



aktiv.

Fjellvegen 26, 2053 JESSHEIM

**Nyere og familievennlig 4-roms |  
Toppleilighet med fantastisk  
solforhold | Garasje | Gåavstand til  
alt | Flytt rett inn!**



Eiendomsmegler

## Irfan Raja

**Mobil** 911 41 584

**E-post** irfan.raja@aktiv.no

### Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 146 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 946 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 006,-  
**Selger:** Diako Khorshidi  
Reian Emad Mohammed

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2021  
**BRA-i/BRA Total** 90/90 kvm  
**Tomtstr.:** 9083.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 131, bnr. 158  
Gnr. 131, bnr. 160  
**Snr.** 55  
**Oppdragsnr.:** 1104250003

# Toppleilighet med fantastisk solforhold | Garasje | Heis | Vannbåren varme | Høy standard.

Velkommen til Fjellvegen 26! Dette er en lys og pen 4-roms selveierleilighet i 4. etasje med 15 kvm balkong. Leiligheten har en god planløsning og inneholder gang/entre, lys stue, flott kjøkken med integrerte hvitevarer, 3 gode soverom, flislagt bad med gulvvarme og innvendig bod. Det følger også garasjeplass med elbil-lader og kjellerbod.

Det er heis i bygget, og fellesarealene er pent opparbeidet med plen, beplantning og asfalterte veier.

Det er umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter Jessheim har å by på. Med sin attraktive beliggenhet mellom barnevennlige Skogmofeltet med skole og barnehage, og Jessheim sentrum med kjøpesenter med 140 butikker og spisesteder, kultur og idrettstilbud og togstasjon med svært god kollektivtilknytning.



# Innhold

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....           | 2   |
| Om eiendommen .....               | 4   |
| Tilstandsrapport .....            | 41  |
| Egenerklæring .....               | 56  |
| Energiattest .....                | 61  |
| Nabolagsprofil .....              | 70  |
| Kommune informasjon .....         | 73  |
| Boligopplysninger .....           | 168 |
| Vedtekter .....                   | 170 |
| Trivselsregler .....              | 187 |
| Innkalling ordinært årsmøte ..... | 192 |
| Protokoll årsmøte .....           | 212 |
| Info fra kartverket .....         | 216 |
| Budskjema .....                   | 247 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 90 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 90 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 5 m<sup>2</sup> Bod i kjeller.

#### 4. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Entré/gang, bod, soverom 1, bad, soverom 2, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 3.

### TBA fordelt på etasje

#### 4. etasje

15 m<sup>2</sup> Balkong.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sportsbod 5m<sup>2</sup> i felles kjeller.

1 stk biloppstillingsplass nr. 156 i felle parkeringskjeller.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i stue/soverom 2.91m.

Målt takhøyde i gang/bod 2.50m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler). Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle



opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l. Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

9083.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt for sameiet som er pent opparbeidet med asfalterte internveier, beleggningssteinbelagte internveier, grøntarealer og beplantning.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i det nyetablerte boligfeltet på Skogmo, hvor du kan nyte rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig bo sentralt. En populær beliggenhet med skoler, barnehager, kollektivtilbud og alt av fasiliteter og servicetilbud i nærheten. I tillegg har Skogmo-området blitt en drøm for hundeeiere og turgåere, med en flott gapahuk ved enden av skogstien og nye veier tilpasset både joggere, skiløpere og syklistene. Her kan du nyte naturopplevelser både i skogen og langs den nyasfalterte adkomstveien til Skogmo.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi Gystad eller Saga senter, som ligger kun 5 minutter med gange fra eiendommen. For ytterligere servicetilbud er det også gangavstand til Jessheim sentrum med alle fasiliteter. Her finner du blant annet Jessheim Storsenter, Øvre Romerikes største kjøpesenter med omtrent 140 butikker og flere serveringssteder. Videre er det et godt kollektivtilbud i område med bussholdeplass kun en 3 minutters spasertur unna, og Jessheim stasjon bare 11 minutter med gange fra boligen. Jessheim er ellers et viktig trafikknutepunkt med kort vei til nye E6, riksvei 174 og E16. Bilreiser til Gardermoen tar bare 15 minutter, Lillestrøm 25 minutter, og Oslo 35 minutter.

I nærheten finner du fotballbaner, skøytebane, treningssenter og tennisanlegg. Jessheim stadion tilbyr både is- og flerbrukshall, og et nytt og flott svømmeanlegg. Bakkedalen park- og idrettsanlegg, åpnet i 2020, er en kort kjøretur unna. For kulturinteresserte byr Ullensaker kulturhus på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler. For golf entusiaster ligger Miklagard golfbane bare en kort kjøretur

unna. Miklagard er beskrevet som en av Norges beste golfbaner, med blant annet en prisvinnende 18-hulls mesterskapsbane, omfattende treningsområde, driving range med gressutslag, golfshop og en førsteklasses restaurant.

Jessheim har for øvrig også nærhet til flott natur med fine tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Nordbytjernet er også et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker, kun én km fra Jessheim sentrum. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for folk med barnevogn. Nordbytjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

August Magnus

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Frittliggende boligblokk i ett sameie oppført i 2021, leiligheten ligger i 4.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med takpapp, yttervegger i betong forblendet med teglstein, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang med heis og felles parkeringskjeller.

Alle bygningsdeler har fått tilstandsgrad 1. For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

### **Innhold**

4. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad/wc og 3 soverom.

Sekundære rom: innvendig bod.

Det følger også garasje plass og sportsbod i kjelleranlegg.

### **Standard**

Overflater:

Gulv: Vesentlig parkett, fliser i bad og wc.

Vegger: Vesentlig malte flater, fliser i bad.

Himlinger: Malte elementer.

#### Entré

Via felles inngangsparti ønskes du velkommen inn i en romslig entrè/gang. Pene overflater fra gulv til tak gir et godt førsteinntrykk allerede ved tørterskelen. Her er det god plass til entrèmøblement og knaggrekker for oppheng av yttertøy og plassering av sko som er i daglig bruk. Callinganlegg med kamera til felles inngangsparti ønsker gjester velkommen.

#### Stue

Stuen og kjøkkenet ligger i en delvis åpen og sosial løsning i hver sin ende av oppholdsrommet. Stuen har god plass til sofaløsning med tilhørende TV-møblement. Utgang til balkong på 15 kvm.

#### Kjøkken

Pent kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer i kjøkken, herunder induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Disse medfølger i handelen. Avtrekkshette over platetopp.

#### Bad

Flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning, speil med belysning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

#### Soverom

Leiligheten har 3 gode soverom. Her er det god plass til både seng og garderobeløsning. To av rommene har garderobeskap. Godt med naturlig lys slippes inn igjennom vindusflater. Soverommene er innredet i tidsriktige farger.

I tillegg til innvendig bod/garderoberom i leiligheten disponeres også lagringsbod på fellesareal.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet er tilknyttet kabel-tv via fiber

### **Parkering**

Leiligheten disponerer egen garasje plass i kjeller med elbil-lader. Nummer 156. Parkeringsplassen ligger i anleggseiendom som har eget gårds-og bruksnummer (131/160). Parkeringsplassen er realkoblet mot seksjonen og medfølger i salget. Det er 8 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegg og 2 gjesteparkeringsplasser på felleseie tomt utenfor.

Garasjesameiet har egne vedtekter som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ellers gjesteparkering etter områdets gjeldene bestemmelser. Det finnes også gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind

### **Polisenummer**

24958657

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme i kjøkken, stue, bad og gang.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning for øvrig.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Grønn

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 800 000

**Kommunale avgifter**

Kr 5 196

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Inkluderer renovasjon.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

850/111040



**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer, TV/internett (grunnpakke)(kr 419,-), garasje (kr 103), styrehonorar, forretningsførsel, revisor, felles strøm, bygningsforsikring og drift av fellesarealer og garasje. (Forbruk av fjernvarme avregnes per seksjon hver måned).

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 006

**Andel fellesformue**

Kr 18 470

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Skogmo Park Boligsameie 1

**Organisasjonsnummer**

927654210

**Om sameiet**

Skogmo Park Boligsameie 1 er et nyere sameie bestående av 148 boligseksjoner fordelt på bygg: A, B, C, D og E på eiendommen Gnr. 131 Bnr. 158 i Ullensaker kommune.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har pt. ingen felles lån.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter kan ses hos megler på forespørsel.

## **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

## **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi (fjernvarme) etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 131, bruksnummer 158, seksjonsnummer 55 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 131, bruksnummer 160 i Ullensaker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3209/131/158/55:

26.06.1926 - Dokumentnr: 900125 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:158

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2020 - Dokumentnr: 3496934 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygning, drift, vedlikehold og fornyelse

Transport og ferdsel

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:158

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2021 - Dokumentnr: 690318 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:160

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Kan ikke endres uten samtykke fra Ullensaker kommune

Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:158

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2021 - Dokumentnr: 825272 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 55

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 850/111040

26.06.1926 - Dokumentnr: 900125 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:158

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2020 - Dokumentnr: 3496934 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygning, drift, vedlikehold og fornyelse

Transport og ferdsel

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:158

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2021 - Dokumentnr: 690318 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:160

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Kan ikke endres uten samtykke fra Ullensaker kommune

Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:158

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2021 - Dokumentnr: 825272 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 55

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 850/111040

3209/131/160:

26.06.1926 - Dokumentnr: 900125 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:158

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2020 - Dokumentnr: 3496934 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698  
Stedsevarig rett til bygning, drift, vedlikehold og fornyelse  
Transport og ferdsel  
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:158  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2021 - Dokumentnr: 690318 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:160  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune  
Org.nr: 933 649 768  
Kan ikke endres uten samtykke fra Ullensaker kommune  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:158  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2021 - Dokumentnr: 825272 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 55  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 850/111040

26.06.1926 - Dokumentnr: 900125 - Rettigheter iflg. skjøte  
Forbud mot næringsvirksomhet  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:158  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2020 - Dokumentnr: 3496934 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Stedsevarig rett til bygning, drift, vedlikehold og fornyelse  
Transport og ferdsel  
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:158  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2021 - Dokumentnr: 690318 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:160  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune  
Org.nr: 933 649 768  
Kan ikke endres uten samtykke fra Ullensaker kommune  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:158  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2021 - Dokumentnr: 825272 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 55

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 850/111040

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Fjellvegen 2-42 datert 27.10.2022.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.10.2022.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig tilknyttet.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse i reguleringsplan for Skogmo B5-B6.5 med bestemmelser, vedtatt 13.03.2018.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest



dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 800 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

145 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

146 350 (Omkostninger totalt)

157 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

160 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 946 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 957 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 960 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 146 350

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

Irfan Raja  
Eiendomsmegler  
[irfan.raja@aktiv.no](mailto:irfan.raja@aktiv.no)

Tlf: 911 41 584

Oda Øvergård Buvik  
Eiendomsmegler/Fagansvarlig  
oda.buvik@aktiv.no  
Tlf: 400 18 851

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3  
0985 OSLO

**Salgsoppgavedato**

13.03.2025

Kort fortalt:

Pen 4-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet og god standard.

Gang/entre med plass til garderobeskap.

Pent kjøkken med integrerte hvitevarer.

Lys og trivelig stue.

3 gode soverom.

Flislagt bad med gulvvarme og dusjhjørne.

Praktisk innvendig bod/teknisk rom.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Fin balkong på ca 15 kvm med flott utsyn.

Garasjeplass.

Sportsbod.

Meget sentral og attraktiv beliggenhet på Jessheim med kort vei til det meste.







## 4. etajse



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.  
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





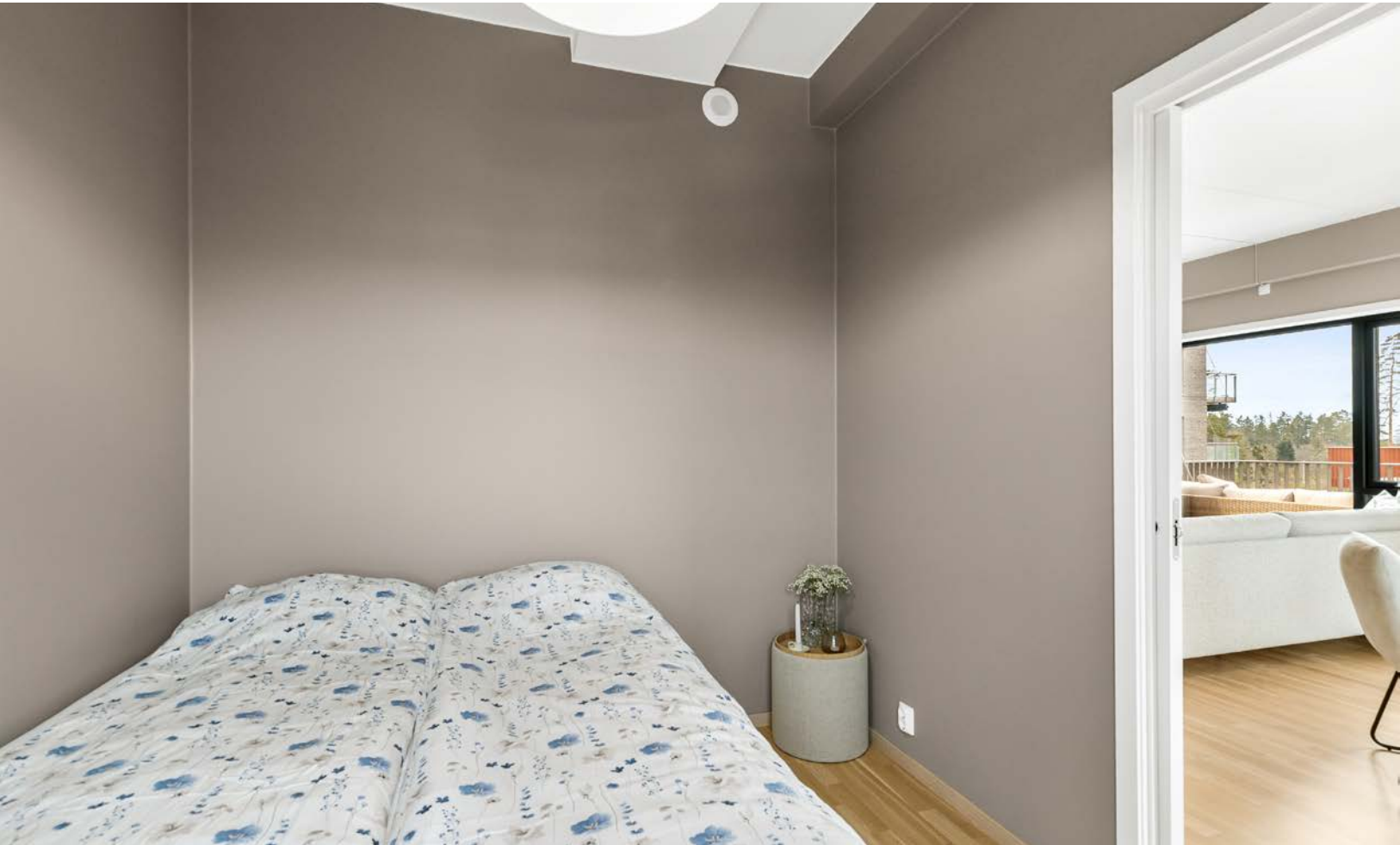














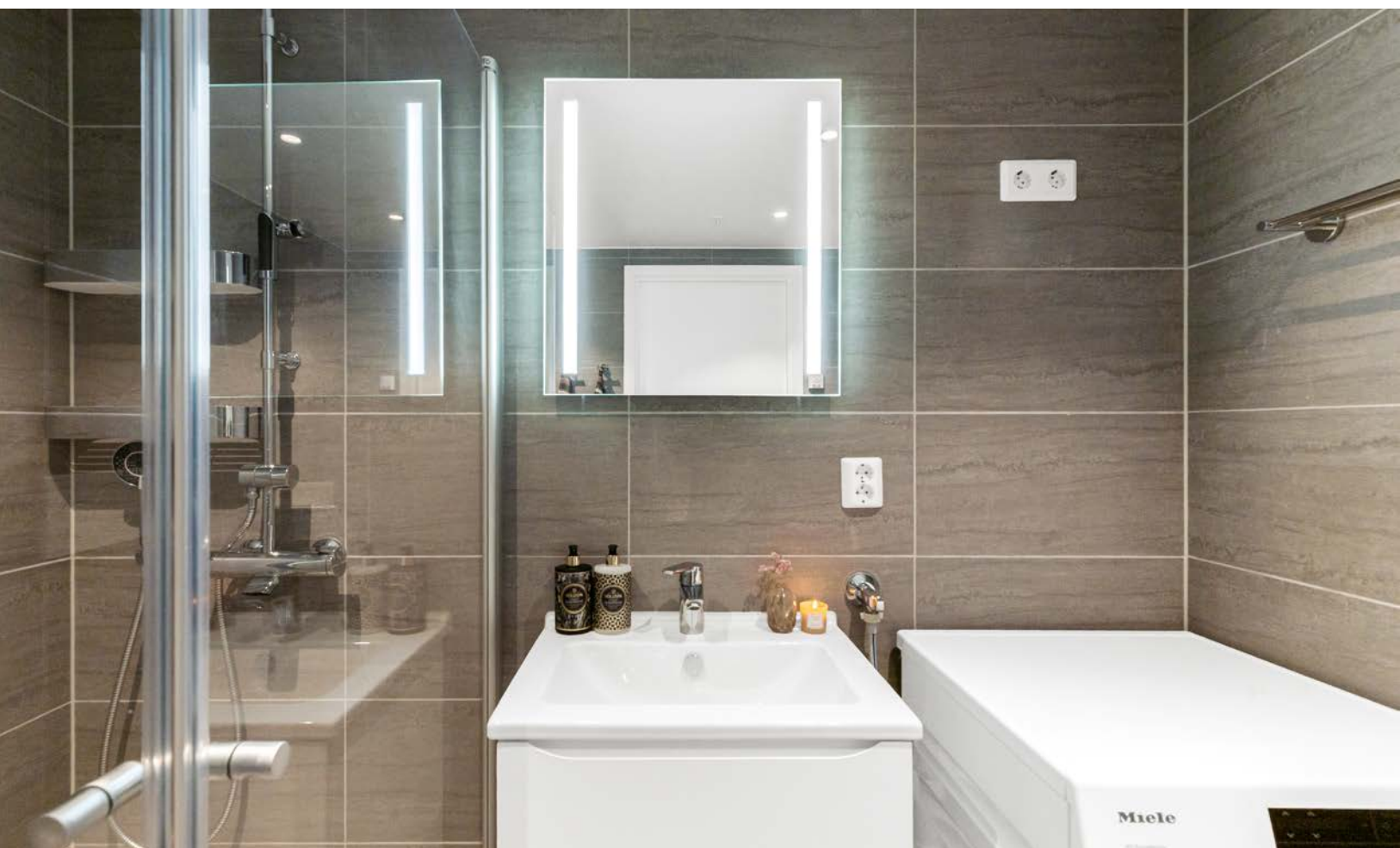
































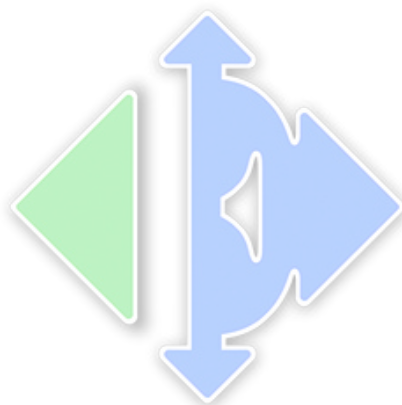






# Vedlegg

Leilighet  
Fjellvegen 26  
2053 Jessheim



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 9 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 0 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
Takstmann  
**August Magnus**  
Dato: 11/03/2025

Postboks 31  
Jessheim 2051  
98023301  
august@tmam.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|       |  |
|-------|--|
| TG 0  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>   |
| TG 1  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>  |
| TG 2  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| TG 3  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>   |

## EIENDOMSDATA:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Matrikkeldata:  | Gnr:131, Bnr: 158                      |
| Hjemmelshaver:  | Diako Khorshidi og Reian Emad Mohammed |
| Seksjonsnummer: | 55                                     |
| Festenummer:    |  |
| Andelsnummer:   |  |
| Byggeår:        | 2021                                   |
| Tomt:           | Felleseie tomt 9 083,3 m <sup>2</sup>  |
| Kommune:        | 3209 ULLENSAKER                        |

## BEFARINGEN:

|                     |  |
|---------------------|--|
| Oppdragsgiver:      | Diako Khorshidi og Reian Emad Mohammed |
| Befaringsdato:      | 06.03.2025                             |
| Fuktmåler benyttet: | MMS3 PROTIMETER                        |
| Vann:               | Offentlig                              |
| Avløp:              | Offentlig                              |
| Adkomst:            | Privat vei                             |

## OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert internvei inn til felles parkeringskjeller og inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Frittliggende boligblokk i ett sameie oppført i 2021, leiligheten ligger i 4.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med takpapp, yttervegger i betong forblendet med teglstein, armert betong i etasjeskille og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang med heis og felles parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvendig i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligblokken er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se nettsiden til NGU.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Boligselskap: Skogmo Park Boligsameie 1

Organisasjonsnr: 927654210

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 06.03.2025
- Egenerklæringsskjema 28.02.2025
- Megler (meglerpakken) 11.03.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Samsvarserklæring utført Fetsund Elektro AS den 01.06.2021
- FDV, datablader og samsvarserklæringer fra byggeår i Viscenario
- Sintef teknisk godkjenning for prefabrikkert baderomsmodul den 20.02.2020

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer, malt gips og metall plater.

Gulv: Parkett og fliser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver har ikke gjort noen vesentlige endringer etter byggeår.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 006.- pr. mnd.

Inkluderer:

- Felleskostnader kr 2 484.-
- Garasje kr 103.-
- TV/Internett kr 419.-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Underetasje |       | 5     |       |     |                      |                      |
| 4.etasje    | 85    |       |       | 15  |                      |                      |
| SUM BYGNING | 85    | 5     | 0     | 15  |                      |                      |
| SUM BRA     | 90    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

85m<sup>2</sup>.

4.etasje: Entré/gang, bod, soverom 1, bad, soverom 2, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 3.

**BRA-e:**

5m<sup>2</sup>.

Underetasje: Sportsbod.



**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 85m<sup>2</sup>.

4.etasje: Entré/gang, bod, soverom 1, bad, soverom 2, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 3.

BRA-e: 5m<sup>2</sup>.

Underetasje: Sportsbod.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 90m<sup>2</sup>.

Underetasje: Sportsbod.

4.etasje: Entré/gang, bod, soverom 1, bad, soverom 2, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 3.

TBA: 15m<sup>2</sup>.

4.etasje: Balkong.

P-rom: 82m<sup>2</sup>.

4.etasje: Entré/gang, bod, soverom 1, bad, soverom 2, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 3.

S-rom: 3m<sup>2</sup>.

4.etasje: Bod.

Målt takhøyde i stue/soverom 2.91m.

Målt takhøyde i gang/bod 2.50m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Sportsbod 5m<sup>2</sup> i felles kjeller.

1 stk biloppstillingsplass nr.156 i felle parkeringskjeller

Boder og biloppstillingsplasser er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

Hjemmelshaver opplyser om at det er forberedt for elbil ladepunkt på p-plassene, men utstyr og abonnement bestilles direkte av leverandør.

Det er 8 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegg og 2 gjesteparkeringsplasser på felleseie tomt utenfor.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær og 10 plussgrader.  
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.  
Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.  
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.  
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no. Avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren gulvvarme på kjøkken, stue, bad og gang.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Diako Khorshidi

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

11/03/2025



August Magnus

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.  
Tak/himling: Metall plater.

Prefabrikkert baderomskabin fra 2023 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- WC med innebygd sisterner.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.
- Rørstokkskap i tak/himling. Se punkt 6.1

Vegger innredning og tak/himlinger fremstå i god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Det ble utført en enkel test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, flisegulv fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2021
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for å måle fukt, grunnet at badet er fra 2021 og fremstår som nesten nytt. TGIU

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips.

Tak/himling: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2021 inneholder:

- Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitvarer: Stekeovn, induksjonkokeapp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. se punkt 6.3.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitvarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver merder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Kjøkkeninnredning, vegger, tak/himling og parkettgulv fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av kjøkken er 15-20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom



Entré/gang, bod, soverom 1, soverom 2, stue og soverom 3:

Vegger: Malt gips og malt betong.  
Tak/himlinger: Malte betongelementer.  
Gulv: Parkett.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i god stand, det er noe knirk i parkettgulvet mellom stue og soverom 3. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 2mm til 5mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i kjøkken på 5mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass antatt produsert fra byggeår.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og balkongdør, ingen funksjonsavvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert fra byggeår. (Ytterdør har synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av ytterdør og innedører, ingen funksjonsavvik. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 15m<sup>2</sup> med adkomst via stue oppført i betongkonstruksjon og rekkverk av metall med rekkverkshøyde på 1m. TGIU

Betongdekke ble målt med krysslaser, hvor det registres at betongdekke er mer eller mindre i vater.

Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Ellers fremstår balkongen i normalt god stand.

Det settes ikke tilstandgrad på balkonger da dette er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før repesjon av betong 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv er 5 - 9 år.

## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC med innebygd sisterner på bad.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert på bad i tak/himling og i gang.
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for reguleringsventiler 20 - 30 år.

### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

**Merknader:** Fjernvarmeanlegg er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad.

TGIU

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021  
 Det var sist inspisert i ukjent år  
 Det var rengjort i , hjemmelshaver bytter filter hver 6 mnd.  
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har balansert ventilasjon.  
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.  
 Ventilasjonsaggregat plassert i bod.

Anlegget er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik.  
 Det anbefales å bytte filter ved ett eierskifte.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.  
 Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.

- 11 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Fetsund Elektro AS den 01.06.2021

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.





## Vær oppmerksom på:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

## Tilleggsopplysninger:

---

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

---

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |                      |
| Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord  |                      |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |                      |
| 1104250003  |                      |
| <b>Selger 1 navn</b>  | <b>Selger 2 navn</b> |
| Reian Emad Mohammed   | Diako Khorshidi      |
| <b>Gateadresse</b>  |                      |
| Fjellvegen 26   |                      |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b>        |
| 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  | 2023                 |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                      |
| Antall år   | 1                    |
| Antall måneder  | 3                    |
| 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   | Lo                   |
| Polise/avtalnr.   |                      |

Document reference: 1104250003

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: REM, DK

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
- 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  
Beskrivelse
- 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
- 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



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

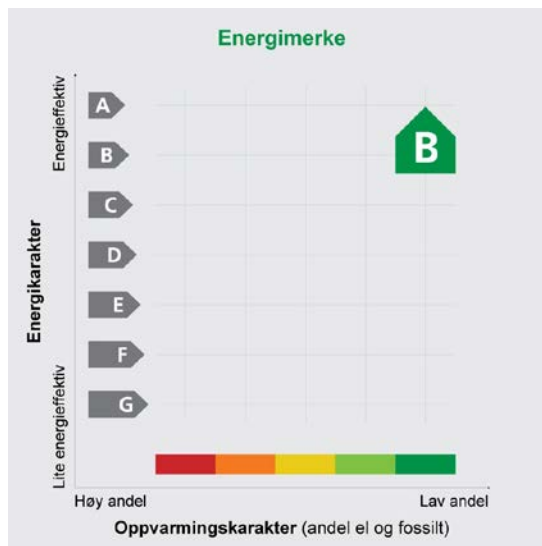
| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|--|----------------------------|---|
| Reian Emad Mohammed | bbd12644a22dd724dcc450e<br>5c6b7e7d7ab0c3fd1 | 28.02.2025<br>17:42:39 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------|--|----------------------------|---|
| Diako Khorshidi | 0aa8bcdee479ea2271d5a6a<br>44f5edf5ba00f9ca2 | 28.02.2025<br>13:22:23 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1104250003

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

|               |               |
|---------------|---------------|
| Adresse       | Fjellvegen 26 |
| Postnr        | 2053          |
| Sted          | Jessheim      |
| Leilighetsnr. |               |
| Gnr.          | 131           |
| Bnr.          | 158           |
| Seksjonsnr.   | 55            |
| Festenr.      |               |
| Bygn. nr.     | 300814172     |
| Bolignr.      | H0402         |
| Merkenr.      | A2021-1297911 |
| Dato          | 13.08.2021    |



Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

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

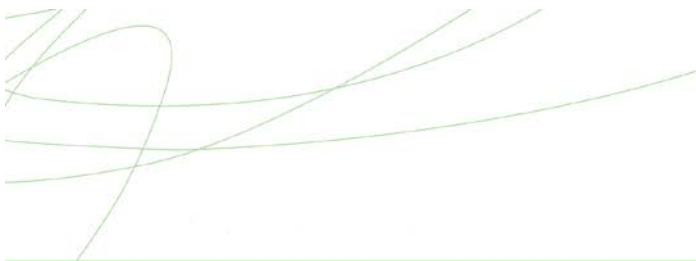
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://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.

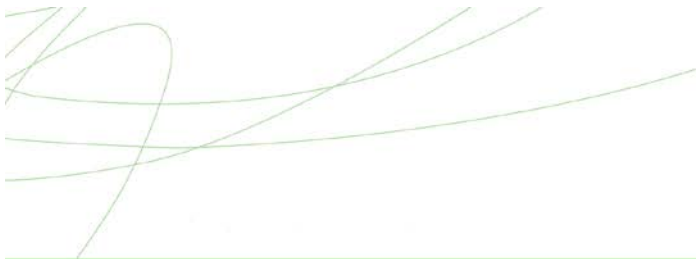
Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.





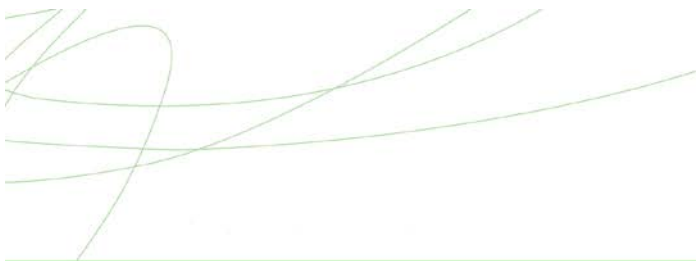
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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](http://www.energimerking.no/beregninger)

|                                     |   |                      |
|-------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Bygningskategori:</b>            | BOLIGBLOKKER  |                      |
| <b>Bygningstype:</b>                | LEILIGHET   |                      |
| <b>Byggeår:</b>                     | 2021  |                      |
| <b>BRA:</b>                         | 87,0  |                      |
| <b>Dato for lekkasjetallmåling:</b> | 25.02.2021  |                      |
| <b>Type bygg:</b>                   | Nybygg  |                      |
| <b>Energiregler (TEK-standard):</b> | ENERGIREGLER 2016   | Angis kun for nybygg |
| <b>Programvare:</b>                 | Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015 |                      |

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](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellvegen 26  
Postnr/Sted: 2053 Jessheim  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0402  
Dato: 13.08.2021 15:55:05  
Energimerkenummer: A2021-1297911  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 131  
Bnr: 158  
Seksjonsnr: 55  
Festenr:  
Bygnnr: 300814172

### Enhet

### Inngangsverdi

#### Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsIdentId

ByggIdentId

BruksenhetsIdentId

AdressIdentId

VegAdressIdentId

#### Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Kommunehr.                   | 3033          |
| Gnr.                         | 131           |
| Bnr.                         | 158           |
| Snr.                         | 55            |
| Fnr.                         |               |
| Gateadresse                  | Fjellvegen 26 |
| Postnummer                   | 2053          |
| Poststed                     | Jessheim      |
| Bygningsnr.                  | 300814172     |
| Bolignr.                     | H0402         |
| Beskrivelse bolig/bygning    |               |
| Dato fil opprettet           | 13.08.2021    |
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 2021          |

#### 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   |  |
| <hr/>  |  |
| Areal yttervegger  | 64 m <sup>2</sup>                        |
| Areal tak  | 87 m <sup>2</sup>                        |
| Areal gulv   | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal vinduer, dører og glassfelt  | 24 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet BRA  | 87 m <sup>2</sup>                        |
| Totalt BRA   | 87 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet luftvolum  | 255 m <sup>3</sup>                       |
| U-verdi for yttervegger  | 0,17 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for tak  | 0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for gulv   | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt  | 0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt   | 27,4 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi  | 0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet   | 158,6 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)             |
| Lekkasjetall   | 0,73 1/h                                 |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)              | 25.02.2021                               |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner  | 90 %                                     |
| Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 90 %                                     |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                       | 0,73 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                 | 0,73 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                           | 1,94 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet                             | 82 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                  | 80 W/m <sup>2</sup>                      |
| 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 <sup>2</sup>                       |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)   | 0,50 kW/(l/s)                            |
| <hr/>  |  |
| <b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>  |  |
| 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 <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden  | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden   | 3,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden   | 1,80 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden  | 5,10 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden  | 0,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden   | 1,50 W/m <sup>2</sup> |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)  | 0,50                  |
| Gjennomsnittlig karmfaktor   | 0,20                  |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring    | 0,84                  |
| Oppvarmingssystem(er)  | Fjernvarme;           |
| Varmefordelingssystem  | Punktoppvarming;      |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling   |                       |
| Manuell eller automatisk solskjerming  | MANUELL               |
| <b>Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet</b>        |                       |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem  | 0,04                  |
| 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  | 0,88                  |
| Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg  | 2,10                  |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                      | 9,00                  |
| <b>Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje</b>                |                       |
| 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                  |
| <b>Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass</b>                |                       |

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

|  |       |
|--|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,000 |
| 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 | 0,960 |
| 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   | 13.8.2021        |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. |                  |

### Beregningsprogram

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Navn programvare   | SIMIEN                  |
| Versjon  | 6,015                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

### Energirådgiver

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Firma       | Rambøll Norge AS |
| Navn person | Flerbruker       |

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjettPrKvm

|               |      |
|---------------|------|
| Romoppvarming | 29,8 |
|---------------|------|

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

|                        |      |
|------------------------|------|
| Ventilasjonsvarme      | 1,4  |
| Varmtvann              | 29,8 |
| Vifter                 | 3,4  |
| Pumper                 | 0,0  |
| Belysning              | 11,4 |
| TekniskUtstyr          | 17,5 |
| Romkjøling             | 0,0  |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0  |
| TotaltNettoEnergibehov | 93,3 |

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 8743 kWh/år                     |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 100,27 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 5921 kWh/år                     |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 100,27 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 8743 kWh/år                     |

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

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år                |
| Olje             | 0 liter/år              |
| Gass             | 0,0 Sm <sup>3</sup> /år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år                |
| Biobrensel       | 0 kg/år                 |
| Annen energivare | 0 kWh/år                |
| Totalt           | 0 kWh/år                |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Elektrisitet     | 2961 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år    |
| Gass             | 0 kWh/år    |
| Fjernvarme       | 5783 kWh/år |
| Biobrensel       | 0 kWh/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år    |
| Totalt           | 8743 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 21,8 % |
|--------------------------------------|--------|

# Nabolagsprofil

Fjellvegen 26 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 79 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Dampsaga allé<br>Linje 436, 437, 438, 440, 450 | 3 min  | 0.2 km |
| Jessheim stasjon<br>Linje R13, R13x            | 11 min | 0.8 km |
| Oslo Gardermoen                                | 12 min |        |

## Skoler

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.)<br>490 elever, 22 klasser | 16 min | 1.2 km |
| Skogmo skole (1-7 kl.)<br>404 elever, 20 klasser                    | 20 min | 1.5 km |
| Døli skole (1-7 kl.)<br>406 elever, 20 klasser                      | 23 min | 1.7 km |
| Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)<br>347 elever, 15 klasser          | 7 min  | 0.5 km |
| Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.)<br>144 elever, 6 klasser          | 23 min | 1.7 km |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser              | 23 min | 1.6 km |
| Hoppensprett vgs Jessheim   | 23 min |        |

## Ladepunkt for el-bil

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Jessheim Storsenter | 12 min |
| Bohus Jessheim      | 13 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

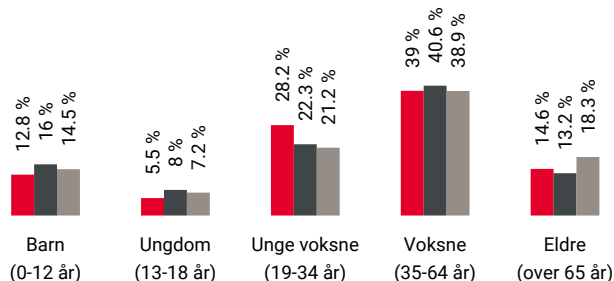
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Skogmo barnehage (0-5 år)<br>140 barn      | 16 min | 1.1 km |
| Verkensveien barnehage (0-5 år)<br>50 barn | 18 min | 1.3 km |
| Døli barnehage (0-5 år)<br>52 barn         | 23 min | 1.7 km |

## Dagligvare

|                                    |       |        |
|------------------------------------|-------|--------|
| Coop Extra Saga Senter<br>PostNord | 5 min | 0.4 km |
| Kiwi Gystad<br>PostNord            | 5 min | 0.4 km |



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 2024



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



### Støynivået

Lite støynivå 84/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

## Sport

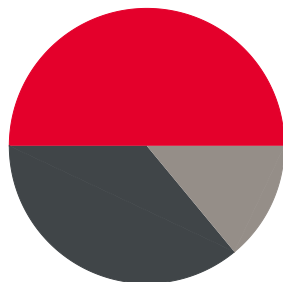
⚽ Allergot ungdomsskole 7 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km

⚽ Jessheim skole 17 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill 1.2 km

🏊 Spent Jessheim 7 min 🚶

🏊 Fresh Fitness Jessheim 19 min 🚶

## Boligmasse



■ 50% enebolig  
■ 36% blokk  
■ 14% annet

«Kort vei til alle fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

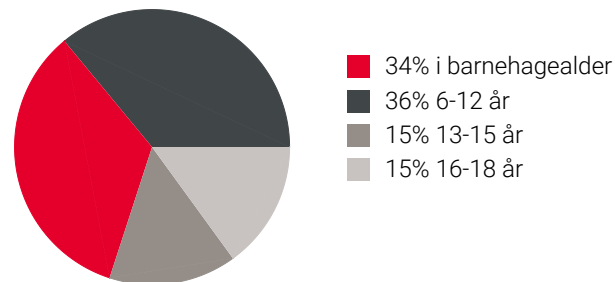


## Varer/Tjenester

📍 Jessheim Storsenter 12 min 🚶

📍 Vitusapotek Gotaasgården Jessheim 10 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%

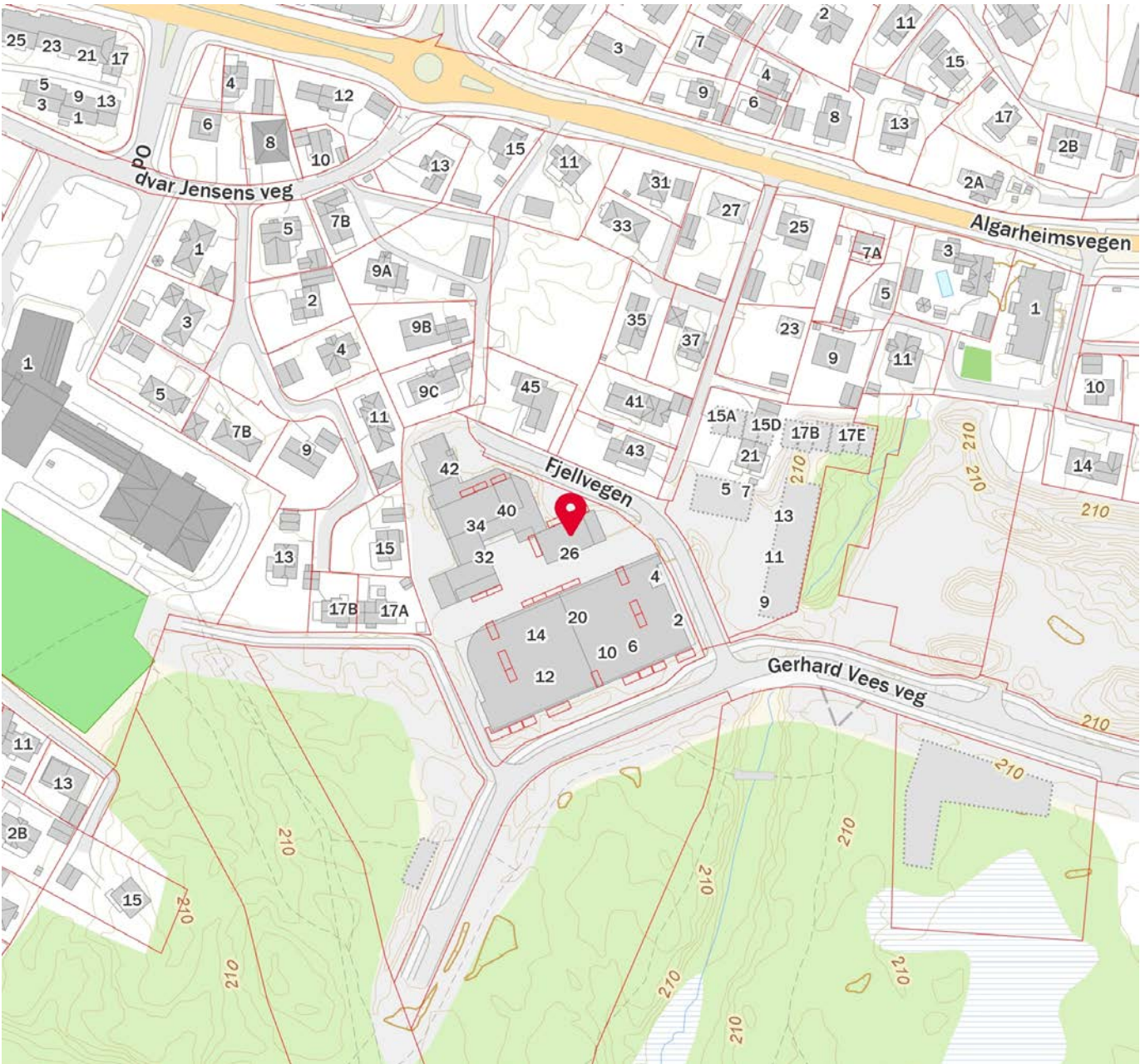
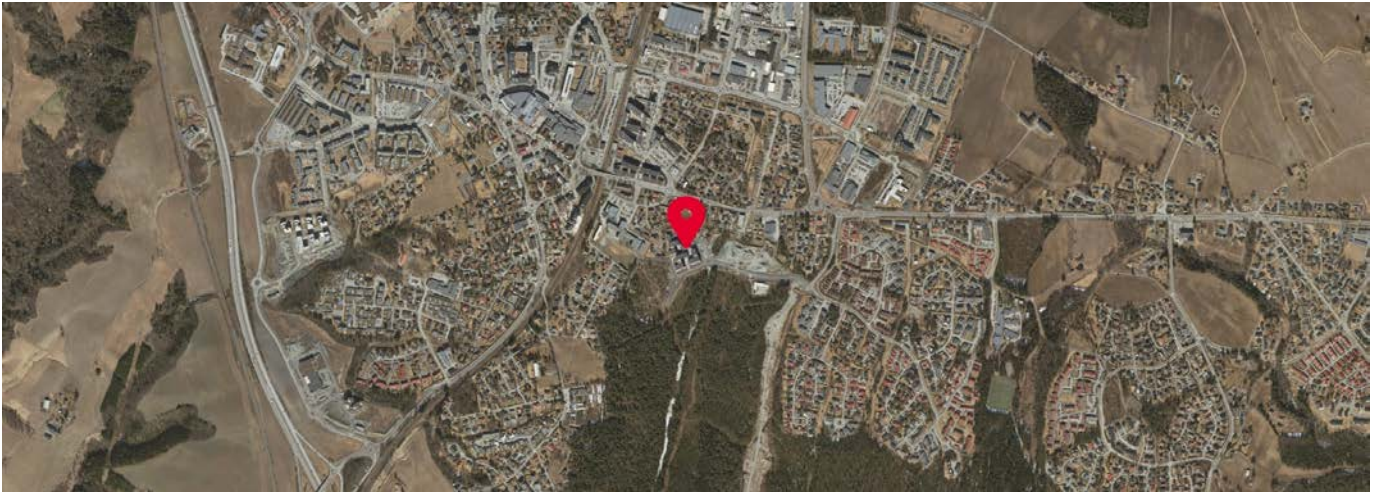
■ Jessheim øst  
■ Jessheim  
■ Norge

## 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
8353758

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
10.03.2025.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 131 BNR: 158 SNR: 55

Forespørsel datert: 06.03.2025.

### Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 9083,3 m<sup>2</sup>.  Snr. 55 har en andel på 850/111040 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 boligbebyggelse - blokkbebyggelse i reguleringsplan for «Skogmo B5-B6.5» m/best. vedtatt 13.03.2018.

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – fremtidig vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim sørøst til: boligbebyggelse – fremtidig vedtatt 15.06.2015.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Del av Rv 174 øst for jernbanen med tilliggende eiendommer» vedtatt 28.12.1983., «Del av Rv 174 øst for jernbanene med tilliggende eiendommer, gnr/bnr 135/22» vedtatt 23.11.1987. og «Grønnstruktur Langmyra» vedtatt 23.03.2021.

**STØYFORHOLD:**

---

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | <input type="checkbox"/> Er berørt av veg/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 2025 er kr. 5196,-.  
Avgifter for vann og avløp går direkte til sameie.

Dette er kun for renovasjon.  
Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

**BEBYGGELSE:**

---

Hovedbygning byggemeldt 2018.

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 ikke midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL



## **ANDRE MERKNADER:**

---

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn med frist 07.01.2025. se vedlegg

Med hilsen

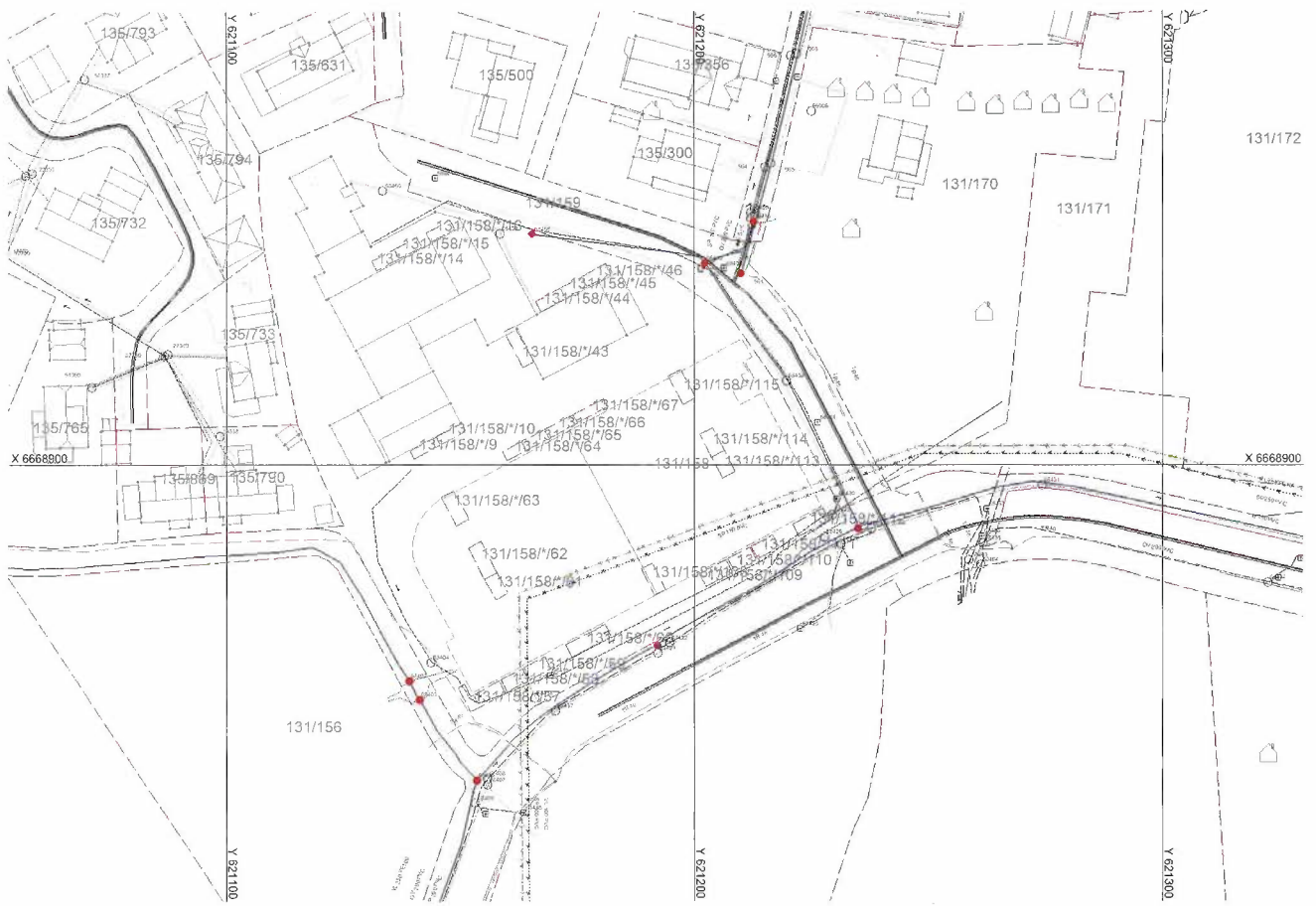


Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

Vedlegg:

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Reguleringsplan.         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Reguleringsbestemmelser. |
| <input type="checkbox"/>            | Bebyggelsesplan.         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommunedelplan.          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommuneplanbestemmelser. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Matrikelbrev.            |
| <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: 131  
Bruksnummer: 158  
Festenummer:  
Seksjonsnummer: 55

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.03.2025 kl. 15:25  
Produsert av: Nina E Skoglund  
Attestert av: Ullensaker kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 05.07.2021  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 850 / 111040 i matrikkelenhet 131 / 158  
Formål seksjon: Boligseksjon

## Arealrapport

| Tekst  | Areal | Kommentar  |
|--|-------|--|
| Matrikkelenheten har andel (1 / 178) i realsameie: 131 / 160 | 0 m2  | Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                | Bruksenhet | Adresse                        | Andel |
|---------------|--------|----------------|---------------------|------------|--------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 221290         | KHORSHIDI DIAKO     | H0301      | Lindebergåsen 26A<br>1068 OSLO | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver |        | 100397         | MOHAMMED REIAN EMAD | H0401      | Fjellvegen 26<br>2053 JESSHEIM | 1 / 2 |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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



| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status           | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur<br>Dato |
|--|---|------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Omnummerering v/kommuneendring<br>Omnummerering        | 01.01.2024  | Tinglyst         | 01.01.2024                | smatmynd 01.01.2024                 |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158            |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158            |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/1        |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/1        |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/2        |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/2        |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/3        |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/3        |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/4        |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/4        |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/5        |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/5        |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/6        |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/6        |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/7        |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/7        |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/8        |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/8        |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/9        |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/9        |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/10       |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/10       |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/11       |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/11       |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/12       |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/12       |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/13       |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/13       |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/14       |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/14       |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/15       |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/15       |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/16       |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/16       |                                     |
|  |   | Omnummerert til: | 3209 - 131/158/0/17       |                                     |
|  |   | Omnummerert fra: | 3033 - 131/158/0/17       |                                     |

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/18  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/18  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/19  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/19  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/20  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/20  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/21  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/21  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/22  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/22  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/23  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/23  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/24  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/24  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/25  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/25  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/26  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/26  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/27  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/27  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/28  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/28  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/29  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/29  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/30  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/30  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/31  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/31  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/32  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/32  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/33  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/33  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/34  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/34  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/35  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/35  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/36  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/36

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/37  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/37  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/38  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/38  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/39  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/39  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/40  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/40  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/41  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/41  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/42  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/42  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/43  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/43  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/44  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/44  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/45  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/45  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/46  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/46  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/47  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/47  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/48  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/48  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/49  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/49  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/50  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/50  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/51  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/51  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/52  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/52  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/53  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/53  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/54  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/54  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/55  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/55

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/56  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/56  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/57  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/57  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/58  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/58  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/59  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/59  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/60  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/60  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/61  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/61  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/62  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/62  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/63  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/63  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/64  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/64  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/65  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/65  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/66  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/66  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/67  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/67  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/68  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/68  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/69  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/69  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/70  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/70  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/71  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/71  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/72  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/72  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/73  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/73  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/74  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/74

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/75  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/75  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/76  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/76  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/77  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/77  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/78  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/78  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/79  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/79  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/80  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/80  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/81  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/81  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/82  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/82  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/83  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/83  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/84  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/84  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/85  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/85  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/86  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/86  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/87  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/87  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/88  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/88  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/89  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/89  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/90  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/90  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/91  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/91  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/92  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/92  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/93  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/93



Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/94  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/94  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/95  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/95  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/96  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/96  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/97  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/97  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/98  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/98  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/99  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/99  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/100  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/100  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/101  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/101  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/102  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/102  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/103  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/103  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/104  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/104  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/105  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/105  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/106  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/106  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/107  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/107  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/108  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/108  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/109  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/109  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/110  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/110  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/111  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/111  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/112  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/112

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/113  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/113  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/114  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/114  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/115  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/115  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/116  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/116  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/117  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/117  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/118  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/118  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/119  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/119  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/120  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/120  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/121  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/121  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/122  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/122  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/123  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/123  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/124  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/124  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/125  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/125  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/126  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/126  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/127  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/127  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/128  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/128  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/129  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/129  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/130  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/130  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/131  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/131

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/132  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/132  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/133  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/133  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/134  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/134  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/135  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/135  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/136  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/136  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/137  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/137  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/138  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/138  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/139  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/139  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/140  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/140  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/141  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/141  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/142  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/142  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/143  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/143  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/144  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/144  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/145  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/145  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/146  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/146  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/147  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/147  
Omnummerert til: 3209 - 131/158/0/148  
Omnummerert fra: 3033 - 131/158/0/148

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status          | Tinglysing           |  | Matrikkelføring |            |
|--|---|-----------------|----------------------|--|-----------------|------------|
|  |   |                 | Endret dato          |  | Signatur        | Dato       |
| Seksjonering   | 02.07.2021  | Tinglyst        | 07.07.2021           |  | aunvet          | 02.07.2021 |
| Seksjonering   | 2021/7072   | Rolle           | Matrikkelenhet       |  | Arealendring    |            |
|  |   | Avgiver         | 3033 - 131/158       |  | -462,3          |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/9   |  | 12,3            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/10  |  | 12,1            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/14  |  | 12,4            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/15  |  | 12,4            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/16  |  | 12,4            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/43  |  | 22              |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/44  |  | 14,8            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/45  |  | 12,9            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/46  |  | 14,4            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/57  |  | 29,2            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/58  |  | 15,1            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/59  |  | 14,9            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/60  |  | 27,8            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/61  |  | 15,2            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/62  |  | 22,9            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/63  |  | 20,9            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/64  |  | 9,2             |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/65  |  | 11,2            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/66  |  | 14,1            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/67  |  | 14,7            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/108 |  | 17              |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/109 |  | 19              |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/110 |  | 15,4            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/111 |  | 15,3            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/112 |  | 21,6            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/113 |  | 15,5            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/114 |  | 16,8            |            |
|  |   | Mottaker        | 3033 - 131/158/0/115 |  | 20,9            |            |
|  |   | Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/1   |  |                 |            |
|  |   | Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/2   |  |                 |            |

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

| Rolle           | Matrikkelenhet      | Arealendring |
|-----------------|---------------------|--------------|
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/3  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/4  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/5  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/6  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/7  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/8  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/11 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/12 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/13 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/17 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/18 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/19 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/20 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/21 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/22 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/23 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/24 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/25 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/26 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/27 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/28 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/29 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/30 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/31 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/32 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/33 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/34 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/35 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/36 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/37 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/38 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/39 |              |



Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

| Rolle           | Matrikkelenhet      | Arealendring |
|-----------------|---------------------|--------------|
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/40 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/41 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/42 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/47 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/48 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/49 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/50 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/51 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/52 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/53 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/54 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/55 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/56 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/68 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/69 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/70 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/71 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/72 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/73 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/74 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/75 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/76 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/77 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/78 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/79 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/80 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/81 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/82 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/83 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/84 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/85 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/86 |              |

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

| Rolle           | Matrikkelenhet       | Arealendring |
|-----------------|----------------------|--------------|
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/87  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/88  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/89  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/90  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/91  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/92  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/93  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/94  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/95  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/96  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/97  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/98  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/99  |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/100 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/101 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/102 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/103 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/104 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/105 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/106 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/107 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/116 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/117 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/118 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/119 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/120 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/121 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/122 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/123 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/124 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/125 |              |
| Etablert/Endret | 3033 - 131/158/0/126 |              |



**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

|   |                          |                                     |   |
|---|--------------------------|-------------------------------------|---|
| <b>Bygningssnr:</b> 300 814 172                                   | Bebyggd areal: 1         | Ant. boliger: 14                    | <b>Datoer</b>                           |
| <b>Løpenr:</b>  | Bruksareal bolig: 1 101  | Ant. etasjer: 4                     | Rammetillatelse:                        |
| <b>Repr.punkt:</b> Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32           | Bruksareal annet: 0      | Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse: 04.03.2020     |
| Nord: 6668931 Øst: 621176   | Bruksareal totalt: 1 101 | Avløp: Offentlig kloakk             | Tatt i bruk:                            |
| <b>Bygningsendingskode:</b>                                       | Bruttoareal bolig: 0     | Har heis: Nei                       | Midlertidig brukstillatelse: 17.06.2021 |
| <b>Bygningstype:</b> Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Bruttoareal annet: 0     |                                     | Ferdigattest: 27.10.2022                |
| <b>Næringsgruppe:</b> Bolig                                       | Bruttoareal totalt: 0    |                                     |   |
| <b>Bygningsstatus:</b> Ferdigattest                               | Alternativt areal: 0     |                                     |   |
| <b>Energikilder:</b> Elektrisitet                                 | Alternativt areal 2: 0   |                                     |   |
| <b>Oppvarming:</b> Elektrisk                                      |                          |                                     |   |

**Etasjer**

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H04    | 2                | 237       | 0         | 237        | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| H03    | 4                | 288       | 0         | 288        | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| H02    | 4                | 288       | 0         | 288        | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| H01    | 4                | 288       | 0         | 288        | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

**Bruksenheter**

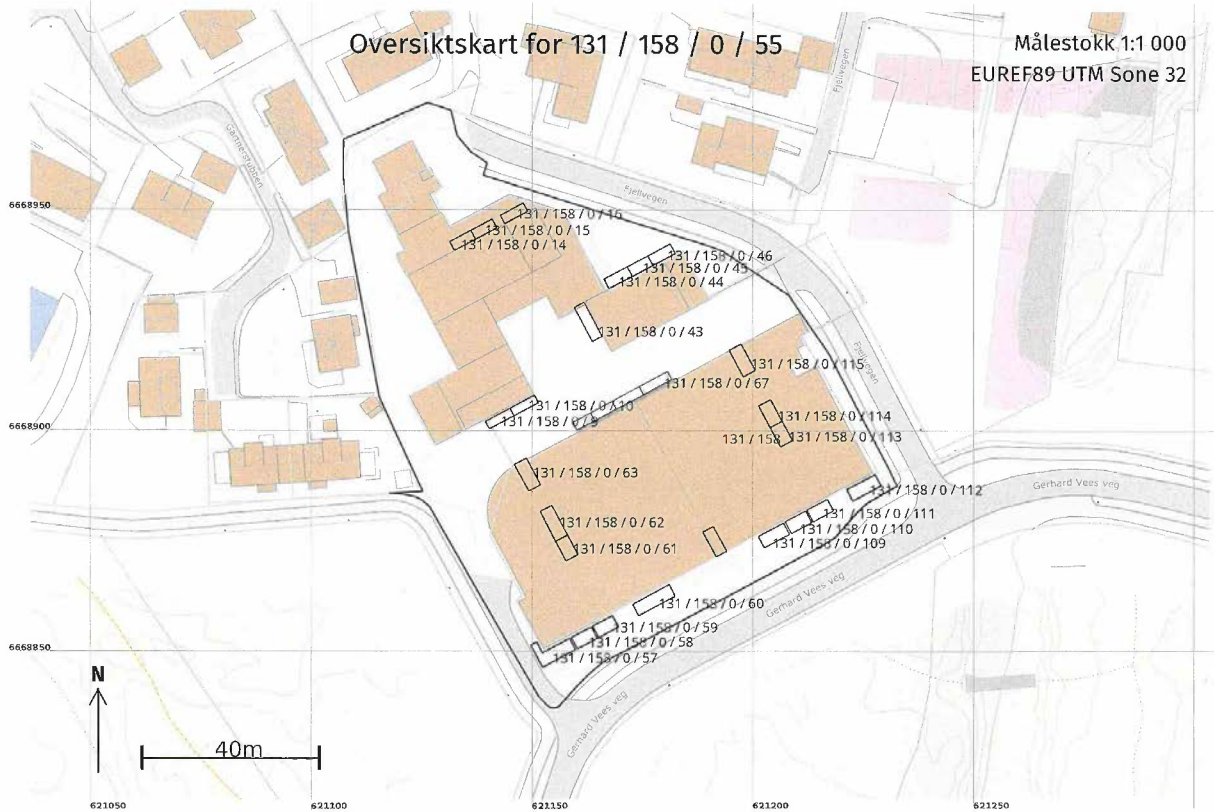
| Adresse            | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|--------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 3300 Fjellvegen 26 | H0402             | Bolig           | 85         | 4        | Kjøkken        | 1   | 1  | 131/158/0/55   |

**Kontaktpersoner**

| Rolle        | Føds.dato/org.nr | Navn              | Bruksenhet | Adresse                         |
|--------------|------------------|-------------------|------------|---------------------------------|
| Tiltakshaver | 912486990        | SKOGMO EIENDOM AS |            | Finstadhagan 17<br>1930 AURSKOG |

Oversiktskart for 131 / 158 / 0 / 55

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

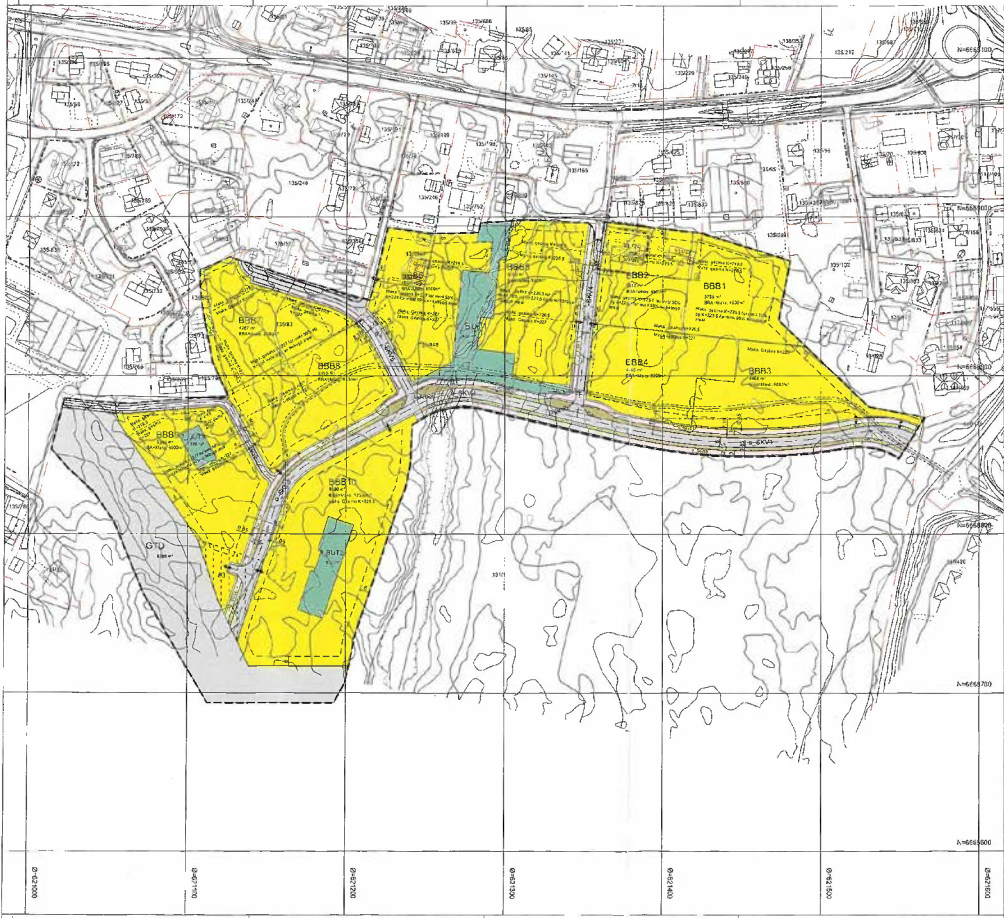


10.03.2025 15:25

Matrikelbrev for 3209 - 131 / 158 / 0 / 55

Side 17 av 17





**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**  
**§12-6. Nr. 1 - Belysnings- og anlegg**  
 [Symbol] Belysningsanlegg  
 [Symbol] Anlegg

**§12-6. Nr. 2 - Samfundets anlegg og teknisk infrastruktur**  
 [Symbol] Gata  
 [Symbol] Feste  
 [Symbol] Gataforbreiing  
 [Symbol] Annet vegnett - teknisk anlegg  
 [Symbol] Annet vegnett - utrustet  
 [Symbol] Gataforbreiing

**§12-7 - Beplantningsplan**  
 [Symbol] Beplantningsplan  
 [Symbol] Anlegg - utrustet  
 [Symbol] Anlegg - utrustet

**Løstgjetting**  
 [Symbol] Røstgjetting  
 [Symbol] Røstgjetting  
 [Symbol] Røstgjetting

**Reguleringsplan PBL 2008**  
 [Symbol] Beplantningsplan  
 [Symbol] Røstgjetting  
 [Symbol] Røstgjetting

**Punktsymbelegg**  
 [Symbol] Anlegg

**Kommuneplan**  
 EBN 10  
 Det ble vedtatt i Kommunestyret 17.12.2014  
 Saknummer: 17/14  
 Sakstittel: 17/14 - Sakstittel: 17/14

**Byggesaksnummer**  
 ASU 18/14  
 ASU 18/14

**Saksbehandling etter Plan- og Byggesloven**

| Dato     | Formål               | Ansvarlig | Godkjent av | Godkjent dato |
|----------|----------------------|-----------|-------------|---------------|
| 17.12.14 | 1. gangs behandling  | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 2. gangs behandling  | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 3. gangs behandling  | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 4. gangs behandling  | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 5. gangs behandling  | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 6. gangs behandling  | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 7. gangs behandling  | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 8. gangs behandling  | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 9. gangs behandling  | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 10. gangs behandling | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 11. gangs behandling | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 12. gangs behandling | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 13. gangs behandling | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 14. gangs behandling | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 15. gangs behandling | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 16. gangs behandling | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 17. gangs behandling | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 18. gangs behandling | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 19. gangs behandling | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |
| 17.12.14 | 20. gangs behandling | 17/14     | 17/14       | 17.12.14      |

# ULLENSAKER KOMMUNE



## PLANBESTEMMELSER

### LANGELAND SKOG, Felt B5 og B6.5 i KDP Jessheim SØ

PlanID: 392

Plan med bestemmelser er vedtatt av Ullensaker kommunestyre 13.03.2018, saksnr. 29/18

Reguleringsplanen er datert 03.01.17, sist revidert 16.02.18  
Planbestemmelsene er datert 03.01.17, sist revidert 13.03.18

---

## 1 FORMÅL

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)

- Boligformål – blokkbebyggelse, BBB1-10
- Felles uteoppholdsareal, f\_BUT1-3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg, o\_SKV1-3, f\_SKV4-5
- Fortau, o\_SF1-2
- Gangveg/gangareal, o\_SGS1-6
- Annen veggrunn - teknisk, o\_SVT
- Annen veggrunn - grønt, o\_SVG

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3)

- Turdrag/lysløype GTD

Hensynssone (pbl § 12-6)

- Frisikt

Bestemmelsesområde ( pbl § 12-7)

- Parkeringskjeller, #1-2
- Midlertidig anleggs-/riggområde og snuareal, #3

## 2 REKKEFØLGKRAV

### 2.1 Krav til adkomst fra omkjøringsveg i øst

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal omkjøringsveien Jessheim Sørøst med rundkjøring mot Algarheimsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom godkjent utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen, hvor finansiering av hele omkjøringsvegen framgår, skal legges fram for politisk godkjenning.

Brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse for område B5 og B6.5 kan ikke gis før hele omkjøringsveien er ferdig opparbeidet, med unntak av inntil 140 boliger.

Omkjøringsvegen skal bygges i ett strekk.

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal det avsettes sikkerhet for andel av rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal byggeplan være godkjent av rette veimyndighet og

gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

## **2.2 Helhetlig plan for overordnet grøntstruktur**

Før det gis IG for delområder innenfor B5 og B6.5 skal grøntstruktur for den delen av KDP Jessheim som ligger nordvest av omkjøringsvegen være ferdig regulert. Trase for lysløyper, mv og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/stier og grøntstrukturer må være opparbeidet jf pgf 5 og 6 i KDP. Lysløypa kobles sammen med dagens lysløype sør og øst for omkjøringsvegen.

Eksisterende vegetasjon i grøntstrukturen som grenser til felt B6 innenfor planområdet til KDP Jessheim Sørøst, skal ikke påvirkes av anleggsarbeidene i boligområdene.

Viktige grøntstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter.

Eksisterende vegetasjon i grøntstrukturen som grenser til felt B6 innenfor planområdet til KDP Jessheim Sørøst, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig, jf. § 6 pkt 6.1.

Kommunen skal godkjenne uttak av trær over en viss størrelse innenfor dette området, etter at området er ferdig regulert.

## **2.3 Gang- og sykkelvegforbindelse/fortau**

Før brukstillatelse for bolig kan tillates innfor planområdet må gjennomgående gangforbindelse/fortau fra Allergot ungdomsskole til omkjøringsvegen i øst være etablert. Ved etappevis utbygging skal midlertidig trase for trygg gangforbindelse opparbeides og sikres særskilt som del av anleggsgjennomføring, jfr § 3.2.4.

## **2.4 Kjøre-/gangveg og sanering av eksisterende avkjørsler**

### **2.4.1 Felt BBB1-BBB4**

Offentlig hovedsamleveg SKV1 med SGS1 og SGS5 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene BBB1-4.

### **2.4.2 Felt BBB5**

Offentlig hovedsamleveg SKV1 med SGS1 og SGS5, og adkomstveg SKV4 med SF1 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BBB5. Steinvollvegen skal kobles på SKV4 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Steinvollvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

### **2.4.3 Felt BBB6**

Offentlig hovedsamleveg SKV1-2, SGS1-2, SGS5 og adkomstveg SKV5 med SF2 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BBB6. Fjellvegen skal kobles på SKV5 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Fjellvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

### **2.4.4 Felt BBB7-BBB8**

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3, SGS1-6 og adkomstveg SKV5 med med SF2 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene BBB7-8. Fjellvegen skal kobles på SKV5 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Fjellvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

### **2.4.5 Felt BBB9**

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3 og SGS1-6 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BBB9.

#### 2.4.6 Felt BBB10

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3 og SGS1-6 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene.

### 2.5 Teknisk infrastruktur

Før brukstillatelse for bolig kan gis innenfor planområdet, må det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for feltets tekniske anlegg i samsvar med godkjent teknisk plan (jfr. § 3.2.2). Teknisk anlegg må være godkjent som driftsklart før det gir igangsettingstillatelse for bebyggelsen det skal betjene. Ved trinnvis utbygging skal det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for teknisk infrastruktur for hvert byggetrinn før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig i byggetrinnet. Grøntstruktur langs veger skal opparbeides og godkjennes samtidig med øvrige tekniske anlegg.

### 2.6 Felles leke/uteoppholdsareal og grøntområder

Felles leke/uteoppholds-/grøntområder i samsvar med krav til MUA/areal, kvalitet- og funksjon, jfr § 4.1.4, skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan, jfr § 3.2.1, før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for tilhørende blokkbebyggelse. Ved etappevis utbygging gjelder krav om at direkte tilgrensende felles grøntareal og lekeplass skal være ferdig opparbeidet med lekeutstyr og øvrig møblering/beplantning før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for bolig innenfor feltet.

### 2.7 Skjermingstiltak

Det skal etableres skjermingstiltak i form av gjerde eller hekk mellom utbyggingsfeltene og tilgrensende bebyggelse.

## 3 FELLESBESTEMMELSER (pbl §12-7)

### 3.1 Maks antall boenheter og trinnvis utbygging

Innenfor felt BBB1-8 kan det tillates inntil 460 boenheter. Innenfor felt BBB9-10 kan det tillates inntil 210 boenheter. Området kan utbygges i etapper i samsvar med feltinndeling i plankartet under forutsetning av at rekkefølgekrav i § 2 og plan-, dokumentasjons- og funksjonskrav i § 3 er ivarettatt. Det kan tillates etappevis utbygging uavhengig av feltenes nummerrekkefølge.

### 3.2 Plan og dokumentasjonskrav

#### 3.2.1 Utomhusplan

Utomhusplan/situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon skal følge søknad om byggetillatelse/rammetillatelse.

Utomhusplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Adkomst til bebyggelsen, inkl. rampe parkeringskjeller og internt kjøremønster
- Overvannsløsning og flomveier
- Snøopplag
- Felles renovasjonanlegg
- Terrengbearbeiding, inkl. kotehøyder og fallretning
- Vegetasjonsetablering
- Utforming, materialbruk, belysning og møblering av lekeplasser og uteoppholdsareal, inkl. internt gangvegssystem.

Utomhusplanen skal utformes helhetlig for et eller flere BBB-felt med tilgrensende BUT-felt, og det skal dokumenteres sammenheng med utomhusanlegg i tilgrensende felt (ganglinjer, kjøreveger, grøntanlegg, osv.) og til overordnet grøntstruktur/naturområder.

Utomhusplanen skal være godkjent av Ullensaker kommune.

### 3.2.2 Teknisk plan

Ved søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal det foreligge en teknisk plan som viser:

- Ledningsplan VA med dimensjonering, trase og tilknytning til overordnet nett
- Slukkevann-/brannvannskapasitet
- Løsning for overvann, inkl. fordrøyningsmagasin
- Renovasjon
- Energi/el-forsyning og nettstasjoner
- Fundamentering og utforming av gang- og kjøreareal, inkl. frisisksone
- Fremkommelighet og manøvreringsareal for redningskjøretøy og renovatør

Teknisk plan skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav, overordnet rammeplan for teknisk infrastruktur og være godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for ny virksomhet.

Ved trinnvis utbygging skal teknisk plan redegjøre for det enkelte byggetrinn og hvordan dette løses mht. teknisk infrastruktur.

### 3.2.3 Renovasjon

Plassering av avfallsbrønner skal fremgå av utomhusplan og teknisk plan (§§ 3.2.1 og 3.2.2.). Løsning for renovasjon skal være i samsvar med renovasjonsforskriften og kommunens retningslinjer for tilrettelegging for husholdningsavfall skal følges. Av sikkerhetshensyn skal avfallsbrønner i tilknytning til felles uteoppholdsarealer være låsbare. Det skal utarbeides en særskilt detaljplan for renovasjonsløsning med tilhørende beskrivelse som skal godkjennes av Ullensaker kommune i forbindelse med byggesøknad. Avfallsbrønner anlegges, eies, vedlikeholdes og driftes av abonnenten(e).

### 3.2.4 Miljø og oppfølgingsplan

Det skal utarbeides miljø- og gjennomføringsplan som skal følge søknad om byggetillatelse/rammetillatelse.

Planen skal vise:

- Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområder som evt. skal bevares, inkl. tiltak for sikring/bevaring i anleggsperioden. Det skal fremgå av planen hvilke deler av vegetasjonen som skal bevares og sikres i forkant av utbygging
- Tiltak for å ivareta marksikringszone mot tilgrensende bolig- og naturområder
- Prinsipper for anleggstrafikk, inkl. driftstider
- Gang- og sykkelforbindelser til eksisterende bebyggelse og til naturområder i sør gjennom anleggsperioden
- Redegjørelse for trafiksikkerhet gjennom utbyggingsperioden, med vekt på turvegforbindelser og trafiksikker skoleveg
- Prinsipper for informasjon til innbyggere

Ved trinnvis utbygging skal planen redegjøre for hvordan punktene over er ivaretatt for det enkelte byggetrinn. Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendige ulempe/plager for omgivelsene.

Sikkerhet for gående og syklende skal ivaretas under anleggsperioden i samsvar med krav i Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Trygg ferdse i tverrforbindelse mellom Allergot Ungdomsskole og Skogmo, og mellom Algarheimsvegen og friluftsområder i sør skal ivaretas gjennom byggeperioden. Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.

### 3.2.5 Dokumentert geoteknisk stabilitet

Dokumentasjon på tilfredsstillende område- og lokalstabilitet skal følge byggesøknad.

### 3.2.6 Estetisk redegjørelse

Ved behandling av byggesøknad skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming med hensyn til plassering, møneretning, takform,



materialbruk og fargesetting. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til eksisterende visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys mv.

Det skal i byggesøknad redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til nære omgivelser og fjernvirkning.

### 3.3 Overvann og grunnvann

Overflatevann / takvann / drensvann skal primært behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkl. internt fordrøying. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres slik at avrenningstopp etter utbygging ikke medfører ulemper for naboeiendommer og/eller offentlige trafikk-/oppholdsareal.

Overvannsrenner/grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett skal være en integrert del av utomhusanlegget. Valgte løsninger for overvann skal være i samsvar med overordnede føringer for overvannshåndtering på Jessheim og fremgå av utomhusplan og teknisk plan (§§ 3.3.1 og 3.3.2)

Det generelle grunnvannsnivået skal ikke senkes. Bekk fra Langmyra styrer grunnvannstanden i området, det tillates derfor ikke at bekkens terskel for normalavrenningen senkes.

### 3.4 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer for bebyggelse med støyfølsom bruk og støyutsatte fasader (gul sone):

- Alle boenheter skal ha en stille side.
- Minst ett støyfølsomt rom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Det kan benyttes lokal skjerming ved fasade, innglassede balkonger og andre støytiltak for å oppnå støynivå innenfor grenseverdiene gitt i tabell 3 i T-1442/2016.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal med områder som tilfredsstillende grenseverdi kravet i tabell 3 i T-1442/2016.

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse med støyfølsom bruk, skal det dokumenteres at grenseverdier tilfredsstilles, alternativt at unntakene/presiseringene i strekpunktene foran tilfrdestilles.

## 4 BYGGEOMRÅDE (pbl §12-5, nr 1)

### 4.1 Område for leilighetsbygg/blokkbebyggelse, BBB1-10

#### 4.1.1 Byggegrenser og byggehøyder

Blokkbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Mot SKV4/SF1, SF2 og BUT1 er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen. Nettstasjoner og parkeringsanlegg under bakkeplan, inkl. nedramping tillates utenfor angitte byggegrenser og inntil 1 m fra eiendomsgrenser.

Maksimal tillatte gesimshøyde for blokkbebyggelse er angitt på plankartet og hjemlet til kotehøyder. Heishus, konstruksjoner som gi tilgang til takterrasser og nødvendige tekniske installasjoner som ligger tilbaketrasket fra fasadelivet kan tillates over angitt kotehøyde.

Kotehøydeer angitt på plankartet tilsvarer følgende maks etasjehøyde:

- K+219,5 og K+220,5 = maks 3 etasjer
- K+223,5 og K+224 = maks 4 etasjer
- K+ 226,5 og K+227 = maks 5 etasjer

#### 4.1.2 Tillatt bruksareal m<sup>2</sup> BRA / grad av utnyttning

Maks tillatt grad av utnyttning for det enkelte felt i plankartet:

| Felt | Maks tillatt m <sup>2</sup> -BRA |
|------|----------------------------------|
| BBB1 | 4 500                            |
| BBB2 | 4 500                            |
| BBB3 | 6 000                            |

|       |        |
|-------|--------|
| BBB4  | 8 000  |
| BBB5  | 9 000  |
| BBB6  | 6 500  |
| BBB7  | 5 000  |
| BBB8  | 8 500  |
| BBB9  | 8 000  |
| BBB10 | 12 500 |

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng samt nettstasjoner og takoverbygget sykkelparkering på bakkeplan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

I felt BBB5 og innenfor tillatt bruksareal på 9 000 m<sup>2</sup> kan det tillates inntil 400 m<sup>2</sup> BRA til et eller flere av formålene forretning/tjenesteyting/bevertning som et nærservicetilbud i planområdet. Formålene kan bare tillates i første etasje, må gis en åpen og publikumsrettet fasade med min 60% glass og ha direkte inngang fra allment tilgjengelig utomhusanlegg/torg/veg/gangveg.

#### 4.1.3 Krav til MUA og leke- / uteoppholdsareal

Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) er 45m<sup>2</sup> pr 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål hvorav minimum 25 m<sup>2</sup> skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. BUT-felt, utomhusanlegg på lokk på/over gateplan og maks 5 m<sup>2</sup> av privat balkong inngår i beregningsgrunnlag for MUA.

Uteområder skal tilrettelegges med lekeplasser med lekeutstyr, åpent gressareal for ballek/aktivitet, gangveger, beplantning, belysning, integrerte løsninger for overvannshåndtering og flomveger og opparbeidede møteplasser med bord/benker, tilpasses alle aldersgrupper og tilstrebet utformet slik at det kan brukes av alle på en likestilt måte. 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av uteareal som tillates inkludert i beregningsgrunnlag for MUA.

Det skal opparbeides internt gangvegssystem med kjørbær adkomst for nød- og nyttetransport til inngangsparti for alle boenheter. Hensynet til barns sikkerhet skal vektlegges spesielt ved utforming av utomhusanlegg og ganglinjer.

Topp parkeringskjeller skal ved materialbruk og opparbeiding fremstå som en integrert og naturlig del av utomhusanlegget. Uteareal på parkeringskjeller kan inngå i beregningsgrunnlag for MUA forutsatt at minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør etablering av store busker og trær. Overgangssonen mellom parkeringskjeller og eksisterende terreng skal bearbeides spesielt og inngå som en funksjonell og visuelt tiltalende del av uteanlegget for øvrig.

#### 4.1.4 Parkeringskrav - parkeringskjeller

Blokkbebyggelsen skal oppføres med parkeringskjeller med krav til 1,2 p-plass pr boenhet, inkl. gjesteparkering. Min 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede og plasseres nær inngang/heis.

Inntil 15% av parkeringsplasser for bevegelseshemmede og gjester kan tillates etablert på bakkeplan i samsvar med godkjent utomhusplan.

Det skal etableres 2 p-plasser for sykkel pr boenhet i p-kjeller og/eller som integrert del av utomhusanlegg, fortrinnsvis under tak og i nærheten av inngang til bolig.

For formålet servering/forretning/tjenesteyting i felt BBB5, jfr § 4.1.2 gjelder krav til max 0,5 p-plass for bil pr 100m<sup>2</sup> BRA enten på bakkeplan eller i p-kjeller, og 2 p-plasser for sykkel pr 100 m<sup>2</sup> BRA på bakkeplan og i nærheten av inngang.

## 4.2 Felles leke-/uteoppholdsareal - grendelekeplass, BUT1-3

BUT1-3 skal opparbeides i samsvar med godkjent plan- og dokumentasjonskrav (jf. § 3.2) som felles uteoppholdsareal/torg og tilrettelegges som møteplass for opphold, lek og aktivitet. BUT-felt inngår i beregningsgrunnlag for MUA, jf § 4.1.3. Områdene skal være allment tilgjengelig og opparbeides med definerte soner for lek med lekeapparater og aktivitetsområder og soner for opphold med sittemulighet. Det skal innarbeides

tverrgående gangforbindelser, belysning, beplantning og variasjon mellom gressbakke/plantefelt og harde flater. Fordrøyningsanlegg for overvann, traseer for avrenning og kontrollerte flomveier tillates innenfor formålet. Overvannsløsninger skal integreres i utomhusanlegget ved materialbruk og utforming.

Parkeringsanlegg under bakkeplan tillates innenfor formålet.

## **5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5, nr 2)**

### **5.1 Kjøreveg o\_SKV1-3**

Offentlig kjøreveg med reguleringsbredde som vist i plankart.

### **5.2 Adkomstveg f\_SKV4-5**

f\_SKV4 er privat felles adkomstveg for felt BBB1-5 og for eiendommene gnr/bnr 135/52, 135/625, 135/624, 135/828, 135/829, 135/830, 135/165, 135/142, 135/239, 135/752 og 135/198.

f\_SKV5 er privat felles adkomstveg for felt BBB6-8 og for eiendommene gnr/bnr 135/246, 135/34, 135/199, 135/752, 135/191, 135/189, 135/729, 135/724, 135/262, 135/356, 135/300, 135/500, 135/248, 135/144, 135/632 og 135/631

### **5.3 Fortau, o\_SF1-2**

Offentlig fortau med reguleringsbredde som vist i plankartet.

### **5.4 Gang-/sykkelveg, SGS1-6**

Offentlig gang-/sykkelveg med reguleringsbredde som vist i plankartet.

### **5.5 Annen veggrunn, SVT og SVG**

Offentlig formål hvor det tillates ledningstraseer/tekniske anlegg, traseer for overvann/langsgående grøft og vegetasjonsetablering. Utforming og løsning skal framgå av utomhusplan og teknisk plan.

### **5.6 Avkjørsel/adkomst**

Adkomstrettighet er hjemlet ved adkomstpil i plankartet. Sidevegs forskyving av adkomstpunkt langs feltgrense mot vegformål tillates i samsvar med godkjent teknisk plan, ref § 3.2.2.

Adkomstpil helt øst i planområdet gir adkomstrett for hele Bergmo-området.

## **6 GRØNNSTRUKTUR (pbl §12-5, nr 3)**

### **6.1 Turdrag, GTD**

Eksisterende naturområde med turveg-/lysløypetrase reguleres til grøntformål som del av overordnet grønstruktur. Trase for turveg og ski-/sykkelløype med belysning tillates opparbeidet i en bredde på 12-15 m.

## **7 HENSYNSSONE (pbl § 12-6)**

### **7.1 Frisikt**

Innfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

## **8 BESTEMMELSESONMRÅDE (pbl § 12-7)**

### **8.1 Parkeringskjeller, #1-2**

#### **8.1.1 #1**

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres sammenhengende parkeringskjeller mellom felt BB1-5.

### 8.1.2 #2

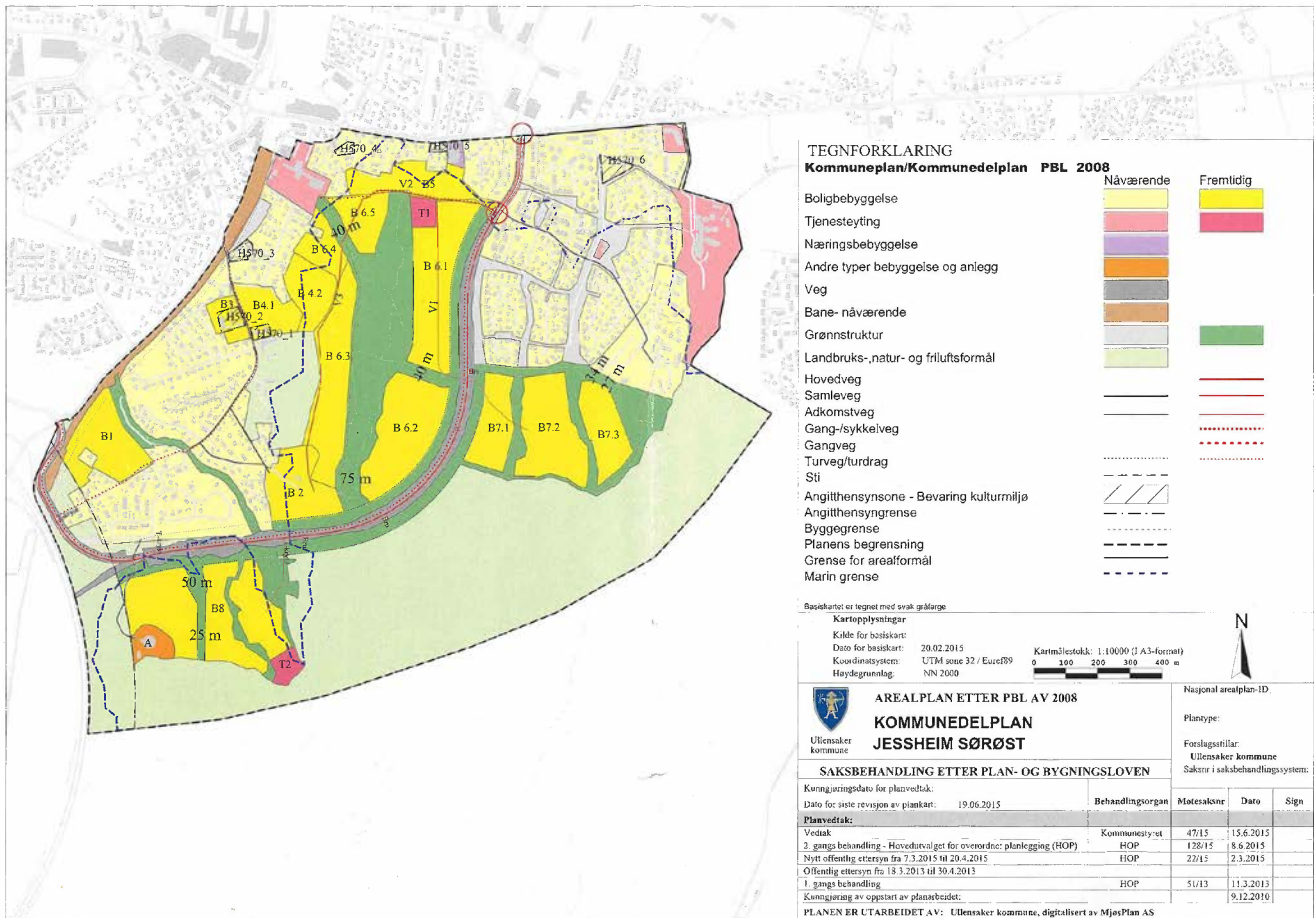
Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres sammenhengende parkeringskjeller mellom felt BB6-8.

### 8.2 Midlertidig vendehammer/snuareal og anleggsområde, #3

Trase for viderføringen av SKV3 kan justeres innefor bestemmelseområdet og avklares ved regulering av felt B.6.3-4 i KDP for Jesseheim sørøst. Innenfor bestemmelseområde #3 tillates etablert midlertidig vendehammer/snuareal og rigg-/anleggsområde. Området skal istandsettes i samsvar med regulert formål senest når videreføring av hovedsamleveg mot sør er ferdig opparbeidet.

|   |                    |   |                        |              |                     |
|---|--------------------|---|------------------------|--------------|---------------------|
|  <b>ULLESAKER<br/>KOMMUNE</b>  |                    | <b>Ferdigattest</b><br>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-saksnr: 20/10563 – 30, historisk saksnummer 2018/9799   |                        |              |                     |
| Ansvarlig søker:<br>A38 Arkitekter AS<br>Sarbuvollveien 38<br>1363 HØVIK  |                    | Tiltakshaver:<br>Skogmo Eiendom AS<br>Finstadhagan 17<br>1930 AURSKOG   |                        |              |                     |
| <b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>   |                    |   |                        |              |                     |
| Adresse:<br>Fjellvegen 2-42   |                    | Gårdsnr.<br>131<br>131  | Bruksnr.<br>158<br>160 | Festenr.<br> | Seksjonsnr<br>1-148 |
| Tiltakets/byggets art<br>Nybygg – boligblokker, garasjeanlegg og utomhusanlegg  |                    |   |                        |              |                     |
| Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse<br>14.03.2019, saksnummer 2018/9799-16  |                    |   |                        |              |                     |
| Dato for søknad om ferdigattest:  |                    | 10.06.2022,<br>komplettert<br>17.10.2022  |                        |              |                     |
| Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).   |                    |   |                        |              |                     |
| Merknader: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>- 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.</li> </ul> |                    |   |                        |              |                     |
| Sted<br>Ullesaker   | Dato<br>27.10.2022 | Underskrift<br>Jonny Leirpoll<br>Seniorrådgiver<br>Mari Wethal Eidem<br>Avdelingsleder<br><i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i> |                        |              |                     |





# Kommunedelplan for Jessheim Sørøst, Ullensaker kommune

## Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret den 15.6.2015 (sak 47/15). Dokumentet er sist korrigert den 26.4.2016, i samsvar med nevnte vedtak, og i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15).

### § 1 Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap.11.

Kommunedelplanen gjelder foran tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommuneplaner hvor det ikke er i samsvar med arealformål. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer i sin helhet med mindre annet framgår av denne bestemmelse. Det er krav om regulering der eldre reguleringsplaner er i motstrid med denne planen, jf. plan- og bygningsloven § 12-1.

### § 2 Plankrav og generelle krav til dokumentasjon

2.1 *Områder med marine avsetninger og mulige forekomster av kvikkleire\**

2.2 *Overvann og flom\*\**

2.3 *Nåværende byggeområder\*\*\**

2.4 *Fremtidige byggeområder*

Tiltak etter pbl § 20-1 kan ikke skjue før området inngår i vedtatt reguleringsplan. Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen, og det skal tilstrebes en effektiv arealutnyttelse. Reguleringen av byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger synliggjøres og avklares, som forhold til nabobebyggelse, grønnstruktur, trafikk og adkomstforhold, gang og sykkelveger med mer.

### § 3 Rækkefølgebestemmelser

3.1 *Teknisk infrastruktur m.m.*

Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rækkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggeområder som inneholder bolig-, nærings-, kombinert- eller tjenesteformål skal området være regulert og teknisk infrastruktur, vann- og

\* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §2.4 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

\*\* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §2.3 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

\*\*\* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §3.2.1 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

avløpsanlegg, renovasjon, støyskjerming, veg/parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg), torg, park, grønnstruktur og lekearealer mv. være etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

Grønnstrukturen i og langs veger skal opparbeides og godkjennes samtidig med øvrig teknisk anlegg.

Adkomst til skogbruksarealer skal være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.

Før regulering av felt innenfor sone med marine avsetninger, skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder.

Før regulering av feltene B2, B4.1, B4.2, B5, B6.1-6.6 samt omkjøringsvegen, skal det gjøres utredninger vedr. utbyggingens påvirkning på grunnvannstanden i området. Det stilles krav til dokumentasjon om at denne ikke endres ved utbygging i området.

I forbindelse med detaljreguleringen av de ulike delfeltene må det gjennomføres kapasitetsberegninger for å avdekke behovet for tiltak i kryssområdet for kryss mellom fv. 454.01 Trondheimsvegen, fv. 454.51 Dølivegen og omkjøringsvegen.

#### Omkjøringsvegen

Omkjøringsvegen kan bygges som 2-feltsveg. Det settes krav om bygging av 4-felt for del-etapper ved ÅDT over 12.000.

#### B1 – Dølivammen

Før regulering av feltet B1 skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder. Det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet i forhold til kvikkleire.

Før etablering av ny bebyggelse på felt B1 (Dølivammen) skal fortausløsning langs Gamle Trondheimsveg være etablert fra krysset med ny omkjøringsveg Jessheim sørøst til Laachebrua (jernbanen). Krysningspunkt kan vurderes nærmere ved regulering.

#### B2 – Stendansen

Før etablering av bebyggelse på felt B2 skal:

- omkjøringsvegen være etablert som vist i plankartet. Adkomst til området skal være etablert iht. §5.
- skytebanen være flyttet.
- eventuelt behov for opprensning i grunnen være gjennomført iht. gjeldende forskrifter. Dokumentasjon om at det ikke foreligger forurenset grunn skal forelegges ved regulering.
- adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene sikres for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.

#### B3 – Allergot – Døli

Før regulering av feltet B3 skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder. Det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet i forhold til kvikkleire.

Før etablering av ny bebyggelse på felt B3 skal:

- fortausløsning være etablert langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).

- interne gangforbindelser (øst/vest) være opparbeidet.

#### B4 - Allergot - Langeland

Før regulering av feltet B4 skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder. Det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet i forhold til kvikkleire.

Før etablering av ny bebyggelse på felt B4.1 skal:

- fortausløsning være etablert langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).
- interne gangforbindelser (øst/vest) være opparbeidet.

Før etablering av ny bebyggelse på felt B4.2 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet.
- det være etablert adkomst til området via B6 (V2 og V3) og omkjøringsvegen som vist i plankartet.

#### B5 –Langeland skog

Før etablering av ny bebyggelse på felt B5 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet.
- det være etablert adkomst til området fra omkjøringsvegen som vist i plankartet.
- fortausløsning langs Algarheimsvegen være etablert fra Røde Kors-garasjen til rundkjøringen ved Dampsaga i vest.
- det være vurdert tilkobling av veg og gang/sykkelveg til eksisterende bebyggelse langs Algarheimsvegen og gjennomført sanering av avkjørsler mot Algarheimsvegen dersom dette er blitt ansett som nødvendig.
- gang- og sykkelvegforbindelse gjennom området mellom Allergot ungdomsskole og østover mot Skogmo være opparbeidet som vist i plankartet. Fortausløsning for deler av traseen kan vurderes.

#### B6 – Langeland skog

Før etablering av bebyggelse på felt B6.1- B6.5 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet.
- det være etablert adkomst til området fra omkjøringsvegen som vist i plankartet.
- trase for lysløype mv. og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/-stier/grønnstrukturer være opparbeidet som vist i plankartet jf. også §§ 5 og 6.
- det være opparbeidet en grendelekeplass innenfor området.
- adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.

Før etablering av bebyggelse på felt B6.1 skal i tillegg internveg (V1) være etablert fram til omkjøringsveg mot B7.

Før etablering av bebyggelse på felt B6.3, B6.4 og B6.5 skal i tillegg internveg (V2 og V3) være etablert fram til områdene som vist i plankartet.

Før halvparten av det fremtidige boligområdet B6 er utbygd, alternativt ved maksimalt 250 boenheter, må barnehage på felt T1 være etablert.

### B7 – Skogmo sør

Før etablering av bebyggelsen innenfor B7 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet.
- det være etablert adkomst til området via B6 som vist i plankartet inkludert krysning omkjøringsvegen. Detaljutforming for adkomst til B7 fastsettes i detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen.
- ny øst/vestgående sti sør for området med tilknytning til tilgrensende turveger/-stier/grønnstrukturer være opparbeidet som vist i plankartet jf. også §§ 5 og 6.
- adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.

Før etablering av bebyggelsen innenfor østre del av B7.2 skal det være opparbeidet en grendelekeplass innenfor området

### B8 – Langelandsfjellet

Områdene innenfor B8 kan ikke bygges ut før B4.2, B5, B6.1, B6.4, B6.5 og nordre del av B6.3 er ferdig utbygd.

Før etablering av bebyggelse på felt B8 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet. Detaljutforming for adkomst til B8 fastsettes i detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen.
- det være etablert adkomst til området fra omkjøringsvegen som vist i plankartet.
- trase for lysløype mv. og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/-stier/grønnstrukturer være opparbeidet som vist i plankartet jf. også §§ 5 og 6.
- det være opparbeidet en grendelekeplass innenfor området.
- adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak /adkomst via området.

Før halvparten av det fremtidige boligområdet B8 er utbygd, alternativt ved maksimalt 150 boenheter, må barnehagen på felt T2 være etablert.

### *3.2 Utomhusplan*

Før det gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boliger. Det vises til presiseringer i retningslinjene.

## **§ 4 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming**

Alle tiltak skal tilpasses landskap og tilliggende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og nødvendig historisk tilknytning. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles.

Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til eksisterende visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys mv. I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til nære omgivelser og fjernvirkning. Det åpnes for arkitektonisk handlingsrom i forhold til utforming og design av nye bolig- og næringsbygg innenfor hvert enkelt område gjennom detaljreguleringsplan.



Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og uteoppholdsarealer skal det sikres universell utforming. Boliger skal utformes i henhold til krav angitt i de til enhver tid gjeldende bestemmelser om tilgjengelig boenhet.

All skilting og reklame skal innarbeides som en del av bygningenes fasadeuttrykk og/eller utomhusanlegg. Det kreves skiltplan som skal være godkjent av kommunen før tillatelse til tiltak gis.

Før hogst i framtidige boligområder skal det avklares hvilke deler av vegetasjonen som skal bevares og sikres i forkant av utbygging.

## **§ 5 Bebyggelse og anlegg**

Virksomheter som kan medføre særlig sjenanse for omgivelsene (for eksempel støy, støv, lukt, trafikk) tillates ikke.

Den første bygningsrekken på begge sider langs Gamle Trondheimsveg, fra jernbanebrua i nord til krysset ved Langelandsvegen i sør, begrenses til to etasjer med maksimal gesimshøyde 6 meter og maksimal mønehøyde 9 meter.

### *5.1 Boligbebyggelse*

For uregulerte områder eller for regulerte områder med lavere grad av utnytting, settes maksimal tillatt grad av utnytting til BYA = 30 %, jf. veileder H-2300.

#### B1- Dølivammen

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig. Det skal opparbeides gangforbindelse i tilknytning til grønnstrukturen.

#### B2 - Stendansen

Det skal oppføres eneboliger. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg via Stensvegen gjennom utvidelse av denne iht. vegprofil, alternativt via området Fjeldheim (planid. 222, vedtatt 2003) eller via B6 som vist i plankart (V3).

Mulighetene for adkomst fra omkjøringsvegen fastsettes i detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen. Dersom området gis adkomst via B6 (V3) eller omkjøringsvegen, kan det også oppføres tomannsboliger og mindre områder med tettere småhusbebyggelse. Stensvegen stenges for gjennomkjøring.

Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse, og underordne seg denne i volum og høyde.

Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF-område (sikre levirkning og skjerming smittepress, plantesykdommer).

#### B3 Allergot - Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og hensynssoner for kulturmiljøer, jf. § 7. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

#### B4 Allergot - Langeland

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, rekkehus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Bebyggelsen inntil hensynssonen for kulturmiljøer må forholde seg til bebyggelsen innenfor sonen i volum og uttrykk. Mønehøyden på bebyggelsen inntil hensynssonen begrenses til to etasjer med maksimal gesimshøyde 6 meter og maksimal mønehøyde 9 meter.

Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av området. Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF-område (sikre levirkning og skjerming smittepress, plantesykdommer).

Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. For området B 4.2 skal adkomst sikres via B6 og omkjøringsvegen. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området.

#### B5 Langeland skog

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av rekkehus, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Områdets utnyttelse skal ligge innenfor 150-200 % BRA.

Boligområdet skal ha adkomst via omkjøringsvegen. Gangforbindelse gjennom området mellom Allergot ungdomsskole og østover til omkjøringsvegen skal sikres i reguleringsplanen for området, tilsvarende skal det også sikres gangforbindelser mot Algarheimsvegen.

I forbindelse med regulering av området må det vurderes tilknytning og sanering av eksisterende avkjørsler langs Algarheimsvegen (delvis regulert stengt).

#### B6 Langeland skog

Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av de vestre deler av området.

Området B6 med delfelt skal reguleres samlet og sammen med barnehagen på felt T1. I tillegg til det generelle kravet om uteareal må det reguleres og opparbeides en grendelegeplass innenfor området sammen med boligfeltet.

Tilgrensende grønnsstrukturer skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig. Tilknytning til eksisterende gangforbindelser/turveger/-stier, samt områder med formål grønnsstruktur skal sikres i reguleringsplanen.

I felt B6.1 tillates oppført variert bebyggelse bestående av lavblokk, rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse. Områdets utnyttelse skal ligge innenfor 150-200 % BRA. Boligområdet skal ha adkomst fra omkjøringsvegen.

I felt B 6.2 tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Langs omkjøringsvegen kan det oppføres rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse. Boligområdet skal ha adkomst fra V1/V2 som vist på plankartet.

I felt B 6.3 tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse. I nordre del skal utnyttelse ligge innenfor 150-200 % BRA. I sør skal det oppføres eneboliger og tomannsboliger.

Boligområdet skal ha adkomst fra V2/V3 som vist på plankartet.

Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF-område (sikre levirkning og skjerming smittepress, plantesykdommer).

I felt B6.4 tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av området. Boligområdet skal ha adkomst fra V2/V3 som vist på plankartet.

I felt B6.5 tillates oppført variert bebyggelse bestående av rekkehus, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk. Områdets utnyttelse skal ligge innenfor 150-200 % BRA. Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av området. Boligområdet skal ha adkomst fra V2/V3 som vist på plankartet.

#### B7 Skogmo sør

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse.

Tilgrensende grønnskulpturer skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig. Tilknytning til eksisterende gangforbindelser/turveger/-stier, samt områder med formål grønnskulptur skal sikres i reguleringsplanen.

I tillegg til det generelle kravet om uteareal må det reguleres og opparbeides en grøndelegeplass innenfor området sammen med boligfeltet.

#### B8 Langelandsfjellet

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående eneboliger og tomannsboliger, langs omkjøringsvegen kan det oppføres rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse. Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av området.

Området skal reguleres samlet og sammen med barnehagen på felt T2. Endelig lokalisering av barnehage avklares i reguleringsplan for området. Det skal legges særlig vekt på gode uteoppholdsarealer (unngå vegstøy) og trafiksikkerhet i tilknytning til adkomst.

I tillegg til det generelle kravet om uteareal må det reguleres og opparbeides en grøndelegeplass innenfor området sammen med boligfeltet.

Tilgrensende grønnskulpturer skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig.

Interne og tilgrensende gang- og sykkelveger og tilknytning til eksisterende gangforbindelser/turveger/-stier/områder med formål grønnskulptur skal sikres i reguleringsplanen.

Avgrensning av boligområde mot høydebassenget må utredes og avklares i forbindelse med detaljreguleringsplan.

#### *5.2 Bebyggelse for tjenesteyting*

Eksisterende og fremtidige områder skal benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning og barnehage.

#### T1 – Framtidig barnehage

Innenfor område skal det etableres barnehage. Adkomstveg skal i utgangspunktet være felles med B6. Området skal reguleres sammen med B6. Det må legges vekt på gode interne gangforbindelser til T1 fra B6.

#### T2 – Framtidig barnehage

Innenfor område skal det etableres barnehage. Adkomstveg skal i utgangspunktet være felles med B8. Området skal reguleres sammen med B8. Det må legges vekt på gode interne gangforbindelser til T2.

#### *5.3 Krav til infrastruktur*

Vann og avløp til/fra bebyggelsen forutsettes tilkoblet det kommunale VA-nettet på Jessheim.

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning og adkomstveger for renovatør skal utformes iht. kommunens renovasjonsforskrift og dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbok 017. Tilretteleggingen skal behandles og godkjennes av kommunen, senest i forbindelse med rammetillatelsen.

Anlegg for renovasjon skal tilpasses kravene til sikkerhet for de myke trafikantene som ferdes der og anlegg plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for tilliggende bebyggelse.

I områder hvor det planlegges blandet bolig og næringsvirksomhet, skal det i tillegg tilrettelegges etter gjeldende regelverk for næringsavfall, da næringsdrivende har egen renovasjonsordning separat fra kommunens ordning. Det skal synliggjøres hvordan ordningen for bolig- og næringsavfall holdes adskilt.

Det skal være tilfredsstillende mulighet for varelevering til de næringsdrivende. Varelevering skal skje på bydelens premisser og ikke være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene.

#### *5.4 Utearealer*

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper. Utearealene skal ferdigstilles samtidig med boligene og før midlertidig brukstillatelse gis. Lekearealene skal utformes variert og i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift og på en måte som innbyr til aktivitet for barn i alle aldre. Krav om uteareal må gi rom for ulike løsninger både på bakke og taknivå. Kravene må være i tråd med realistiske krav til et bymiljø.

#### For områder med høy utnyttelse

Det er krav om 45 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> boligbruksareal, hvorav minimum 25 m<sup>2</sup> skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Arealet kan unntaksvis anlegges på lokk på/over gateplan. Maksimum 5 m<sup>2</sup> av privat balkong kan inngå i utregningen.

Den 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.

#### Felles for alle områder

Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m<sup>2</sup> for tomter over 1500 m<sup>2</sup>. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1 der bredde er minimum 12 meter.

Ved unntaksvis anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær. Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal». Felles takterrasser kan inngå i beregningen av restarealer under forutsetning at minst 30 % av takterrassen har jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær. Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger.

I alle nye boliganlegg skal fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsbassenger, mv.

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.

Det skal være sikker ferdsel mellom nærlekeplass og bolig. Der det er mulig skal utearealene legges i forbindelse med eksisterende grønne forbindelser/grønnstruktur. Naturlige landskapselementer som har kvaliteter med tanke på lek og aktivitet, skal bevares. Gangareal skal ikke ligge direkte inntil boliger. Boliger på bakkeplan skal skjermes for innsyn.

#### For boligfelt med småskalabebyggelse

I boligfelt med BYA større enn 30 % skal det etableres lekeplass innenfor 50 m fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass ved inngang skal ha noe fast dekke for trehjuls-sykling og areal for sandkasse for de aller minste barna.

Det skal være en nærlekeplass per 50 boenheter. Lekeplassen skal være maksimalt 250 m fra inngangen til de boligene den skal betjene, men inntil 300 m i områder med småhusbebyggelse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

Det skal være en grendelekeplass per 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 m til inngangen til de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 m i områder med åpen småhusbebyggelse. Minst halvparten av arealet på en grendelekeplass bør også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter mv. er tillatt.

#### *5.5 Parkering*

Parkeringskravene skal anvendes i bygge- og reguleringsaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring. I de fremtidige boligområdene med tett utnyttelse, skal parkering hovedsakelig legges til parkeringskjeller. I områder med varig høy grunnvannstand kan parkeringsanlegg på markplan unntaksvis tillates, under forutsetning at de plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Ved fellesanlegg uten faste plasser kan lavere parkeringskrav vurderes. Gjesteplasser for boliger i fellesanlegg skal etableres på en måte som er offentlig tilgjengelig.

Lokalisering av større parkeringsanlegg skal skje i nær tilknytning til samlevegnettet.

Ved parkeringshus skal første etasje mot offentlig gate ha publikumsrettet virksomhet. Parkeringskrav for andre formål må fastsettes i reguleringsplan og byggesaker. Kommunen



kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene, når trafikkforhold på stedet tilsier det. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

For boliger er parkeringskravet en minimumsnorm. For nærings- og kombinertformål er parkeringskravet en maksimumsnorm, dvs. at det for disse formålene tillates maksimalt antall parkeringsplasser som angitt i tabellen nedenfor.

| Formål                             | Antall for bil             | Pr. enhet                     |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Frittliggende (småhus)-bebyggelse* | 2                          | Boenhet                       |
| Konsentrert småhusbebyggelse*      | 1,5 + 0,20 gjesteparkering | Boenhet                       |
| Blokkbebyggelse*                   | 1 + 0,20 gjesteparkering   | Boenhet                       |
| Forretning                         | MAX 1 (min 0,5)            | 50 m <sup>2</sup> bruksareal  |
| Kontor                             | MAX 1 (min 0,5)            | 75 m <sup>2</sup> bruksareal  |
| Helseinstitusjoner                 | 0,5                        | Seng, behandlingsplass        |
| Barne- og ungdomsskole             | 0,7                        | Årsverk                       |
| Barnehage                          | 0,7                        | Årsverk                       |
| Treningscenter                     | 1                          | 100 m <sup>2</sup> bruksareal |

\*Bolytper iht. H-2300 Grad av utnyttning

#### Parkering for sykkel

| Formål                 | Pr. enhet                     | Sykkel |
|------------------------|-------------------------------|--------|
| Bolig                  | Boenhet                       | 2      |
| Næring                 | 100 m <sup>2</sup> bruksareal | 2      |
| Barne- og ungdomsskole | Elev/ansatt                   | 1      |

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger til bestemmelsesstedet og fortrinnsvis være under tak (unntatt for områder med småhusbebyggelse). Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ hvor sykkelen enkelt kan låses fast.

#### Parkering for MC

I felles parkeringsanlegg skal det avsettes egne parkeringsplasser for MC etter skjønn.

#### Parkering for forflytningshemmede

5-10 % av p-plasser ved publikumsbygg skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser.

Der det etableres felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges forflytningshemmede. Det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser.

#### Parkering for el-bil

Minst 5 % av p-plasser ved publikumsbygg og større parkeringsanlegg for bolig/næring skal være tilrettelagt for el-bil parkering.

## § 6 Grønnstruktur

### 6.1 Generell bestemmelse

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Ved etablering av grønnstruktur (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, lekearealer, idrettsparker o.l.) skal det etableres variert vegetasjon som skaper rom og avgrensning i tettstedet og som kan gi livsgrunnlag for biologisk mangfold. Eksisterende

vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig. Bekkeåpning skal vurderes i forbindelse med utbyggingsprosjekter, men må vurderes i sammenheng med geotekniske forhold.

Langmyra er viktig å bevare som et myrområde, landskapselement og område for biologisk mangfold. Tiltak og utbygging i nærheten må ikke påvirke grunnvannstanden og Langmyra på en negativ måte.

#### *6.2 Friluftsområder*

Det skal sikres gode forbindelser til friluftsområdene.

#### *6.3 Friområder inne i bebyggelsen*

Friområdene skal være allment tilgjengelige og benyttes til idrett, sport, rekreasjon og lek. Innenfor de enkelte friområdene kan det godkjennes opparbeidelse av parkmessige fasiliteter som uteplasser eller liknede som fremmer aktivitet.

#### *6.4 Turveg/turdrag: Løypetrase*

Det tillates opparbeidet løypetrase for bruk sommer og vinter.

Turvegnettet skal være sammenhengende og sikre gode forbindelse mot gangforbindelse i tilgrensende boligområder.

Traseen fra Allergot ungdomsskole vest for Langmyra, skal ha en opparbeidet 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. Det skal etableres planfri krysning for løypetraseen i forbindelse med V3, V3 legges i brukonstruksjon over løypetraseen.

For trase sør for Skogmo er det ikke nødvendig med belysning. Her aksepteres også en mindre bredde (inntil 5 meter).

### **§ 7 Kulturmiljø**

Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres gjennom reguleringsplan. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer, må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, jf § 5 og retningslinjenes § 10.

### **§ 8 Støy\***

### **§ 9 Samferdselsanlegg**

Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en utforming tilpasset området der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges med naturlige ledelinjer/markeringer. Vegene utformes i henhold til de en hver tid gjeldende forskrifter. Byggeplaner for nye veganlegg som berører riks- eller fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

Omkjøringsvegen er avsatt med 4 felt. Den bygges først ut som 2-felts veg. Vegene bygges ut til 4 felt når ÅDT er 12.000 kj/d. Arealet kan begrenses i omfang når det er laget en teknisk

---

\* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §7 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

plan for vegtiltakene som er godkjent av Statens vegvesen (jfr brev datert 31.3.2014 fra Statens vegvesen).

Endelig løsning for adkomst til de enkelte delfeltene fastsettes ved detaljregulering av omkjøringsvegen.

Traseene til de framtidige interne adkomstvegene fastsettes endelig ved regulering av de enkelte delfelt.

Byggegrenser langs offentlige veger i planområdet:

- Omkjøringsvegen: 50 meter
- Gamle Trondheimsvegen: 15 meter
- V1- V3: 15 meter
- Algarheimsvegen: 30 meter

Byggeforbudssone / miljøsoner langs E6 skal være 150 m, regnet fra senter av nærmeste kjørebane i hver retning. Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

For jernbane gjelder en byggegrense på 30 meter fra nærmeste spors midtlinje jf Jernbaneloven.

### **§ 10 Hensynssoner**

Pbl. § 11-8, c) kulturmiljøer

### **§ 11 Bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 17-2 jf. § 11-9 nr 2)**

For utbygging av områder som inneholder bolig- og næringsformål innenfor planområdet, kan det inngås utbyggingsavtaler. Utbyggerne må påregne å bekoste teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, park, grønstruktur og lekearealer i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

For øvrig skal de til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn.

### **§ 12 Tilhørende retningslinjer**

Retningslinjer som følger kommunedelplanen utfyller bestemmelser og plankartet. Disse er ikke juridisk bindende, men gir føringer om hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå og hvordan bestemmelsene kan påregnes praktisert.

## Retningslinjer til kommunedelplan for Jessheim Sørøst

Retningslinjene omhandler forming av områdene innenfor kommunedelplanen.

De skal nyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av plan- og byggesaker.

### *Til § 3 Rekkefølgebestemmelser*

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via utbyggingsavtaler.

### *Til § 4 Stedsutvikling, estetikk og utforming*

Målet er å forsterke og videreutvikle områdets karakter. Ny bebyggelse i tilknytning til bevaringsverdige bebyggelse og gårdstun skal tilpasses eksisterende byggeskikk. Garasjer og andre mindre byggverk på boligtomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

For alle planer etter pbl som fremmes for behandling, skal det foreligge en vurdering om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkter.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det godkjennes en utomhusplan, fortrinnsvis i målestokk M 1:200, som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Utomhusplan skal vise detaljutførelse av alle ubebygde arealer, inkl. veier, parkeringsarealer, sykkelparkering, lekeplasser m.m. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon, terreng med kotehøyder og fallretning, samt håndtering av overflatevann. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles senest ved midlertidig brukstillatelse.

### *Til 5.1 Boligbebyggelse*

Boligtypene er i henhold til veileder H-2300 Grad av utnyttning.

Leiligheter som ensidig er orienterte mot nord, nordvest og nordøst tillates ikke.

### *Til § 5.3 Krav til infrastruktur*

Utbyggingsområder som henger naturlig sammen og som bygges ut under ett, skal tenkes som en helhetlig løsning. I de sentrale områder og ved større prosjekter skal oppsamlingsløsningen være basert på nedgravde avfallsbrønner eller stasjonære avfalls sug jf. renovasjonsforskriftens § 7. Avfallsbrønner skal ha innvendig sekk og løsningen skal være tilrettelagt for tømning med vanlig renovasjonskjøretøy. Stasjonære avfalls sug tømmes med containerbil. Avfallsbrønner og avfalls sug anlegges, eies, vedlikeholdes og driftes av abonnenten.

For å minske ulykkesrisikoen ved avfallshåndteringen, vil kommunen fortrinnsvis ha gjennomgående veg eller blindveg med snuplass som ikke medfører rygging. Den kjørbare vegen skal ha kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy og skal dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbok 017 for «veg og gateutforming» og håndbok 018 for «vegbygging».

Detaljerte planer for tilretteleggingen av renovasjonsordningen for husholdningsavfall, skal behandles og godkjennes av VARV-enheten i kommunen, senest i forbindelse med rammesøknaden.

Løsninger for varelevering skal være jf. Statens vegvesens Håndbok 250 Byen og varetransporten og Bransjestandard for varelevering (BVL).

#### *Til § 5.4 Utearealer*

Alle boliger skal ha gode tilgjengelige utearealer egnet for opphold på egen tomt og/eller som fellesareal for flere eiendommer. Boliger bør ha private uteområder med direkte tilgang til boligen. For boliger uten tilknytting til bakkeplan kan dette løses for eksempel med balkong/terrasse. Boliger på bakkeplan og private utearealer på bakkeplan bør skjermes for innsyn med en vegetasjonsbuffer. Om det ikke er plass til en buffer, bør det være en nivåforskjell. For eksempel ved at nivået i første etasje ligger 50-100 cm over utenivået.

Uteareal anlagt på lokk og takterrasser kan inngå i felles uteareal såfremt de er universelt tilgjengelige for alle og ikke senker bokvaliteten i nabolaget for øvrig, men må avklares nærmere i hver enkelt reguleringsplan/byggesak. Utearealer anlagt på lokk, skal ha en minimumsandel av dekket (anslagsvis 50 %) anlagt og dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig jorddybde til beplantning av store busker og trær.

Det oppfordres til at overvann inngår som et estetisk element i utearealer og til at det etableres «grønne tak».

Naturlige landskapstrekk som treklynger, bakker egnet for aking, små fjellknauser, bekker og lignende bør bevares og kan sammen med gode løsninger for behandling av overflatevann som f.eks. oppsamlingsdammer, berike området og være populære elementer i barns lek. Stier/gangarealer i boligområder bør danne "runder" som barna kan sykle i.

Før omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det utredes fullverdig erstatning. Det vises til RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Skolegård, barnehager, treningsbane og lignende bør holdes åpen for lek utenom ordinær åpningstid, og skal ikke benyttes til parkering.

#### *Til § 6 Grønnstruktur*

Bygg og anlegg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende grønnstruktur, terreng og vegetasjon slik at de ikke hindrer muligheten for en sammenhengende grønnstruktur/korridor.

I plankartet er det markert viktige grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser/turveitraseer. 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/turveitraseer ved regulering.

I forbindelse med planlegging av bygge- og anleggstiltak skal det avklares gjennomføring av tiltak innenfor området for å få sammenhengende forbindelseslinjer for gående og syklende til viktige målpunkt utenfor området, samt tilrettelegging for møteplasser. Møteplasser skal avgrenses og utformes som vakre, varierte, spennende og brukervennlige, med god og varig materialstandard. Det settes også krav til bruk av vegetasjon.

#### *Til 6.3 Friområder inne i bebyggelsen*

De enkelte anleggene i friområdene kan reserveres for den organiserte idretten etter nærmere avtale med kommunen.



*Til 6.4 Turveg/turdrag: Løypetrase*

Turstiene bør være tilgjengelig og brukbar for alle, og bør søkes opparbeidet i henhold til gjeldende krav og anbefalinger om tilgjengelig friluftsområde. Det må gjøres avveininger mot naturinngrep ved opparbeidelse av turstien.

*Til § 8 – Støy\**

*Til § 9 Samferdselsanlegg*

Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon jf vedlagte vegprofiler, Statens Vegvesens håndbok 017 og 018 eller den til enhver tid gjeldende forskrift. Utforming vurderes nærmere i detaljregulering, hensynet til nye og allerede etablerte trerekker skal vektlegges. Vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om universell utforming.

Private og felles parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming ved beplantning i og rundt parkeringsplassene. Det skal anlegges et fysisk skille mellom parkeringsareal og hhv. veg, gate/fortau.

Eventuelle grøfter og plass til snølagring kommer i tillegg til viste vegprofiler (nedenfor).

*Til § 10- Hensynssoner*

Hensynssoner etter § 11-c

**Sonetype 1**

*Allergot Langeland (H 570-1) og Nygård (H 570-4)*

Bygningene bør bevares i helhet og detaljer. Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er i noen grad ønskelig. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

Ved regulering bør bygningene og tilhørende uteområder gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

**Sonetype 2**

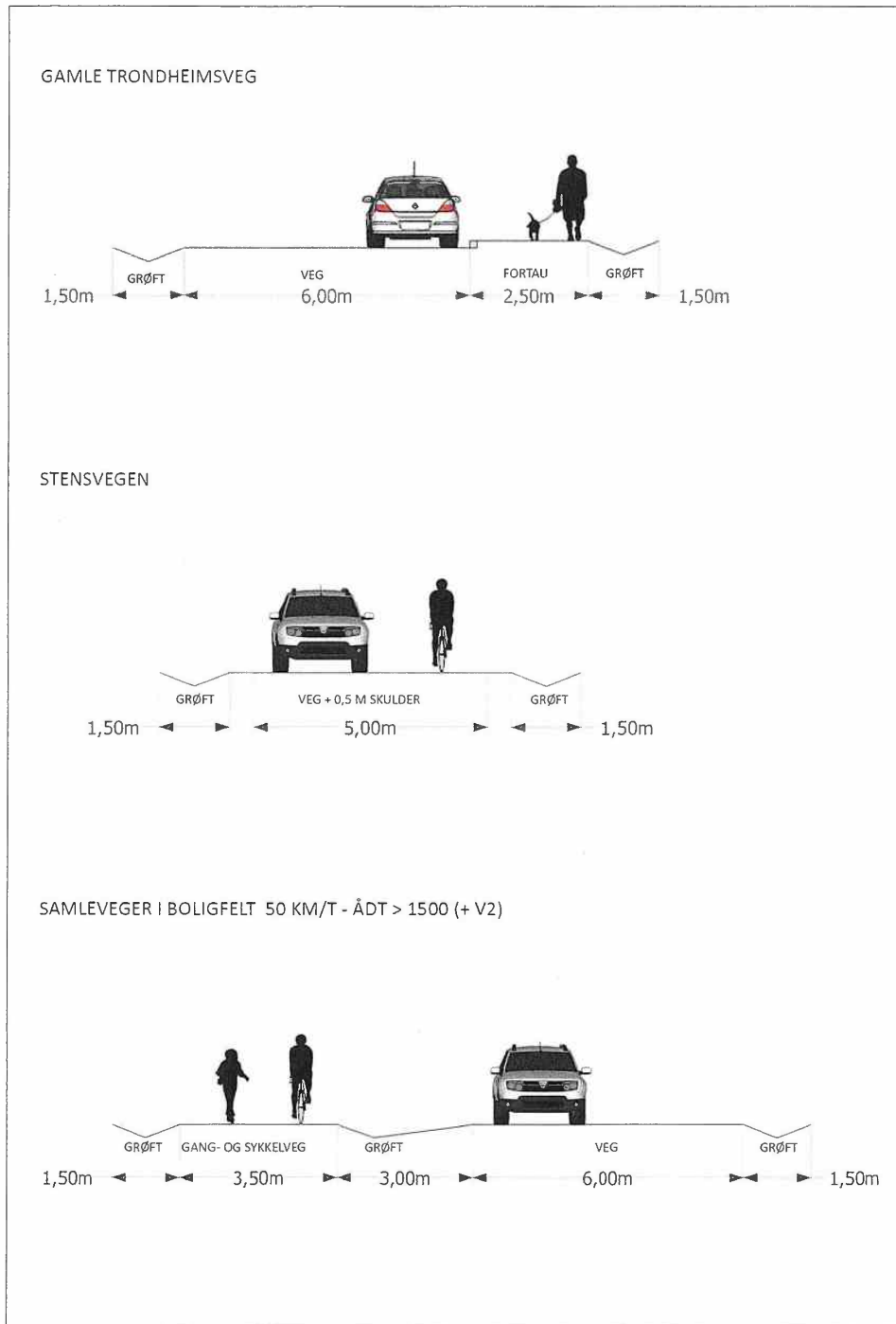
*Allergot Døli (H570-2), Allergot Madssstuen (H570-3), Stenvåg (H570-5) og Skogheim (H570-6)*

Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse bør ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at preget eiendommene har i dag, ivaretas.

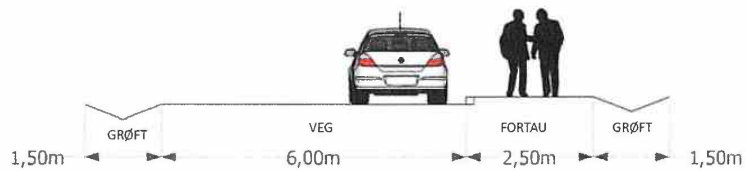
---

\* Erstattet av retningslinjer i kommuneplanen: *Til §7 Støy* i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

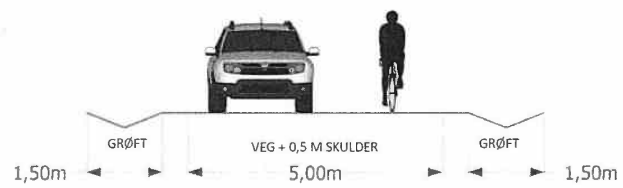
## Vegprofiler



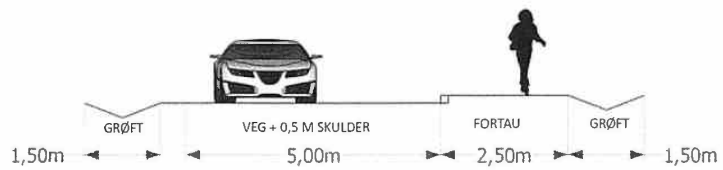
SAMLEVEGER I BOLIGFELT 50 KM/T - ÅDT < 1500



ADKOMSTVEGER I BOLIGFELT 30 KM/T MED LAV ÅDT



ADKOMSTVEGER I BOLIGFELT 30 KM/T MED HØY ÅDT



# Kommuneplan for Ullensaker

## Planbestemmelser

### 2021-2030



Vedtatt av Kommunestyret 23. mars 2021, sak 18/21. Dokumentet er korrigeret 09.04.21 i samsvar med vedtaket. Justert etter mekling, datert 22.02.22, og etter behandling av innsigelser i KDD 14.06.24.

Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten

## Innhold

|  |    |
|--|----|
| Innhold.....   | 2  |
| Kapittel 1: Kommuneplanbestemmelser .....  | 5  |
| § 1 Plankrav .....   | 5  |
| 1.1 Krav om reguleringsplan .....  | 5  |
| 1.2 Unntak fra plankrav.....   | 5  |
| 1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder.....                               | 6  |
| § 2 Forholdet til gjeldende planer .....   | 6  |
| § 3 Utbyggingsrekkefølge .....   | 6  |
| 3.1 Nordby park .....  | 6  |
| 3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan) .....                    | 6  |
| § 4 Krav til teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur .....                            | 7  |
| 4.1 Folkehelse .....   | 7  |
| 4.2 Universell utforming .....   | 7  |
| 4.3 Felles planbestemmelser .....  | 7  |
| 4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav .....                        | 8  |
| 4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner .....            | 13 |
| 4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål..... | 14 |
| § 5 Utbyggingsavtaler .....  | 14 |
| § 6 Kulturminner og kulturmiljø.....   | 14 |
| 6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt.....  | 14 |
| 6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak.....       | 15 |
| 6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø.....                                 | 15 |
| § 7 Landskap .....   | 16 |
| § 8 Grønnstruktur .....  | 16 |
| 8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder .....                                 | 16 |
| 8.2 Områder tilrettelagt for golf .....  | 16 |
| § 9 Vassdragssoner og naturmiljø.....  | 16 |
| 9.1 Vernede vassdrag.....  | 16 |
| 9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa.....                                | 16 |



|  |    |
|--|----|
| 9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring .....                              | 17 |
| 9.4 Lukkede bekker og bekkelukking .....   | 17 |
| 9.5 Hensynssone naturmiljø .....   | 17 |
| 9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven ..... | 18 |
| § 10 Kollektivtraseer .....  | 18 |
| § 11 Parkering .....   | 18 |
| 11.1 Krav til parkering .....  | 18 |
| § 12 Handel og kjøpesentre .....   | 19 |
| 12.1 Kjøpesenter .....   | 19 |
| 12.2 Øvrig detaljhandel .....  | 19 |
| 12.3 Handel med plasskrevende varer .....  | 19 |
| § 13 Samfunnssikkerhet .....   | 19 |
| 13.1 Geotekniske undersøkelser .....   | 19 |
| 13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm. ....                             | 20 |
| 13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom .....  | 20 |
| 13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone .....                                 | 20 |
| 13.5 Fare- og sikringssoner .....  | 21 |
| § 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn .....                                | 21 |
| § 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn .....      | 21 |
| § 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger .....                              | 22 |
| 14.1 Konsekvenser av klimaendringer .....  | 22 |
| 14.2 Krav til lokal overvannshåndtering .....  | 22 |
| 14.3 Energi .....  | 22 |
| 14.4 Vann, avløp og renovasjon .....   | 22 |
| 14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler .....                   | 23 |
| 14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning .....   | 23 |
| § 15 Miljøkvalitet .....   | 24 |
| § 16 Støy og luftforurensning .....  | 24 |
| 16.1 Luftforurensning .....  | 24 |
| 16.2 Støy .....  | 24 |
| 16.3 Støy fra anleggsvirksomhet .....  | 24 |
| 16.4 Krav til støyfaglig utredning .....   | 24 |

|   |    |
|---|----|
| 16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442 ..... | 25 |
| § 17 Masseforvaltning .....   | 25 |
| 17.1 Masseinntak .....  | 25 |
| 17.2 Råstoffutvinning .....   | 26 |
| § 18 Estetikk og boligkvaliteter .....  | 26 |
| 18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg .....  | 26 |
| 18.2 Skilt og reklame .....   | 27 |
| § 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer .....   | 27 |
| 19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse .....   | 27 |
| 19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse .....   | 28 |
| 19.3 Områder med blokkbebyggelse .....  | 28 |
| 19.4 Felles for alle områder .....  | 28 |
| § 20 Nåværende boligområder .....   | 29 |
| 20.1 Generelt .....   | 29 |
| 20.2 Definisjoner .....   | 29 |
| § 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF) .....   | 30 |
| 21.1 Generelt byggeforbud .....   | 30 |
| 21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde .....                        | 30 |
| 21.3 Kulturlandskap .....   | 31 |
| 21.4 Spredt boligbygging .....  | 31 |
| Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene .....   | 32 |
| Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune .....   | 33 |
| 2.1 Arealkrav for parkering .....   | 33 |
| 2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur .....   | 34 |
| 2.3 HC-parkering .....  | 34 |
| 2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur .....  | 34 |
| 2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil .....  | 35 |
| Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner .....  | 36 |
| 3.1 Utdypende forklaringer .....  | 36 |
| 3.2 Definisjoner .....  | 37 |

# Kapittel 1:

## Kommuneplanbestemmelser

Det gjenstår to uavklarte innsigelser. Det gjelder tredje rullebane ved lufthavnen, og utvidelse av lufthavnformålet vest for lufthavnen. I planbestemmelsene er de markert med rød farge samt gjennomstreking, og er unntatt rettsvirkning. Kommunal- og distriktsdepartementet vil avklare det som gjelder tredje rullebane, mens den andre avventer vedtak av ny kommunedelplan for Gardermoen vest.

### § 1 Plankrav

#### 1.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til utbyggingsformål (pbl. § 11-7 nr. 1 og 2) kan arbeid og 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), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

#### Ved fortetting i småhusbebyggelse

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

#### 1.2 Unntak fra plankrav

For uregulerte, mindre områder vist som "Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse - nåværende" i kommuneplankartet kan kommunen etter en konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

1. Oppføring inntil to boenheter. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 3 til kommuneplan.



2. Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Tomtene kan bebygges med maks en boenhet pr. tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 3 til kommuneplan.
3. Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse, tilsvarende gjelder tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.
4. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.

Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.

Selv om det gis unntak fra plankrav, skal kommuneplanens øvrige bestemmelser overholdes. Unntaket gjelder ikke for boligbygging i støytsatte områder.

### 1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

I områder avsatt med hensynssone H810, detaljeringszone – er det krav om felles planlegging (pbl. § 11-8, e).

## § 2 Forholdet til gjeldende planer

Juridisk bindende arealplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet. Ved motstrid mellom bestemmelser i kommuneplanen og kommunedelplaner gjelder kommuneplanen.

## § 3 Utbyggingsrekkefølge

### 3.1 Nordby park

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: S5, K5, K6 og K14 i Byplanen, hele Gystadmarka og hele Jessheim sørøst.

### 3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: Den delen av Gystadmarka som er omfattet av områdereguleringsplanen, samt S5, K5, K6 og K14 i Byplanen, og hele Jessheim sørøst.

## § 4 Krav til teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur

### 4.1 Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelsen, jf. folkehelseloven § 5c.

### 4.2 Universell utforming

I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt. Friområder og adkomstveger skal i størst mulig grad gis universell utforming.

### 4.3 Felles planbestemmelser

#### 4.3.1 Generelle bestemmelser:

Til førstegangs behandling av område- eller detaljreguleringsplan skal blant annet følgende dokumenteres:

- Barnehage- og skolekapasitet
- Transportkapasitet og trafiksikkerhet
- VA-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveger

#### 4.3.2 Grad av utnyttning

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnyttning og for tomter i LNF-områder med tillatelse til boligbebyggelse, settes maksimal tillatt grad av utnyttning til BYA = 30 % inklusiv garasje/biloppstillingsplasser.

#### 4.3.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur (vann, avløp, renovasjon og veg mm.) er godkjent ved ferdigbefaring av rette myndighet. Krav og retningslinjer til anleggene i Ullensaker kommune skal følge den til enhver tid gjeldende VA-norm og Veg-norm.

#### 4.3.4 Sand- og grusmasser

I Gardermoen-, Barntjeremoen- og Hauersetrområdet: Drivverdige forekomster av grus skal være tatt ut før områdene eventuelt kan bebygges. Drivverdige sand- og grusmasser skal tas ut i henhold til godkjente driftsplaner. For å beskytte grunnvannet skal det etter uttak være minimum 4 meter ned til grunnvannet.



#### 4.3.5 Gjenbruk av matjord og nydyrking

Ulensaker kommune har en klar intensjon om å verne dyrket mark og hindre nedbygging av den.

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal før det gis igangsettingstillatelse til boliger eller annet formål. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

#### 4.3.6 Registrering av naturmangfold

Kommunen skal kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold på arealer hvor kartlegging tidligere ikke er gjennomført.

#### 4.3.7 Midlertidige tiltak

Kommuneplanens rettsvirkning gjelder også for midlertidige- og flyttbare konstruksjoner. Midlertidige tiltak som innebærer boligformål, skal plasseres i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

### 4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav

| Områdebetegnelse                | Navn/sted | Rekkefølgekrav  |
|---------------------------------|-----------|---|
| 2015-62<br>2015-91<br>2019-56   | Gystad    | Det tillates ikke etablert bebyggelse før nytt kryss Rambydalsvegen/ fv. 174 er etablert med tilhørende omlegging av Rambydalsvegen.          |
| 2019-56                         | Gystad    | Helhetlig utvikling av området må sikres gjennom reguleringsplan, inkludert omlegging av Rambydalsvegen og nytt kryss Rambydalsvegen/ fv 174. |
| Byggeområdene langs Pinnebekken | Gystad    | Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med                            |



|                                    |                        |  |
|------------------------------------|------------------------|--|
|                                    |                        | mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.   |
| 2015-105                           | Kløfta                 | Ved utvikling av 2015-105 på Kløfta skal kulturminnevernhensyn ivaretas gjennom detaljregulering jf. retningslinjer fra kommunedelplan for Kløfta.   |
| 2015-89                            | Algarheim              | Ved utvikling av Algarheim nord, 2015-89, settes krav om turvegforbindelse gjennom området til Folkvang. I tillegg må gang-/sykkelveg langs Kisavegen fra Oskar Christensens veg til adkomst til planområdet reguleres og opparbeides, jf. vedtak i FSK-sak 32/18, 27.02.2018.<br><br>70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.  |
| 2015-16<br>2015-38<br>2015-97-del1 | Gardermoen seter og Li | Nye næringsområder i området Gardermoen seter, 2015-16 (todelt - øst og vest for Vilbergvegen), og områdene på Li, 2015-38 og 2015-97-del 1, skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke.<br><br>Ved reguleringsplanarbeidet for området ved Gardermoen seter, 2015-16, skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstrukturforbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest. Kulturminnevernhensyn området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig. |





|  |                    |   |
|--|--------------------|---|
| <p>Alle nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen næringspark og Jessheim nord</p> |                    | <p>For Gardermoen seter, Vilbergvegen vest og alle andre nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen Næringspark og Jessheim nord gjelder:</p> <p>Nytt hovedvegssystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativt godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen.</p> <p>Det kan ikke gis rammetillatelse før nevnte veginfrastruktur er ferdigstilt eller at utbyggers andel av bidrag til finansiering av denne er sikret i en bindende infrastrukturavtale med Statens vegvesen.</p> <p>En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig utfra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.</p> |
| <p>2015-118</p>  | <p>Dal skog</p>    | <p>Innenfor næringsområde Dal skog, 2015-118, tillates grovere næring knyttet til avfallshåndtering/foredling. Det tillates ikke lager/logistikk og handel. Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.</p>  |
| <p>2019-96</p>   | <p>Dal skog</p>    | <p>Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.</p>   |
| <p>2015-113</p>  | <p>Nordby park</p> | <p>Området Nordby park, 2015-113, skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlundene må være i størrelsesorden 50 daa og inngå i en sammenhengende grøntstruktur/parkområde. Det tillates ikke plasskrevende handel. Det settes krav om lite bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m<sup>2</sup> detaljhandel). Ullensaker kommune ønsker etablering av jernbanestasjon,</p>  |

|         |             |  |
|---------|-------------|--|
|         |             | <p>bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver, Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.</p>   |
| 2019-10 | Hauersetser | <p>Før ny godsterminal på Hauersetser kan tas i bruk må det være etablert en trafiksikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen.</p>   |
| 2019-30 | Gardermoen  | <p>Området kan kun benyttes til renseanlegg.</p>   |
| 2019-23 | Garder      | <p>1) Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her.</p> <p>2) Det skal gjennomføres en bygningsantikvarisk registrering av husene på eiendommen. Bygningsmessige tiltak tillates ikke før slik registrering foreligger.</p> <p>3) Verneverdig bebyggelse bør bevares i helhet og detaljer. Bygg som er revet kan erstattes, men den historiske tunstrukturen skal videreføres. Det tillates ikke nybygg utover dagens tun eller i siktlinjene mellom gravhaugene. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og gårdsbebyggelse i volum, høyder og uttrykk.</p> <p>4) Alle søknader om tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak kan fattes.</p> <p>5) Det må etableres gang og sykkelveg med en tilrettelagt kryssing av fv. 120, fra innkjøringen til hotellet langs Sogndalsvegen til E16 før hotellet kan tas i bruk.</p> |





|                    |                  |  |
|--------------------|------------------|--|
| 2019-24(1)         | Tredje rullebane | Rekkefølgekrav for infrastrukturbidrag i Gardermoen næringspark gjelder også ved etablering av tredje rullebane. Det tillates ikke etablering av tredje rullebane før en fullverdig og uhildet konsekvensutredning av behov og plassering, inkludert sosiale kostnader, infrastruktur og samfunnskostnader er gjennomført og vedtatt godkjent av Stortinget. |
| 2019-24(2)         | Gardermoen vest  | Utvidelse av flyplassformålet må ivareta hensynet til kulturminner og kulturmiljøer i området. Tiltak må være godkjent av kulturminnevernmyndigheten.<br><br>Utvidelse av flyplassformål, kan ikke gjennomføres før Hans Garders veg er reetablert, og utvidet med gang- og sykkelveg, slik at ny veg henger sammen med tilsvarende veg i Nannestad.         |
| 2019-79            | Kløfta øst       | Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal ensidig sykkelveg med fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta velhus og fram til undergangen for gående ved jernbanen være regulert og opparbeidet, jf. tilsvarende krav i områderegulering for Kløfta stadion og Dyrskuplassen (plan ID: 375).                            |
| 2019-5             | Dal pleiehjem    | Det tillates kun overnattingsvirksomhet og privat tjenesteyting i tilknytning til denne.   |
| 2019-35<br>2019-36 | Olaløkka         | Gang-/ sykkelveg skal være etablert på strekningen fra innkjøringen til idrettsanlegget og nordover til brua over Gardermobanen og E16, før anlegget kan etableres.  |
| 2019-36            | Olaløkka         | Det tillates kun idrettsrelatert næring som treningssenter og fysikalske tilbud. Det tillates verken detaljhandel eller handel med plasskrevende varer. Utviklingen av næringsområdet er bare aktuelt dersom   |



|                  |                     |   |
|------------------|---------------------|---|
|                  |                     | fotballforbundets planer for idrettsarealet gjennomføres.   |
| 2019-42          | Algarheimsvegen 130 | Ny kontorvirksomhet, servering og detaljhandel tillates ikke.   |
| 2019-94          | Hersjøen camping    | Når eiendommen utvikles skal det legges til rette for god tilgang for allmennheten til området generelt, og til badeplassen spesielt. Tilgang til annen bebyggelse innenfor området må sikres. Det tillates oppført bebyggelse til fritids- og turistformål.  |
| 2019-97          | Jessheim nord       | Område N/T2 i områderegeringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen.   |
| 2019-99          | Jessheim nord       | Område N/T3 i områderegeringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen. I området kan det etableres ny interkommunal brannstasjon.  |
| 2019-6           | Fløgstad            | Det kan åpnes for mottak av rene masser når øvrige mottak i kommunen er avsluttet. Det må gjennom regulering dokumenteres at tiltaket ikke har negativ konsekvens for omkringliggende miljø. Arealet skal fylles opp på en slik måte at mest mulig av arealet til enhver tid er produktivt jordbruksareal. Når mottaket avsluttes skal hele arealet dyrkes. |
| Willersrudjordet | Kløfta              | Nytt næringsareal skal ha adkomst fra nåværende næringsområde. Det må gjennomføres trafikale vurderinger av krysset mellom Kongsvingervegen og Prestmoen i forbindelse med regulering.  |

#### 4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner

I alle nye reguleringsplaner tas det inn i rekkefølgebestemmelsene at det ikke tillates hogst i yngletiden: avvirking/hogst legges utenom yngletiden, 15.april – 15.juli.

#### 4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål skal bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (begrenset til småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

### § 5 Utbyggingsavtaler

Utviklere av utbyggingsområder må påregne å bekoste teknisk infrastruktur i tilknytning til, og som er nødvendig for utbygging av områdene, blant annet vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- sykkelveg med belysning, park, grønnstruktur og lekearealer.

Ved utbygging til nevnte formål skal behovet for utbyggingsavtale vurderes for hvert enkelt planområde.

Det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

### § 6 Kulturminner og kulturmiljø

#### 6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

Kvaliteten i kulturlandskap og kulturminner/-miljø registrert i kulturminnevernplanen skal søkes bevart i plan- og byggesaksbehandling og anleggstiltak. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør så langt som mulig opprettholdes. Nye bygg, konstruksjoner og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene. Tiltak som berører kulturhistoriske verdier, skal forelegges relevante fagmyndigheter for uttalelse.

I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturminnevernplanen skal bevares.

Formålet er å ivareta viktige kildehistoriske og identitetsskapende elementer i lokalsamfunnene, sikre at dagens innbyggere og nye generasjoner får oppleve Ullensaker med historisk dybde, samt å skape attraktive tettsteder og byrom.

## 6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

Byggesaksbehandling skal ivareta hensynet til kulturlandskap og kulturminner/-miljø ihht retningslinjer og rutiner beskrevet i kulturminnevernplanen. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares.

Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter kommunens vurdering er godt tilpasset og harmonerer med kulturminnet/-miljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og -tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg. Ved søknadsbehandling kan det bes om en estetisk redegjørelse.

Det skal vurderes om bygge- og anleggstiltak kan komme i konflikt med kjente eller hittil ukjente automatisk fredete kulturminner. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal regional kulturminnemyndighet kontaktes.

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

## 6.3 Hensynssone H570\_1-92 bevaring av kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjerder, gårds- og isdammer o.l. skal ivaretas. Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.

I tilknytning til særlig viktige og sentrale kulturminner/-miljø og kulturlandskap skal det utvises en meget restriktiv praksis når det gjelder nye bygg og anlegg, fortetting ol. Eventuelle nye anlegg skal underordnes det eksisterende. Inngrep som kan forringe de kulturhistoriske verdiene tillates ikke.

Viktige kulturminner/-miljø og kulturlandskap som berøres av plansaker skal sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensynssoner fastsatt i kommuneplanen samt vurderinger i kulturminnevernplanen skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende element.



## § 7 Landskap

Ved reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal hensynet til verdifulle og sårbare natur- og kulturlandskap ivaretas.

## § 8 Grønnstruktur

### 8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

I reguleringsaker skal eksisterende og fremtidige aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftslivsområder sikres/gjennomføres. Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng/overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes, og det skal søkes å oppnå sammenhengende grønne korridorer.

### 8.2 Områder tilrettelagt for golf

I områdene tilrettelagt for golf, skal allmennheten ha adgang i form av gangforbindelser gjennom området.

## § 9 Vassdragssoner og naturmiljø

### 9.1 Vernede vassdrag

De vernede vassdragene Leiravassdraget og Hurdalsvassdraget berører arealer i Ullensaker kommune. Disse vassdragene inkludert deres nedbørsfelt er underlagt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Inntil 100 meter langs følgende vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Hurdal- og Vormavassdraget og Leiravassdraget.

### 9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

For områder langs vassdrag, slik det fremkommer av arealkartet, inntil 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det ikke tillatt å sette i verk arbeid og tiltak

som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-8. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 30 meter. Vegetasjonssone på jordbruksareal er ivaretatt ved grasdekke eller stubb på de vassdragsnære arealene om høsten/vinteren.

Vannressursloven s § 11 om kantvegetasjon gjelder langs bekker og vassdrag.

### 9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

For bebyggelse og anlegg skal avstanden til elve-/ bekkekant være minst like stor som høyden på kanten, men ikke mindre enn 20 meter, jf. veileder til TEK-17 kapittel 7 eller nyere.

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag, jf. bestemmelsene § 13.1.

### 9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Unntak ved nødvendig tiltak i landbruk eller stedbunden næring. 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, siste revisjon).

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

### 9.5 Hensynssone naturmiljø

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi i og langs elveløp dokumenteres. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal vurderes åpnet og restaurert.

- Pbl § 11-8, c) Særlige hensyn til bevaring av naturmiljøer H560\_1 til 8
- Pbl § 11-8, c) Hensyn friluftsliv H530\_1, 2, 8, 10, 11, 15 og 16
- Pbl § 11-8, c) Hensyn landskap H550\_1





## 9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for områdene.

Hensynssoner: H720\_1 til 12

- Aurmoen landskapsvernområde
- Elstad landskapsvernområde
- Nordbytjern landskapsvernområde
- Sandtjern naturreservat
- Ljøgodttjern naturreservat
- Svenskestutjern naturreservat
- Romerike Landskapsvernområde

## § 10 Kollektivtraseer

Ved regulering og bygging langs definerte kollektivtraseer, jf. arealplanen (fv. 174 Algarheimsvegen/ Jessheimvegen og fv. 454), skal nødvendig areal til bussframkommelighet/kollektivfelt sikres.

## § 11 Parkering

### 11.1 Krav til parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune, jf. kap. 2, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Ullensaker kommune for nye tiltak.

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

- Parkeringsplasser skal (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, etableres som fellesareal for boligene de skal betjene. Gjesteplasser, og plasser for forflytningshemmede, skal være tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere.
- Ved større utbygginger skal det vurderes om parkering kan løses samlet for flere utbyggingsprosjekter.
- Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at p-plasser for bildeling sikres.

## § 12 Handel og kjøpesentre

### 12.1 Kjøpesentre

Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m<sup>2</sup> BRA tillates ikke utenom områder med sentrumsformål i Jessheim og Kløfta.

### 12.2 Øvrig detaljhandel

I lokalsentrene (se definisjon i kap. 3), i områder med næring-, sentrum- eller kombinertformål, kan det etableres detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal. Det kan også etableres annen «strøktjenende handel» (se definisjon i kap. 3) i tilknytning til dagligvarehandel i lokalsentrene, men ikke utover et totalareal på 1200 m<sup>2</sup>. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke. Endelig størrelse og omfang fastsettes i detaljreguleringsplan for området.

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) i områder som ikke er regulert til detaljhandel, tillates ikke.

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

### 12.3 Handel med plasskrevende varer

Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i reguleringsplanen legges til rette for slik handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

## § 13 Samfunnssikkerhet

### 13.1 Geotekniske undersøkelser

For tiltak (fradeling og byggetiltak) under marin grense: Det stilles krav til fagkyndig geoteknisk utredning og dokumentasjon av spørsmål om stabilitet og evt. nødvendige kompenserende tiltak før bygging, graving eller andre tiltak iverksettes. Retningslinjer og anbefalinger gitt av NVE skal ivaretas. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.



Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift § 7-3 og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE *Sikkerhet mot kvikkleireskred før tiltak i gang settes*.

### 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  $\mu\text{T}$  (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

Det er byggeforbud i båndleggingssonen høyspenninganlegg H740. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

### 13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

I alle plan- og byggesaker skal flomfare utredes i både regulerte og uregulerte områder.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m), og § 20-4, 1. ledd innenfor aktsomhetsområde for flom må det dokumenteres at tilstrekkelig flomsikring er ivaretatt og etablert. Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at de tåler å stå under vann. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

I områder markert med flomfare i aktsomhetskart for flom med hensynssone H320 skal byggt teknisk forskrift § 7-2 og NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak langs strekninger, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det vurderes å velge løsninger som sikrer framtidige åpne vannveger.

### 13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Transjøen Vest brønnfelt hensynssone H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på grunnvannsmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.



Det er krav til at tiltaket ikke medfører at grunnvannet trenger mer rensing enn i dag, og at det ikke blir en reduisering i mengde vann som kan hentes ut av brønnfeltet.

### 13.5 Fare- og sikringssoner

Pbl. § 11-8, a):

- Faresone – ras og skredfare H310\_1 til 7
  - Faresone – brann og eksplosjonsfare H350\_1 til 3
  - Faresone – annen fare H390\_3 (deponi med alunskifer)
  
  - Sikringsone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130\_1 og 2
  - Sikringsone – jernbanetunnel H190\_1 (hovedflyplassen)
  - Sikringsone – støysone H290\_1 til 3 (militær flystasjon)
- Sikkerhetssonene rundt Forsvarets laste-/losseplattform ved Gardermoen flyplass er markert på plankartet. Det er knyttet restriksjoner til sonene.
- Båndleggingsone – høyspenningsanlegg H740\_1 og 12.

Område som er sikret etter Luftfartsloven §§ 7 – 13 - Vedtatt av Samferdselsdepartementet 17.06.1998:

- Innenfor ytre vurderingsone i restriksjonsplanen angitt på arealkartet, er det fastsatt bestemmelser for flyplassen og dens omgivelser. Ytre Restriksjonsplan, BRA kart. Ref: OHAS/F/HEO/80/3302/E06 og OHAS/F/HEO/80/1010/E09.

### § 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

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 eller forlenget senterlinje. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner.

Det kan innvilges dispensasjon etter søknad. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes.

### § 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

## § 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

### 14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Ved tilpasning til konsekvenser av klimaendringer, herunder klimafaktor, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Kommunen skal fastsette klimafaktor.

### 14.2 Krav til lokal overvannshåndtering

Ved all arealplanlegging og byggesak skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning – bruk av tretrinns-strategien for overvannshåndtering, se definisjon i kap. 3) 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.

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

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

### 14.3 Energi

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m<sup>2</sup> oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

### 14.4 Vann, avløp og renovasjon

#### 14.3.1 Tilknytningsplikt vann og avløp

All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.



### 14.3.2 Renovasjon

#### Husholdningsavfall

Renovasjonsordningen skal praktiseres etter gjeldende forskrift og øvrig reglement.

Anbefalt renovasjonsordning for nye husholdninger etter boligtetthet:

| Oppsamlingsenhet                                   | Antall boliger                 |
|--|--------------------------------|
| Små beholdere på hjul                              | Under 15 boenheter             |
| Nedgravd avfallsløsning (brønn- mobilt avfallssug) | Over 15 og under 300 boenheter |
| Avfallssug   | Mer enn 300 boenheter          |

Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet og plasseres på egen grunn.

#### Næringsavfall

Ordning for næringsavfall skal etableres etter gjeldende regelverk, og på egen grunn.

## 14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler

### 14.5.1 Byggegrense langs E6 og E16

Byggegrense langs E6 er 150 meter, regnet fra senter av kjørebanelen i hver retning. Unntatt fra dette er E6 på strekningen mellom Langelandskrysset og Hauersekerkrysset der byggegrensen er 100 meter regnet fra ytterkant vegskulder.

Byggegrense langs E16 mellom Kløfta og Nybakk skal være 150 meter, regnet fra senter av kjørebanelen i hver retning. Langs E16, fra kryss mot E6 (flyplasskrysset) og fram til flyplassen, er byggegrensen 100 meter.

Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

### 14.5.2 Rammeplan for avkjørsler:

I byggeområdene og i LNFR-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med rammeplanen for avkjørsler, som vist på temakart.

## 14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning

Kommunale og private veger skal planlegges og bygges etter den til enhver tid gjeldende vegnorm og veglysnorm.

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres.

For veganlegg som skal overtas av Ullensaker kommune skal detaljplaner godkjennes av kommunen.

## § 15 Miljøkvalitet

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger, og i så tilfelle må det utarbeides en tiltaksplan (jfr. forurensningsforskriftens kap.2).

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak.

## § 16 Støy og luftforurensning

### 16.1 Luftforurensning

De til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven.

### 16.2 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-1442, tabell 3 skal tilfredsstilles, jf. bestemmelsene § 1.4.

### 16.3 Støy fra anleggsvirksomhet

I reguleringsbestemmelser skal det gis regler for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442, avsnitt 4, Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

### 16.4 Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul sone definert i retningslinjen (T-1442, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og ved igangsettingstillatelse.

Kommunens støysonkart for veg, fly, jernbane og skytebane, jf. Ullensaker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.



## 16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor følgende byggeområder:

### Jessheim:

- i sentrale deler av Jessheim (se kart i retningslinjene)
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 (fra og med Meiserudbekken i øst til E6 i nord)
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka

### Kløfta:

innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen (2012):

- langs jernbanen
- langs Trondheimsvegen
- langs Kongsvingervegen

Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen skal utformes slik at en oppnår en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

## § 17 Masseforvaltning

### 17.1 Massemottak

Mottak, oppfylling og uttak av masser skal godkjennes av kommunen. Mottak av masser kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan. Mottak skal skje til godkjente anlegg.

For tiltak som innebærer mottak av masser (snø og masse) kreves reguleringsplan. Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller overvannssystem.

Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemtak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemtak skal skje i samsvar med godkjent transportplan. Ved alt mottak av masser kreves det dokumentasjon av forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter (jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).



Slam fra byggeproper mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag.

## 17.2 Råstoffutvinning

Uttak av råstoff kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan.

# § 18 Estetikk og boligkvaliteter

## 18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

### 18.1.1 Estetiske krav

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets naturlige omgivelser, plassering og omkringliggende bebyggelse. Fasadene mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter.

Langs viktige kommunikasjonsårer, skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trekker, grupper eller enkeltvis.

### 18.1.2 Redegjørelse for estetiske kvaliteter

Kommunen krever at det i forbindelse med reguleringsplaner leveres en stedsanalyse med redegjørelse av stedets kvaliteter og egenskaper. I byggesaker skal en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske kvaliteter inngå. Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. En slik redegjørelse skal foreligge i byggesaker innenfor sentrumsformål og kombinerte formål. Dersom kommunen finner at det er vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet i planbeskrivelsen og den estetiske redegjørelsen, kan kommunen kreve ny detaljregulering.

### 18.1.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

I detaljreguleringsplaner for boligformål kan kommunen stille krav til antall boenheter, boenhetens størrelse og variasjon i boligsammensetning.

Formålet 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.

Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m<sup>2</sup>. To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m<sup>2</sup>. Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m<sup>2</sup>.

#### 18.1.4 Svalganger

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger.

I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen høyner byggets arkitektoniske kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet. Vurderingen skal som et klart utgangspunkt være restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

#### 18.1.5 Områder med sentrumsformål

Områder med sentrumsformål skal ha åpne og aktive fasader ut mot bygater. Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Glass skal ikke tildekkes eller folieres. Solskjerming er tillatt. Forretninger som ligger mot gate, skal ha direkte inngang fra gate.

### 18.2 Skilt og reklame

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig.

Skilt og reklame skal tilpasses/underordnes bygningsmiljø og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført mot gate.

Mengden skilt/reklame i bynære kulturmiljø skal begrenses, både i miljøet som helhet og på de ulike bygningene. Skilt/reklame skal ha et avdempet preg og stiluttrykket skal tilpasses omgivelsene. Utførelse skal som et klart utgangspunkt være i enkeltbokstaver og ikke hele, trykte skiltplater.

## § 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

### 19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse

I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA), hvor parkeringsareal og kjørearealer ikke kan regnes med.

Dette skal gjøres etter følgende norm:

- eneboliger: 200 m<sup>2</sup> hvorav et areal på minst 80 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.





- sekundærleilighet: 50 m<sup>2</sup>, hvorav et areal på minst 40 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- tomannsboliger: 150 m<sup>2</sup>, hvorav et areal på minst 60 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

## 19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse

For områder med konsentrert småhusbebyggelse er kravet 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav 50m<sup>2</sup> skal være sammenhengende og ha en minimums bredde på 5 meter.

## 19.3 Områder med blokkbebyggelse

For områder med blokkbebyggelse er kravet 45 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m<sup>2</sup> skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m<sup>2</sup> av privat balkong/terrasse kan inngå i utregningen.

Ved bebyggelse der alle boliger har tilgang til privat uteoppholdsareal på terreng som oppfyller krav til uteoppholdsareal, kan privat areal medregnes til felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan ikke oppfylle krav til lekbart areal.

## 19.4 Felles for alle områder

### 19.4.1 Krav til solinnfall

Felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00.

### 19.4.2 Størrelse på og utforming av felles uteoppholdsareal

Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m<sup>2</sup> for tomter over 1500 m<sup>2</sup>. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1. Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.

#### Følgende inngår i uteoppholdsareal:

Ubebygde areal på bakkeplan, og ikke-overbygde terrasse som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.

#### Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

Takterrasser, areal med helling over 1:3, og nødvendig snu- og kjøreareal, samt parkeringsareal.

#### Kvalitetskrav til uteareal:

Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener, og ha trygg adkomst fra nærliggende boligområder. Lekbart areal skal opparbeides

med flerfunksjonelle lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Større områder skal ha et større lekeareal tilpasset eldre barn. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold, og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal som inngår i arealberegningen skal ha støynivå under grenseverdien for gul støysone.

## § 20 Nåværende boligområder

### 20.1 Generelt

#### 20.1.1 Minste tomtestørrelse

Boligtomter skal ha en funksjonell og god utforming.

Minste tomtestørrelse for ny og gjenværende tomt ved deling og seksjonering i nåværende boligområde:

- 800 m<sup>2</sup> for tomt til enebolig
- 1200 m<sup>2</sup> for tomt til tomannsbolig

#### 20.1.2 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen har et gjennomgående, enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak skal ta hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske kvaliteter som for eksempel takform, materialvalg, volum og proporsjoner, samt plassering i forhold til veg. Kvaliteter i eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

#### 20.1.3 Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet kun i tilknytning til enebolig, og ikke i tilknytning til garasje eller annet frittstående bygg, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m<sup>2</sup> BRA.

### 20.2 Definisjoner

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting
- Småhus
- Hovedbruksenhet
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

- Enebolig
- Enebolig med sekundærbolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus
- Kjedehus
- Tre-/ firemannsbolig
- Lavblokk
- Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål
- Rom med støyfølsom bruk
- Stille områder

Begrepene er definert i kap. 3 – Utdypende forklaringer og definisjoner.

## § 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

### 21.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene 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.

Søknad om mindre byggetiltak som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l. på bebygde bolig- og fritidseiendommer tillates, forutsatt at det ikke etableres ny boenhet.

Garasje / uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

Skoglovens § 2 gjelder så fremt ikke annet følger av verne- eller planvedtaket eller av forskrifter knyttet til vedtaket. Jordlovens §§ 8, 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging og masseuttak inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

### 21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

Ved ny regulering skal det mellom produktivt landbruksareal og ny tomt eller eksisterende ubebygde tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.



### 21.3 Kulturlandskap

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

### 21.4 Spredt boligbygging

Spredt boligbebyggelse innenfor LNFR-områder tillates med inntil 5 boenheter totalt for hele kommunen i hvert kalenderår innenfor områdene som er angitt i plankartet:

1. Ved Ullensaker kirke
2. Borgenfjellet
3. Allmenningen, to områder
4. Jødal

Ved 5 eller flere boenheter innen samme delområde stilles det krav om detaljreguleringsplan. Følgende kriterier legges til grunn for lokalisering og utforming:

- Ved spredt boligbygging er hovedmålet fortetting.
- Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket mark, og i størst mulig grad ikke på dyrkbare arealer
- Etablering av nye boliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, nyere tids kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Trygg skoleveg skal legges til grunn ved vurdering.
- Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i flystøysonene II, III og IV dvs. med støynivå høyere enn 60 dB EFN. De til enhver tid gjeldende forskrifter for flystøy fra hovedflyplassen legges til grunn.





## Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

### Til § 8.1

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsplanen og evt. fremgå av reguleringsbestemmelsene.

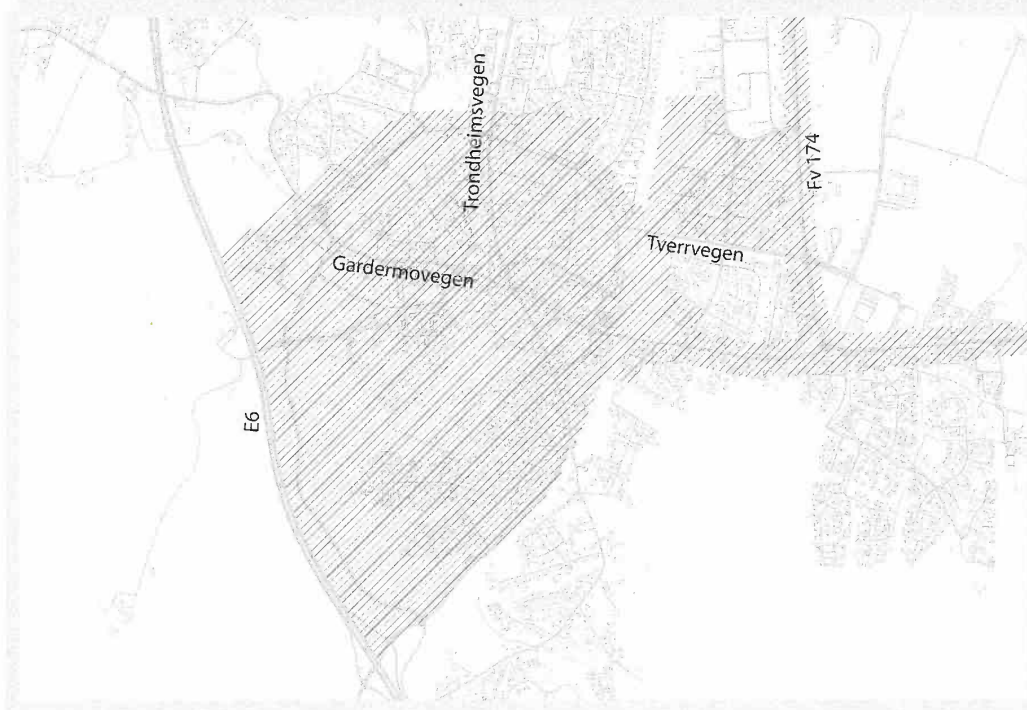
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeidning og beplantning av areal.

### Til § 9

Vassdragene kan gjøres tilgjengelig for alle ved at det legges til rette med for eksempel parkeringsplasser, fiskeplass for bevegelseshemmede, utslippsbrygge for kano etc.

### Til § 16.5

*Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim*





#### Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

- Utføres eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Krav til universell utforming skal være oppfylt.
- Det tillates passering av inntil 5 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 3.1.2.
- Gangarealet må oppfylle krav gitt i teknisk forskrift og være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal dokumenteres i byggesaken.

## Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

Uavhengig av arealformål i kommuneplanens arealdel kan kommunen stille krav til parkering jf. PBL. §11-9, nr.5. Parkeringsnormen for Ullensaker kommune gjelder for all arealplanlegging i kommunen, der annet ikke fremgår av kommuneplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/ mc og plasser reservert for forflytningshemmede, de skal anvendes i bygge- og reguleringsaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.

Kommunen kan treffe bestemmelse om 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.

### 2.1 Arealkrav for parkering

Følgende arealkrav gjelder for biloppstillingsplasser på bakkeplan, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad med minimum 18 m<sup>2</sup> pr plass.

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

## 2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For alle nye næringsbygg skal minst 30 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. For alle (garasje)bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter og flere) med felles parkeringsanlegg med flere enn 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet, og ytterligere 40 % skal ha fremlagt infrastruktur for fremtidige ladepunkter. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladedepunkter for el-bil.

## 2.3 HC-parkering

Minimum 5% av parkeringsarealer ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede (det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser).

## 2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og minimum 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner etc.

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil. I nye utbyggingsprosjekter skal det legges til rette for lading av elsykler.

- All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet.
- Oppstillingsplasser for sykkel avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter. På fellesarealer for flere tomter skal all sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ og minimum 50 % etableres under tak.
- Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere (f.eks. Borettslag/ sameie) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges i parkeringskjeller. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til inngang/ utgang.

- Ved kollektivknutepunkt/ bussholdeplasser skal det opparbeides sykkelparkering tilrettelagt for varierte typer som lastesykkel, sykkelvogn, el-sykkel etc. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til bussholdeplass/ kollektivknutepunkt.

## 2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan og byggesaker.

Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen *Grad av utnytting- beregnings- og målereglene* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

| 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 <sup>2</sup> bruksareal  |
| Kontor   | 0,5 - 1        | Minimum 2         | 75 m <sup>2</sup> bruksareal  |
| Industri                                       | 0,5 - 1        | Minimum 2         | 200 m <sup>2</sup> bruksareal |
| Lager/ Logistikk                               | 0,5 - 1        | Minimum 2         | 400 m <sup>2</sup> bruksareal |
| Hotell   | 0,3 - 0,5      | Minimum 0,2       | Gjesterom                     |



|  |           |           |   |
|--|-----------|-----------|---|
| Helseinstitusjoner<br>(f.eks. sykehjem,<br>omsorgsboliger<br>m.m.) | 0,8 - 1   | Minimum 1 | Antall bilparkering Pr.<br>årsverk, antall<br>sykkelparkering pr.<br>årsverk. |
| Skole<br>(f.eks. Barne- og<br>ungdomsskole,<br>Videregående skole) | 0,5 - 0,7 | Minimum 1 | Pr. årsverk (bil), pr.<br>årsverk + elev (sykkel)                             |
| Barnehage  | 0,8 - 1   | Minimum 1 | Pr. årsverk (bil), pr.<br>årsverk (sykkel)                                    |

## Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

### 3.1 Utdypende forklaringer

#### 3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

##### Regional by – Jessheim

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte lokale byene og tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen eller et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet på tvers til de regionale byene. De regionale byene skal ta en høy andel av befolknings- og arbeidsplassveksten og skal også være de viktigste områdene for handel og tjenester.

##### Prioritert tettsted – Kløfta

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet.

##### Lokalsentre – «strøkstjenende handel»

Gystadmarka, Nordkisa, Borgen, Algarheim/Gystad, Sand og Mogreina

Lokalsentrene skal utvikles med «strøkstjenende tilbud» som nærbutikk, frisør, blomster osv. som betjener eksisterende tettsted/bydel. Tjenestetilbudet skal dekke behovet til de som bor i nærområdet, men ikke ha et handel- eller tjenestetilbud som trekker kunder fra andre deler av kommunen. Et helhetlig handels- og tjenestetilbud skal lokaliseres til Jessheim og Kløfta.

##### Plasskrevende handel

Jf. Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018).

Kan bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

### 3.1.2 Teknisk infrastruktur

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

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

## 3.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. 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.

- Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.

Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- Frittliggende bebyggelse:

Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.



- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- 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).

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

- Våningshus:

Se *enebolig med integrert sekundær boenhet*, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

- Tomannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

- Konsentrert småhusbebyggelse

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

- Rekkehus:

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

- Kjedehus:

Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

- 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 friluftsinnteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

- Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

- Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

- Trinn 2:

Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

- Trinn 3:

Sikre trygge flomveger (>40 mm)

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

- Terrassert bebyggelse:

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

- Tre-/firemannsbolig:

Frittliggende bygning (én 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:

Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

- Fortetting og 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

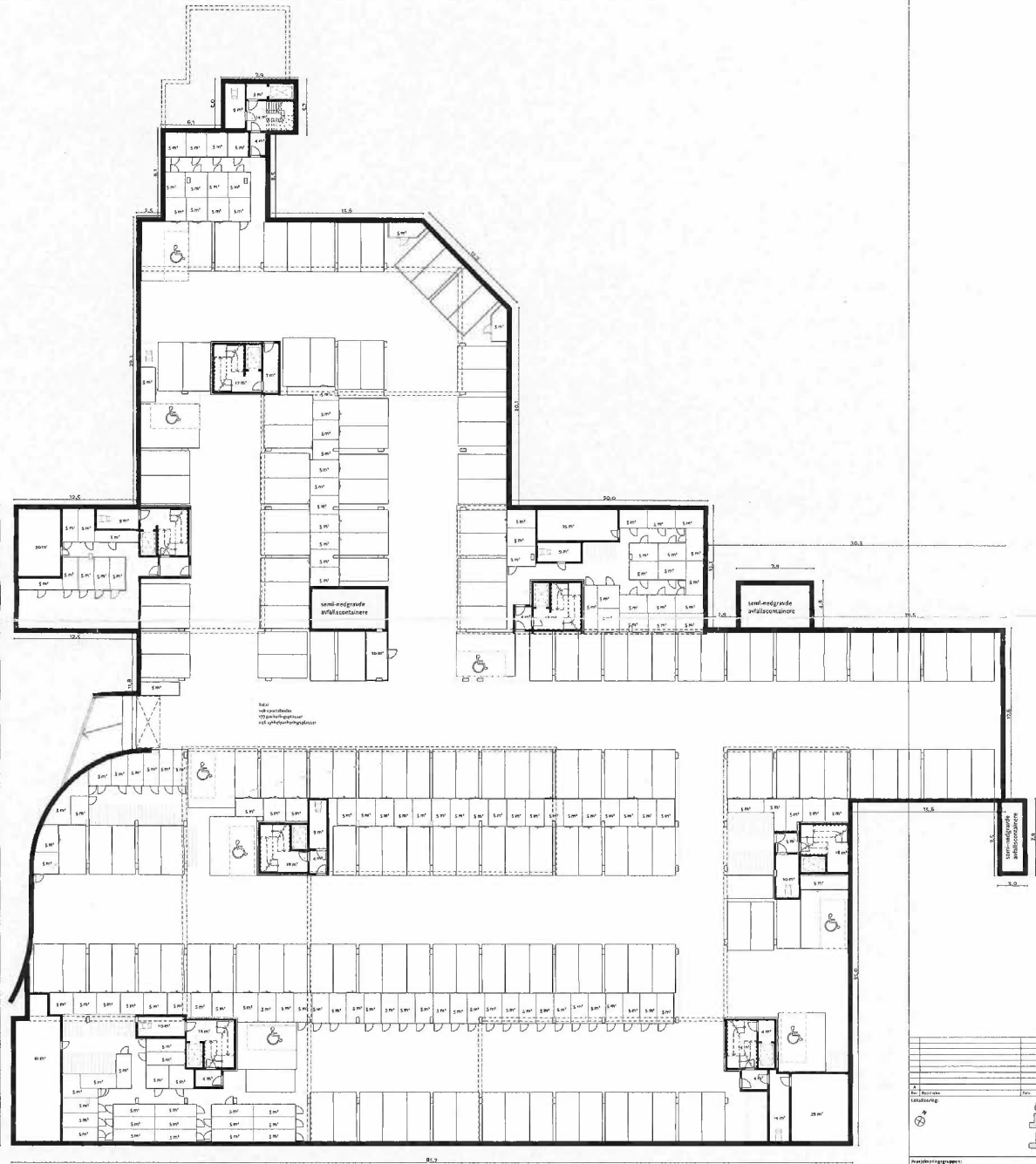
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

- Hovedbruksenhet

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



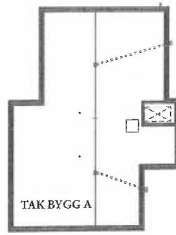




Her er vist de enkelte  
1000 liter affallsbeholdere  
ved opplysningskontoret

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>Prosjektansvarlig</p> <p><b>GOA arkitektkontor</b></p> <p>Prosjekt</p> <p>Skogmo Byggtross 1</p> <p>2053 Jessheim</p> <p>Ullensaker kommune</p> |  | <p>Prosjektansvarlig</p> <p>UD</p> <p>JSL</p> <p>AK</p> <p>BAK</p> <p>10.11.2018</p> <p>Prosjekt</p> <p>10.2018</p> |
| <p>Arkitektkontor</p> <p><b>GOA</b></p> <p>ARKITEKTKONTOR</p>  | <p>Prosjekt</p> <p>Skogmo Byggtross 1</p> <p>2053 Jessheim</p> <p>Ullensaker kommune</p> | <p>Prosjekt</p> <p>10.2018</p>  |
| <p>Prosjekt</p> <p>10.2018</p> <p>Prosjekt</p> <p>10.2018</p>  | <p>Prosjekt</p> <p>10.2018</p>   | <p>Prosjekt</p> <p>10.2018</p>  |





BYGG A

Fellesareal  
innee

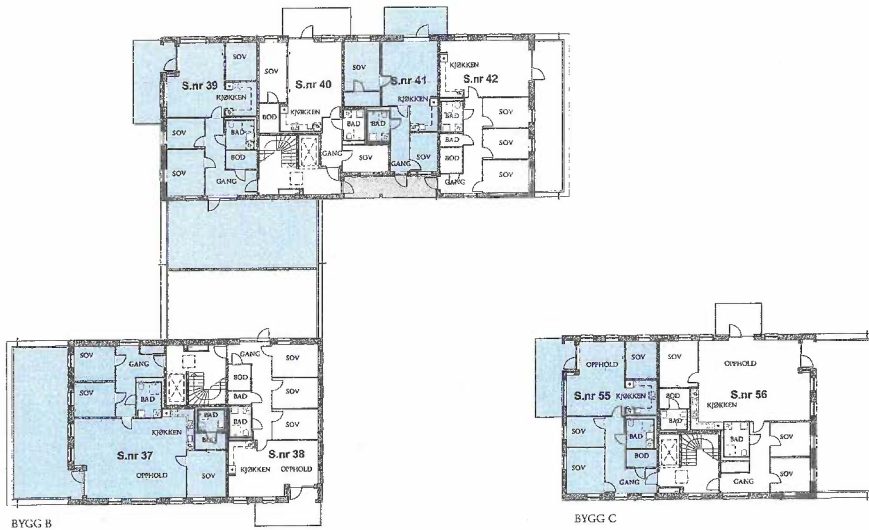
Fellesareal  
ute

Seksjoneringstegning  
Skogmo Park

BT 1, Hus A, B, C, plan 04  
gar. 131 bnr. 158

Dato: 15.04.2021  
Side 08:10

Δ38 arkitekter as

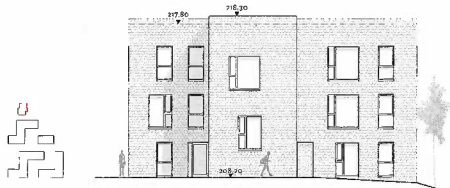




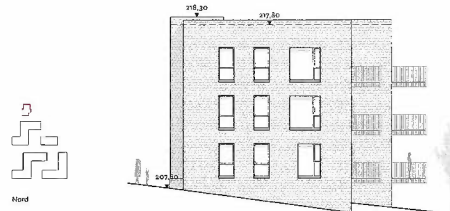
Vest



Øst



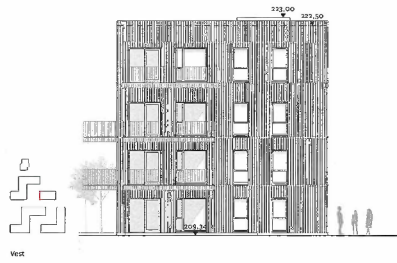
Vest



Øst

|                            |             |                        |          |
|----------------------------|-------------|------------------------|----------|
| Tegningsnr.: A40-01        |             | Revisjonsnr.: A        |          |
| Type tegning: Fasade 1/4 A |             |                        |          |
| ----- Gestaltshytte        |             |                        |          |
|                            | Regl        |                        |          |
|                            | Treepilber  |                        |          |
|                            | Treklungst  |                        |          |
|                            | Fasadeplate |                        |          |
|                            |             |                        |          |
|                            |             |                        |          |
|                            |             |                        |          |
|                            |             |                        |          |
|                            |             |                        |          |
|                            |             |                        |          |
| A. Rammesknad              |             | 12.10.2018             | OG       |
| No. Rammesknad             |             | 12.10.2018             | OG       |
| Lokaliserings:             |             |                        |          |
|                            |             |                        |          |
| Prosjekteringsgruppen:     |             |                        |          |
| ● ABK - GOA arkitektkontor |             | Sivernsgata 7          |          |
| Rammesknad                 |             | 0655 Oslo, Norway      |          |
|                            |             | TEL: (+47) 22 44 43 00 |          |
| <b>GOA</b>                 |             |                        |          |
| ARKITEKT KONTOR            |             |                        |          |
| Tilstandshaver:            |             |                        |          |
| Skogmo Eiendom AS          |             | Kjøper/prosjekt:       |          |
| Prosjekt                   |             | Sign. Kontroll         |          |
| Skogmo Byggtrinn 1         |             | OG JGL                 |          |
| 2053 Jessheim              |             | Ark                    |          |
| Ullensaker kommune         |             | A3                     |          |
|                            |             | Date                   |          |
|                            |             | 31.10.2018             |          |
|                            |             | Målestokk              |          |
|                            |             | 1:200                  |          |
| Grunntegn: 135/82,137/148  |             |                        |          |
| Prosjekt nr.: 014          |             | Tegningsnr.: A40-01    |          |
| Type tegning: Fasade Hus A |             |                        |          |
|                            |             |                        | <b>A</b> |

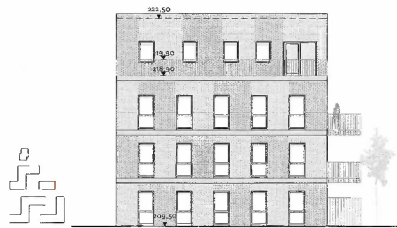
VEDLEGG E-5



Vest



Nord



Øst



Sør

|  |  |                     |           |
|--|--|---------------------|-----------|
| Tegningsnr.: A40-03  |  | Revisjonsnr.: A     |           |
| Type tegning: Fasade Hus C   |  |                     |           |
| <p>----- Grønshøyde</p> <p> Rigt</p> <p> Trepaneler</p> <p> Freskingetel</p> <p> Fasadeplate</p> |  |                     |           |
| A. Rammeseknad   |  | Bygghet. 05         | JK        |
| No. 02000000   |  | Plan                | Byg. 1000 |
| Lokalisering:  |  |                     |           |
|  |  |                     |           |
| Prosjekteringsgruppen:   |  |                     |           |
| ● ARK: GOA arkitektkontor  |  |                     |           |
| Summersgate 17<br>0555 Oslo, Norway<br>Tlf. (+47) 22 46 42 00                                    |  |                     |           |
| Fase: Rammeseknad  |  |                     |           |
| <b>GOA</b>   |  | Kontroll prosjekt.  |           |
| ARKITEKT KONTOR  |  | Sign. Kontroll      |           |
| Tilskilt ansvar  |  | DG JGL              |           |
| Skogmo Eiendom AS  |  | Ark. A3             |           |
| Prosjekt   |  | Dato: 31.10.2018    |           |
| Skogmo Byggetrinn 1  |  | Målestokk: 1:200    |           |
| 2053 Jessheim  |  | Revisjonsnr.:       |           |
| Ullensaker kommune   |  | A                   |           |
| Sjef ark.: 135/83/131/148  |  |                     |           |
| Prosjekt nr.: 014  |  | Tegningsnr.: A40-03 |           |
| Type tegning: Fasade Hus C   |  |                     |           |

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 06.03.25

Vår ref.: 5142 / 55

Meglers ref.:

## Boligopplysninger

|                     |                                      |                     |       |
|---------------------|--------------------------------------|---------------------|-------|
| <b>Seksjon</b>      | 55                                   | <b>Bolignr</b>      | h0402 |
| <b>Boligselskap</b> | 5142 Skogmo Park Boligsameie 1       | <b>Etasje</b>       | 4.etg |
| <b>Adresse</b>      | Fjellvegen 26, 2053 JESSHEIM         | <b>Oppr.ant.rom</b> | 0     |
| <b>Eier(e)</b>      | Reian Emad Mohammed, Diako Khorshidi | <b>Bygningstype</b> |       |

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 06.03.25: kr 3 006,00 (med forbehold om feil)

| <b>Fakturalinje</b> | <b>2025-03</b> | <b>2025-04</b> | <b>2025-05</b> | <b>2025-06</b> | <b>2025-07</b> | <b>2025-08</b> |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Felleskostnader     | 2 484          | 2 484          | 2 484          | 2 484          | 2 484          | 2 484          |
| Garasje             | 103            | 103            | 103            | 103            | 103            | 103            |
| TV/Internett        | 419            | 419            | 419            | 419            | 419            | 419            |
| <b>Total</b>        | <b>3 006</b>   | <b>3 006</b>   | <b>3 006</b>   | <b>3 006</b>   | <b>3 006</b>   | <b>3 006</b>   |

## Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

### Selskap og eiendom

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Selskap</b>        | 5142 Skogmo Park Boligsameie 1 (orgnr. 927654210)                               |
| <b>Antall enheter</b> | 148   |
| <b>Styrets e-post</b> | styret.skogmopark1@gmail.com  |
| <b>Styreleder</b>     | Lars Hilmar Smelror Berge (90835499)  |
| <b>Forsikring</b>     | Fremtind Forsikring AS (Polise 24958657)  |
| <b>Festet tomt</b>    | Ja  |
| <b>Gnr/Bnr</b>        | 131/158   |
| <b>Dyrehold</b>       | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| <b>Forkjøpsrett</b>   | Ingen   |

## Skattemelding 2024

|               |              |                        |           |
|---------------|--------------|------------------------|-----------|
| <b>Gjeld</b>  | kr 0,00      | <b>Andre inntekter</b> | kr 348,00 |
| <b>Formue</b> | kr 18 470,00 | <b>Utgifter</b>        | kr 0,00   |



## Merknader

P-plass i anleggseiendom med eget gnr 131 bnr160 , realkoblet mot seksjon og medfølger ved salg. Realkobling kan oppløses. 3 x felleskostnader oppstartskapital ved førstegangsoverskjøting fra utbygger.

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi (fjernvarme) etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi (fjernvarme) og vann-/avløpsavgift etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

## VEDTEKTER – 22.03.2021

For

### SKOGMO PARK BOLIGSAMEIE 1 (HUS A, B, C, D, E) (org.nr. 927 654 210)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 05.07.2021.  
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 16.01.2025

#### 1. Navn

##### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Skogmo Park Boligsameie 1

Sameiet består av 148 boligseksjoner, fordelt på bygg, A, B, C, D OG E –på eiendommen gnr 131 bnr 158 Ullensaker Kommune. Under blokkene er det etablert et felles parkeringsanlegg som inneholder bl.a. teknisk rom, trapper, heisoppganger, sportsboder, felles sportsbod og parkeringsplasser organisert som en anleggseiendom. Det er heis fra hvert bygg til parkeringsanlegget. BBB6 og anleggseiendommen har veirett over eierseksjon sameiets tomt.

Skogmo Park Boligsameie 1 bygges ut trinnvis.

Anleggseiendommen har veirett over sameiets eiendom.

Parkeringsanlegget er organisert som en anleggseiendom gnr 131 bnr 160 med 177 parkeringsplasser.

Alle som kjøper parkeringsplass, får en andel dvs 1/178 del. I tillegg organiseres parkeringsanlegget som eget garasjesameie/tingsrettslig sameie med egne vedtekter, og mulig eget styre og regnskap. P-plasser/andeler kan selges til andre kjøpere enn seksjonseiere i sameiet. Eierseksjonssameiet Skogmo Park Boligsameie 1 eier andelen som gir rett til atkomst og bruk av boder, tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. Skogmo Park Boligsameie 1 eier og disponerer videre 8 parkeringsplasser i kjeller og 2 på terreng til gjesteparkering.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheter for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheters sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiers felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

#### 2. Rettslig råderett

##### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplass (er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

## **2-2 Parkeringsplasser for bevegelsehemmede - ladepunkt for elbil o.l**

Se vedtektene til garasjesameie.

## **3. Bruken av boligen og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

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

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

### **3-2 Trivselsregler**

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

### **3-3 Bygningsmessige arbeider mm**

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, radiatorer og røropplegg, anlegg, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmeveksler/ installasjoner felles for boligene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen og sportsbod slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Sameiet plikter å holde anleggseiendom forsikret.

### **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.



Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l.

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av garasjesameier, vil bli fordelt mellom antall parkeringsplasser. Elbil /strøm vil bli belastet etter forbruk (avhengig av teknisk løsning). Det etableres et eget garasjesameie med ansvar for drift og vedlikehold. Parkeringsleie vil bli innkrevd via ordinære felleskostnader. Styret i garasjesameie vil fastsette parkeringsleie. I første omgang er den satt til kr 200,- pr mnd.

(4) De som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere, samt tegne abonnement hos eksternt leverandør.

(5) Det er klargjort for digitale målere for å avregne fjernvarme. Det blir da med individuell avregning av forbruk på varme/fjernvarme.

(6) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

(7) TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

(8) Kommunale avgifter faktureres direkte til den enkelte av kommunen, bortsett fra når styret i sameiet beslutter å organisere slik fakturering, helt eller delvis, på annen måte. Eksempel på slik endring kan være, men er ikke begrenset til, fakturering av vannforbruk og/eller vannavgift. Styret kan også vedta å endre slik type fakturering tilbake til hovedregelen om at det faktureres den enkelte av kommunen, etter styrevedtak og i dialog med kommunen. Sameiet blir fakturert vann- og avløpsgebyr fra kommunen. Grunnlaget blir målt med kommunale vannmålere for hele eiendommen. Sameiet viderefakturerer hver seksjon etter målt forbruk. Sameiet vil ved behov avkreve a-konto beløp, som minst en gang hvert år avregnes mot målt forbruk. For årsgebyr gjelder at avløpsmengde settes likt vannforbruk.

## **5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 12 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 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.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

### **7-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **7-3 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.

### **7-4 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.

### **7-5 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.

### **7- 6 Representasjon og fullmakt**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Så fremt det ikke er etablert eget styre i garasjesameiet beliggende under eierseksjonssameiet driftes dette av styret i eierseksjonssameiet.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **8-2 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.

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **8-6 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.

### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

### **8-9 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 etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

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



**10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer**

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, 3 årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

-----

## Revisjon 08.06.21

[Vedtatt 08.06.2021]

### § 1

#### Navn, eiendom og formål

Det tingsrettslige sameiets navn er Skogmo Park Parkeringssameie («**Sameiet**»).

Garasjeanlegget utgjør anleggseiendom gnr. [131], bnr. [160?], i Ullensaker kommune («**Garasjeanlegget eller Eiendommen**»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, kjørebane, sykkelboder, boder og tekniske rom under bakkenivå.

Det er tinglyst veirett for gjennomkjøring til BBB6 samt veirett over Skogmo Park Boligsameie sin eiendom.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte Garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Eierseksjonssameiet Skogmo Park («**Skogmo Park** ») som ligger over garasjeanlegget.

### § 2

#### Organisering. Sameiernes rådighet

Sameiet består av 178 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

- 177 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/178
- 1 andel for boder, tekniske rom, sykkelparkering og andre rom og andre fellesfunksjoner

Eierseksjonssameiet eier andelen som gir rett til atkomst og bruk av boder, tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. Skogmo Park eier og disponerer videre 8 parkeringsplasser til gjesteparkering.

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til Garasjeanlegget.

Skogmo Park og den enkelte seksjonseier i Skogmo Park har rett til bruk av Garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameierne i Garasjeanlegget vil få sikret en ideell andel i Sameiet ved at det tinglyses et felles skjøte hvor alle andelene angis.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget, dog slik at utleie er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere i eierseksjonssameiet Skogmo Park . Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike bodene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av §§ 4 og 14.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

### **§ 3**

#### **Rettslige disposisjoner**

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

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

### **§ 4**

#### **HC-plasser og lading av el-bil**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som

dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass samt eventuelt bod som ligger i bakkant av parkeringsplassen (gjelder kun noen av HC-plassene) til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er lagt opp til ladepunkter på flere av plassene i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

#### **§ 4**

##### **Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett**

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i Garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, herunder tredjeparter/utenforstående, også utenfor eierseksjonsameiet. Andel som gir rett til gjesteplasser, bod og fellesfunksjoner er ikke omsettelig.

#### **§ 5**

##### **Felleskostnader**

1) Kostnader til vedlikehold og drift av Garasjeanlegget fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Garasjeport
- Nøkkelåpner
- Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i Garasjeanlegget
- Oppmerking av p-plasser
- Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

2) Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Skogmo Park og fordeles etter sameiebrøken der.

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader.

## **§ 6**

### **Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av Garasjeanlegget påhviler Sameiet. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeanlegget

## **§ 7**

### **Styret**

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt. Er ikke eget styre valgt er det styrefellesskap med Skogmo Park Boligsameie 1( eierseksjonssameie). Skogmo Park Boligsameie 1 har rett til å være representert i styret.

Utbygger har frem til ferdigstillingen av Skogmo Park (alle salgstrinn) rett til, men ingen plikt til å ha styreleder pluss en styrerepresentant i styret.

Frem mot ferdigstilling av hele eller deler av Skogmo Park kan Utbygger sette opp et interimstyre bestående av Utbyggers representanter i påvente av ordinært sameiermøte.



## **§ 8**

### **Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Eierseksjonssameiet Skogmo Park . De første tre årene etter at Skogmo Park og Garasjeanlegget er ferdigstilt skal BORI være forretningsfører.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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

I felles anliggender og ved salg eller pantsettelse, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

## **§ 9**

### **Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande ordinære sameiermøte, med mindre annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Innkalling kan sendes elektronisk. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- 1) Styrets årsberetning
- 2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- 3) Valg av styre
- 4) Valg av revisor
- 5) Årlig vedlikeholdsprogram av Garasjeanlegget

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet, og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne, og oppbevares av styret/forretningsfører.

## **§ 10**

### **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 9 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver.

## **§ 11**

### **Sameiermøtets vedtak**

Hver andel gir én stemme. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- 1) endring av vedtektene
- 2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,

- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5
- 3) endring av denne bestemmelse
- 4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, men med unntak for tilfeller hvor flytting er nødvendig for gjennomføringen og ferdigstillelsen av Skogmo Park .

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Det kreves også tilslutning fra Utbygger på vedtak som kan påvirke gjennomføringen av prosjektet Skogmo Park . Utbygger har i så måte en vetorett.

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

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## **§ 12** **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha registrert revisor som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§ 13** **Mislighold**

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel, jf. sameieloven § 13.

## **§ 14** **Overgangsbestemmelser**

Garasjekjelleren vil bygges ut trinnvis. Utbygger alle rettigheter til adkomst, midlertidig bruk av areal mv. som er nødvendig for utbyggingen. Sameierne kan ikke motsette seg dette. Det tas også forbehold om at sameiebrøken kan bli endret og alle sameiere plikter å medvirke til en slik endring.

Utbygger har alene full rådighet over de arealer i garasjekjelleren som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige sameiere i henhold til prinsippene i disse vedtektene.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Bestemmelsen faller bort når utbyggingen av prosjekter Skogmo Park er ferdigstilt i sin helhet, eller Utbygger varsler at de ikke lenger vil påberope seg bestemmelsen.

## **§ 15**

### **Forholdet til sameieloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.



## Skogmo Park Boligsameie

### Trivselsregler 15 juni 2022

#### 1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Trivselsreglene fastsettes på årsmøtet og forvaltes av styret i sameiet.

#### 2. FORMÅL

Trivselsreglene beskriver hvordan vi skal forholde oss til hverandre og vårt boligområde. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som et minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til.

Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Skogmo Park Boligsameie 1.

Dette vil oppnås dersom reglene blir fulgt av alle, og at alle opptre hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger de oppfordringer og pålegg som årsmøtet i sameiet og styret gir.

#### 3. STØY

Det må tas hensyn til det alminnelige behov for søvn og hvile, det plikter at den enkelte skal sørge for nattero mellom kl 23.00 og 07.00.

Øving på instrumenter og annen støyende aktivitet som snekkervirksomhet, boring med drill ol, *skal ikke* finne sted etter kl. 20.00 på hverdager, og ikke før kl. 09.00 og ikke etter kl. 18.00 på lørdager.

Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søndager eller helligdager.

Bruk av tv, musikkanlegg og lignende skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert.

Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy, bør naboer varsles minst to dager i forveien, dog skal ikke støynivået være til sjenanse for naboene.

Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik, spesielt hvis vinduer og dører er åpne.

Ansamlinger/Opphold i atriummene (mellom blokkene), bør/skal unngås mellom kl 23.00 og 07.00

Klager på sjenerende støy skal som hovedregel tas direkte mellom berørte parter. Dersom fremgangsmåten ikke fungerer, henvender man seg skriftlig til sameiets styre som vil følge opp saken.

Som hovedregel ved støy/bråk i tidsperioden mellom kl 2300 – 0700 skal politiet varsles hvis dialog med nabo(ene) ikke fører frem.

Politiet har god erfaring med håndtering av husbråk.



#### 4. DYREHOLD

Dyre-eiere bes om å ta hensyn til naboer, og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Lufting av husdyr skal alltid skje utendørs.

Mating av fugler på balkonger, terrasser og fellesområder er ikke tillatt, da dette potensielt også kan trekke til seg mus og rotter.

Alle husdyr SKAL luftes utendørs, eiere skal vise dyrevelferd for sine dyr. Dersom det kommer gjentatte klager på dyrehold som er til sjenanse for naboer ved lukt, bråk eller annet, forplikter eieren seg å fjerne dyret fra leiligheten. Merk, i utleieleiligheter kan det være andre regler for dyrehold

#### 5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangspartiet eller i trappeoppgangene. Barnevogner, rullatorer og lignende kan plasseres i rom ved heis i underetasjene. **Sykler skal plasseres på respektive sykkelstativer i garasjeanlegget.**

Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse iht. Postens merking, som bestilles på posten.no. Dimensjonen er 32x78mm. Postkasseskilt - lite, hvitt.

Røyking er ikke tillatt innendørs på fellesområder. Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Møbler, tepper, skotøy og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen må ikke hensettes, og skal ikke gå utover brannsikkerheten. Utsmykning i trappeoppgangene er ikke tillatt.

Dersom det er skader, lys som ikke fungerer, dører som ikke lukker/åpner, manglende renhold el lignende på fellesområdene, varsles det til trappeoppgang ansvarlig for din oppgang.

#### 6. FASADE

Hvis solskjerming ønskes montert, skal forhåndsgodkjente farger benyttes, dette er avklart med Lady Solskjerming. Markiser skal leveres av Lady solskjerming, de har forhåndsgodkjente farger per bygg på sine produkter.

Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen som ved innflytting. Fargekodene finnes i boligpermen.

Området under rekkverket kan dekkes med skjerming iht vedlegg.

«Frosting» av fasadeglass på balkonger tillates under forutsetning at det ikke forekommer mønster. Farget glass tillates ikke. Boring i fasadeplater må unngås, da disse kan ødelegges.

Innsynsskjerming på balkong eller terrasse kan **også** oppnås ved beplantning.

Alt arbeid som feks utbedringer og endringer på fasade skal utføres av fagpersonell, dette er fellesskapets verdier og ansvar, som administreres av styret i sameiet.

#### 7. TERRASSER OG BALKONGER

Beplantning skal vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Utvendige blomsterkasser på balkong-gelenderet er ikke tillatt, kun blomsterkasser som henger på innsiden av balkongen er tillatt.

Flagg som henger innenfor egen balkong eller terrasse kan tillates etter

nærmere regler gitt i vedlegg til ordensreglene.

Vennligst ikke rist tekstiler (tepper m.v.) ut fra balkongen/terrassen, eller rett utenfor hovedinngang. Risting av tekstiler henvises til egnet område utomhus.

Elektrisk- og gassgrill er tillatt. Kullgriller (også "engangsgriller") tillates ikke på grunn av mulig brannfare.

Det anbefales indirekte belysning. Lysstoffrør, skarp eller farget belysning bør unngås. Farget belysning er ikke tillatt.

Sykler, skrot, søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkonger/terrasser/svalganger.

Synlig tørking av tøy på balkonger/terrasser over gelender høyde bør unngås.

Boblebad på balkong kan tillates på forespørsel til styret. Dette er en prøveordning ut år 2023, for å teste om dette kan brukes i sameiet. Tillatelse kan inndras av styret ved gjentatt støypromblematikk. Se retningslinjer i vedlegg.

Julebelysning ute på balkong og terrasse skal være hvitt lys og skal ikke være blinkende lys. Julebelysning skal tennes tidligst 1 desember og tas ned senest 13 januar.

## **8. ANTENNEANLEGG**

Sameiet er tilknyttet kabel-tv via fiber. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt.

## **9. BODER**

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjons farlige væsker, gass eller lukststerke gjenstander i bodene. Det må også påses at det ikke plasseres gjenstander for tett opp til sprinkleranlegg. Det må være 0,5 meter klaring mellom gjenstander og sprinklerhoder.

Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene. Anbefalt oppbevaring er bildekk, tette bokser, utstyr som tåler fukt og støv. Mat er ikke tillatt å oppbevare. Døren til bodrommet skal alltid være låst selv ved korte fravær.

## **10. AVFALLSHÅNDTERING**

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets søppeldunker. Pappemballasje må slås sammen/deles i mindre biter. Emballasje til møbler etc og annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Glass og metall kastes i egen søppelcontainer. Glass og metall skal ikke være i pose eller emballasje i containeren.

Det skal ikke henstilles avfall på siden av avfallsbeholdere.

## **11. PLENER OG FELLESOMRÅDER**

Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Bruk gangveiene. Alle bør ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

## 12. SYKKELPARKERING

Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Sykler skal ikke henses utenfor sykkelstativene. Sykler skal ikke henses slik at de er i konflikt med snøbrøyting på vinterstid.

På vinterstid skal sykler settes på anviste plasser i garasjen eller i bodene.

Styret kan ved behov, og etter varsling til eier, fjerne sykler som fremstår som defekte, og plassere disse på lager i påvente av bortkjøring.

I driftssameiet er det vedtatt at det hver vår vil bli gjennomført en sykkelaksjon der sykler kan settes på anvist plass for bortkjøring ifb. med dugnad.

## 13. Garasjeanlegget og gjesteparkeringer som tilhører sameiet

Biler som parkeres i garasjeanlegget eller på gjesteparkeringsplassene utendørs skal ikke ha olje- eller drivstofflekkasjer.

Det er eiers ansvar å påse at kjøretøyet ikke har lekkasjer.

Hensatt kjøretøy og kjøretøy som lekker olje og som utgjør en fare for sameiet vil bli borttauet for eiers regning, pga HMS og brannfare for boligsameiet. Barn skal ikke under noen omstendigheter leke i garasjen.

## 14. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

Styret forholder seg kun til skriftlige, signerte klager som skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og / eller vedtektene.

## 15. ENDRING AV ORDENSREGLER

Det er kun årsmøtet som kan vedta ordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

\*\*\*\*\*

## 16. Vedlegg til husordensregler, pkt.6 Fasade

Markiser og Screens skal bestilles hos Lady Solskjerming. Vedr. utforming av markiser/solskjerming se husordensregler pkt. 6.

Innsynsskjerming, styret godkjenner bruk av uttrekksgardiner, beplantning på balkonger og følgende alternativer kan benyttes:

- Lady Solskjerming (valgt leverandør er anbefalt å bruke)
- Andre leverandører vil bli akseptert så lenge det oppfølger følgende krav:
  - o Maks høyde tillatt 180 cm
  - o Farge på duken
    - Mørk grå / antrasitt
    - Mørk brun
    - Svart

Terrasser på bakkeplan

- Beplantning på terrassen
- Levegg/ utvidet rekkverk/gjerde må søke styret med bilder og forklaring.

## Vedlegg til husordensregler, pkt.7 Terrasse og balkonger.

Holdere for balkongflagg skal kun monteres etter styrets anvisninger.

Dette gjelder både type av flaggholder og plassering på balkongrekkverket.

Flaggholder skal for hver vertikale balkongrekke monteres iht nedenfor nevnte mål og samme loddrettelinje på høyre side.

For å sikre at det ikke blir skader på mur/vegg ved montering skal montering utføres kun av faglærte.

Skader på fasade vil bli utbedret for eiers regning.

- Montering av flagg på balkonger uten glass:  
Montering skjer på utvendig profil på gelender / rekkverk, 10 cm fra topp / håndløper. (Se eget bilde for din blokk, publisert i portalen tidligere)
- Montering av flagg på balkonger med glass:  
Montering skjer på vegg. 30 cm sentrisk over håndløper. (Se eget bilde for din blokk publisert i portalen tidligere)
- Montering av flagg på bakkeplan: 160 cm over terrassegulv.

Det forutsettes at generelle flaggregler følges. Ref innlegg som ligger på portalen som viser hvor flagg skal monteres?

Boblebad på veranda har følgende regler/retningslinjer:

- Det må være underlag mellom betong og boblebad. Type styrofoam e.l. - Det må bygges en kasse i isopor som settes rundt pumpe for å dempe støy. - Det skal ikke fylles fra vannkran på fellesområdet.
- Tømming må skje med pumpe og ut i fra egen leilighet, ikke utendørs. - Boblebad på takterrasser må ha tilstrekkelig dekke. Det må legges ny og egnet forsterkning i området boblebadet skal stå.
- Verandaene med betongdekke tåler 1000kg pr kvm.
- Bruk av boblebad iht regler for støy.
- Boblebad i første etasje må ha lokk når det ikke er i bruk, lokk som er godkjent iht. krav om HMS og sikkerhet, lokket må være uskadd solid iht. tiltenkt bruk.

Mvh

Styret  
Skogmo park boligsameie 1

# **Innkalling til ordinært årsmøte 29.04.2024 for 5142 Skogmo Park Boligsameie 1.**

Møtested: Nordby ungdomsskole, Trondheimsvegen 120, 2068 Jessheim  
Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

## **Saksliste**

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Inntømne saker

Sak 6: Personvalg



## Sak 1: Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Opptak av navnefortegnelse
- c) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Lars Berge velges til møteleder. Linn Berentzen fører protokoll, NN og NN signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr. 4.189.300,- (mot budsjett kr. 4.259.800,-)

Utgifter: kr. 4.035.066,- (mot budsjett kr. 3.768.751)

Resultat: kr. 144.765,- (mot budsjett kr. 491.049,-)

Inntekter fremkommer lavere enn budsjettert fordi deler av fellekostnadene ikke ble oppregulert.

Utgifter fremkommer høyere enn budsjettert fordi det viste seg å være store avvik knyttet til budsjetterte poster på drift og vedlikehold, sammenlignet med hva som viste seg å være reelle kostnader i løpet av året. Hvilke vurderinger som lå til grunn for budsjetteringen for 2023 er uklart for styret ved fremleggelsen av dette årsoppgjøret, da ingen av styrets medlemmer på det tidspunkt var styremedlemmer.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar foreslås med samme nominelle beløp som i budsjettet for foregående år.

### Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 296.000 iht budsjett

## Sak 5: Inkomne saker

Det er ingen inkomne saker til behandling.

### Alternativ 1

## Sak 6: Personvalg

Valgkomiteens innstilling:

Ingen av styrets medlemmer er på valg. Valgkomiteen har følgende innstilling til varamedlemmer:

- 1) Rolf Johan Graff
- 2) Diako Khorshida

Styret innstiller på gjenvalg av valgkomite.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

# Skogmo Park Boligsameie 1

## STYRETS ÅRSBERETNING 2023

### 1. TILLITSVALGTE

Styre har i perioden bestått av:

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| Styreleder: Lars Berge           | (valgt for 2 år i 2023) |
| Styremedlem: Fitim Mustafa       | (valgt for 2 år i 2023) |
| Styremedlem: Trine Stenberg      | (valgt for 2 år i 2023) |
| Styremedlem: Linn Berentzen      | (valgt for 2 år i 2023) |
| Styremedlem: Jonina Josepsdottir | (valgt for 2 år i 2023) |

Varamedlemmer til styret:

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Benedicte Overøie | (valgt for 1 år i 2023) |
| Morten Munkelien  | (valgt for 1 år i 2023) |
| Linn Iren Vernvik | (valgt for 1 år i 2023) |

Valgkomite:

|                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| Gunnar Følstad Langlo | Leder/(valgt for 1 år i 2023)  |
| Jonathan Nguyen       | Medlem/(valgt for 1 år i 2023) |
| Jonas Strand Aasberg  | Medlem/(valgt for 1 år i 2023) |

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Bori, Lillestrøm.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Skogmo Park Boligsameie 1 ble stiftet 05/07/2021 og har org.nr. 927 654 210

**Postadresse:** c/o Bori BBL, Bjørnsonsgate 35, 2003 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Sameiet kan motta EHF faktura, faktura i pdf sendes til: [927654210@bori.no](mailto:927654210@bori.no)

Papir faktura sendes til:

Skogmo Park Boligsameie 1

c/o Bori BBL

Bjørnsonsgate 35

2003 Lillestrøm

Sameiet består av 148 seksjoner med adresse Fjellvegen 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 og 42.

Eiendommen har gnr 3209 bnr 131/158 i Ullensaker kommune.

Parkeringsanlegget med tilhørende boder og tekniske rom kommer i tillegg.

- B Virksomhetens art:  
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseiere. De samme prinsipper gjelder også for parkeringsanlegget, selv om det i noen utstrekning også kan berøres av annen relevant lovgivning.
- C Likestilling:  
Styret består av tre (3) kvinner og to (2) menn. Styrets leder er en mann. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i sameiet.
- D HMS/ansatte/arbeidsmiljø:  
Styret har en egen HMS-ansvarlig, som jobber med å utvikle et system for Internkontroll.  
Sameiet har ingen ansatte.
- E Ytre miljø: Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.
- F Forsikring:  
Sameiets eiendommer, bygninger mm er forsikret i Protector AS, polise nr 3340948-1.2.  
Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader så sant skaden er påregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, dyr, insekter, sopp og råte. Det er noe dekning for bekjempelse av skadedyr og tre insekter. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger og material- og konstruksjonsfeil. Egenandelen er for tiden kr. 10 000,-. Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte beboer bør selv tegne en innboforsikring. Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller Protectors skadeforsikrings vakttelefon +47 24 13 18 88.

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret avholdt åtte (8) møter og behandlet ulike saker slik det her er beskrevet:

- Budsjettering
  - Budsjetteringen er gjennomført etter en nøye gjennomgang av virksomhetens nødvendige kostnader, forventet kostnadsutvikling i tråd med normal prisutvikling. Inntektene er også justert tilsvarende.
- HMS
  - Iverksettelse av HMS-system
  - HMS-revisjon
  - Inspeksjon fra brannvernmyndigheter
  - Kontroll utført av Nortek vedrørende brannalarmsystem
  - Mye tid er brukt på å fremskaffe rett dokumentasjon på brannvern, som manglet per 09.05.23.

- Overlevering av oppgaver fra de styremedlemmer som gikk av fra sine verv 09.05.23
  - Det har vært en krevende prosess med en betydelig arbeidsmengde for å sikre en god oversikt over hele virksomheten, samtidig med arbeidet å ivareta normal og nødvendig drift.
  - Bli kjent med leverandører
- Inngåelse og reforhandling av ulike avtaler:
  - TV/bredbånd
  - Vaktmestertjenester
  - Ventilasjon
  - Brannvern
  - Forretningsførsel
  - Forsikring
  - Strøm
  - VVS (pågående prosess med forhandlinger)
- Kostnadsbesparende tiltak:
  - Mer effektiv drift av fjernvarme i fellesareal
  - Håndtering av parkeringstilganger/garasjen
  - Reforhandlet avtale med ventilasjonsleverandør
- Vedlikehold:
  - Reparere hærverk på heisdører
  - Behov for å utbedre varmekabler i noen takrenner
  - Det er dialog med leverandør av dører og lås hva gjelder avvik på enkelte inngangsdører.
  - Avvik med varme i nedkjøring til garasjen er utbedret.
- Ordinær drift
  - Garasjevask med økonomisk støtte fra veientreprenør
  - Container til felles bruk for avfall og rydding
  - Endring av informasjon på ringeklokker og tilgang til garasje ved eierskifte på leiligheter.
  - Naboklager knyttet til ulike forhold. Det er i all hovedsak løst i dialog med de som er berørt.
  - Dialog med parkeringsselskapet har ført til tettere oppfølging hva gjelder håndtering av vårt parkeringsreglement.
- Spesielle hendelser:
  - Ekstremvær førte til en økt beredskap og en gjennomgang av alle nedløp fra tak
  - Mengden snø og behov for snørydding har vært større denne sesongen enn tidligere år. En del av hvordan vi lykkes med snørydding er også hvor flink hver enkelt sameier er med å rydde foran egne innganger.
  - Rydding av avfall rundt felles avfallshåndtering. Sameiere må alltid sørge for å bruke en molokk med ledig kapasitet og gjøre seg godt kjent med alle tre avfallspunktene vi har i sameiet.
- Tilbud
  - Kameraovervåkning
  - Bommer



- Det har vært dialog med hensyn til innglassing, men den dialogen vurderer styret å avvente til forhold med hensyn til utbygger er nærmere avklart.
- Ekstraordinært årsmøte:
  - Det ble avholdt et ekstraordinært sameiermøte for å fastsette honorar til styret. I den forbindelse ble det også gitt en orientering om styrets arbeid og en status for sameiet. Styret gjennomførte og ledet møtet uten ekstern bistand.
- Reklamasjon:
  - Sameiet har en dialog med utbygger om 64 ulike forhold det er reklamert på, på vegne av fellesskapet. Dette kommer i tillegg til de reklamasjonssaker hver enkelt sameier måtte ha med utbygger på egen hånd. Utbygger har engasjert advokat i denne dialogen, som gjør at sameiet også har søkt bistand for å la seg representere av Advokatfirmaet Ræder Bing.

## 5. REGNSKAP FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr. 154.234,- og et årsresultat på kr 144.765,-, dette er kr. 346.284,- svakere enn budsjettert.

Arbeidskapitalen, dvs likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31/12/23 kr. 1.671.786,-. Styret foreslår at årsresultatet legges til opptjent egenkapital. Påtroppende styre bør vurdere hvordan selskapets kapital forvaltes.

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter i regnskapet. Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over Sameiets økonomiske stilling per 31/12/23 og resultat og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Styret avventer utviklingen knyttet til dialog med utbygger om reklamasjon. Utover dette har det ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31/12/23 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

## 6. KOSTNADSUTVIKLING/BUDSJETT FOR 2024

Felleskostnader:

- Felleskostnadene for 2024 økte med 5,4 % fra og med 1. januar ihht konsumprisindeksen.

Vedlikeholdsplan 2024:

- Det er et begrenset behov for vedlikehold utover normal drift i 2024.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Der er budsjettet med en økning på 10 %.

Kommunale avgifter:

Sameiet betaler ikke kommunale avgifter. Det håndteres av hver enkelt sameier.

Finanskostnader:

Sameiet har ingen finanskostnader annet enn hva som måtte forekomme av kostnader knyttet til ordinær leverandørgjeld, ei heller finansiering basert på lån.

Jessheim, 21.04.2024

---

Lars Berge

Styreleder

---

Fitim Mustafa

styremedlem

---

Trine Stenberg

styremedlem

---

Linn Berentzen

styremedlem

---

Jonina Josepsdottir

styremedlem

## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2023

Skogmo Park Boligsameie 1

Alle beløp i NOK

|  | Note | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    | Budsjett 2023    | Budsjett 2024    |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                        | 1    | 4 126 932        | 4 118 132        | 4 259 800        | 4 708 000        |
| Annen driftsinntekt                    | 2    | 62 368           | 115 967          | 0                | 0                |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>4 189 300</b> | <b>4 234 099</b> | <b>4 259 800</b> | <b>4 708 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 3    | 37 309           | 337 736          | 337 736          | 337 736          |
| Konsulenttjenester                     | 4    | 266 000          | 307 580          | 298 515          | 291 350          |
| Rep og vedlikehold                     | 5    | 1 260 077        | 792 816          | 515 000          | 1 091 000        |
| Forsikringer                           |      | 287 448          | 306 796          | 335 000          | 270 000          |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    | 6    | 11 408           | 10 241           | 11 500           | 12 500           |
| Energi og fyring                       | 7    | 750 349          | 1 054 375        | 1 040 000        | 750 000          |
| Kabel-TV og telefoni                   | 8    | 672 844          | 566 899          | 607 000          | 745 000          |
| Driftskostnader                        | 9    | 536 274          | 569 668          | 560 000          | 616 000          |
| Andre driftskostnader                  | 10   | 203 720          | 64 225           | 64 000           | 134 100          |
| Driftskostnader kjøretøy/maskiner      |      | 9 639            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>4 035 066</b> | <b>4 010 336</b> | <b>3 768 751</b> | <b>4 247 686</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>154 234</b>   | <b>223 763</b>   | <b>491 049</b>   | <b>460 314</b>   |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |      | 4 280            | 2 166            | 0                | 0                |
| Finanskostnad                          |      | 13 749           | 2 213            | 0                | 0                |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>-9 469</b>    | <b>-46</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>144 765</b>   | <b>223 717</b>   | <b>491 049</b>   | <b>460 314</b>   |
| Overført til annen egenkapital         | 11   | 144 765          | 223 717          | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>144 765</b>   | <b>223 717</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 31.12.2023

Skogmo Park Boligsameie 1

Alle beløp i NOK

|                                  | Note | 2023             | 2022             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                  |                  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                  |                  |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 638 824          | 623 551          |
| Kundefordringer                  |      | 573 405          | 439 429          |
| Andre fordringer                 |      | 0                | 212 922          |
| Sum fordringer                   |      | 1 212 228        | 1 275 902        |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |      | 1 675 349        | 1 263 048        |
| Skattetrekkonto                  |      | 14 741           | 0                |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>2 902 318</b> | <b>2 538 951</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>2 902 318</b> | <b>2 538 951</b> |



## Balanse 31.12.2023

Skogmo Park Boligsameie 1

Alle beløp i NOK

|                                 | Note | 2023             | 2022             |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |      |                  |                  |
| Annen egenkapital               | 11   | 1 671 786        | 1 527 021        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>1 671 786</b> | <b>1 527 021</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |      |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |      | 1 178 465        | 1 007 696        |
| Annen kortsiktig gjeld          | 12   | 52 067           | 4 234            |
| Sum kortsiktig gjeld            |      | 1 230 532        | 1 011 930        |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>1 230 532</b> | <b>1 011 930</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>2 902 318</b> | <b>2 538 951</b> |

Skogmo Park Boligsameie 1

Lars Hilmar Smelror Dahl Berge  
Styrets leder

Fitim Mustafa  
Styremedlem

Linn Sundsby Berentzen  
Styremedlem

Trine Stenberg  
Styremedlem

Jónina Jòsepsdottir  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

|                            |                           | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600                       | Generelle Felleskostnader | 3 450 168        | 3 449 590        | 3 450 000        | 3 795 000        |
| 3606                       | Kabel TV/bredbånd         | 513 264          | 513 842          | 607 000          | 745 000          |
| 3607                       | Garasje                   | 163 500          | 154 700          | 202 800          | 168 000          |
| <b>Sum felleskostnader</b> |                           | <b>4 126 932</b> | <b>4 118 132</b> | <b>4 259 800</b> | <b>4 708 000</b> |

## Note 2 Andre driftsinntekter

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter                  | 53 125           | 0                | 0                | 0                |
| Nøkler/låser/skilt               | 0                | 2 675            | 0                | 0                |
| Oppstartskapital                 | 9 243            | 113 292          | 0                | 0                |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b> | <b>62 368</b>    | <b>115 967</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

|   | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Annen fordel i arbeidsforhold                 | 2 699            | 0                | 0                | 0                |
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 30 000           | 296 000          | 296 000          | 296 000          |
| Arbeidsgiveravgift                            | 4 611            | 41 736           | 41 736           | 41 736           |
| <b>Sum lønnskostnader</b>                     | <b>37 309</b>    | <b>337 736</b>   | <b>337 736</b>   | <b>337 736</b>   |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023

Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremøter kr 3778,- ref. note 10.

To av styremedlemmene har avstått fra honorar og gitt det til veldedige formål. Er kostnadsført som gaver, Ref note 10

Sameiet har ingen ansatte.

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

### Note 4 Konsulenttjenester

|                               | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon                      | 6 838            | 6 838            | 7 500            | 7 200            |
| Forretningsførerhonorar       | 187 848          | 187 500          | 196 015          | 205 150          |
| Andre forvaltningstjenester   | 16 245           | 1 004            | 5 000            | 0                |
| Juridisk bistand              | 32 063           | 0                | 0                | 25 000           |
| Teknisk bistand               | 23 006           | 10 425           | 0                | 25 000           |
| Vedlikeholdsplan              | 0                | 101 813          | 90 000           | 0                |
| HMS                           | 0                | 0                | 0                | 29 000           |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>266 000</b>   | <b>307 580</b>   | <b>298 515</b>   | <b>291 350</b>   |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygg                 | 110 693          | 18 309           | 50 000           | 100 000          |
| Vedlikehold VVS                  | 66 063           | 23 125           | 50 000           | 75 000           |
| Vedlikehold elektro              | 45 094           | 66 060           | 50 000           | 50 000           |
| Vedlikehold utvendig anlegg      | 258 433          | 588              | 5 000            | 236 000          |
| Vedlikehold heis                 | 258 559          | 174 985          | 187 000          | 285 000          |
| Vedlikehold garasjer             | 0                | 33 251           | 50 000           | 25 000           |
| Vedlikehold varmeanlegg          | 110 569          | 0                | 0                | 25 000           |
| Vedlikehold ventilasjon          | 301 631          | 365 113          | 50 000           | 120 000          |
| Vedlikehold brannsikring         | 109 034          | 111 385          | 67 000           | 65 000           |
| Egenandel forsikringsskader      | 0                | 0                | 6 000            | 10 000           |
| Større                           | 0                | 0                | 0                | 100 000          |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>1 260 077</b> | <b>792 816</b>   | <b>515 000</b>   | <b>1 091 000</b> |

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

|  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kommunale avgifter                             | 11 408           | 10 241           | 11 500           | 12 500           |
| <b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b> | <b>11 408</b>    | <b>10 241</b>    | <b>11 500</b>    | <b>12 500</b>    |

## Note 7 Energi og fyring

|                             | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Elektrisitet (strøm)        | 202 752          | 360 567          | 600 000          | 250 000          |
| Fjernvarme                  | 547 597          | 693 808          | 440 000          | 500 000          |
| <b>Sum energi og fyring</b> | <b>750 349</b>   | <b>1 054 375</b> | <b>1 040 000</b> | <b>750 000</b>   |

## Note 8 Kabel-TV og telefoni

|                                 | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kabel TV/bredbånd               | 672 844          | 566 899          | 607 000          | 745 000          |
| <b>Sum kabel-TV og telefoni</b> | <b>672 844</b>   | <b>566 899</b>   | <b>607 000</b>   | <b>745 000</b>   |

## Note 9 Driftskostnader

|                            | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vaktmestertjenester        | 197 660          | 521 170          | 560 000          | 616 000          |
| Renholdstjenester          | 216 970          | 41 635           | 0                | 0                |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 121 644          | 6 863            | 0                | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>536 274</b>   | <b>569 668</b>   | <b>560 000</b>   | <b>616 000</b>   |

## Note 10 Andre driftskostnader

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Driftskostnader garasjer/P-      | 137 302          | 0                | 0                | 50 000           |
| Søppeltømming/containerer        | 3 895            | 13 038           | 14 000           | 10 000           |
| Lyspærer, sikringer etc          | 0                | 0                | 5 000            | 5 000            |
| Renholdsartikler                 | 359              | 2 199            | 0                | 0                |
| Verktøy og redskaper             | 2 392            | 8 934            | 10 000           | 10 000           |
| Inventar                         | 5 215            | 0                | 0                | 0                |
| Nøkler, låser og skilt           | 3 379            | 2 924            | 15 000           | 5 000            |
| Annet driftsmateriale            | 7 980            | 11 866           | 0                | 10 000           |
| Kontorrekvisita                  | 251              | 1 317            | 0                | 1 500            |
| Kostnader tillitsvalgte          | 3 778            | 4 064            | 5 000            | 5 000            |
| Generalforsamling/årsmøte        | 0                | 10 804           | 10 000           | 10 000           |
| Velferdskostnader                | 769              | 0                | 0                | 2 000            |
| Annen kontorkostnad              | 0                | 2 890            | 2 000            | 5 000            |
| Gave, ikke fradragsberettiget    | 22 800           | 0                | 0                | 5 000            |
| Bank og kortgebyrer              | 15 600           | 6 189            | 3 000            | 15 600           |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>203 720</b>   | <b>64 225</b>    | <b>64 000</b>    | <b>134 100</b>   |



## Note 11 Opptjent egenkapital

|                                   | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                  |                  |
| Opptjent egenkapital 01.01        | 1 527 021        | 1 303 304        |
| Tilført til EK fra årets resultat | 144 765          | 223 717          |
| Sum opptjent egenkapital 31.12    | 1 671 786        | 1 527 021        |
| Annen egenkapital 31.12           | 1 671 786        | 1 527 021        |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b>      | <b>1 671 786</b> | <b>1 527 021</b> |

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

|                                   | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Forskuddstrekk                    | 14 741           | 0                |
| Skyldig arbeidsgiveravgift        | 4 611            | 0                |
| Gjeld til bbl                     | 4 818            | 4 234            |
| Andre påløpte kostnader           | 27 898           | 0                |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>52 067</b>    | <b>4 234</b>     |

## Note 13 Arbeidskapital

|                                   | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Arbeidskapital 01.01</b>    | <b>1 527 021</b> | <b>1 303 304</b> |
| B. Endringer arbeidskapital:      |                  |                  |
| Årets resultat                    | 144 765          | 223 717          |
| B. Årets endring i arbeidskapital | 144 765          | 223 717          |
| <b>C. Arbeidskapital 31.12</b>    | <b>1 671 786</b> | <b>1 527 021</b> |
| Spesifikasjon av arbeidskapital:  |                  |                  |
| Omløpsmidler                      | 2 902 318        | 2 538 951        |
| - Kortsiktig gjeld                | 1 230 532        | 1 011 930        |
| <b>= Arbeidskapital 31.12</b>     | <b>1 671 786</b> | <b>1 527 021</b> |

# 5142 Årsoppgjør 2023.pdf

Navn Dato  
Jôsepsdottir, Jônina 2024-03-18

Identifikasjon

 Jôsepsdottir, Jônina

Navn Dato  
Berentzen, Linn Sundsby 2024-03-18

Identifikasjon

 Berentzen, Linn Sundsby

Navn Dato  
Mustafa, Fitim 2024-03-21

Identifikasjon

 Mustafa, Fitim

Navn Dato  
Stenberg, Trine 2024-03-19

Identifikasjon

 Stenberg, Trine

Navn Dato  
Berge, Lars Hilmar Smelror  
Dahl 2024-03-21

Identifikasjon

 Berge, Lars Hilmar Smelror  
Dahl

Til årsmøtet i Skogmo Park Boligsameie 1

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Skogmo Park Boligsameie 1 som viser et overskudd på NOK 144 765. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### *Grunnlag for 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.

*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, 22. mars 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# 5142 Skogmo Park Boligsameie 1

Protokoll for ordinært årsmøte 29.04.2024

Sted: Nordby ungdomsskole, Trondheimsvegen 120, 2068 Jessheim  
33 av 148 mulige stemmegivere var representert.  
26 deltok fysisk, 7 var representert ved fullmakt.

## Sak 1: Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Opptak av navnefortegnelse
- c) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Lars Berge velges til møteleder. Linn Berentzen fører protokoll, Lars Hofstad og Mona Hennissen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."  
27 fysisk og 7 fullmakter, 34 totalt.  
Anser møtet som lovlig innkalt.

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte hvis behov for endring i vedtektene punkt 8, ref Leif Nagel Dahl. Beregning av vannforbruk.

**Mot:** 0 stemmer

## Sak 2: Styrets årsrapport

### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0 stemmer



### Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr. 4.189.300,- (mot budsjett kr. 4.259.800,-)

Utgifter: kr. 4.035.066,- (mot budsjett kr. 3.768.751)

Resultat: kr. 144.765,- (mot budsjett kr. 491.049,-)

Inntekter fremkommer lavere enn budsjettert fordi deler av fellekostnadene ikke ble oppregulert.

Utgifter fremkommer høyere enn budsjettert fordi det viste seg å være store avvik knyttet til budsjetterte poster på drift og vedlikehold, sammenlignet med hva som viste seg å være reelle kostnader i løpet av året. Hvilke vurderinger som lå til grunn for budsjetteringen for 2023 er uklart for styret ved fremleggelsen av dette årsoppgjøret, da ingen av styrets medlemmer på det tidspunkt var styremedlemmer.

#### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar foreslås med samme nominelle beløp som i budsjettet for foregående år.

#### Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 296.000 iht budsjett

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 5: Inkomne saker

Det er ingen inkomne saker til behandling.

**Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt**

**Mot:** 0 stemmer

## **Sak 6: Personvalg**

Valgkomiteens innstilling:

Ingen av styrets medlemmer er på valg. Valgkomiteen har følgende innstilling til varamedlemmer:

- 1) Rolf Johan Graff
- 2) Diako Khorshida

Styret innstiller på gjenvalg av valgkomite.

### **Varamedlem (1 år)**

Rolf Johan Graff **enstemmig valgt**

### **Varamedlem (1 år)**

Diako Khorshidi **enstemmig valgt**

## Ordinært årsmøte 29.04.2024 protokoll.pdf

Navn

**Hofstad, Lars**

Dato

**2024-05-03**

Navn

**Hennissen, Mona**

Dato

**2024-05-03**

Identifikasjon

 Hofstad, Lars

Identifikasjon

 Hennissen, Mona


Navn

**Berge, Lars Hilmar Smelror  
Dahl**

Dato

**2024-05-06**

Identifikasjon

 Berge, Lars Hilmar Smelror  
Dahl

## Om bestillingen

| Ordrenr  | Dato       | Referanse  |
|----------|------------|------------|
| 00011673 | 11.03.2025 | 1104250003 |

---

## Om dokumentet

### Ident

2021/825272/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post                                       | Telefon     | Besøksadresse                       | Postadresse                            |
|--|-------------|-------------------------------------|--|
| Dokumentbestilling-<br>Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21,<br>3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum,<br>3507 Hønefoss |

## Løpingsdal til tinglysing

 Løpenummer for forretning: 613290828  
 Vedlegg: Ja

### Tinglysing

 Formål: Saksjonering i matrikkelen  
 Brukstilfelle: Saksjonering

 Navn: ULLENSAKER KOMMUNE  
 Adresse: Postboks 470, 2051 JESSHEIM

 Bruksenhetsnr: SKOGMO EIENDOM AS  
 Adresse: Finstadhagan 17, 1930 AURSKOG

### Objekt(er) som er seksjonert

| Objekt nr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk    | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|-----------|-----|-----|-----|---------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 1         | 158 | 0   | 1   | 670 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1         | 158 | 0   | 2   | 740 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1         | 158 | 0   | 3   | 740 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1         | 158 | 0   | 4   | 780 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1         | 158 | 0   | 5   | 740 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1         | 158 | 0   | 6   | 780 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1         | 158 | 0   | 7   | 860 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1         | 158 | 0   | 8   | 495 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1         | 158 | 0   | 9   | 460 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Ja                 |
| 1         | 158 | 0   | 10  | 550 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Ja                 |
| 1         | 158 | 0   | 11  | 645 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1         | 158 | 0   | 12  | 645 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1         | 158 | 0   | 13  | 1205 / 111040 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1         | 158 | 0   | 14  | 610 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Ja                 |
| 1         | 158 | 0   | 15  | 640 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Ja                 |
| 1         | 158 | 0   | 16  | 855 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Ja                 |





### Melding til tinglysing

| Inr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk    | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|-----|-----|-----|-----|-----|---------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 033 | 131 | 158 | 0   | 17  | 860 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 18  | 495 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 19  | 460 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 20  | 650 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 21  | 655 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 22  | 645 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 23  | 1205 / 111040 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 24  | 610 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 25  | 640 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 26  | 855 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 27  | 860 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 28  | 495 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 29  | 460 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 30  | 650 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 31  | 655 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 32  | 645 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 33  | 1205 / 111040 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 34  | 610 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 35  | 640 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 36  | 855 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 37  | 1205 / 111040 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 38  | 850 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 39  | 850 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 40  | 650 / 111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |

## Melding til tinglysing

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk    | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|-----|-----|-----|-----|---------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 033 | 131 | 158 | 0   | 41            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 640 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 42            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 885 /         |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 43            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 650 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 44            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 460 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 45            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 495 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 46            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 855 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 47            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 650 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 48            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 460 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 49            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 495 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 50            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 855 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 51            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 650 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 52            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 460 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 53            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 495 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 54            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 855 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 55            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 850 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 56            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 1205 / 111040 |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 57            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 860 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 58            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 500 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 59            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 495 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 60            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 1065 / 111040 |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 61            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 845 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 62            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 855 / 111040  |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 63            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 1205 / 111040 |              |                       |                     |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 64            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 495 / 111040  |              |                       |                     |

## Melding til tinglysing

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk    | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|-----|-----|-----|-----|---------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 333 | 131 | 158 | 0   | 65            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 600 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 66            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 630 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 67            | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
|     |     |     |     | 860 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 68            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 860 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 69            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 500 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 70            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 495 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 71            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 1125 / 111040 |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 72            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 850 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 73            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 111040        |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 74            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 855 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 75            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 1205 / 111040 |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 76            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 850 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 77            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 495 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 78            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 600 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 79            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 111040        |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 80            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 860 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 81            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 500 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 82            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 111040        |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 83            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 495 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 84            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 1125 / 111040 |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 85            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 850 / 111040  |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 86            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 111040        |              |                       |                     |
| 333 | 131 | 158 | 0   | 86            | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
|     |     |     |     | 495 / 111040  |              |                       |                     |



## Melding til tinglysing

| Gnr  | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode      | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|------------|------------------|-----------------------|---------------------|
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 87         | 600 /<br>111040  | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 88         | 630 / 111040     | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 89         | 860 /<br>111040  | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 90         | 860 /<br>111040  | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 91         | 500 /<br>111040  | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 92         | 495 / 111040     | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 93         | 1125 /<br>111040 | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 94         | 850 /<br>111040  | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 95         | 855 / 111040     | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 96         | 1205 /<br>111040 | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 97         | 495 / 111040     | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 98         | 600 /<br>111040  | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 99         | 630 / 111040     | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 100        | 860 /<br>111040  | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 101        | 860 /<br>111040  | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 102        | 495 / 111040     | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 103        | 1185 /<br>111040 | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 104        | 1205 /<br>111040 | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 105        | 605 / 111040     | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 106        | 640 /<br>111040  | Boligseksjon          | Nei                 |
| 1033 | 131 | 158 | 0   | 107        | 890 /<br>111040  | Boligseksjon          | Nei                 |

## Melding til tinglysing

| nr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk       | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|-----|-----|-----|-----|-----|------------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 033 | 131 | 158 | 0   | 108 | 860 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 109 | 630 / 111040     | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 110 | 600 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 111 | 495 / 111040     | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 112 | 1065 /<br>111040 | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 113 | 845 / 111040     | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 114 | 650 / 111040     | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 115 | 1190 /<br>111040 | Boligseksjon | Nei                   | Ja                  |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 116 | 860 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 117 | 630 / 111040     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 118 | 600 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 119 | 495 / 111040     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 120 | 1125 /<br>111040 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 121 | 850 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 122 | 650 / 111040     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 123 | 460 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 124 | 850 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 125 | 860 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 126 | 630 / 111040     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 127 | 600 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 128 | 495 / 111040     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 033 | 131 | 158 | 0   | 129 | 1125 /<br>111040 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |



## Melding til tinglysing

| Gnr  | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk       | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|------------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1033 | 158 | 0   | 130 | 850 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 131 | 650 / 111040     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 132 | 460 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 133 | 850 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 134 | 860 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 135 | 630 / 111040     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 136 | 600 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 137 | 495 / 111040     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 138 | 1125 /<br>111040 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 139 | 850 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 140 | 650 / 111040     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 141 | 460 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 142 | 850 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 143 | 860 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 144 | 640 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 145 | 605 / 111040     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 146 | 1190 /<br>111040 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 147 | 1205 /<br>111040 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1033 | 158 | 0   | 148 | 850 /<br>111040  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

21/4012

## Søknad om seksjonering

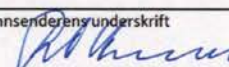
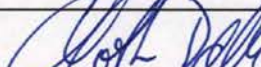
| Tinglysingsrekvirenten (kommunen)                                     |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |   |                                     |
| Kommunens navn<br><b>ULLENSAKER</b>                                   | Kommunens adresse<br><b>POSTBOKS 470, 2051 JESSHEIM</b> | Kontaktperson<br><b>VELTJE AUNE</b> |

| 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<br><b>SKOGMO EIENDOM AS</b>  | Fødselsnr./Org.nr.<br><b>912486990</b> | E-postadresse<br><b>jeg@bori.no</b> |                                  |
| Adresse<br><b>Finstadhagan 17</b>   | Postnummer<br><b>1930</b>              | Poststed<br><b>Aurskog</b>          | Telefonnummer<br><b>97670127</b> |

| 2. Opplysninger om eiendommen |                                     |                        |                        |          |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|----------|
| Kommunenr.<br><b>3033</b>     | Kommunens navn<br><b>Ullensaker</b> | Gårdsnr.<br><b>131</b> | Bruksnr.<br><b>158</b> | Festenr. |

| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) |                          |                             |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)                   | Navn                     | Eierandel (oppgis som brøk) |
| <b>912486990</b>                                   | <b>SKOGMO EIENDOM AS</b> | <b>1/1</b>                  |
|  |                          |                             |
|  |                          |                             |
|  |                          |                             |
|  |                          |                             |
|  |                          |                             |
|  |                          |                             |

| 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)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |               |      | 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.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
| S.nr  | Formål   | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål  | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr          | Formål  | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1   | B  | 670           |               | 13   | B   | 1205          |               | 25            | B   | 640           |               | 37   | B      | 1205          |               | 49   | B      | 495           |               |
| 2   | B  | 740           |               | 14   | B   | 610           | G             | 26            | B   | 855           |               | 38   | B      | 850           |               | 50   | B      | 855           |               |
| 3   | B  | 740           |               | 15   | B   | 640           | G             | 27            | B   | 860           |               | 39   | B      | 850           |               | 51   | B      | 650           |               |
| 4   | B  | 780           |               | 16   | B   | 855           | G             | 28            | B   | 495           |               | 40   | B      | 650           |               | 52   | B      | 460           |               |
| 5   | B  | 740           |               | 17   | B   | 860           |               | 29            | B   | 460           |               | 41   | B      | 640           |               | 53   | B      | 495           |               |
| 6   | B  | 780           |               | 18   | B   | 495           |               | 30            | B   | 650           |               | 42   | B      | 885           |               | 54   | B      | 855           |               |
| 7   | B  | 860           |               | 19   | B   | 460           |               | 31            | B   | 655           |               | 43   | B      | 650           | G             | 55   | B      | 850           |               |
| 8   | B  | 495           |               | 20   | B   | 650           |               | 32            | B   | 645           |               | 44   | B      | 460           | G             | 56   | B      | 1205          |               |
| 9   | B  | 460           | G             | 21   | B   | 655           |               | 33            | B   | 1205          |               | 45   | B      | 495           | G             | 57   | B      | 860           | G             |
| 10  | B  | 550           | G             | 22   | B   | 645           |               | 34            | B   | 610           |               | 46   | B      | 855           | G             | 58   | B      | 500           | G             |
| 11  | B  | 645           |               | 23   | B   | 1205          |               | 35            | B   | 640           |               | 47   | B      | 650           |               | 59   | B      | 495           | G             |
| 12  | B  | 645           |               | 24   | B   | 610           |               | 36            | B   | 855           |               | 48   | B      | 460           |               | 60   | B      | 1065          | G             |
| Sum tellere:  |  | <b>111040</b> |               |      |   | Nevner =      |               | <b>111040</b> |   |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |

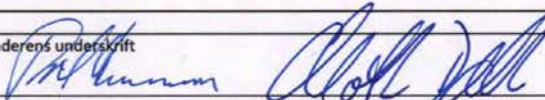
|                        |   |  |   |
|------------------------|---|--|---|
| Dato<br><b>23/3-21</b> | Innsenderens underskrift<br> |  | X |
|------------------------|---|--|---|



| 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen  |
|--|
| Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler. |

| 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt  |
|--|
| Hjemmelshaver(ne) erklærer at:   |
| a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet   |
| 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       |
| c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget  |
| d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen   |
| e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret                               |
| 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 |
| g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg                                   |
| 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                     |
| i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.  |
| <b>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</b>  |

| 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt  |
|---|
| Hjemmelshaver(ne) erklærer at:  |
| <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 |
| <input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller   |
| <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig   |

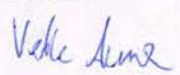

|         |  |
|---------|--|
| Dato    | Innsenderens underskrift   |
| 23/3-21 |  |

| 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            |   |  |
|------------------------------|---|--|
| X<br>Sted og dato<br>23/3-21 | Hjemmelshavers underskrift<br>  | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>MORTEN DØNNE |
| Sted og dato<br>23/3-21      | Hjemmelshavers underskrift<br> | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>PÅL HUMMER   |
| 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                 |

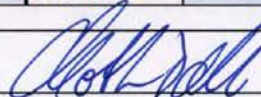

| 11. Kommunens saksbehandling   |
|--|
| a) <input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler |
| b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)   |

| 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut): |  |   |                 |          |
|---|--|---|-----------------|----------|
| Kommunenr.<br>3033  | Kommunens navn<br>ULENSÅKER  | Gårdsnr.<br>131   | Bruksnr.<br>158 | Festenr. |
| Dato<br>02.07.2021  | Underskrift<br> | Stempel<br> |                 |          |





| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.                              |  |               |               |   |        |               |               |   |        |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
|--|--|---------------|---------------|---|--------|---------------|---------------|---|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor |  |               |               |   |        |               |               |   |        |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
| Seksjonsnummer   | Seksjonens formål  |               |               | Sameiebrøk (teller)   |        |               |               | Tilleggsareal   |        |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
|  | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |               | 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.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |        |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
| S.nr   | Formål   | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr  | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr  | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 61   | B  | 845           | G             | 85  | B      | 1205          |               | 109   | B      | 630           | G             | 133  | B      | 850           |               | 157  |        |               |               |
| 62   | B  | 855           | G             | 86  | B      | 495           |               | 110   | B      | 600           | G             | 134  | B      | 860           |               | 158  |        |               |               |
| 63   | B  | 1205          | G             | 87  | B      | 600           |               | 111   | B      | 495           | G             | 135  | B      | 630           |               | 159  |        |               |               |
| 64   | B  | 495           | G             | 88  | B      | 630           |               | 112   | B      | 1065          | G             | 136  | B      | 600           |               | 160  |        |               |               |
| 65   | B  | 600           | G             | 89  | B      | 860           |               | 113   | B      | 845           | G             | 137  | B      | 495           |               | 161  |        |               |               |
| 66   | B  | 630           | G             | 90  | B      | 860           |               | 114   | B      | 650           | G             | 138  | B      | 1125          |               | 162  |        |               |               |
| 67   | B  | 860           | G             | 91  | B      | 500           |               | 115   | B      | 1190          | G             | 139  | B      | 850           |               | 163  |        |               |               |
| 68   | B  | 860           |               | 92  | B      | 495           |               | 116   | B      | 860           |               | 140  | B      | 650           |               | 164  |        |               |               |
| 69   | B  | 500           |               | 93  | B      | 1125          |               | 117   | B      | 630           |               | 141  | B      | 460           |               | 165  |        |               |               |
| 70   | B  | 495           |               | 94  | B      | 850           |               | 118   | B      | 600           |               | 142  | B      | 850           |               | 166  |        |               |               |
| 71   | B  | 1125          |               | 95  | B      | 855           |               | 119   | B      | 495           |               | 143  | B      | 860           |               | 167  |        |               |               |
| 72   | B  | 850           |               | 96  | B      | 1205          |               | 120   | B      | 1125          |               | 144  | B      | 640           |               | 168  |        |               |               |
| 73   | B  | 855           |               | 97  | B      | 495           |               | 121   | B      | 850           |               | 145  | B      | 605           |               | 169  |        |               |               |
| 74   | B  | 1205          |               | 98  | B      | 600           |               | 122   | B      | 650           |               | 146  | B      | 1190          |               | 170  |        |               |               |
| 75   | B  | 495           |               | 99  | B      | 630           |               | 123   | B      | 460           |               | 147  | B      | 1205          |               | 171  |        |               |               |
| 76   | B  | 600           |               | 100   | B      | 860           |               | 124   | B      | 850           |               | 148  | B      | 850           |               | 172  |        |               |               |
| 77   | B  | 630           |               | 101   | B      | 860           |               | 125   | B      | 860           |               | 149  |        |               |               | 173  |        |               |               |
| 78   | B  | 860           |               | 102   | B      | 495           |               | 126   | B      | 630           |               | 150  |        |               |               | 174  |        |               |               |
| 79   | B  | 860           |               | 103   | B      | 1185          |               | 127   | B      | 600           |               | 151  |        |               |               | 175  |        |               |               |
| 80   | B  | 500           |               | 104   | B      | 1205          |               | 128   | B      | 495           |               | 152  |        |               |               | 176  |        |               |               |
| 81   | B  | 495           |               | 105   | B      | 605           |               | 129   | B      | 1125          |               | 153  |        |               |               | 177  |        |               |               |
| 82   | B  | 1125          |               | 106   | B      | 640           |               | 130   | B      | 850           |               | 154  |        |               |               | 178  |        |               |               |
| 83   | B  | 850           |               | 107   | B      | 890           |               | 131   | B      | 650           |               | 155  |        |               |               | 179  |        |               |               |
| 84   | B  | 855           |               | 108   | B      | 860           | G             | 132   | B      | 460           |               | 156  |        |               |               | 180  |        |               |               |
| Sum tellere: 111040  |  |               |               | Nevner = 111040   |        |               |               |   |        |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| Dato<br>23/3-21 | Innsenderens underskrift<br> |  |
|-----------------|---|---|

**ULLENSAKER**  
KOMMUNE

Geodata

Bori Bbl  
Jan Espen Gjerde  
Postboks 323  
2001 LILLESTRØM

Delegert sak

Deres ref.:

Vår ref.:  
21/7072 -  
4Saksbehandler:  
Vetle AuneVedtaksdato:  
01.07.2021**Vedtak om seksjonering - gnr 131 bnr 158 - Fjellvegen 2-42 – Seksjonering**

Adresse: Gbn: 131/158 Fjellvegen 2-42

**Vedtak**

Ulensaker kommune finner at vilkårene i eierseksjonsloven § 7 og § 11 er oppfylt. Tillatelse for seksjonering av gnr. 131 bnr. 158 til 148 boligseksjoner, hvorav 28 boligseksjoner har tilleggsareal i grunn, utstedes med hjemmel i eierseksjonsloven § 13 samt i henhold til delegert myndighet.

**Orienteringer**

Tillatelse for seksjoneringen kan ikke sidestilles med en ferdigattest. Dette vedtaket er ikke en godkjenning av forhold etter plan- og bygningsloven.

Seksjoneringen føres i matrikkelen etter at eventuell protokoll for oppmålingsforretning er fullført og signert av hjemmelshaver. Seksjoneringen sendes til tinglysning etter at klagefrist for seksjoneringsvedtaket er utgått og eventuelle klager avgjort.

**Klageadgang:**

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen etter § 16 i eierseksjonsloven og kap. VI i forvaltningsloven. Eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen. Fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er mottatt.

Med hilsen

Tore Handeland  
avdelingsleder  
geodataavdelingenVetle Aune  
rådgiver GIS  
geodataavdelingen*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur***Kopi til**

Skogmo Eiendom As

Finstadhagan 17

1930

AURSKOG











- Fellesareal inne
- Fellesareal ute

**Seksjoneringstegning  
Skogmo Park**

BT 1, Hus D, E, plan 01  
gnr. 131 bnr. 158

Dato: 25.06.2021  
Side 3:10

△38 arkitekter as

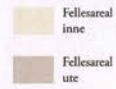


BYGG D

BYGG E



BYGG A



Seksjoneringstegning  
Skogmo Park

BT 1, Hus A, B, C, plan 02  
gnr. 131 bnr. 158

Dato: 15.04.2021  
Side 4:10

Δ38 arkitekter as



BYGG B

BYGG C

Fellesareal  
inne

Fellesareal  
ute

**Seksjoneringstegning  
Skogmo Park**

BT 1, Hus D, E, plan 02  
gnr. 131 bnr. 158

Dato: 15.04.2021  
Side 5:10

△38 arkitekter as

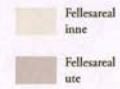


BYGG D

BYGG E



BYGG A



**Seksjoneringstegning  
Skogmo Park**

BT 1, Hus A, B, C, plan 03  
gnt. 131 bar. 1/50

Dato: 15.04.2021  
Side 6:10

Δ38 arkitekter as



BYGG B

BYGG C



Fellesareal  
inne

Fellesareal  
ute

**Seksjonerings-tegning  
Skogmo Park**

BT 1, Hus D, E, plan 03  
gnr. 131 bnr. 15 §

Dato: 15.04.2021  
Side 7:10

△38 arkitekter as







BYGG A

- Fellesareal  
inne
- Fellesareal  
ute

**Seksjoneringstegning  
 Skogmo Park**

BT 1, Hus A, B, C, plan 04  
 gnr. 131 bnr. 158

Dato: 15.04.2021  
 Side 08:10

△38 arkitekter as



Fellesareal  
inne

Fellesareal  
ute

**Seksjoneringstegning  
Skogmo Park**

BT 1, Hus D, E, plan 04  
gar. 131 bnr. 758

Dato: 15.04.2021  
Side 09-10

Δ38 arkitekter as



Fellesareal  
inne

Fellesareal  
ute

Seksjoneringsstegning  
Skogmo Park

BT 1, Hus D, E, plan 05  
gnr. 131 bnr. 758

Dato: 15.04.2021  
Side 10:10

△38 arkitekter as





## 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fjellvegen 26  
2053 JESSHEIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Irfan RajaTelefon: 911 41 584  
E-post: irfan.raja@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre