-  Fresh Fitness Jessheim 12 min 

Boligmasse







«Kort vei til alle fasiliteter»

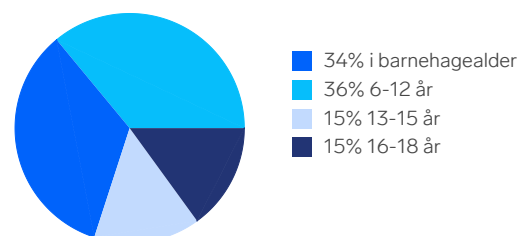
Sitat fra en lokalkjent



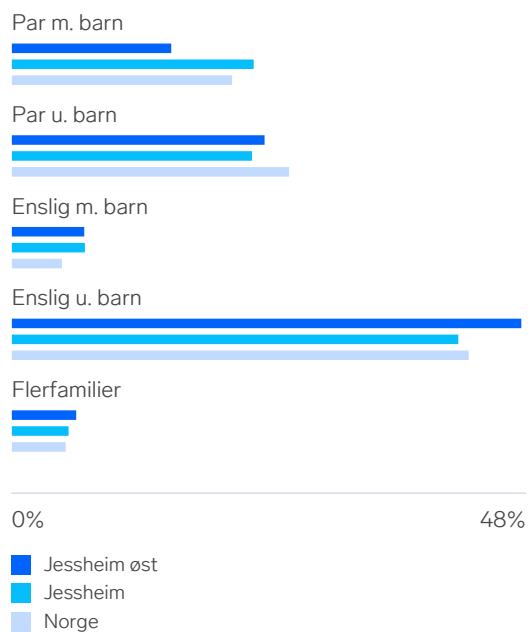
Varer/Tjenester

-  Jessheim Storsenter 9 min 
-  Vitusapotek Gotaasgården Jessheim 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

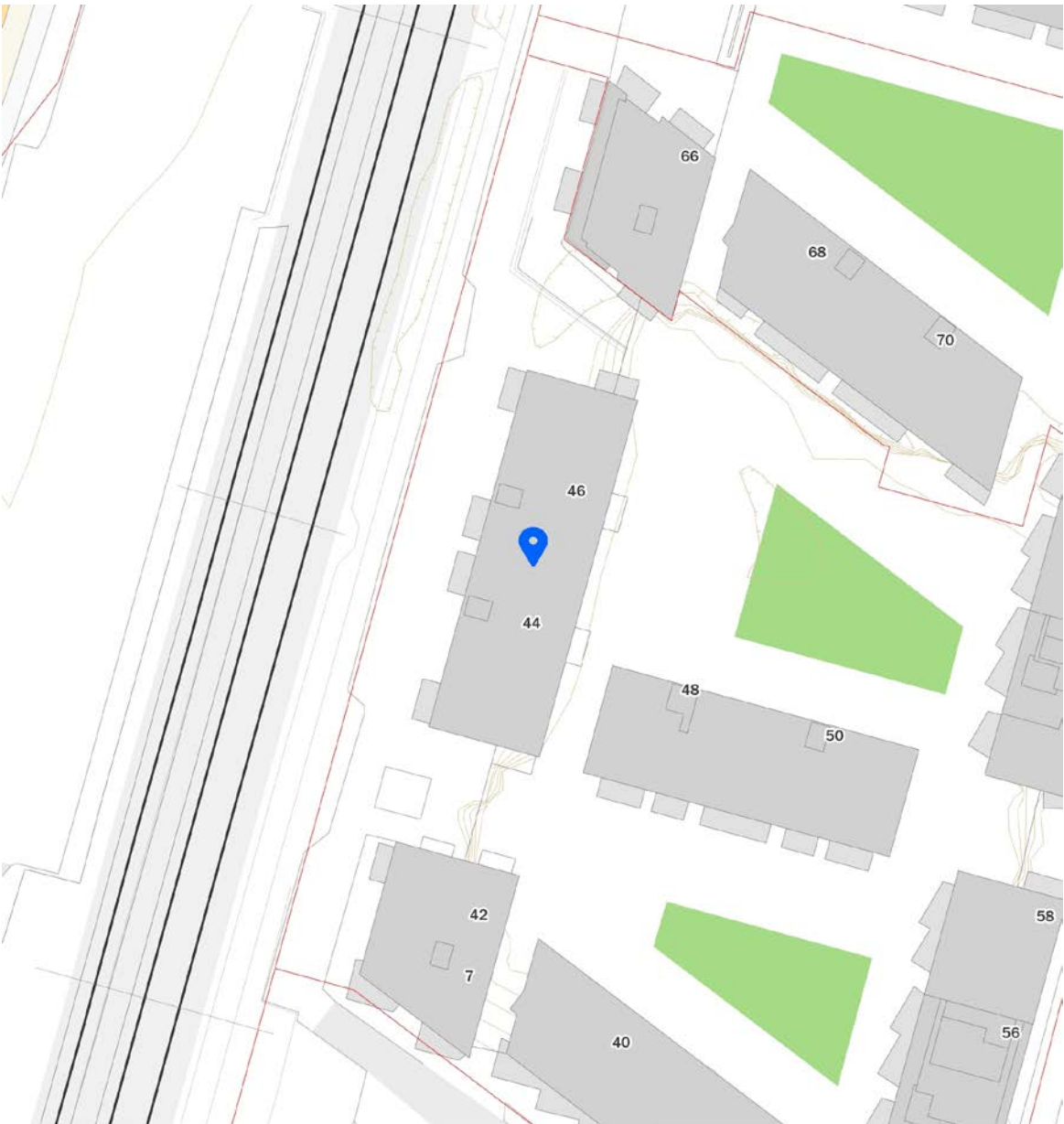
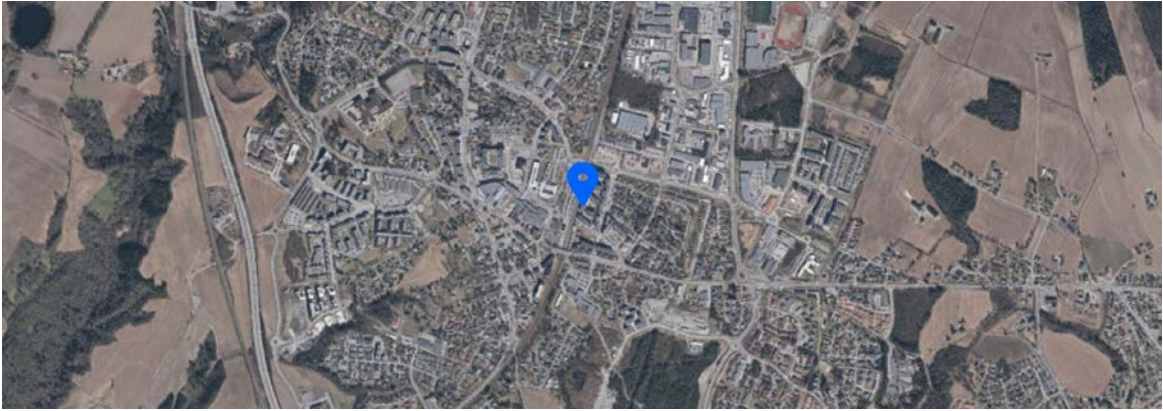


Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Dampsaga allé 44, 2053 JESSHEIM



ULLENSAKER kommune



gnr. 135, bnr. 921, snr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 22387-1242

Referansenummer: HE1517

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingenør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS

 NITO

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:

- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger i betong, stål og utfyllingsselementer av bindingsverk. Fasaden er forblendet med teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Boligen ligger i et boligbygg oppført i 2020 og fremstår generelt med normal bruksslitasje i forhold til alder. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv samt malte og sparklete vegg- og himlingsflater. Det er registrert enkelte bruksmerker, noe som er vanlig for boliger i bruk.

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret med flislagte overflater, dusjhjørne, vegghengt toalett og baderomsinnredning. Fuktsøk ved overflateindikator ga ingen indikasjoner på fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er registrert noe normal bruksslitasje, men kjøkkenet vurderes samlet sett å ha normal funksjon i forhold til alder.

Tekniske installasjoner består blant annet av rør-i-rør system for vannledninger, plastbaserte avløpsrør og balansert ventilasjon. Oppvarming skjer hovedsakelig via vannbåren gulvvarme, samt varmekabler på bad. Det er ikke avdekket forhold som indikerer funksjonssvikt ved visuell kontroll, men installasjonene er i hovedsak skjult og vurdert ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.

Samlet sett fremstår boligen med normal teknisk tilstand i forhold til byggeår og bruk. Det må likevel påregnes løpende vedlikehold og oppfølging av bygningsdeler og installasjoner etter hvert som de eldes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

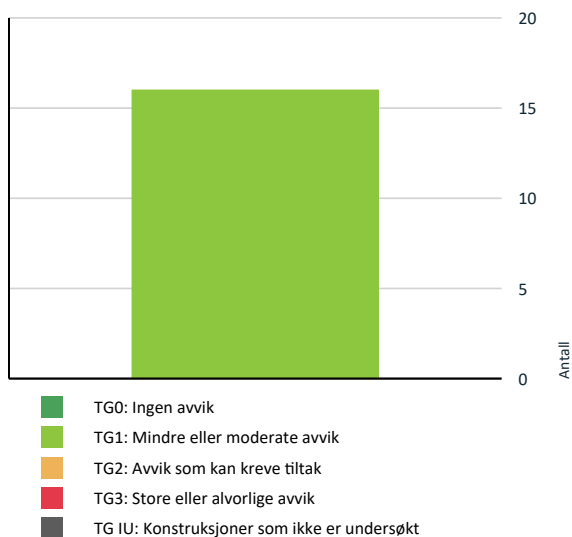
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2018

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befarings basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2018

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 12 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVEDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Tilstandsrapport

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme fordelt over tre soner. Entré, soverom og stue/kjøkken.
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,61 meter i stuen

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikerte-baderomsmoduler/>

Alder: 2020

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

6. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

6. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Stålsluk

Membran: Membran er montert ihht til produsentens beskrivelse. Denne er ikke synlig i sluket og tilstedeværelsen er basert på dette.

Alder: Ifølge eier fra 2020

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørrbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2020
Produsent innredning: Sigdal
Hvitevarer: Platedopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Via balansert ventilasjon
Tilluft: Via ventiler i innervegger

Tilstandsrapport

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Alder: 2020

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Balansert ventilasjon

Avtrekk: fra våtrom og kjøkken

Tilluft: Via venilter i innervegg

Vurdering av luftutveksling:

Ok.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

1 TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordeleskap er lokalisert på badet

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Sikringskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede taksmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

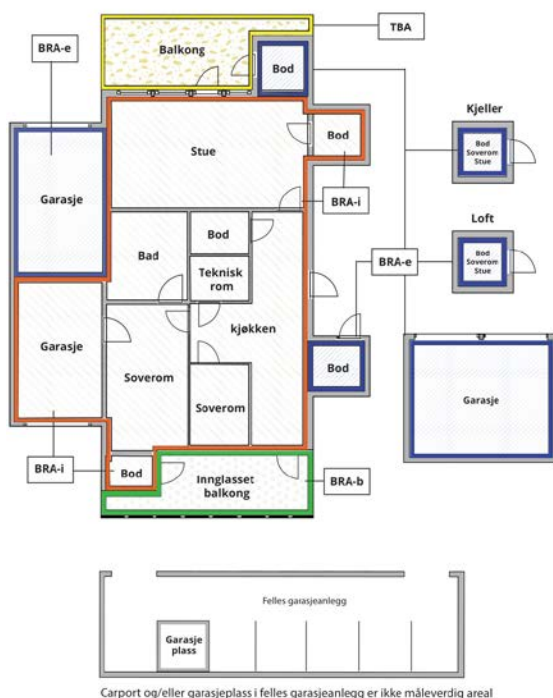
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	51			51	12
Kjeller		7		7	
SUM	51	7			12
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 6,6 kvm. Boden er merket nr 138
Selger eier to garasjeplasser i kjeller. Disse er målt til ca 12 kvm hver. Garasjeplass nr 136 har elbillader og garasjeplass nr 174 har ikke

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	921		135	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Dampsaga allé 44							
Hjemmelshaver Jacobsen Ståle							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

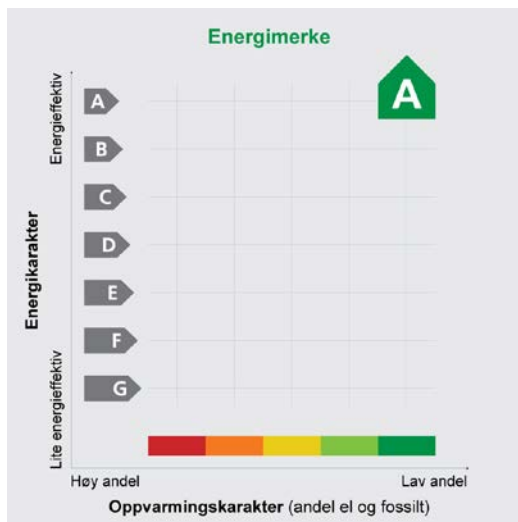
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

PERSONVERN

Adresse	Dampsaga alle
Postnr	2053
Sted	Jessheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	135
Bnr.	921
Seksjonsnr.	135
Festenr.	
Bygn. nr.	44
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2020-1094703
Dato	05.02.2020



Innmeldt av SWECO Norge AS v/ SWECO Norge AS

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	50,0	
Dato for lekkasjetallmåling:	30.01.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dampsaga alle
Postnr/Sted: 2053 Jessheim
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0503
Dato: 05.02.2020 13:30:22
Energimerkenummer: A2020-1094703
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ SWECO Norge AS

Gnr: 135
Bnr: 921
Seksjonsnr: 135
Festenr:
Bygnnr: 44

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdressIdentId	
VegAdressIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0235
Gnr.	135
Bnr.	921
Snr.	135
Fnr.	
Gateadresse	Dampsaga alle
Postnummer	2053
Poststed	Jessheim
Bygningsnr.	44
Bolignr.	H0503
Beskrivelse bolig/bygning	H0503
Dato fil opprettet	30.01.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	31 m ²
Areal tak	50 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	50 m ²
Totalt BRA	50 m ²
Oppvarmet luftvolum	135 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	102,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.01.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.1.2020
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	SWECO Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	19,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,7
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	0,5
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4580 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	91,59 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2816 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	91,59 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4580 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1764 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2816 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4580 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260045 . Vår ref.: 0909-1-135

Dato: 05.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Saga Terrasse 1 Sameie
Organisasjonsnr: 923528156
Seksjonseier: Jacobsen, Ståle
Medeier:
Leilighetsnummer: 135
Adresse: Dampsaga Allé 44, 2053 JESSHEIM
Seksjonsnummer: 135
Gnr. 135
Bnr. 921

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3835751.
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring AS- polisenummer 80044828.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Garasje: 232 garasjeplasser 236, (4 mc-plasser) inngår i næringsseksjon 218 i Saga Terrasse Garasjesameie 1 ref vedtektene pkt 4-2. VIKTIG! Garasjeplass(er) må overskjøtes til ny eier. En plass har eierbrøk 1/236. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk av oppvarming, varmtvann og forbruk vann pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Eierandel i næringsseksjon (garasje) 218 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Saga Terrasse 1 bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Saga Terrasse 1, eller til seksjonseiere eller andre eiere i eiendommer som fradeles gnr. 135/bnr. 36 innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse, Saga Atrium og Dampsaga sør i Ullensaker Kommune. Utbygger Jessheim Byutvikling AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte iht gjeldende prisliste. Husk å informere om garasjen følger med boligen eller selges separat.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 936,00,-

Herav:

Pr. dags dato

Evt. fremtidig endring:

Fjernvarme	607,00
Akonto vann og avløp	325,00
Ventilasjonsfilter	75,00
Vedlikehold	25,00
Felleskostnader	1 497,00
TV/BB	407,00

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	286,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 130,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Kristian Krogsæter, e-post: saga-terrasse1@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

VEDTEKTER

for

Saga Terrasse 1 Sameie, org. nr. 923 528 156
Rev 2

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Fastsatt på eks.ord årsmøte 08.12.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Saga Terrasse 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 213 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner (lokale) og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 135, bnr. 921 i Ullensaker kommune.

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

- P-plasser til næringsseksjon parkering
- annet slik som angitt i seksjoneringsøknaden

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon. Næringsseksjonseier sender orientering til styret om virksomhetens art med planlagte åpningstider før etablering.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt. andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon (p-plasser) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Ullensaker kommune til enhver tid. Næringsseksjonen har fortrinnsrett til bruk av utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade eller eiendomsgrense. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjon 215-217, og boligseksjoner 1-214 har evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på vedlegg 1

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

3-2.1 Næringsseksjonene 215-217 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

3-2.2 Boligseksjonene 1-213 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene
- Hver boligseksjon har evigvarende enerett til bruk av sportsbod i fellesareal, iht Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av vedlegg 2. Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

3-3 Trivselsregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige trivselsregler (husordensregler) for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet har p-kjeller hvor seksjonseiere og andre tilsammen disponerer 236 parkeringsplasser. Av disse er

- 232 biloppstillingsplasser
- 4 mc- parkering

P-plassene inngår i næringsseksjon 218 Saga Terrasse Garasjesameie 1

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon 218 (Saga Terrasse Garasjesameie 1)

P-plasser som inngår i næringsseksjon 218 er organisert i et eget tingsrettslig sameie: Saga Terrasse Garasjesameie 1. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 218 er seksjonseiere og andre som har ervervet p-plass fra utbygger Jessheim Byutvikling AS.

Eierandel i næringsseksjon 218 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Saga Terrasse Sameie 1 bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Saga Terrasse 1, eller til seksjonseiere eller andre eiere i eiendommer som fradeles gnr 135 bnr, 36 innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353), Saga Atrium (planid: 335) og Dampsaga sør (planid: 270) i Ullensaker kommune. Utleie av garasje plasser kan også skje til beboere i forannevnte seksjoner.

Utbygger Jessheim Byutvikling AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjon 218 Saga Terrasse Garasjesameie 1's vedtekter, se vedlegg 2.

4-3 Fysisk bruk av parkeringsarealer

Alle eiere i næringsseksjon 218 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Saga Terrasse 1's vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Sameiet Saga Terrasse

4-4 Vedlikeholdsplikt

Saga Terrasse Sameie 1 er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, port og, «multiparking» og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

Saga Terrasse Sameie 1 har drifts-, vedlikeholds og administrasjonsansvar for parkeringsarealer som inngår i næringsseksjon 218. Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, felles adkomst-, kjørebane, port, «multiparking» og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller belastes Saga Terrasse Garasjesameie 1 og/eller de ideelle eierne i denne med lik andel pr p-plass som disponeres, jfr vedtektene for Saga Terrasse Garasjesameie 1 og disse vedtekter § 11-3.

4-5 Kostnadsfordeling

Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, felles adkomstarealer, kjørebane, port og «multiparking» og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller fordeles mellom med likt beløp pr p-plass som disponeres. MC plasser belastes med 1/3 av p-plass. Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

- Feiing/rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjen
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller
- kostnader til GSM-key eller tilsvarende.

4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt iht. valgte ladesystem for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Næringsseksjon 214-217 (lokaler) har overflatevedlikeholdsplikt for "sin" fasade i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende sine seksjoner, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjon 214-217 fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjon 214-217 (lokale) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade/eiendomsgrense.

Næringsseksjon 214-217 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

(3) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
 - 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
 - j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.
- (4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.
- (9) Seksjonseieren plikter å innhente skriftlig tillatelse fra styret ved vesentlige endringer i bruksenheten som kan medføre ombygging av sprinkleranlegg eller brannalarmanlegg. Dette gjelder også inventar eller bruk som kan hindre anleggenes funksjon. Kostnader med eventuell ombygging av sprinkleranlegg eller brannalarmanlegg må dekkes av seksjonseier.
- (10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (12) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

Saga Terrasse Sameie 1 har vedlikeholdsplikt på støyskjerm mot jernbane. Denne er plassert med den hensikt å skjerme mot støy og hindre adkomst mot togspor.

Saga Terrasse 1 Sameie har vedlikeholdsplikt av uteområder innenfor sine egne eiendomsgrenser for Gnr 135 Bnr 92.

Saga Terrasse 1 Sameie har vedlikeholdsplikt for adkomst og oppstillingsplasser for brann og redningsbil på Gnr 135 Bnr 920, dette for sikring av egne bygninger.

Saga Terrasse 1 Sameie har vedlikeholdsplikt for alle etablerte infrastrukturiltak som er etablert for å drifte sine seksjoner.

Saga Terrasse 1 Sameie har vedlikeholdsplikt omfatter også snømåking og skjøtsel av grøntanlegg for hele sameiet.

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Det nevnes bl.a. sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, rør- /el anlegg i sjakter etc.

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets kostnader; Kostnader ved eiendommen skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller dekkes som særkostnad av næringsseksjoner (lokaler) 214-217 boligseksjoner seksjon 1-213 og næringsseksjon (parkering) seksjon 218

Kostnader til eiendommen ikke lar seg henføre til eller dekkes som særkostnad av næringsseksjoner (lokaler) 214-217, boligseksjoner s 1-213 og næringsseksjoner (parkering) seksjon 218 skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjon 214-217 (lokale) skal hver selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin forholdsmessige andel av felleskostnadene fordelt etter innbyrdes brøk mellom seksjon 214-217:

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

(3) Boligseksjoner seksjon 1-213 skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin forholdsmessige andel av felleskostnadene fordelt etter innbyrdes brøk mellom boligseksjonene 1-213:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene, øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for.

Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

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

(5) Næringsseksjon 218 (parkering) skal kun dekke kostnader slik det er angitt i vedtektenes punkt 4-4 og 4-5. Kostnader skal fordeles eller dekkes som særkostnad slik det er angitt i vedtektenes pkt 4-4 og 4-5

(7) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

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

(8) Kostnader fra forretningsfører til budsjettering og årsregnskap fordeles på hver avdeling etter oppstilling fra forretningsfører.

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

Sameiet blir fakturert for vann- og avløpsgebyrer fra Ullensaker kommune. Grunnlaget blir målt med kommunale vannmålere for hele eiendommen.

Sameiet viderefakturerer hver seksjon etter målt forbruk.

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

Alle Næringsseksjoner vil faktureres for felleskostnader, men forbruk vann og avløp faktureres direkte fra Ullensaker kommune, forbruket går til fratrukk på sameiets hoved vannmåler.

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

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

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

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

(14) Ved kostnadsfordeling mellom næringsseksjoner (lokaler) 214-217, boligseksjoner seksjon 1-213, og næringsseksjoner (parkering) seksjon 218 skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon (parkering) 218 har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarforsikring, styreansvarforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 218 Saga Terrasse Garasjesameie 1

Parkeringsplasser i sameiet er organisert i en egen næringsseksjon nr 218, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 218 utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 218 (parkering) vil utbygger Jessheim Byutvikling AS fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Saga Terrasse Sameie 1 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon (parkering) s 218 , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 218 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Saga Terrasse Sameie 1 ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Saga Terrasse 1 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 218 betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres, til Sameiet Saga Terrasse 1. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 218 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap eller avdelingsregnskap under Saga Terrasses Sameie 1's regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 218 (parkering) skal dekke alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet med ,multiparkering i seksjon 218 samt kostnader til drifts og vedlikehold av kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 218 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr vedtektenes punkt

11-4 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening/samarbeidsutvalg

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

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

Gnr. 135, bnr. 36, gnr. 135, bnr.921 i Ullensaker kommune, og senere fradelte parseller av eiendommene innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353), har rett og plikt til medlemskap i den driftsforening som evt. blir opprettet.

11-5 Utvidet avtale om samdrift

Boligselskaper og garasjesameie mv som etableres fra Gnr. 135, bnr. 36, gnr. 135, bnr.921 i Ullensaker kommune, og senere fradelte parseller av eiendommene innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353), men likevel ikke begrenset til, kan velge å inngå avtale om utvidet samdrift får å få mest mulig fellesdrift og lik forvaltningspraksis samt stordriftsfordeler. Avtale om samdrift kan bygge på følgende struktur:

- Definere samarbeidsområder; etv husordensregler, søppelhåndtering, vedlikehold av fellesområder, felles driftsavtaler, samdrift av garasjeanlegg mv
- Definere beslutningskompetanse
- Fastslå avtalestruktur ved felles driftsavtaler – herunder struktur for kostnadsfordeling og separate underavtaler
- Fastslå ordning for tvisteløsning ved tvister sameiene imellom
- Fastslå at utvidet avtale om samdrift skal ivaretas av driftsforeningen som evt. etableres.

Avtale om samdrift bør forelegges årsmøtene i de enkelte boligselskaper og garasjesameiene og vedtas med 2/3 dels flertall.

Vedlegg:

#1 : Bruks- og vedlikeholdsplan

#2 : Fordelingsliste eksklusiv bruksrett til bod

#3 : Vedtekter for Saga Terrasse Garasjesameie

Husordensregler for Saga Terrasse 1 Sameie samt Saga Terrasse Garasjesameie.

1 Formål

Vi er mange som skal fungere sammen i et større fellesskap. Dette krever at vi alle må være litt fleksible, ta hensyn til hverandre og være innforstått med at ikke alle har samme oppfatning som «meg». Viktig blir det da å ha noen felles spilleregler å gå ut fra.

Trivsel i et boligsameie avhenger mye av at alle beboere tar hensyn til hverandre. Husordensreglene gir en oversikt over regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.

Dokumentet er også en veiledning i «god naboskikk», og tar sikte på å gi størst mulig trivsel for flest mulig i bomiljøet.

Husordensreglene må sees i sammenheng med vedtekter for Saga Terrasse 1 Sameie og Saga Terrasse Garasjesameie 1.

I tillegg er det utarbeidet Praktisk informasjon (vedlegg) som beboere vil ha nytte av og som er utfyllende til husordensreglene.

2 Generelt

Beboerne innretter seg etter husordensreglene og er ansvarlig for at reglene etterleves av beboere og de som gis adgang til leiligheten.

De enkelte beboere sørger for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere.

Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.

3 Leilighetene

Vi bor i en murbygning og lyd bærer godt i alle retninger. Ta hensyn – spesielt om du bruker støyende redskap (boring, hamring etc).

Alminnelige lover og regler for helge- og helligdagsfred gjelder. Utover disse;

- på hverdager mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero (ikke høy musikk, støyende arbeider etc) i bygningene/uteområder
- i helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl.23:00 og kl.09:00
- skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over overnevnte tider, bør naboer som kan bli berørt varsles i god tid på forhånd
- musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke. Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud, vaktmestertjeneste o.l. har egen nøkkel.

Nøkkel til leilighet gir også adgang til sameiets fellesarealer (garasje, ganger). Tapt nøkkel må snarest meldes styret slik at ny koding av dørlåser kan iverksettes.

Ved behov for ekstra nøkler til leilighet kan dette bestilles gjennom styret for sameiers regning.

4 Balkonger/terrasser

Det skal ikke henges eller ristes tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk.

Blomsterkasser eller andre objekter kan kun monteres på innsiden av gelender/rekkverk.

Den enkelte beboer må påse at gjenstander (avfall, leker, blomsterjord, etc) ikke faller ut fra balkong/terrasse.

Det er ikke tillatt å mate dyr/fugler fra balkonger/terrasser.

Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

Vis hensyn ved grilling på balkong/terrasse. Kun bruk av gassgrill eller elektrisk grill er tillatt brukt på balkong/terrasse.

Det er bare tillatt å oppbevare inntil 11 kg gass pr. boenhet, oppbevart på balkong/terrasse.

5 Boder i kjeller

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

På grunn av brannsikkerhet skal det være 0.5 m fri avstand fra lagret gods til spredeplate på sprinkleranlegg.

6 Merking av dør, ringeklokke og postkasser

Merking av dør inn til den enkelte leilighet er sameiers ansvar.

Merke med Seksjonsnummer og H-nr på seksjonens ytterdør må ikke fjernes.

Merking av postkasse og utvendig dørklokke gjøres av styret. Eget skjema benyttes og leveres styret, Se «Praktisk informasjon».

7 Parkering/garasjeanlegg

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC.

Sameiet har IKKE egne gjesteparkeringer. Gjester henvises til gateparkering.

Garasjeport og dører til garasjeanlegg skal holdes lukket/låst til enhver tid.

Sender (fjernkontroll) til garasjeporten er en adgangsnøkkel og skal i likhet med nøkler til leiligheter ikke legges synlig i parkerte biler. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

Bruk av åpen ild i garasjeanlegget er forbudt.

8 Fellesarealer

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

Det vil bli etablert kameraovervåking på deler av fellesarealet som preventivt sikkerhetstiltak.

Gjeldende regler og forskrifter for merking og bruk vil følges.

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Alle fellesområder (som eksempel heiser, trappeoppganger, felles parkeringskjeller m/bodganger, uteområder) må ikke unødig opptas med gjenstander. Barnevogner, møbler, sko etc oppbevares i egen leilighet/kjellerbod. Liten dørmatte foran egen inngangsdør tillates

Det er generelt røykeforbud i alle innendørs fellesarealer.

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

Grilling på fellesområder er kun tillatt etter godkjenning fra styret, og da kun med gassgrill eller elektrisk grill.

Det er ikke tillatt å anbringe/sette opp gjenstander på fellesarealer uten styrets samtykke.

Motorisert ferdsel er ikke tillatt på sameiets gangveier.

9 Avfallshåndtering

Søppel skal legges i anviste søppelnedkast/papircontainer. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes.

Matavfall kastes i **dobbel** grønn pose. Restavfall pakkes i handleposer/tilsvarende. Plastavfall samles i **liten klar plastpose**.

Matavfall og restavfall kastes i nedkastene mellom Dampsaga Allé nr 58 og nr 60.

Papir og papp kastes i grønne beholdere som er plassert inn i avfallsrommet ved Dampsaga Allé nr 56. Poser for matavfall og plast kan hentes i samme rom. Pappesker skal komprimeres/brettes og legges flatt i beholder.

Batterier eller avfall som kan selvantennes må ikke kastes i sameiets avfallspunkter, men bringes til egnede sorteringspunkt (butikk/ØRAS).

Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht. ØRAS sitt reglement for avfallssortering, kan fjernes for seksjonseiers regning.

Se Praktisk informasjon.

10 Heiser

For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at heisdør ikke blokkeres over lengre tid ved inn- og utlasting.

Det må utvises forsiktighet slik at skader ikke oppstår. Se Praktisk informasjon.

11 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Reptiler er ikke tillatt uten at det er gitt skriftlig samtykke fra styret i sameiet.

12 Dugnad

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

13 Utleie

Sameier plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter og husordensregler.

Eget skjema skal benyttes for å informere styret om utleie. Se Praktisk informasjon.

14 Når husordensregler ikke følges

Dersom regler ikke følges forutsettes dette i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

Styret kan påtale forholdet vedrørende neglisjering av regler overfor sameieren, og/eller ta saken opp med eventuelle leietakere.

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

Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av de som bebor leilighet eller er gitt adgang til leiligheten.

Vedtatt på sameiermøte 25. september 2019.

Vedlegg:

Praktisk informasjon for Saga Terrasse 1 Sameie samt Saga Terrasse Garasjesameie.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 909
SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 3. april kl. 20:00 og lukker 6. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/909>

Det holdes også et frivillig møte 3. april kl. 18:00 , Frivillig Fysisk beboermøte, dampsgate alle 36/Ullensaker Frivilligsentral, avstemning digitalt foregår fra kl 20:00.

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.

Fysisk beboermøte kl 18:00- 20:00 med informasjon om årsmøte, digital avstemning starter fra kl 20:00

Adresse: Pakkhuset, Sveavegen 36, 2053 Jessheim

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kameraovervåking i papprommet
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker fra Obos

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

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 det foreslått Kennet Rustad og Arne Arnesen som protokoll vitne

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot selskapets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. (Årets resultat føres mot egenkapitalen)

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 192_pades.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000,-

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 5200,-

Styrets innstilling

Styret foreslår samme godtgjørelse til styret og valgkomiteen som i 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 360 000,- og valgkomiteen settes til kr. 5200,-

Sak 6

Kameraovervåking i papprommet

Forslag fremmet av:

Mona Kristin Bothner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av kameraovervåking i papp og komprimator rom. Dette for å lette arbeidet for Drift og vaktmester ved feil på komprimatoren samt fulle beholdere.

Styrets innstilling

Styret stiller seg fullt ut bak seksjonseier til årsmøtet. Vi ser ikke nødvendigheten av at dette legges frem som vedteksendring, men fremlegges heller som en ren årsmøtesak med flertallsbeslutning blant seksjonseierne.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner at det monteres kameraovervåking i papp- og komprimatorrommet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Her kommer valgkomiteens forslag til nytt styre for perioden 2025/2026.

Styreleder 1 skal velges, 1 på valg.

Leder Ole Kristian Krogsæter - velges for 1 år.

Styremedlemmer: 4 medlemmer, 2 skal velges.

Styremedlem Steven Wang Hole – Ikke på valg.

Styremedlem Dag Gunnar Schøyen – Ikke på valg.

Styremedlem Mona Bothner – velges for 2 år

Styremedlem Sunil Verma - velges for 2 år

Varamedlemmer: 2 skal velges, 2 på valg.

Varamedlem Gerny Ellingsen - velges for 1 år

Varamedlem Sunniva Hjelle - velges for 1 år

Medlemmer til valgkomiteen 2 skal velges, 1 for 1 år og 1 for 2 år.

William Karlsen

Jorunn K. Dahlstrøm

Valgkomiteen.

Innstilling

Eksisterende styre har samarbeidet godt og ser frem til å fortsette. Vi ønsker å opprettholde god kjønnsbalanse i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Kristian Krogsæter

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mona Bothner
- Sunil Verma

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

- Gerny Ellingsen
- Sunniva Hjelle

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

- William Karlsen

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

- Jorunn K. Dahlstrøm
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har avholdt minst ett møte hver måned med løpende dialog for å sikre effektiv drift og oppfølging av saker. Vi har prioritert å svare raskt på henvendelser via Vibbo, telefon og e-post, noe som har vært viktig for god kommunikasjon med beboerne. Kontinuerlig oppfølging av avtaler og informasjonsdeling har vært sentralt i vårt arbeid for å sikre god drift. En spesielt stor takk til Kennet for fantastisk innsats i året som har gått.

Økonomi og årsresultat

Sameiet avsluttet det forrige driftsåret med et underskudd på i overkant av 34.000,- kr i resultatregnskapet. En av årsakene er at omlag 500.000 kr på energi er ført i balansen. Dette vil inntektsføres i resultatregnskapet for 2025 som vil igjen bidra til et større overskudd i dette driftsåret. Sameiet har i dag opparbeidet en solid egenkapital. Deler av styrerhonoraret som vises utbetalt i år gjelder for forrige periode, derfor er kostnaden høyere enn budsjettet. Regnskapet vil bli nærmere presentert på årsmøtet av OBOS.

Avtaler og drift

Det har vært få endringer i vår driftsstruktur. Kennet vil fortsette som fast driftsleder. Dette vil sikre kontinuitet i vedlikehold og service. Det har vært flere reklamasjonssaker, vedlikehold etc. I tillegg gjennomgått det meste av de store tekniske systemene. Kennet har vært tilgjengelig for mange av beboere og hjulpet med praktisk bistand. Ellers har det vært et godt samarbeid på tvers av sameiene som sikrer større forhandlingskraft i form av felles avtaler.

Felles gjesteparkering sameie 1,2 og 3

25. september installerte Apcoa parkeringssystem for totalt 23 gjeste P-plasser.
Gjester kan parkere 5 timer gratis, deretter 50 kr per døgn.

Fartshumper i garasjeanlegget

Styret har mottatt en del klager pga. at noen kjører med høy hastighet i garasjeanlegget. Det var et felles ønske fra både Sameie 1 og Sameie 2 om å installere fartshumper på kjørebane som strekker seg fra ST2 til garasjeporten. Dette har blitt utført.

SAGA TERRASSE 1 SAMEIE
ORG.NR. 923 528 156, KUNDENR. 909

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 471 512	6 121 838	9 090 000	6 486 000
Ladeinntekter EL-bil		186 844	0	0	120 000
Andre inntekter	3	65 202	659 159	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 723 558	6 780 997	9 090 000	6 606 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-673 907	-509 563	-563 000	-564 000
Styrehonorar	5	-430 868	-106 667	-360 000	-355 000
Revisjonshonorar	6	-12 938	-10 875	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-243 505	-177 809	-230 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	60 490	-112 388	-90 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-1 761 937	-1 414 356	-1 571 000	-1 644 000
Forsikringer		-454 203	-409 419	-425 000	-550 000
Kommunale avgifter		0	-1 433	0	0
Ladekostnader EL-bil		-272 287	0	0	-200 000
Energi/fyring	9	-817 275	-459 915	-3 095 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 045 869	-998 229	-1 060 000	-1 102 000
Andre driftskostnader	10	-1 184 831	-1 355 149	-1 254 000	-1 326 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 837 130	-5 555 803	-8 660 000	-6 427 000
DRIFTSRESULTAT		-113 572	1 225 194	430 000	179 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	78 667	25 477	21 000	21 000
Finanskostnader	12	-22	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		78 645	25 477	21 000	21 000
ARSRESULTAT		-34 927	1 250 671	451 000	200 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 250 671		
Fra opptjent egenkapital		-34 927	0		

SAGA TERRASSE 1 SAMEIE
ORG.NR. 923 528 156, KUNDENR. 909

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	209 803	209 803
SUM ANLEGGSMIDLER		209 803	209 803
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		41 356	68 864
Forskuddsbetalte kostnader		615 791	600 508
Andre kortsiktige fordringer	14	3 255	49 676
Driftskonto OBOS-banken		305 586	380 394
Skattetrekkkonto OBOS-banken		33 483	35 358
Sparekonto OBOS-banken		1 867 642	2 000 745
Sparekonto OBOS-banken II		118 674	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 985 786	3 135 544
SUM EIENDELER		3 195 589	3 345 347
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	18	1 955 565	1 990 492
SUM EGENKAPITAL		1 955 565	1 990 492
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		152 320	134 071
Leverandørgjeld		194 376	740 838
Skyldige offentlige avgifter	15	58 920	58 369
Tilskudd etablering av møterom		209 803	209 803
Energiavregning	16	564 896	165 863
Annen kortsiktig gjeld	17	59 709	45 909
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 240 024	1 354 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 195 589	3 345 347
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, __. __. 2025
 Styret i Saga Terrasse 1 Sameie

Ole Kristian Krogsæter

Dag Gunnar Schøyen

Mona Kristin Bothner

Sunniva Hjelle

Steven Wang Hole

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	4 442 688
TV/bredbånd	1 026 660
Garasje	558 800
Ventilasjonsfilter	191 700
Felleskostnader næring	156 480
Vedlikeholdsfond	86 784
MC-plass	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 471 512

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie 2022 og 2023	65 088
Opprydding kundereskontro	114
SUM ANDRE INNETEKTER	65 202

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-477 674
Påløpte feriepenger	-59 709
Arbeidsgiveravgift	-136 523
SUM PERSONALKOSTNADER	-673 907

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 430 868. Det er i tillegg utbetalt andre honorarer på kr. 15 600, samt at styret har fått dekket bevertning for kr.5 579, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 938.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	83 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 785
Andre konsulent honorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	60 490

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-93 251
Drift/vedlikehold VVS	-32 698
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-262 914
Drift/vedlikehold heisanlegg	-361 033
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 094
Drift/vedlikehold brannsikring	-216 827
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 211
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 275
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-587 571
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 996
Egenandel forsikring	-44 068
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 761 937

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-356 986
Andre fyringskostnader	-460 289
SUM ENERGI / FYRING	-817 275

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 862
Håndverktøy	-1 613
Annet driftsmateriale	-3 803
Vakthold	-3 407
Renhold ved firmaer	-888 654
Snørydding	-174 503
Andre fremmede tjenester	-37 566
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 579
Andre kontorkostnader	-17 798
Telefon u/mva	-981
Bank- og kortgebyr	-4 979
Velferdskostnader	-27 786
Tap på fordringer,	-1 300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 184 831

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	73 859
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 699
Andre renteinntekter	108
SUM FINANSINNEKTER	78 667

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-22

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Andel møterom Dampsaga Alle 60	209 803
SUM LEILIGHETER	209 803

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader desember 2024, fakturert januar 2025	3 255
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 255

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-33 483
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 437
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-58 920

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 489 984
SUM INNETEKTER	-3 489 984

KOSTNADER

Techem	76 379
Fjernvarme	1 981 236
Vann	867 473
SUM KOSTNADER	2 925 088

SUM ENERGIAVREGNING	-564 896
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-59 709
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-59 709

NOTE: 18**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV**

	2024	2023
Andel bolig	2 106 466	1 795 901
Andel garasje	-318 254	17 265
Andel næring	167 353	177 327
SUM EGENKAPITAL	1 955 565	1 990 492

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Til årsmøtet i Saga Terrasse 1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Saga Terrasse 1 Sameie som viser et underskudd på NOK 34 927. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

 **PrimeGlobe**
An Association of
Independent Accounting Firms

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 13. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN



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

13.03.2025 14:55:11

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.04.25

Selskapsnummer: 909 Selskapsnavn: SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Andreas Flataker fra Obos</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble det foreslått Kennet Rustad og Arne Arnesen som protokoll vitne</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. (Årets resultat føres mot egenkapitalen)</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 360 000,- og valgkomiteen settes til kr. 5200,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 6 Kameraovervåking i papprommet

Årsmøte godkjenner at det monteres kameraovervåking i papp- og komprimatorrommet.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ole Kristian Krogsæter

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Mona Bothner
 Sunil Verma

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Gerny Ellingsen
 Sunniva Hjelle

Valgkomite (kun 1 skal velges)

- William Karlsen

Valgkomite, (kun 1 skal velges)

- Jorunn K. Dahlstrøm



**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 SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 923528156

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. april kl. 20:00 til 6. april kl. 20:00 og møtet ble avholdt 3. april 2025, Frivillig Fysisk beboermøte, dampsga alle 36/Ullensaker Frivilligsentral, avstemning digitalt foregår fra kl 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

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:

Andreas Flataker fra Obos

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble det foreslått Kennet Rustad og Arne Arnesen som protokoll vitne

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot selskapets egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. (Årets resultat føres mot egenkapitalen)

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000,-

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 5200,-

Styrets innstilling

Styret foreslår samme godtgjørelse til styret og valgkomiteen som i 2024.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 360 000,- og valgkomiteen settes til kr. 5200,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Kameraovervåking i papprommet

Fremmet av: Mona Kristin Bothner

Godkjenning av kameraovervåking i papp og komprimator rom. Dette for å lette arbeidet for Drift og vaktmester ved feil på komprimatoren samt fulle beholdere.

Styrets innstilling

Styret stiller seg fullt ut bak seksjonseier til årsmøtet. Vi ser ikke nødvendigheten av at dette legges frem som vedtektsendring, men fremlegges heller som en ren årsmøtesak med flertallsbeslutning blant seksjonseierne.

Forslag til vedtak:

Årsmøte godkjenner at det monteres kameraovervåking i papp- og komprimatorrommet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Her kommer valgkomiteens forslag til nytt styre for perioden 2025/2026.

Styreleder 1 skal velges, 1 på valg.

Leder Ole Kristian Krogsæter - velges for 1 år.

Styremedlemmer: 4 medlemmer, 2 skal velges.

Styremedlem Steven Wang Hole – Ikke på valg.

Styremedlem Dag Gunnar Schøyen – Ikke på valg.

Styremedlem Mona Bothner – velges for 2 år

Styremedlem Sunil Verma - velges for 2 år

Varamedlemmer: 2 skal velges, 2 på valg.

Varamedlem Gerny Ellingsen - velges for 1 år

Varamedlem Sunniva Hjelle - velges for 1 år

Medlemmer til valgkomiteen 2 skal velges, 1 for 1 år og 1 for 2 år.

William Karlsen

Jorunn K. Dahlstrøm

Valgkomiteen.

Innstilling

Eksisterende styre har samarbeidet godt og ser frem til å fortsette. Vi ønsker å opprettholde god kjønnsbalanse i styret.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Kristian Krogsæter (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole Kristian Krogsæter

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mona Bothner (49 stemmer)

Sunil Verma (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mona Bothner

Sunil Verma

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gerny Ellingsen (49 stemmer)

Sunniva Hjelle (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gerny Ellingsen

Sunniva Hjelle

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:

William Karlsen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

William Karlsen

Valgkomite, (1 år)

Følgende ble valgt:

Jorunn K. Dahlstrøm (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jorunn K. Dahlstrøm



Verification

Transaction 09222115557543598235

Document

Protokoll ordinært årsmøte Saga1 2025

Main document

4 pages

Initiated on 2025-04-07 13:23:12 CEST (+0200) by

Andreas Flataker (AF)

Finalised on 2025-04-07 17:12:12 CEST (+0200)

Signatories

Andreas Flataker (AF)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Company reg. no. 934 261 585

andreas.flataker@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Andreas WV Flataker"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-06-28 12:29:17 CEST (+0200)

Signed 2025-04-07 17:12:12 CEST (+0200)

Kennet Rustad (KR)

jo-rusta@online.no



The name returned by Norwegian BankID was "John Kennet Rustad"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-12-06 08:40:23 CET (+0100)

Signed 2025-04-07 13:29:40 CEST (+0200)

Arne Arnesen (AA)

arne.hilton@yahoo.no



The name returned by Norwegian BankID was "Arne Arnesen"

BankID issued by "Eika Gruppen AS"

2023-12-15 10:23:48 CET (+0100)

Signed 2025-04-07 13:50:53 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
9035918

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
06.03.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 921 SNR: 135

Forespørsel datert: 05.03.2026.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 9687 m². Snr. 135 har en andel på 50/14596 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 bolig/forr./kontor i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «Saga terrasse» vedtatt 25.04.,2023. m/best. vedtatt 02.02.2016.

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Saga Atrium» vedtatt 31.03.2014.

STØYFORHOLD:

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. Er berørt av jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. 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 checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2026 er kr 5942,-.
Avgifter for vann og avløp går direkte til sameie.

Dette er kun renovasjon.
Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2017.

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 hh. PBL.

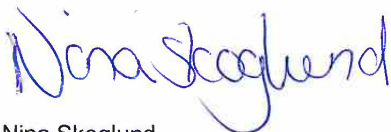
ANDRE MERKNADER:

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:

<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelser.
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest.
<input type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
<input type="checkbox"/>	Støykart.



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 135
Bruksnummer: 921
Festenummer:
Seksjonsnummer: 135

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.03.2026 kl. 09:08
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) 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: 13.08.2019
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 50 / 14596 i matrikkelenhet 135 / 921
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		081288	JACOBSEN STÅLE	H0503	DAMPSAGA ALLÉ 44 2053 JESSHEIM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		081288	JACOBSEN STÅLE	H0503	DAMPSAGA ALLÉ 44 2053 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

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 - 135/921		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/18
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/18
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/19
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/19
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/20
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/20
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/21
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/21
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/22
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/22
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/23
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/23
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/24
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/24
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/25
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/25
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/26
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/26
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/27
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/27
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/28
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/28
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/29
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/29
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/30
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/30
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/31
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/31
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/32
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/32
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/33
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/33
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/34
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/34
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/35
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/35
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/36
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/37
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/37
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/38
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/38
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/39
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/39
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/40
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/40
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/41
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/41
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/42
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/42
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/43
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/43
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/44
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/44
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/45
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/45
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/46
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/46
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/47
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/47
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/48
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/48
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/49
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/49
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/50
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/50
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/51
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/51
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/52
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/52
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/53
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/53
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/54
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/54
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/55
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/55

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/56
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/56
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/57
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/57
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/58
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/58
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/59
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/59
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/60
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/60
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/61
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/61
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/62
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/62
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/63
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/63
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/64
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/64
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/65
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/65
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/66
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/66
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/67
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/67
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/68
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/68
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/69
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/69
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/70
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/70
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/71
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/71
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/72
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/72
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/73
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/73
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/74
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/74

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/75
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/75
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/76
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/76
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/77
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/77
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/78
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/78
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/79
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/79
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/80
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/80
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/81
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/81
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/82
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/82
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/83
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/83
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/84
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/84
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/85
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/85
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/86
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/86
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/87
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/87
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/88
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/88
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/89
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/89
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/90
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/90
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/91
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/91
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/92
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/92
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/93
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/93

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/94
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/94
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/95
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/95
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/96
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/96
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/97
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/97
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/98
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/98
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/99
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/99
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/100
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/100
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/101
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/101
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/102
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/102
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/103
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/103
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/104
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/104
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/105
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/105
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/106
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/106
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/107
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/107
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/108
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/108
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/109
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/109
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/110
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/110
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/111
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/111
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/112
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/112

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/113
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/113
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/114
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/114
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/115
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/115
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/116
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/116
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/117
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/117
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/118
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/118
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/119
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/119
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/120
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/120
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/121
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/121
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/122
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/122
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/123
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/123
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/124
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/124
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/125
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/125
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/126
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/126
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/127
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/127
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/128
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/128
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/129
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/129
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/130
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/130
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/131
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/131

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/132
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/132
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/133
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/133
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/134
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/134
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/135
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/135
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/136
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/136
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/137
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/137
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/138
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/138
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/139
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/139
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/140
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/140
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/141
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/141
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/142
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/142
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/143
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/143
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/144
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/144
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/145
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/145
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/146
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/146
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/147
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/147
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/148
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/148
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/149
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/149
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/150
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/150

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/151
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/151
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/152
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/152
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/153
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/153
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/154
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/154
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/155
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/155
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/156
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/156
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/157
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/157
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/158
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/158
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/159
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/159
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/160
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/160
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/161
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/161
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/162
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/162
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/163
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/163
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/164
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/164
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/165
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/165
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/166
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/166
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/167
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/167
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/168
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/168
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/169
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/169

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/170
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/170
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/171
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/171
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/172
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/172
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/173
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/173
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/174
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/174
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/175
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/175
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/176
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/176
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/177
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/177
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/178
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/178
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/179
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/179
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/180
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/180
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/181
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/181
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/182
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/182
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/183
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/183
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/184
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/184
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/185
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/185
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/186
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/186
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/187
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/187
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/188
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/188

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/189
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/189
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/190
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/190
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/191
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/191
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/192
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/192
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/193
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/193
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/194
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/194
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/195
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/195
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/196
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/196
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/197
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/197
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/198
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/198
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/199
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/199
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/200
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/200
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/201
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/201
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/202
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/202
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/203
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/203
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/204
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/204
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/205
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/205
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/206
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/206
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/207
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/207

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/208
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/208
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/209
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/209
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/210
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/210
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/211
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/211
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/212
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/212
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/213
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/213
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/214
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/214
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/215
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/215
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/216
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/216
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/217
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/217
Omnummerert til: 3209 - 135/921/0/218
Omnummerert fra: 3033 - 135/921/0/218

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneending Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3033 - 135/921		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 135/921/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/921/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/18
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/18
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/19
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/19
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/20
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/20
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/21
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/21
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/22
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/22
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/23
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/23
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/24
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/24
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/25
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/25
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/26
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/26
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/27
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/27
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/28
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/28
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/29
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/29
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/30
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/30
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/31
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/31
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/32
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/32
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/33
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/33
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/34
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/34
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/35
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/35
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/36
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/37
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/37
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/38
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/38
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/39
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/39
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/40
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/40
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/41
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/41
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/42
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/42
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/43
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/43
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/44
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/44
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/45
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/45
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/46
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/46
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/47
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/47
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/48
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/48
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/49
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/49
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/50
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/50
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/51
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/51
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/52
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/52
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/53
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/53
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/54
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/54
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/55
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/55

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/56
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/56
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/57
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/57
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/58
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/58
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/59
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/59
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/60
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/60
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/61
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/61
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/62
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/62
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/63
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/63
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/64
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/64
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/65
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/65
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/66
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/66
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/67
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/67
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/68
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/68
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/69
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/69
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/70
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/70
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/71
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/71
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/72
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/72
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/73
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/73
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/74
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/74

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/75
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/75
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/76
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/76
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/77
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/77
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/78
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/78
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/79
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/79
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/80
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/80
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/81
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/81
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/82
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/82
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/83
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/83
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/84
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/84
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/85
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/85
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/86
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/86
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/87
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/87
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/88
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/88
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/89
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/89
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/90
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/90
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/91
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/91
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/92
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/92
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/93
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/93

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysning
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/94
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/94
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/95
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/95
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/96
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/96
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/97
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/97
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/98
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/98
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/99
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/99
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/100
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/100
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/101
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/101
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/102
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/102
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/103
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/103
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/104
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/104
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/105
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/105
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/106
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/106
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/107
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/107
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/108
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/108
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/109
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/109
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/110
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/110
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/111
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/111
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/112
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/112

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/113
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/113
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/114
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/114
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/115
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/115
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/116
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/116
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/117
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/117
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/118
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/118
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/119
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/119
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/120
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/120
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/121
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/121
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/122
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/122
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/123
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/123
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/124
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/124
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/125
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/125
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/126
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/126
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/127
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/127
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/128
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/128
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/129
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/129
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/130
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/130
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/131
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/131

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysning
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/132
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/132
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/133
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/133
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/134
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/134
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/135
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/135
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/136
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/136
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/137
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/137
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/138
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/138
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/139
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/139
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/140
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/140
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/141
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/141
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/142
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/142
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/143
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/143
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/144
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/144
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/145
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/145
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/146
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/146
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/147
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/147
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/148
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/148
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/149
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/149
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/150
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/150

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/151
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/151
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/152
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/152
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/153
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/153
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/154
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/154
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/155
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/155
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/156
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/156
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/157
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/157
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/158
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/158
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/159
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/159
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/160
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/160
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/161
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/161
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/162
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/162
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/163
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/163
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/164
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/164
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/165
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/165
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/166
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/166
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/167
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/167
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/168
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/168
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/169
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/169

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/170
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/170
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/171
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/171
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/172
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/172
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/173
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/173
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/174
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/174
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/175
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/175
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/176
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/176
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/177
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/177
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/178
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/178
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/179
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/179
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/180
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/180
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/181
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/181
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/182
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/182
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/183
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/183
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/184
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/184
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/185
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/185
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/186
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/186
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/187
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/187
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/188
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/188

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/189
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/189
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/190
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/190
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/191
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/191
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/192
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/192
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/193
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/193
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/194
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/194
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/195
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/195
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/196
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/196
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/197
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/197
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/198
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/198
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/199
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/199
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/200
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/200
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/201
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/201
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/202
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/202
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/203
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/203
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/204
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/204
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/205
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/205
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/206
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/206
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/207
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/207

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/208
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/208
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/209
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/209
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/210
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/210
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/211
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/211
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/212
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/212
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/213
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/213
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/214
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/214
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/215
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/215
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/216
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/216
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/217
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/217
Omnummerert til: 3033 - 135/921/0/218
Omnummerert fra: 0235 - 135/921/0/218

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	08.08.2019	Tinglyst		15.08.2019	Haugenmartin 08.08.2019
Seksjonering	2019/4710	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Etablert/Endret		0235 - 135/921	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/1	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/2	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/3	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/4	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/5	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/6	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/7	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/8	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/9	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/10	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/11	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/12	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/13	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/14	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/15	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/16	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/17	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/18	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/19	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/20	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/21	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/22	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/23	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/24	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/25	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/26	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/27	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/28	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/29	
		Etablert/Endret		0235 - 135/921/0/30	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/31	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/32	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/33	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/34	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/35	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/36	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/37	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/38	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/39	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/40	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/41	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/42	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/43	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/44	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/45	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/46	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/47	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/48	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/49	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/50	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/51	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/52	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/53	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/54	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/55	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/56	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/57	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/58	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/59	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/60	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/61	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/62	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/63	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/64	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/65	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/66	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/67	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/68	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/69	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/70	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/71	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/72	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/73	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/74	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/75	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/76	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/77	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/78	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/79	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/80	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/81	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/82	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/83	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/84	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/85	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/86	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/87	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/88	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/89	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/90	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/91	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/92	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/93	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/94	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/95	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/96	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/97	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/98	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/99	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/100	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/101	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/102	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/103	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/104	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/105	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/106	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/107	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/108	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/109	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/110	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/111	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/112	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/113	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/114	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/115	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/116	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/117	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/118	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/119	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/120	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/121	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/122	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/123	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/124	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/125	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/126	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/159	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/160	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/161	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/162	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/163	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/164	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/165	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/166	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/167	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/168	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/169	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/170	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/171	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/172	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/173	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/174	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/175	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/176	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/177	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/178	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/179	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/180	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/181	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/182	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/183	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/184	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/185	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/186	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/187	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/188	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/189	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/190	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/191	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/192	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/193	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/194	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/195	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/196	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/197	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/198	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/199	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/200	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/201	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/202	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/203	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/204	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/205	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/206	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/207	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/208	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/209	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/210	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/211	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/212	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/213	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/214	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/215	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/216	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/217	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/218	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 300 735 662	Bebygd areal: 717	Ant. boliger: 39	Datoer
Løpnr:	Bruksareal bolig: 2 719	Ant. etasjer: 6	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 27.01.2019
Nord: 6669326 Øst: 620947	Bruksareal totalt: 2 719	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Ja	Midlertidig brukstillatelse: 26.02.2020
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest: 19.01.2023
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus: Ferdigattest			
Energikilder: Elektrisitet			
Oppvarming: Elektrisk			

Etasjer

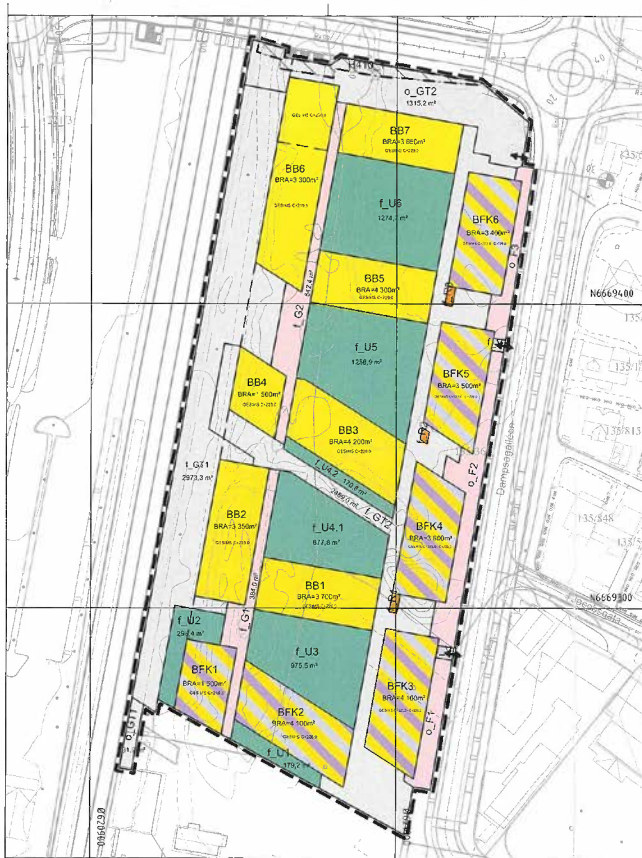
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H05	8	481	0	481	0	0	0
H04	8	481	0	481	0	0	0
H03	8	481	0	481	0	0	0
H02	8	481	0	481	0	0	0
H01	7	438	0	438	0	0	0
U01	0	357	0	357	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2840 Dampsaga allé 44	H0503	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	135/921/0/135

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	916993315	JESSHEIM BYUTVIKLING AS		Dampsaga allé 96 2053 JESSHEIM



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BB1 til 7 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- R1 til 3 Renovasjonsanlegg
- U1 til 6 Uleppholtsareal
- BFK1 til 6 Bolig/foretning/kontor

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

- V1 til 2 Kjørøveg
- F1 til 3 Fortau
- GT1 til 2 Gatekun
- G1 til 2 Gangveg/gangareal

§12-6 - Hensynssoner

- Krav vedrørende infrastruktur

Linjesymbol

- Pflangsgrense
- Formålgrense
- Byggegrense
- Grønse for infrastruktursone
- Punktsymboler**
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartoppløsninger

Kilde for basiskart: FKB
 Dato for basiskart: 31.05.2016
 Koordinatsystem: FTRS89.LTM-32N
 Høydegrunnlag:

Elkvidtastase: 1m
 Kartmålestokk: 1:1000
 0 5m



Reguleringsendring av:

Ullensaker kommune

SAGA TERRASSE

Nasjonal arealplanID: 3033_353



Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
xxxxxx	xxxxxx	10.01.2023	02.02.2016
		Utarbeidet av Adrienteine Fossie og Aasen AS Slippegata 33, 0154 Oslo Tlf: 22 47 42 40 Epost: post@fossieaasen.no	Saksnr 20/11188 Rev. dato 18.01.2023

Det bekreftes at plankart er i samsvar med fullføringsvedtak.

Manif

ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
«SAGA ATRIUM del av gnr 135, bnr 36 og 694»



Vedtatt av Ullensaker kommune, Hovedutvalget for overordnet planlegging, den 15.12.2014.


Ordfører

Reguleringsplan er datert 28.11.2013, revidert 21.02.2014 og 03.12.2014.
Reguleringsbestemmelsene er datert 02.12.2013, revidert 14.03.2014 og 03.12.2014.

1. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

§ 12-5, Nr. 1 -Bebyggelse og anlegg

f_R -Renovasjonsanlegg
B/F/K -Bolig/ forretning/ kontor

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

o_V1 -Veg
f_V1 til 2 -Kjøreveg privat
o_F1 til 6 -Fortau
o_VG1 til 3 -Annen veggrunn -grøntareal
f_P -Parkeringsplasser

§ 12-5, Nr. 3 -Grønnstruktur

o_PA1 til 2 -Park

§ 12-5, Nr. 6 -Hensynssoner

H570_1 til 2 -Bevaring kulturmiljø

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg- og trafikkanlegg

Før brukstillatelse gis skal del av o_V1 være opparbeidet med alle soner og fast dekke fra plangrense i syd til og med avkjørsel til f_V1.

Før utbygging av tekniske veganlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for veg være godkjent av kommunen. Veger skal utformes iht. vegvesenets handbok 017 "Veg- og gateutforming" og vegen skal opparbeides iht. handbok 018 "Vegbygging".

2.2 Utomhusareal / park

Før brukstillatelse gis for noen del av bebyggelsen, skal felles utearealer og park, herunder o_PA1 og o_PA2 være ferdigstilt i henhold til rammetillatelse.

Ferdigstilling av utomhusarealer / park tilpasses årstid i forhold til kvalitetsmessig gjennomføring av grunnarbeider og beplantning.

2.3 Parkering

Parkering skal være sikret med 1 p-plass per boenhet før ferdigattest gis. Dersom det ikke er plass innenfor planområdet skal resterende plasser opparbeides på et egnet areal i nærheten av planområdet.

3. KRAV TIL DOKUMENTASJON

3.1 Krav om dokumentasjon

Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges og godkjennes oppdatert dokumentasjon for:

- Situasjonsplan i henhold til hovedprinsippene i illustrert prosjekt (illustrasjonsmateriale av september 2014).
- Utomhusplan som viser høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer i målestokk 1:100 eller 1:200.
- Profilert snitt med eksisterende og nytt terreng.
- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.
- Visualiseringer i fotomontasjer som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende, eksisterende og planlagt bebyggelse.
- Planer for tilrettelegging av renovasjon skal behandles og godkjennes av VARV-enheten senest i forbindelse med rammetillatelse.
- Skiltplan for området.

3.2 Vann og avløp

Før rammesøknad godkjennes, skal det foreligge godkjent plan for vann og avløpsanleggene.

Overordnet rammeplan skal behandles og godkjennes av VARV-enheten før anleggene bygges.

Vann og avløpsplanene skal utarbeides av tiltakshaver som har eller kan gis godkjenning til å utføre slikt arbeid iht. krav og bestemmelser i kommunens VA-norm og ellers iht. eventuelle ytterligere krav fra og avtale med VARV-enheten.

3.3 Forurensing I støy

Grenseverdier i "Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442/2012", tabell 3 skal gjelde for planområdet. Følgende presiseringer gjelder:

- Det tillates støynivå over grenseverdier utenfor vindu til oppholdsrom som vender mot vest (Dampsagalléen), samt mot deler av fasade mot nord.
- For balkonger som vender mot de samme fasader tillates også støynivå over grenseverdi.
- For leiligheter hvor grenseverdi overskrides mot en fasade skal minst ett oppholdsrom vende mot stille side.
- Nødvendige støyskjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med utbyggingen av området og ferdigstilles før brukstillatelse gis.

3.4 Estetikk, skilt og reklame

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 bygde omgivelser. Skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket og inngå i skiltplanen for området, iht. pkt 3.1.

3.5 Universell utforming

All bebyggelse og tilhørende utearealer/ gangsoner innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Renovasjonsanlegg

f_R er område for felles Renovasjonsanlegg for beboerne innen planområde B/F/K. Området omfatter plass for oppstilling av bil for tømning og skal opparbeides iht. utomhusplan med beskrivelse som godkjent av VARV-enheten.

4.2 Nybygg

B/F/K er byggeområde for nybygg med Bolig, Forretning og Kontor. Forretning/ Kontor skal ligge i 1.etasje. Lokaler for Forretning/ Kontor skal kunne ha adkomst fra fortau langs Dampsagalléen og utearealer på samme nivå. Det skal anlegges kjeller for parkering og tekniske rom samt boder under nybygg innen byggegrenser som angitt i plankartet.

Bolig kan ligge i 1. etasje, men etasjen skal ha høyde som tillater at arealet også kan benyttes til næring. Boliger i 1. etasje skal være gjennomgående med skjermet privat uteoppholdssone/ balkong begge sider. Arealer vist som næring i planillustrasjon av 1. etasje (A20-01), datert 12.11.14, forbeholdes næring og skal ikke brukes til boligformål.

4.3 Grad av utnyttning

Maksimal tillatt utnyttelse innen B/F/K er $m^2_{BRA}=5.200 m^2$ (ekskl kjeller).

4.4 Gesims- og mønehøyder

Største tillatte høyde på gesims er c+219,5. Inntrukket takoppbygg kan på begrensede deler ha høyde inntil cote c+222,5. Heisoppbygg kan ha høyde inntil c+223,5.

4.5 Plassering, utforming, estetiske krav

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser som vist på plankartet, og følge hovedprinsippene i illustrert prosjekt, jfr pkt 3.1. I 1. etasje nivå skal lokaler i bygget henvende seg til gate/ fortau/ gårdsplass/ torg med tilpassing til omgivende høyder på Fortau/ Gangarealer.

Alle boenheter skal ha private balkonger/ uteplass. Det tillates søyler med svalganger, balkonger samt trapp i gårdsrom inntil høydegrensener som angitt.

4.6 Uteareal/ lekeareal

Nedre del av uteareal på terreng i vest inngår i dette arealet som adkomst på terreng. Felles oppholdsareal for boligene anlegges på dekke over kjeller og på tak. Private uteoppholdsarealer i første etasje som vender ut mot omkringliggende veg skal være hevet over gatenivå med minimum 0,9 meter og maksimum 1,5 meter. Felles oppholdsarealer må tilrettelegges på en slik måte at det tillater jorddybde som gir rom for større vekster / trær.

4.7 Funksjons- og kvalitetskrav

Det skal ikke plantes allergene planter i utearealene. Møblering skal fylle kriteriene for universell

utforming og miljø.

Utearealer skal tilrettelegges med trinnfri atkomst, jevnt og sklisikkert underlag og elementer som kan fungerer som ledelinje for blinde/ svaksynte.

Alle publikumsbygg skal ha trinnfri atkomst til hovedinngang som skal markeres i underlaget i form av ledelinjer/ kontrastmerking.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg

o_V1 er offentlig kjøreveg og definerer hele gjenstående del av Dampsagalléen til Tverrvegen i nord. Dampsagalléen skal opparbeides med trasé for sykkel og parkeringsfelt med soner for allébeplantning av store trær på begge sider iht. geometritegninger samt utomhusplan med beskrivelse, jfr pkt 3.1. Tillatte avkjørslser er vist i plankartet.

5.2 Kjøreveg privat

f_V1 er privat kjøreveg og utgjør del av 135/694, Jacobsgata. Tillatte avkjørslser er vist i plankartet. f_V1 skal opparbeides iht. geometritegninger samt utomhusplan med beskrivelse som godkjent av VARV-enheten.

f_V2 er kjøreadkomst fra Jacobsgata til parkeringsanlegg under ny bebyggelse. Oversiktlig varsling for inn- og utkjøring av parkeringsanlegget, må installeres. Av sikkerhetshensyn bør behovet for oppvarmet dekke i nedkjøringen vurderes.

5.3 Fortau

o_F1 til 6 er fortsettelse av offentlig Fortau langs østsiden av Dampsagalléen – o_V1.

Offentlig fortau skal opparbeides mot og med samme standard som eksisterende fortau i syd iht. utomhusplan som godkjent av VARV-enheten.

5.4 Annen veggrunn -grøntareal

o_VG1 til 3 er Annen veggrunn – grøntareal utenfor fortau mot plangrense. Arealene skal opparbeides iht. geometritegninger samt utomhusplan med beskrivelse.

5.5 Parkering

Parkering i nybygg for biler skal i størst mulig grad innpasses i parkeringsanlegg i kjeller etter punkt 2.3 der de angitt tall angir antall parkeringsplasser inkl. gjesteparkering og P-HC:

Forretning 0,5 plass pr 50 m² BRA

Kontor 0,5 plass pr 75 m² BRA

Minimum 2 av plassene skal utformes og dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Parkering for bevegelseshemmede i parkeringsanlegg skal merkes.

Sykkelparkering skal opparbeides i henhold til følgende norm:

Bolig 1,5 plass pr boenhet

Forretning/ Kontor 2,0 plasser pr 100 m² BRA

Servering 2,0 plasser pr 100 m² BRA

Oppstillingsplasser for sykler, motorsykler og større elektriske uterullestoler skal avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter. Tilstrekkelig andel plasser skal anlegges i tilknytning til innganger og uteoppholdsarealer/ terrasser. Opparbeidede sykkelplasser på terreng skal kunne overdekkes.

f_P er Parkeringsplasser på terreng som skal være del av felles parkering for 135/792 og skal tillegges denne eiendommen.

Boligseksjonene i Jacobsgate 2 (gnr 135/792) må få sikret 11 p-plasser/garasjeplasser før det gis rivetillatelse for eksisterende garasjer og før byggetillatelse gis for BFK/Saga Atrium.

5.6 Estetikk og tilgjengelighet

Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger (inkludert underganger og bruer) skal gis en bytilpasset utforming der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges.

5.7 Sykkelfelt

Sykkelfelt er regulert som en del av vegbredden langs begge sider av o_V1 og skal opparbeides iht. geometritegninger samt utomhusplan med beskrivelse som godkjent av VARV-enheten.

5.8 Funksjons- og kvalitetskrav

Gangveger skal opparbeides iht gjeldene forskriftskrav.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Sagaparken

Område o_PA1 er del av offentlig park -Sagaparken -samt fungere som kvartalsområde for regulert bebyggelse. Parkarealet skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeides med soner for opphold og lek som er tilrettelagt for brukere i alle aldre.

Gjennom o_PA1 tillates det adkomst for gående og syklende til/ fra fremtidig plattform for Jessheim stasjon samt til bruksarealer ut mot Sagaparken i plan 0 i, Saga Terrasse.

Parkarealene skal opparbeides iht. utomhusplan med beskrivelse som godkjent av VARV-enheten.

6.2 Drift og skjøtselstiltak

Grøntareal i offentlige gater og grønnstruktur skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg. Grøntarealer som opparbeides som parker og torg skal utformes med trinnfri atkomst og elementer som kan fungere som ledelinje. Faste dekker skal være sklisikre.

7 HENSYNSSONER

H570-1 er hensynssone for Dampsaga Administrasjonsbygg som er flyttet inn i parken o_PA1 i henhold til egen avtale. Plassering er vist med linje for bygg som skal bevares.

H570-2 er hensynssone regulert mot den del av Pakkhuset som grenser mot planen.

Det tillates etablering av støyskjerm i hensynssonen inntil Pakkhuset i henhold til utførelse som godkjent av fagmyndighet for kulturminnevern.

Bygg som er regulert til bevaring, tillates ikke revet eller fjernet. Vedlikehold skal utføres i henhold til avtale som inngått 15.04.2010 og rapport for antikvarisk registrering datert 21.11.2011. Bygningen skal søkes bevart gjennom kontinuerlig vedlikehold framfor utskiftning.

Bygg innen sone H570-1 kan benyttes til kontor/service/allmennyttige formål som er forenlig med hensynet til brukere av parken, det bevaringsverdige bygningsmiljøet og beboerne i

området. Det kan tillates innredet boenhet i bygningens 2. etasje dersom dette er del av virksomhet i bygget.

For alle nødvendige bygningsarbeider ute og inne, skal uttalelse fra fagmyndighet for kulturminnevernet innhentes. Det kreves også ordinær søknad om byggetillatelse for arbeider som skal utføres.

Hensynssoner som angitt skal markeres og sikres mot skader i anleggsfasen for utbygging og opparbeidelse av o_PA1.

Hovedadkomst for kjørende og gående til Administrasjonsbygg og Pakkhus skal være fra sydvest.

Begge bygg har adkomst for gående gjennom parken.



ULLEAKER
KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Arkiv- 23/336 – 2, historisk saksnummer 2016/6135 og
saksnr: 2016/3324 (byggetrinn 1 og 2)

Ansvarlig søker:

Arkitektene Mnal Fosse Og Aasen As
Skippergata 33
0154 OSLO

Tiltakshaver:

Jessheim Byutvikling As
Dampsaga allé 4B
2053 Jessheim

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:

Dampsaga allé 38-64 og Saggata 3-7

Gårdsnr.

135

Bruksnr.

921

Festenr.

Seksjonsnr.

1-218

Tiltakets/byggets art:

Nybygg – boligblokker

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse:

19.09.2016, saksnummer 2016/3324 og
10.07.2017, saksnummer 2016/6135

Dato for søknad om ferdigattest:

10.01.2023

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted

Ulleaker

Dato

19.01.2023

Underskrift

Jonny Leirpoll
Seniorrådgiver

Mari Wethal Eidem
Avdelingsleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,
i henhold til interne rutiner.*



ULLESAKER
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 Samfunnsikkerhet	7
§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger	8
§ 1.15 Mobilitet	9
§ 1.16 Miljøkvalitet	10
§ 1.17 Støy	11
§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre	11
§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)	12
 KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL	 13
§ 2.1 Byggehøyder	13
§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål	13
§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer	13
§ 2.4 Bebyggelse til boligformål	15
§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	16
§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål	19
§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting	21
§ 2.8 Grønnstruktur	22
§ 2.9 Nåværende boligområder	23
§ 2.10 Hensynsoner	23
 KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER	 27
 KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM	 30
§ 4.1 Generelt	30
§ 4.2 Arealkrav for parkering	30
§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur	30
§ 4.4 HC-parkering	30
§ 4.5 Sykkelparkering	30
§ 4.6 Parkering til service	30
§ 4.7 Bildelingsordning	30
§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil	30
 KAPITTEL 5 – UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER	 32
§ 5.1 Utdypende forklaringer	32
§ 5.2 Definisjoner	32

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

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

§ 1.2 Planens rettsvirkning

Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan vedtatt 23.03.2021.

Reguleringsplaner- og bebyggelsesplaner vedtatt før kommunedelplanen gjelder, med følgende unntak:

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

- § 1.6.7 Grad av utnyttning
- § 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 samfunnservice 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 matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

1.6.5 Kunst i offentlig rom

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

1.6.6 Midlertidig bruk

Tomter som skal bygges ut med ny bebyggelse, tillates ikke brukt til midlertidig parkering etter riving av eksisterende bebyggelse. Midlertidig bruk, som f.eks. etablering av 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, fondemotiver, gangforbindelser, snarveier, siktlinjer og akser, jf. temakartene som følger byplanen.

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

Fasader mot offentlig tilgjengelige 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. Svalganger 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 forurensing av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Konsekvensene for vannmiljøet, både i anleggsperiode og driftsfase, skal vurderes og dokumenteres.

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

§ 1.13 Samfunnssikkerhet

1.13.1 Geoteknikk

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

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

1.13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 μ T (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 vannrette 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 «birdstrik» 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 trivselement 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 (fordrøynings – 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.

Oppsamlingenhet	Antall boenheter i et planområde
Beholdere på hjul	Under 10 boenheter
Helt nedgravde containere	10-100 boenheter
Mobil 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 vegger 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 trafiksikkerhet, universell utforming og estetikk. Der det stilles krav til opparbeidelse av vei må det sikres en bredde som ivaretar hensynet for til de ulike trafikantergruppene, 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 vegger vil bli vurdert og godkjent av gjeldende vegmyndighet gjennom en formell planprosess.

Frankommelighet for trafikantergruppene 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 vegger 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 trafiksikkerheten og ikke påvirker gate-/byrommet negativt. Planen skal synliggjøre hvordan varelevering er løst.

Trafiksikker 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
- Trafiksikkerhet
- 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 avviksonene 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 solekspontert 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, stedstilpassning, inneklimate 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 kompensierende 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 ivare tatt 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 ubegygd tomt til bolig-, tjenesteyting, næring- og fritidsbebyggelse. Sonen skal være minimum 30 meter bred med hensiktsmessig, konfliktdependende 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 skråkuttet 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 skjæmmende 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 trafikkikker 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 ubebygde areal på bakkeplan, andel av felles takterrasser og ikke-overbygde terrasser som stikker inntil 0,5 meter over bakken.

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

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

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

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

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

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:

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

For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse. Inntil 20 % av det totale kravet kan utformes som allment tilgjengelig park/ torg innenfor planområdet, dersom det 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 skatting mm. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedsegen vegetasjon. Areal og form på strøkslekeplassen skal tilpasses aktivitetene det planlegges for og fastsettes i reguleringsplan.

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

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

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

Retningslinje til §2.3.5 Allment tilgjengelig park og torg

Formingsveileder Jessheim sentrum og Formingsveileder for Gystadmarka konkretiserer ytterligere kommunens forventninger til utforming av parker og torg.

§ 2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

B13-B14 – Gystadmarka Nord

Det er krav om felles planlegging av B13-B14 inkludert T9-T10 og grønnstrukturen G2, G3 og G6. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og lavblokker i B13.

Det skal reguleres flere brede blågrønne korridorer på tvers av feltene. Den endelig avgrensning mellom delfeltene avklares i reguleringsplanen. Det tillates en utnyttelse på 100-150% BRA innenfor felt B13 og 50-100% BRA for felt B14.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- G2, G3 og G6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gang- og sykkelforbindelse gjennom/langs bydelsparkene være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- en trafiksikker 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 tiliggende målpunkter løses gjennom detaljregulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

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

B17 – Flatavegen

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

B63 – Kverndalstunet

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Etablering av 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 trafiksikker 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 sikotlinjer 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 Jessens 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 siktlinjier mm.

Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Innenfor feltet skal det anlegges et torg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Algarheimsvegen til Henrik Bullsveg være opparbeidet
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg være sikret opparbeidet
- kryssene Algarheimsvegen/Jessheimvegen og Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet
- trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen eller Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet

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

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates ikke forretning. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.

Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet ihht Swecos mulighetsstudiet for K6
- planfri kryssing av fv.174 ved Brannmannsvegen for gående og syklende være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Henrik Bulls veg til ny planfri kryssing av Jessheimvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

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

Det stilles krav til felles planlegging. Det kan utvikles med innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), detaljhandel, boliger. Det settes krav om et bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m² detaljhandel). Maks 20 % av boligtypologiene skal være blokkleiligheter.

I reguleringsplanen skal det settes krav om opparbeidelse av en barnehage innenfor K21 etter et visst antall ferdigstilte boliger. Det skal sikres én adkomst for hele området. Utviklingen av området kan komme i gang tidligst i forbindelse med etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering.

Bebyggelsen skal trappes ned mot gravlundene.

Det skal sikres grønne forbindelser ut mot friluftsområde og gravlund.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- ny jernbanestasjon med innfartsparkering, kobling mot nye bussholdeplasser og kryssing av jernbanen og Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- felles adkomst med GL1 til området fra fv.174 være opparbeidet.

K23 – Gjestad

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

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

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

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

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

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

S2 – Gamlebyen vest

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

S5 – Sentrumslunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

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

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

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

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

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

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

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

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

Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

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

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyder. Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen må utformes slik at siktelinjer mot Romerikssåsen 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 sporarronding, 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 utadvendt virksomhet. Det skal etableres et mindre allmentilgjengelig torg som henvender seg mot Dampsaga allé/Sagaparken.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- kryssing av jernbanen ved stasjonen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- torg være opparbeidet
- fortau langs feltet være opparbeidet

S15 – Gardermovegen 9 og 11

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

S16 – Tomtemoen Vest

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned. Innenfor kvartalet skal det innpasses en 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.
- løypestrase 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.

Terrenforskjellen 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 bygges 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 Nordby tjernet 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 søknadspåtliggende tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi dokumenteres.

2.10.9 H310_1 Fareområde for kvikkleireskred

Faresonen er vist i plankart og i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.

Innenfor fareområdet stilles det krav til geotekniske undersøkelser der det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Det stilles krav til at undersøkelsen inkludert eventuelle sikringstiltak innarbeides i en reguleringsplan før det gis rammetillatelse.

2.10.10 H310_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

Hensynssone H310_2 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.

Innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

2.10.11 H310_3 Aktsomhetsområde for flom

Hensynssone H310_4 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for flom.

Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot flom utredes i samsvar med NVEs veileder 3/2022.

2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

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

- Stasjonsbygningen H730_7
- Gropavegen H730_5

2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

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

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

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

Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

1 – Gamlebyen vest

Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen (H570_23), Storgata 14-18 (H570_21)

For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 sak 143/14.

Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur og naturmangfold.

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.

Ilfm. med Lykkebo er porten i Leirvegen et militærminne. Anlegget søkes bevart og istandsatt. Kulturminnet kan opplasseres 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), Hølen Bråtastuene (H570_66)

Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse skal bevares.

9 – Hulvei

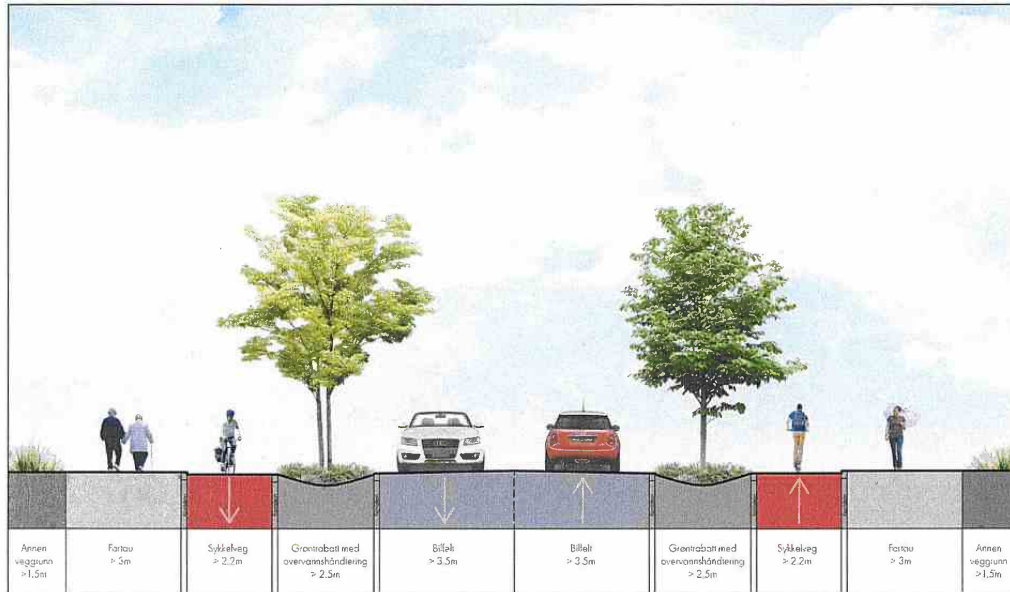
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

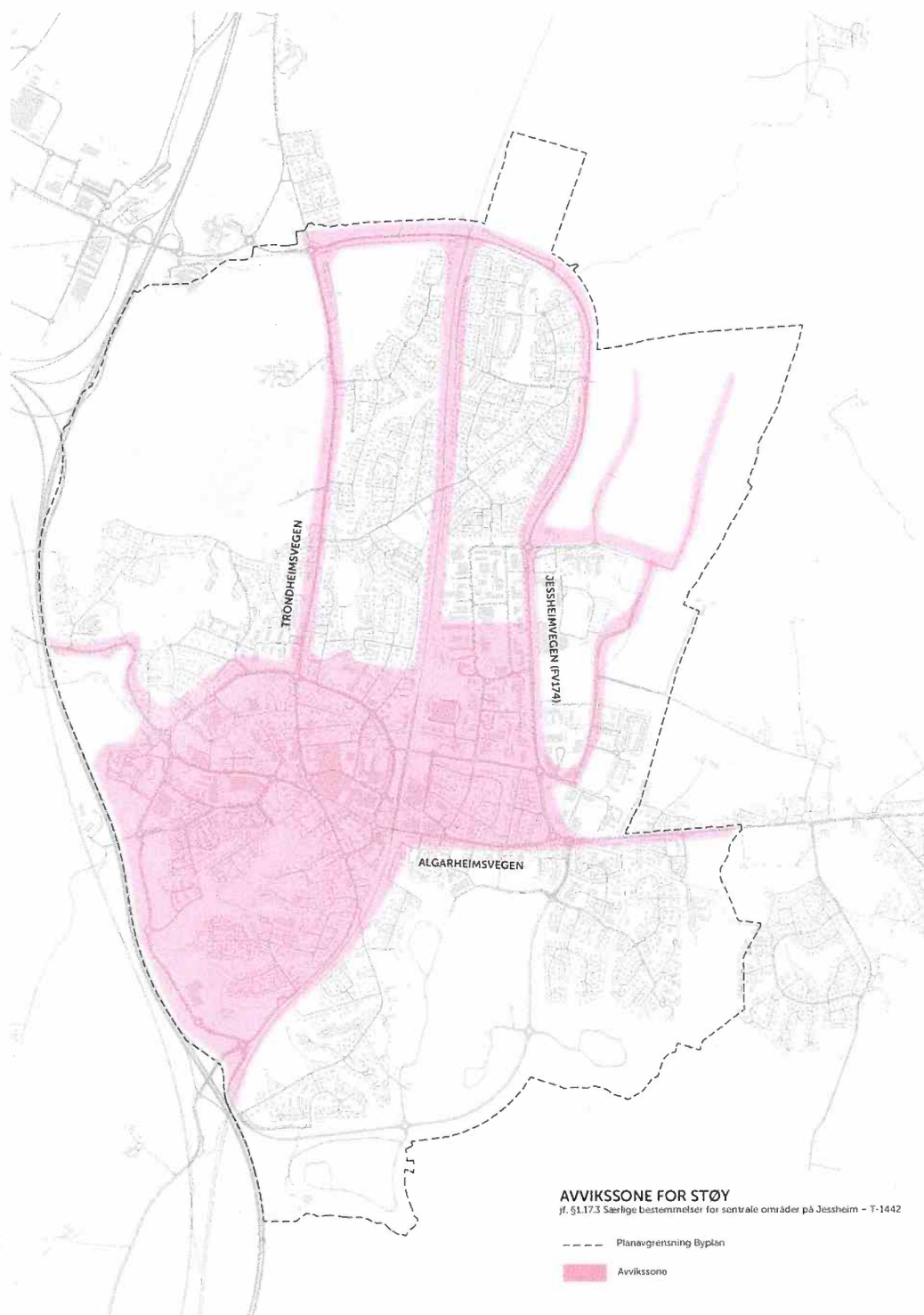
Til § 1.15 Mobilitet

Ideal prinsippsnitt

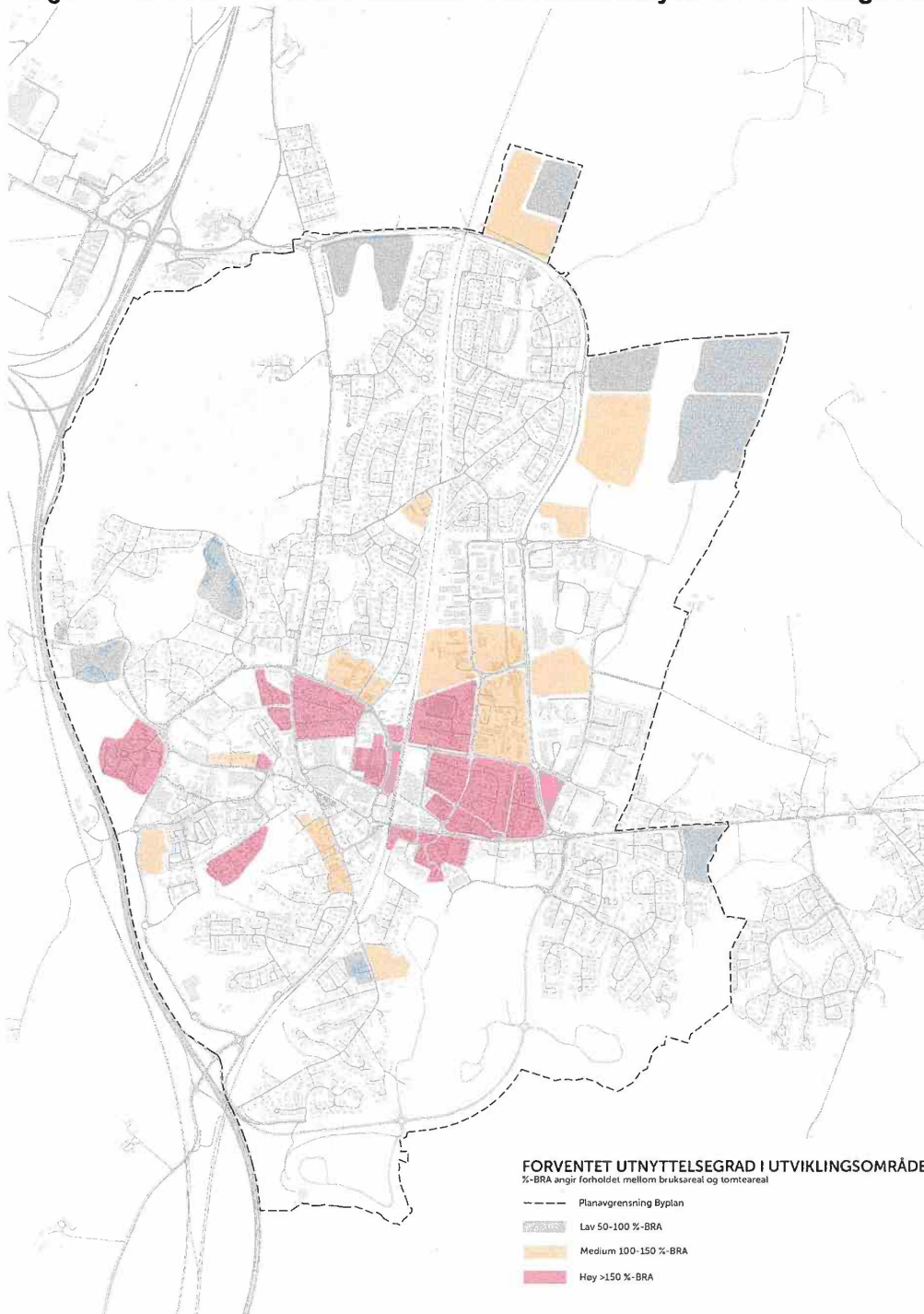
Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§ 4.1 Generelt

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

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for mennesker med nedsatte funksjonsevner, og skal anvendes i bygge- og reguleringsaker 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 brukmessig 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 bidelingsordning. For øvrige soner må fordeling mellom ordinære parkeringsplasser og eventuelt antall bidelingsplasser avklares for hvert prosjekt. Parkeringsplasser av satt til bideling skal være allment tilgjengelige. Det bør foreligge en skriftlig avtale med en leverandør av bidelingsordning.

§ 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 utnyttning- beregnings- og målerregler* 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:

En 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 boenheter. 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 støvfølsomme bruksformål:

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

Rom med støvfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støvfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støvfølsomt 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 friluftsjakter og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Bylogistikk

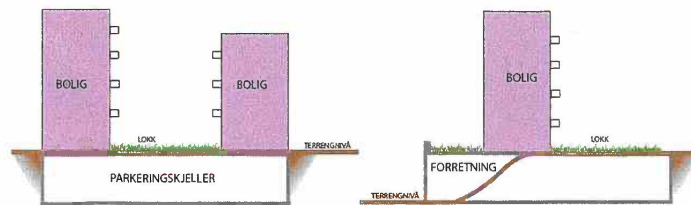
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

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 nedbørvolum.

Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

Ved mindre nedbørmengder 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:

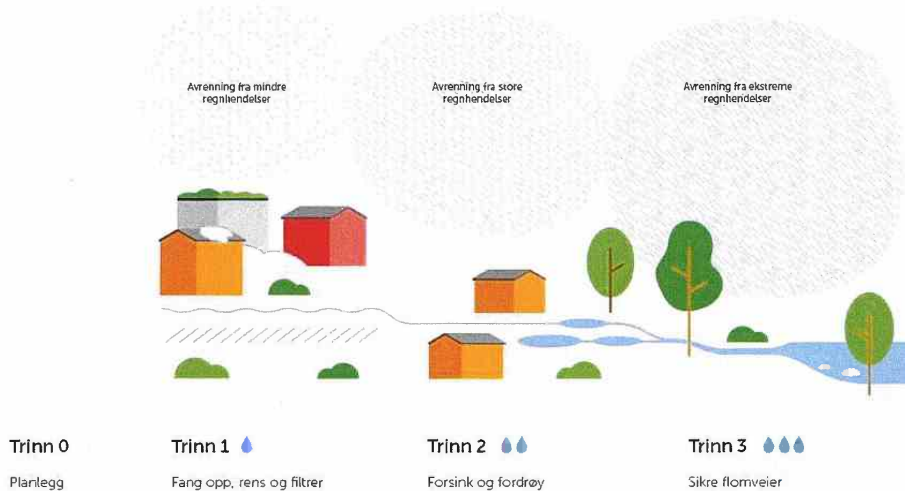
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

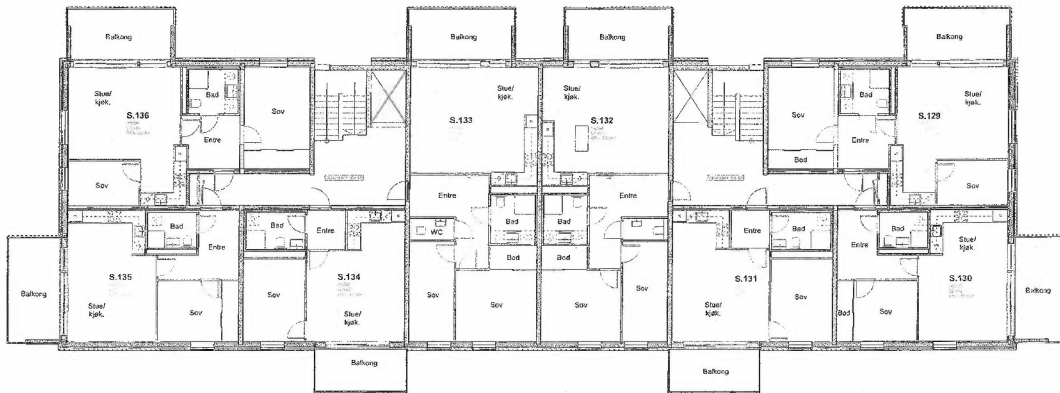
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

Trinn 3:

Sikre trygge flomveier (>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.

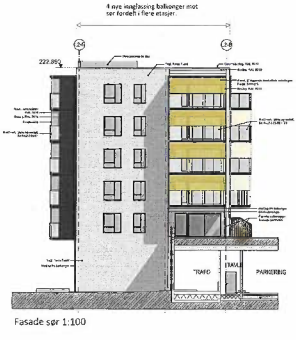
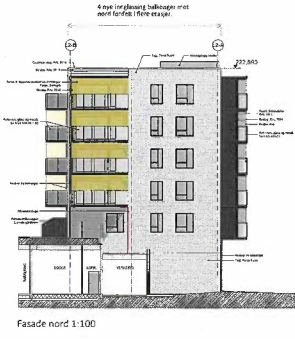




TEGNFOKLARING:

-  BOLIG
-  NÆRING
-  FELLESAREAL

Arkitekt		S. 14	
Byggherre		S. 14	
Prosjekt		S. 14	
Saga Terrasse			
Hus L2, Plan 6. etasje			
Målestokk:			
Jessheim Byutvikling AS - Dampsgata Allé 4B, 2053 Jessheim			
Arkitekt:			
ARK. FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo			
Dokument: 135331_Ullensaker kommune		Tittel: SEKSJONERING	
Blatt:	RA	BG	BG
1608			
Ark:	A2	06.05.19	1:100
			S-L2-106.1 B



VEDSKALLERT FORMAT
FRA A0 til A3

Saga Terrasse	
Fasade_2	
Arkitekt: [Name]	
Byggher: [Name]	
Prosjekt: [Name]	
Dato: [Date]	
Skala: 1:100	
Blad: [Number]	
Arkitekt: [Name]	

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602576577
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 933649768 Navn ULLENSAKER KOMMUNE Adresse Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr 916993315 Navn JESSHEIM BYUTVIKLING AS Bruksenhet Adresse Dampesaga allé 4B, 2053 JESSHEIM

Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr 0235 Gnr 135 Bnr 921

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	921	0	1	54 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	2	50 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	3	40 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	4	74 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	5	74 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	6	40 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	7	50 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	8	44 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	9	54 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	10	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	11	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	12	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	13	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	14	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	15	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	16	44 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	17	54 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	18	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	19	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr: 932336 Tinglyst: 13.08.2019
 STATENS KARTVERK


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	921	0	20	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	21	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	22	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	23	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	24	44 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	25	54 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	26	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	27	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	28	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	29	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	30	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	31	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	32	44 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	33	54 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	34	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	35	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	36	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	37	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	38	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	39	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	40	44 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	41	104 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	42	85 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	43	103 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	44	113 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	45	47 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	46	87 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	47	56 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	48	74 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	49	74 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	50	56 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	51	84 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	52	103 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei

Side 2 av 8

08.08.2019 12.42

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0235	135	921	0	53	56 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	54	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	55	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	56	56 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	57	99 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	58	103 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	59	56 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	60	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	61	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	62	56 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	63	99 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	64	103 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	65	56 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	66	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	67	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	68	56 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	69	99 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	70	103 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	71	56 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	72	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	73	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	74	56 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	75	99 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	76	103 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	77	56 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	78	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	79	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	80	56 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	81	99 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	82	67 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	83	69 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	84	58 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	85	50 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei

08.08.2019 12.42

Side 3 av 8


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	921	0	86	71 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	87	69 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	88	58 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	89	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	90	71 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	91	69 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	92	58 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	93	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	94	71 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	95	69 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	96	58 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	97	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	98	65 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	99	50 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	100	31 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	101	78 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	102	78 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	103	70 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	104	65 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	105	65 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	106	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	107	47 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	108	78 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	109	78 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	110	47 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	111	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	112	65 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	113	65 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	114	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	115	47 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	116	78 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	117	78 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	118	47 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt utareal
0235	135	921	0	119	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	120	65 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	121	65 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	122	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	123	47 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	124	78 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	125	78 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	126	47 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	127	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	128	65 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	129	65 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	130	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	131	47 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	132	78 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	133	78 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	134	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	135	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	136	65 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	137	83 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	138	41 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	139	74 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	140	74 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	141	41 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	142	83 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	143	94 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	144	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	145	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	146	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	147	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	148	94 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	149	94 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	150	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	151	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei

08.08.2019 12.42

Side 5 av 8

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0235	135	921	0	152	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	153	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	154	94 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	155	94 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	156	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	157	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	158	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	159	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	160	94 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	161	94 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	162	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	163	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	164	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	165	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	166	94 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	167	94 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	168	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	169	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	170	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	171	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	172	94 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	173	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	174	49 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	175	35 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	176	73 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	177	73 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	178	60 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	179	42 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	180	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	181	49 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	182	49 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	183	73 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	184	73 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei

08.08.2019 12.42

Side 6 av 8

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0235	135	921	0	185	75 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	186	42 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	187	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	188	49 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	189	49 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	190	73 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	191	73 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	192	75 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	193	42 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	194	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	195	49 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	196	49 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	197	73 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	198	73 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	199	75 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	200	42 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	201	41 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	202	49 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	203	49 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	204	73 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	205	73 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	206	75 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	207	42 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	208	105 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	209	89 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	210	69 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	211	33 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	212	89 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	213	69 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	214	67 / 14596	Næringsseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	215	318 / 14596	Næringsseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	216	180 / 14596	Næringsseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	217	87 / 14596	Næringsseksjon	Nei	Nei

**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0235	135	921	0	218	232 / 14596	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

19/4710

MOTTATT
25 JULI 2019
 ULLENSAKER KOMMUNE

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket Dokumentcenter		
Kommunens navn <i>Ullensaker</i>	Kommunens adresse <i>Postboks 470, 2051 Jessheim</i>	Kontaktperson <i>Martin Haugen</i>

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn <i>Jessheim Byutvikling AS</i>	Fødselsnr./Org.nr. <i>916 993 315</i>	E-postadresse
Adresse <i>Damsaga Allé 4 B</i>	Postnummer <i>2053</i>	Poststed <i>Jessheim</i>
		Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. <i>0235</i>	Kommunens navn <i>Ullensaker</i>	Gårdsnr. <i>135</i>	Bruksnr. <i>921</i>	Festenr.
---------------------------	-------------------------------------	------------------------	------------------------	----------

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
<i>916 993 315</i>	<i>Jessheim Byutvikling AS</i>	<i>1/1</i>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal									
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	se	vedl.		13				25				37				49
2				14				26				38				50
3				15				27				39				51
4				16				28				40				52
5				17				29				41				53
6				18				30				42				54
7				19				31				43				55
8				20				32				44				56
9				21				33				45				57
10				22				34				46				58
11				23				35				47				59
12				24				36				48				60
Sum tellere: <i>14596</i>				Nevner = <i>14596</i>												

Dato <i>17/6-19</i>	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
---------------------	--

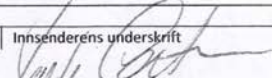
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

<p>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</p> <p>Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.</p>

<p>6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal</p> <p>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.</p>
--

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

<p>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller</p> <p><input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller</p> <p><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig</p>

<p>Dato 17/6-19 Innsenderens underskrift </p>
--

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

10. Underskrifter		
Sted og dato <i>Jessheim 17.06.2019</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver <i>JESSEIM BYSTYRETT 1 HT FOLKEMÅT</i>
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver <i>FOR JESSEIM BYSTYRETT AS TILGJENGELIGHET</i>
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

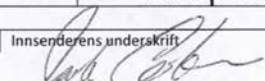
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. <i>0235</i>	Kommunens navn <i>Ullensaker</i>	Gårdsnr. <i>135</i>	Bruksnr. <i>921</i>	Festenr.
Dato <i>8/8/2019</i>	Underskrift <i>[Signature]</i>	Stempel Ullensaker kommune JESSHEIM 		

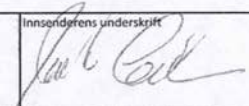
Dato <i>17/6-19</i>	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
------------------------	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	se	vedl		85				109				133			157
62				86				110				134			158
63				87				111				135			159
64				88				112				136			160
65				89				113				137			161
66				90				114				138			162
67				91				115				139			163
68				92				116				140			164
69				93				117				141			165
70				94				118				142			166
71				95				119				143			167
72				96				120				144			168
73				97				121				145			169
74				98				122				146			170
75				99				123				147			171
76				100				124				148			172
77				101				125				149			173
78				102				126				150			174
79				103				127				151			175
80				104				128				152			176
81				105				129				153			177
82				106				130				154			178
83				107				131				155			179
84				108				132				156			180
Sum tellere:		14596		Nevner =		14596									

Dato 17/6-19 | Innsenderens underskrift 

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4																			
Gnr 101, bnr 291 - Ullensaker kommune																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameieeksksjon bolig SN = sameieeksksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal				
1	B	54		46	B	87	B	91	B	69		136	B	65	181	B	49		
2	B	50	B	47	B	56		92	B	58		137	B	83	B	182	B	49	
3	B	40	B	48	B	74	B	93	B	50		138	B	41	B	183	B	73	
4	B	74	B	49	B	74	B	94	B	71		139	B	74	B	184	B	73	
5	B	74	B	50	B	56		95	B	69		140	B	74	B	185	B	75	
6	B	40	B	51	B	84	B	96	B	58		141	B	41	B	186	B	42	
7	B	50	B	52	B	103		97	B	50		142	B	83	B	187	B	41	
8	B	44		53	B	56		98	B	65		143	B	94		188	B	49	
9	B	54		54	B	74		99	B	50	B	144	B	41		189	B	49	
10	B	50		55	B	74		100	B	31	B	145	B	74		190	B	73	
11	B	55		56	B	56		101	B	78	B	146	B	74		191	B	73	
12	B	74		57	B	99		102	B	78	B	147	B	41		192	B	75	
13	B	74		58	B	103		103	B	70	B	148	B	94		193	B	42	
14	B	55		59	B	56		104	B	65		149	B	94		194	B	41	
15	B	50		60	B	74		105	B	65		150	B	41		195	B	49	
16	B	44		61	B	74		106	B	50		151	B	74		196	B	49	
17	B	54		62	B	56		107	B	47		152	B	74		197	B	73	
18	B	50		63	B	99		108	B	78		153	B	41		198	B	73	
19	B	55		64	B	103		109	B	78		154	B	94		199	B	75	
20	B	74		65	B	56		110	B	47		155	B	94		200	B	42	
21	B	74		66	B	74		111	B	50		156	B	41		201	B	41	
22	B	55		67	B	74		112	B	65		157	B	74		202	B	49	
23	B	50		68	B	56		113	B	65		158	B	74		203	B	49	
24	B	44		69	B	99		114	B	50		159	B	41		204	B	73	
25	B	54		70	B	103		115	B	47		160	B	94		205	B	73	
26	B	50		71	B	56		116	B	78		161	B	94		206	B	75	
27	B	55		72	B	74		117	B	78		162	B	41		207	B	42	
28	B	74		73	B	74		118	B	47		163	B	74		208	B	105	
29	B	74		74	B	56		119	B	50		164	B	74		209	B	89	
30	B	55		75	B	99		120	B	65		165	B	41		210	B	69	
31	B	50		76	B	103		121	B	65		166	B	94		211	B	33	
32	B	44		77	B	56		122	B	50		167	B	94		212	B	89	
33	B	54		78	B	74		123	B	47		168	B	41		213	B	69	
34	B	50		79	B	74		124	B	78		169	B	74		214	N	67	
35	B	55		80	B	56		125	B	78		170	B	74		215	N	318	
36	B	74		81	B	99		126	B	47		171	B	41		216	N	180	
37	B	74		82	B	67		127	B	50		172	B	94		217	N	87	
38	B	55		83	B	69		128	B	65		173	B	41		218	N	232	B
39	B	50		84	B	58		129	B	65		174	B	49	B				
40	B	44		85	B	50	B	130	B	50		175	B	35	B				
41	B	104		86	B	71		131	B	47		176	B	73	B				
42	B	85		87	B	69		132	B	78		177	B	73	B				
43	B	103		88	B	58		133	B	78		178	B	60	B				
44	B	113		89	B	50		134	B	50		179	B	42					
45	B	47		90	B	71		135	B	50		180	B	41					
Sum tellere:		14 596				Nevner =				14 596									
Dato		Innsendefrens underskrift																	
17/6-19																			

Jorunn Engebretsen Hagen

Fra: Martin Kjærnet Haugen
<Martin.Kjaernet.Haugen@ullensaker.kommune.no>
Sendt: tirsdag 13. august 2019 13.33
Til: Jorunn Engebretsen Hagen
Emne: seksjonering i Ullensaker kommune Gnr 135/921

Hei.

Takk for hyggelig telefonsamtale.

Som nevnt på telefon så er arealet vi diskuterte, som på plantegning for 1. etasje og mesanin merket som T218 en bilheis.

Dette innebærer at det ikke er oppholdsareal for mennesker.

Systemet fungerer på den måten at man kjører bilen inn i systemet fra 1. etasje, og deretter går ut av arealet. Da vil systemet flytte bilen rundt i systemet avhengig av hvor man har sin parkeringsplass.

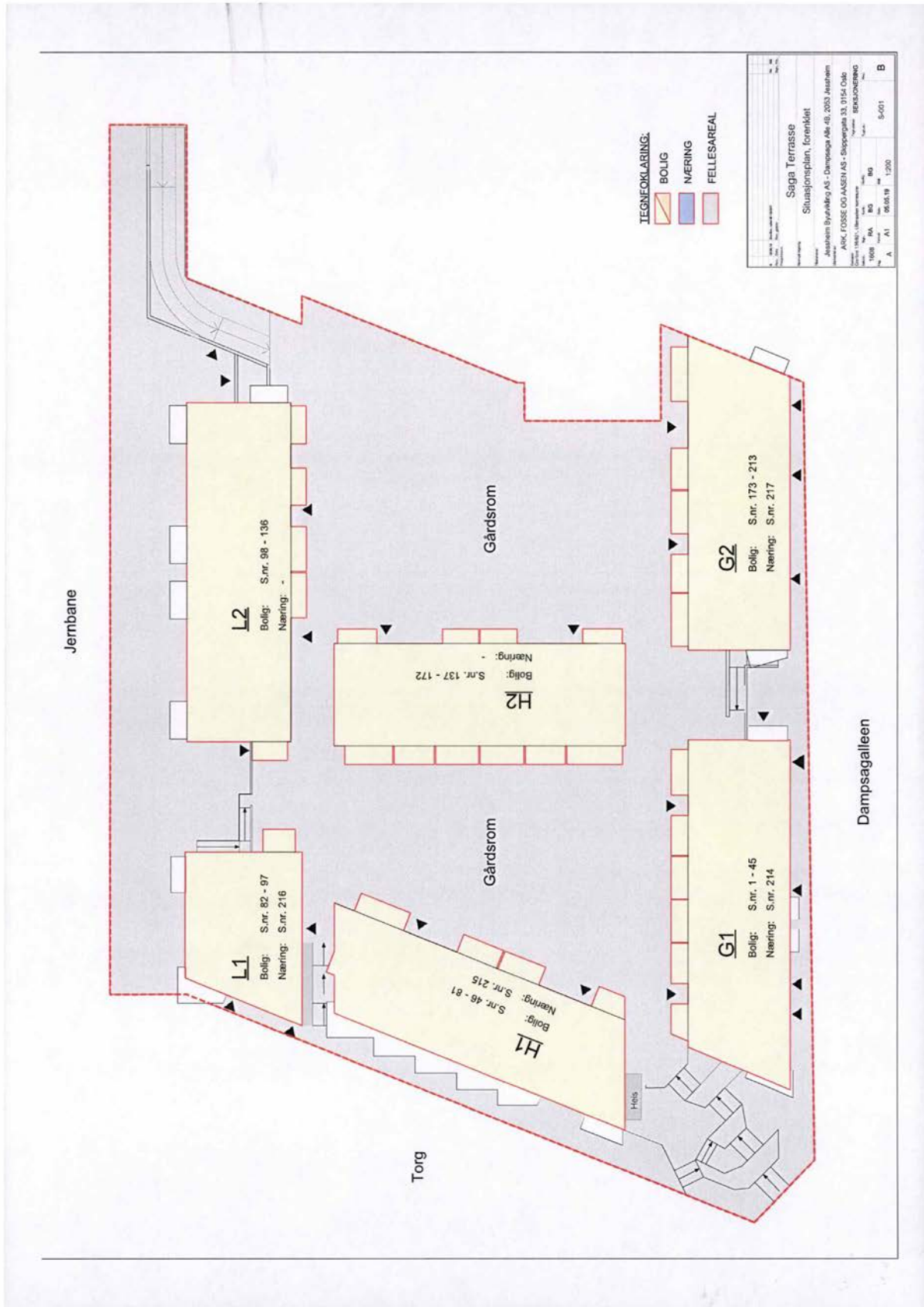
Håper denne beskrivelsen er oppklarende.

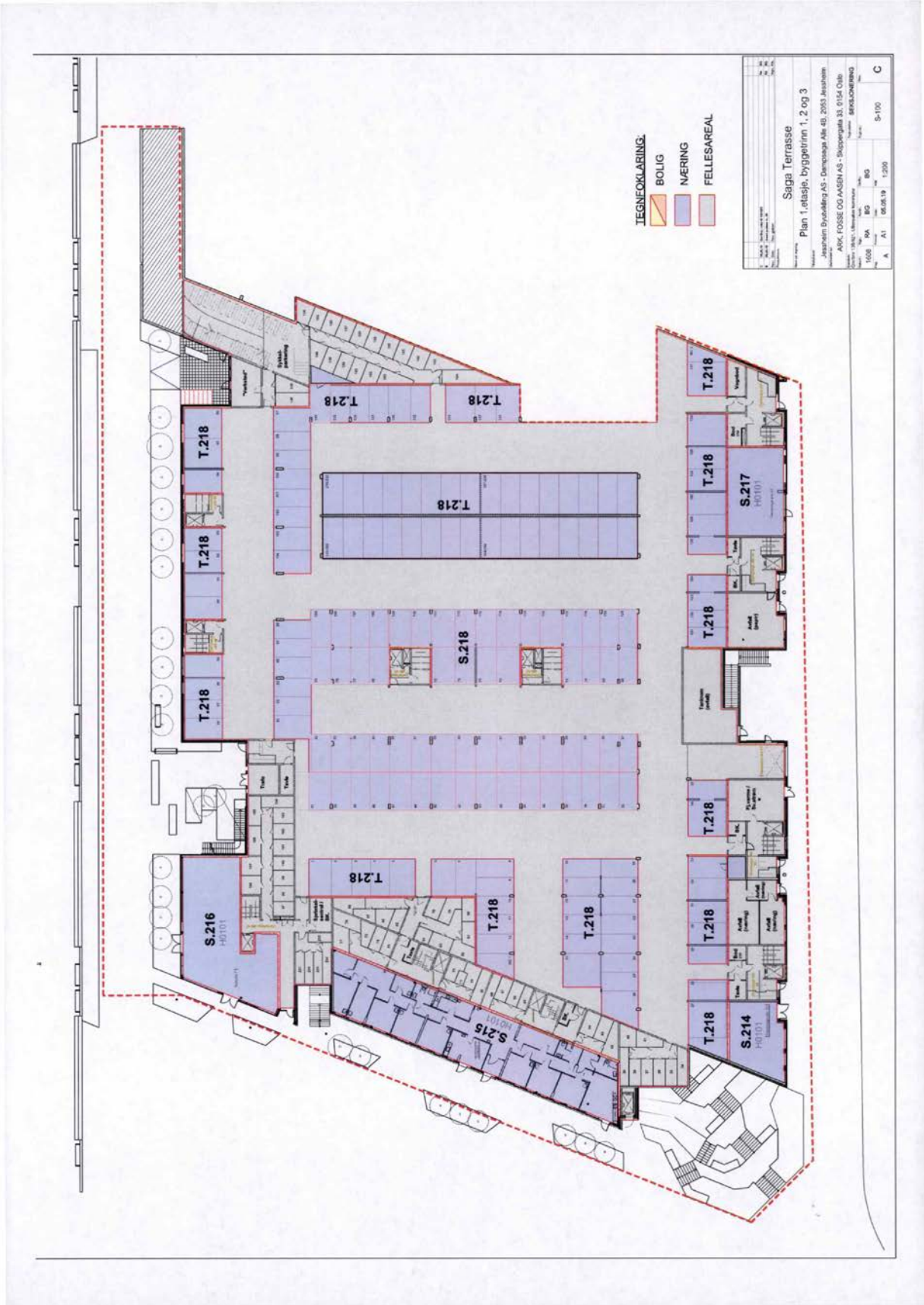
Med vennlig hilsen
Martin Kjærnet Haugen
Rådgiver | Geodata
martin.haugen@ullensaker.kommune.no
Ullensaker kommune
Tlf: 66 10 83 04

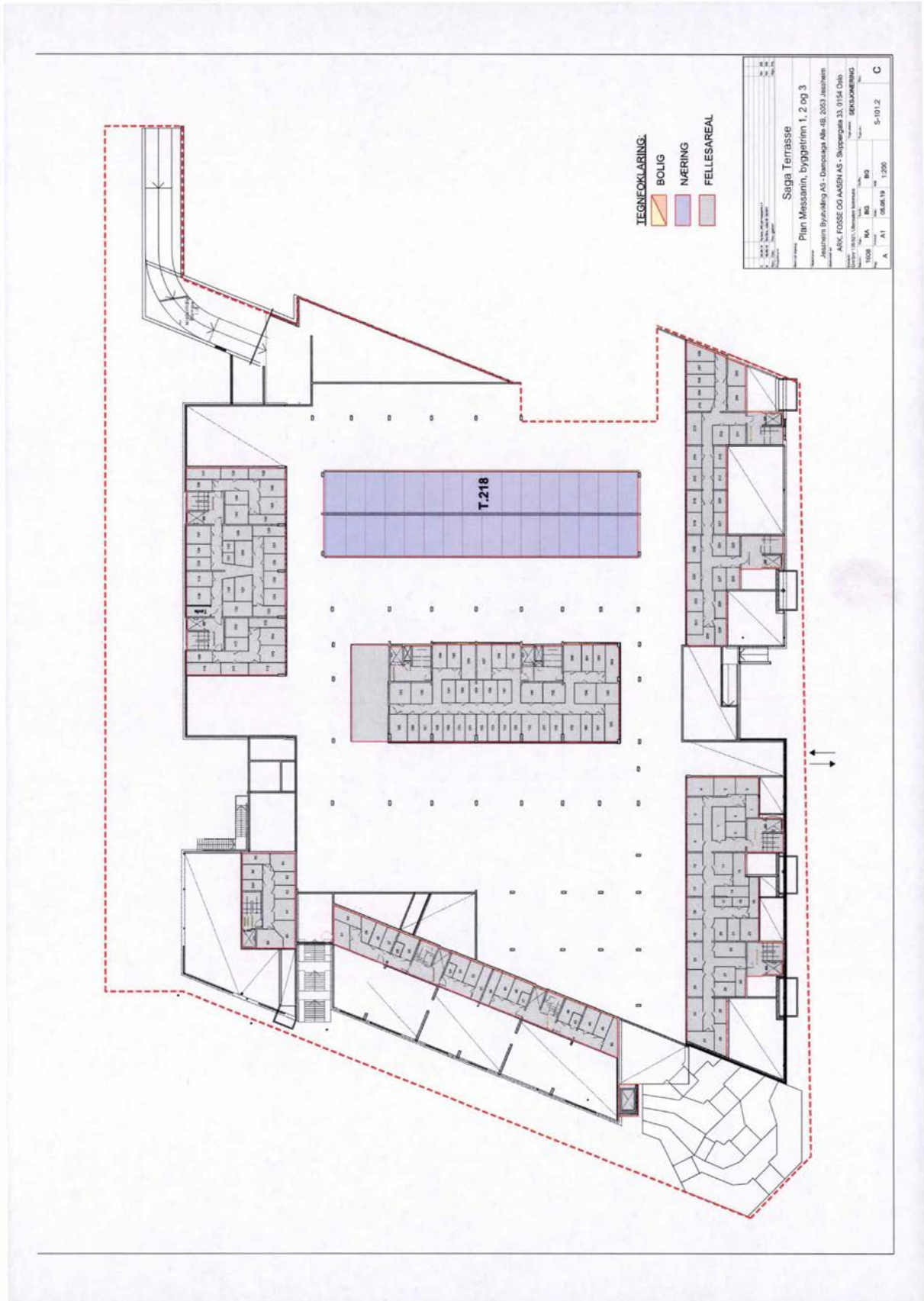


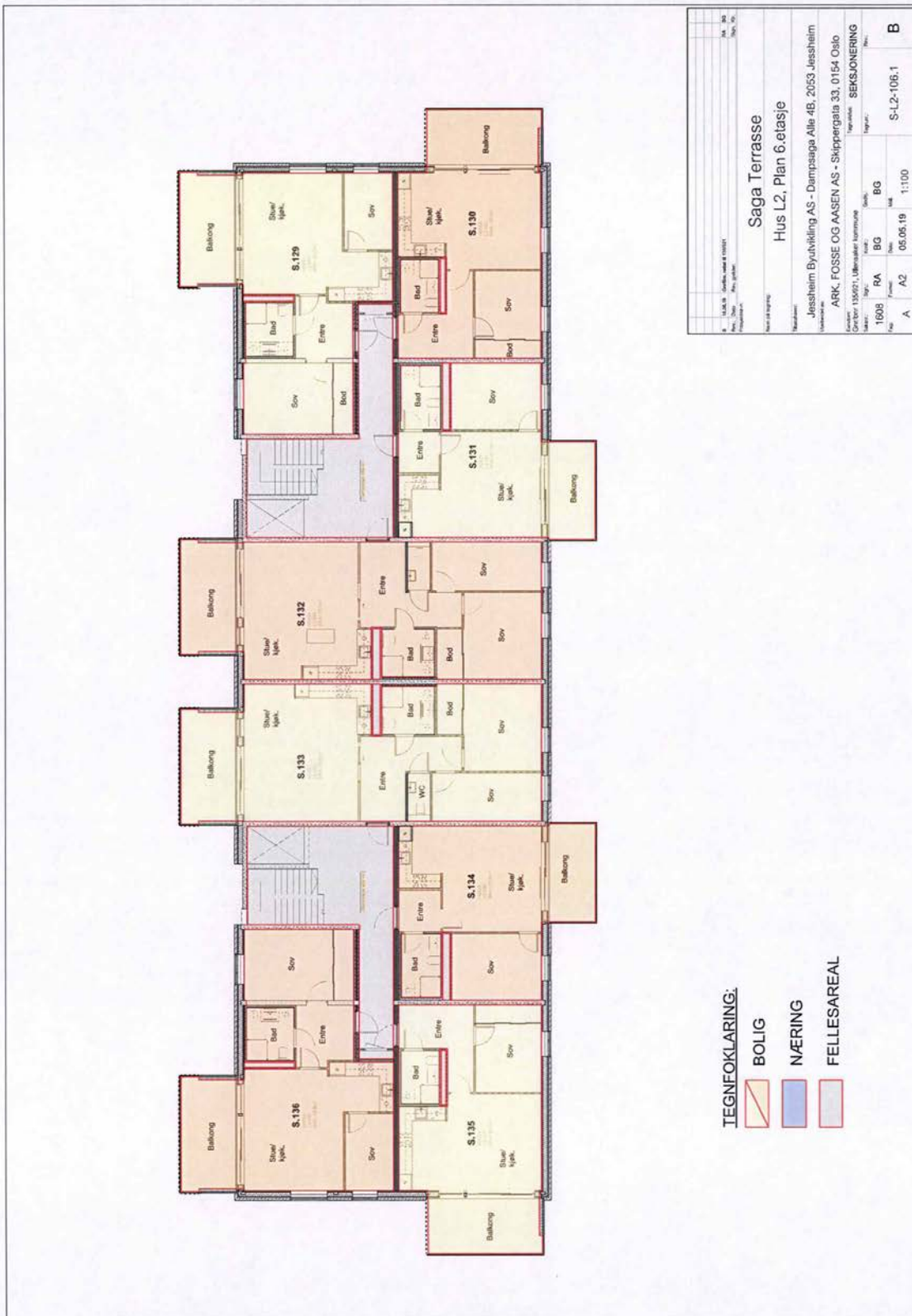
Kommunen på nett: <http://www.ullensaker.kommune.no/>
Kommunens kart på nett: <https://kommunekart.com/klient/ullensaker/kartportal>

Gjør oppmerksom på at eposter regnes som offentlige dokumenter der arkiververdige dokumenter blir arkivert.



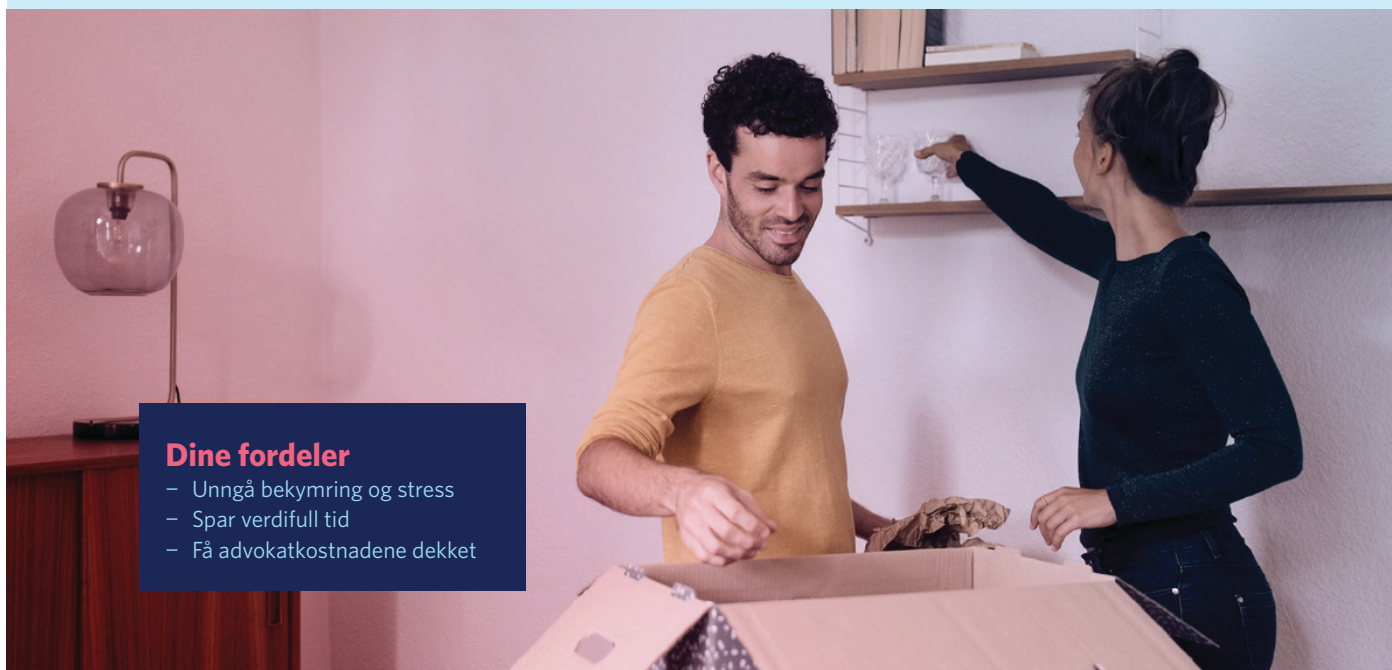






Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING