



aktiv.

Rådhusvegen 9A, 2066 JESSHEIM

**Lekker 2-roms i 4. etg. midt i sentrum m/innglasset balkong og garasje.**



Eiendomsmegler

## Christer Knudsen

**Mobil** 977 90 452

**E-post** christer.knudsen@aktiv.no

### Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 588 740,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 421,-  
**Selger:** Parade Holding AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 50/63 kvm  
**Tomtstr.:** 5546.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7, bnr. 14  
**Snr.** 86  
**Oppdragsnr.:** 1104240076

# Lekker 2-roms i 4. etg. midt i sentrum med balkong og garasje!

Velkommen til Rådhusvegen 9A, en lekker 2-roms selveierleilighet med god planløsning beliggende i 4. etasje. Leiligheten har stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til en herlig, innglasset balkong med gode solforhold. Videre er det et pent, flislagt badrom, en romslig entrè, soverom og bod. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 m<sup>2</sup> og en parkeringsplass i garasjeanlegg.

Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde midt i Jessheim. Her bor du med Jessheims mest sentrale beliggenhet, med Jessheim Storsenter og Storgata som nærmeste naboer. Storgata byr på et myldrende byliv med flere gode restauranter og hyggelige uteserveringer. Gode kollektivmuligheter via både buss og tog. Det er flotte friluft- og rekreasjonsmuligheter i området.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	55
Nabolagsprofil .....	253
Budskjema .....	263

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA - b: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 63 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod i kjeller.

4. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod og soverom.

BRA-b: 9 m<sup>2</sup> Innglasset balkong.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Dvs. at boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen. Garasjen er også tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er omtrentlige og er beregnet ut fra målinger på stedet. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5546.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Arealbekreftelse fra Ullensaker er vedlagt salgsoppgaven. Felles eiet tomt i sameiet på 5 546,8 kvm. Tomten er opparbeidet med grøntareal, asfalterte og brosteinsbelagte gangveier og diverse beplantning. Fellesareal med pergola og grillplass.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Jessheim sentrum i Ullensaker kommune, og har nærhet til Jessheim Storsenter og Jessheim Stasjon. Nærmest rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud, samt offentlig kommunikasjon. Det er også kort vei til flere fotballbaner, skøytebane, idrettshall, treningssenter, Jessheimbadet, flerbrukshall, friidrettsstadion og tennisanlegg. Fra Jessheim er det gode togforbindelser til blant annet Oslo, og få minutter til Oslo lufthavn som tar deg videre ut i verden. Jessheim er ellers et viktig trafikknutepunkt med kort vei til nye E6, riksvei 174 og E16. Lillestrøm, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Eiendommen har nærhet til flott natur. Det er lysløype, markastue med servering i vintersesongen, samt et mylder av merkede stier i området. Kommunen har også lagt opp til O-postjakt, et spennende fritidstilbud som gjør deg mer kjent i nærliggende terreng.

Nordbytjernet er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker, kun én km fra Jessheim sentrum. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og 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.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra og Kiwi Gystad. I Jessheim finnes ellers Meny, Obs Hypermarked og Rema 1000. For ytterligere servicetilbud anbefales Jessheim Storsenter - Øvre Romerikes største motehus med ca. 140 butikker og serveringssteder.

Avstander med bil:

Oslo Lufthavn ca. 10 min

Lillestrøm ca. 22 min

Oslo S. ca. 35 min

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## **Skolekrets**

Skolekrets: Barneskoler Ullensaker:

- Gystadmarka skole
- Jessheim skole- og ressurscenter - 700 meter
- Skogmo skole - 1,4 km.
- Borgen skole
- Mogreina skole og Nordkisa skole

Ungdomsskoler Ullensaker:

- Gystadmarka ungdomsskole
- Norby ungdomsskole
- Allergot ungdomsskole
- Vesong ungdomsskoleSentrum:
- Døli barnehage (privat) - 1,7 km
- Gullungen familiebarnehage (privat) - 1,6 km
- Jessheim barnehage (kommunal) - 1,4 km
- Kverndalen barnehage (kommunal) - 2,4 km
- Læringsverkstedet Verkensvegen (privat) - 1,2 km
- Norlandia Romsaas barnehage (privat) - 1,6 km.
- Åpen barnehage Jessheim kirke (privat) - 600 meter

Nordbymoen og Gystadmarka:

- Hoppenspretthallen aktivitetsbarnehage Gystad (privat)
- Læringsverkstedet barnehage Nordbymoen (privat)
- Læringsverkstedet DoReMi Gystadmarka barnehage (privat)
- Nordby barnehage (kommunal)
- Norlandia barnehagen barnehage (privat)
- Sørholtet barnehage (privat)
- Tiurkroken barnehage (kommunal)

Skogmo og Algarheim:

- Fladbyseter barnehage (kommunal)
- Hoppensprett Aktivitetsbarnehage Skogmo (privat)
- Kongletoppen familiebarnehage (privat)
- Læringsverkstedet barnehage Skogmo (privat)
- Hoppensprett barnehage Gystad (privat)
- Læringsvekstedet barnehage Ekornrud (privat)

## **Bygningssakkyndig**

Sven Landell

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Boligen er oppført i 2018 og viser generelt sett lite tegn til slitasje utover normalt. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017. Entrédør i brannklasse EI30 med 44 desibel lydmodstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017. Nord/ vestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 9 m<sup>2</sup>. Betongdekke belagt med terrassebord. Rekkverk i metall, med glass i felt. Enkle skyveglass over rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 1,28 m. Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

## **Innhold**

4. etasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod og soverom.

Kjeller: Bod og garasje.

## **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/ tilbehør.

## **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**

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

**Parkering**

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

**Forsikringselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

6716891

**Diverse**

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort innen overtagelse.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

**Oppvarming**

Boligen er varmet opp via fjernvarme til radiatorer og vannbåren gulvvarme på våtrom.

**Info strømforbruk**

Strømforbruk er ikke oppgitt da eiendommen har vært utleid.

**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 3 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 10 286

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er installert vannmåler og kostnad vil variere etter forbruk.

### Formuesverdi primær

Kr 931 435

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 539 454

### Formuesverdi sekundær år

2022

### 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

50/9925

## Felleskostnader inkluderer

felles bygningsforsikring, garasje (kr 150,-), fjernvarme (kr 625,-), tv og bredbånd (kr 379,-) samt generell drift av sameiet.

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 421

## Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

## Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

## Andel fellesformue

Kr 23 994

## Andel fellesformue dato

31.12.2023

# Sameiet

## Sameienavn

Sentrumshagen Sameie

## Organisasjonsnummer

921479786

## Om sameiet

Sameiet består av 138 seksjoner, hvorav 1 næringsseksjon. Sentrumshagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921479786, og ligger i Ullensaker kommune.

Postkasseskilt: kontakt styret på epost [sentrumshagen@styrerrommet.no](mailto:sentrumshagen@styrerrommet.no), styret har også vedtatt og opprette en Facebook-side.

• Solskjerming: Det var en tilvalgsmulighet ved kjøp av seksjonen: Warema NL Zip Screen med fargekode 4024 og 71701 fra Solskjemingsgruppen. Ettermontering av solskjerming må ha samme farge. Anbefaler at det tas kontakt med styret i forbindelse med ettermontering.

- Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt period.
- Ved salg av seksjoner må selger dokumentere målerstand på målere for fjernvarme og varmt tappevann ved å sende melding med bilde av begge målerne til styret på Vibbo. Brukerveiledning for avlesning finnes på Vibbo. Om dokumentasjonen ikke foreligger vil forbruket bli stipulert med påslag!
- Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen tlf. 22 86 83 81 ev. pr. e-post: [pernille.olsen@obos.no](mailto:pernille.olsen@obos.no)
- Endring av felleskostnader: I juli måned 2024 vil ingen seksjoner bli belastet for linje TV og bredbånd som er på kr. 444, styret har fremforhandlet en gratis måned med TV/ bredbånd. Fra 1. august vil eirene igjen bli belastet for linje TV og bredbånd, som da er redusert til kr på kr. 379 pr. mnd. pr. seksjon.

Se vedlagte innkalling til årsmøte 2024 for aktuelle saker i sameiet.

### **Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsopgaven.

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige beboerne på eiendommen.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 7, bruksnummer 14, seksjonsnummer 86 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:

3209/7/14/86:

14.10.1946 - Dokumentnr: 2215 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3209 Gnr:7 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1954 - Dokumentnr: 232 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra gnr 7 bnr 22

Overført fra: Knr:3209 Gnr:7 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1955 - Dokumentnr: 3487 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3209 Gnr:7 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1968 - Dokumentnr: 1513 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3209 Gnr:7 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1995 - Dokumentnr: 6450 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:7 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2017 - Dokumentnr: 910235 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Overført fra: Knr:3209 Gnr:7 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2017 - Dokumentnr: 910235 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:3209 Gnr:7 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2017 - Dokumentnr: 910235 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:3209 Gnr:7 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2018 - Dokumentnr: 1128070 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 86

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/9925

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.05.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.05.2019.

### **Vei, vann og avløp**

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til mindre vesentlig endring av reguleringsplan for "Felt K13 - Rådhusvn. 7, 9 og Ringvn. 12, 14 og 16" med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 18.10.2017.

Eiendommen er berørt av veg/jernbanestøy. Det gjøres videre oppmerksom på at eiendommen ligger Skovly 2 som er vedtatt rammetillatelse for rivning av eksisterende bygning og oppføring av felles parkeringskjeller og i første omgang tre blokker på henholdsvis 5, 6 og 7 etasjer. For byggetrinn 2 er det planlagt inntil 16 etasjer. Byggestøy må påregnes. Utsikten vil ifølge selger ikke påvirkes fra leiligheten, da balkongene er vendt innover mot fellesarealer, samt øst mot Linjebo Borettslag.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Ullensaker kommune planlegger å bygge en broovergang over togskinnene fra Dampsaga alle til Jessheim togstasjonen. Dette vil medføre en mye kortere vei for beboere til togstasjonen.

### **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 odel 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**

Salgsoppdrag

3 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

88 740 (Omkostninger totalt)

99 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 588 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 599 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 601 940 (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 88 740



### **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 kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. 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 retthjelpsforsikring 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. 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.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til fastpris kr 30 000,-. I tillegg kommer kr 51 000,- og utlegg kr 5 240,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Christer Knudsen  
Eiendomsmegler  
christer.knudsen@aktiv.no  
Tlf: 977 90 452

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

**Salgsoppgavedato**  
09.10.2024



# Rådhusvegen 9 A, Jessheim

## 4. etasje













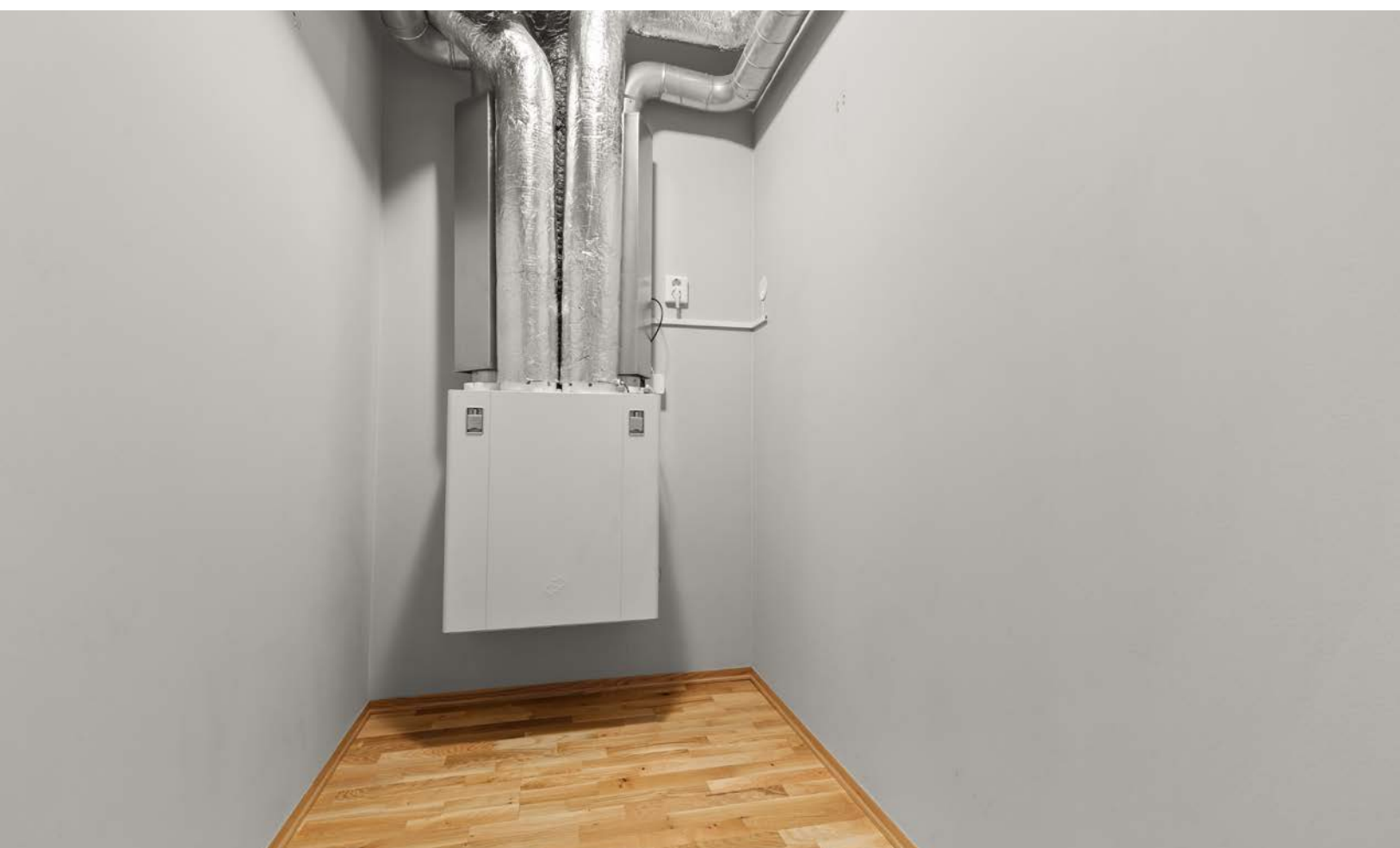






















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Rådhusvegen 9 A, 2066 JESSHEIM
-  ULLENSAKER kommune
-  # gnr. 7, bnr. 14, snr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.09.2024

Rapportdato: 07.10.2024

Oppdragsnr.: 18126-1448

Referansenummer: HA9520

Autorisert foretak: Norsk Byggsakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Sven Landell

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norsk Byggsakkyndig AS



Norsk Byggsakkyndig AS

Rapportansvarlig

Sven Landell

Uavhengig Takstingeniør

sven@landell.no

997 24 933



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2018 og viser generelt sett lite tegn til slitasje utover normalt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

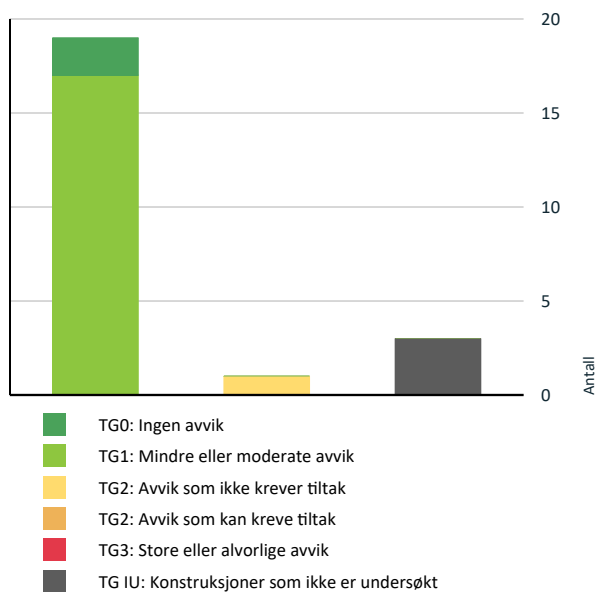
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

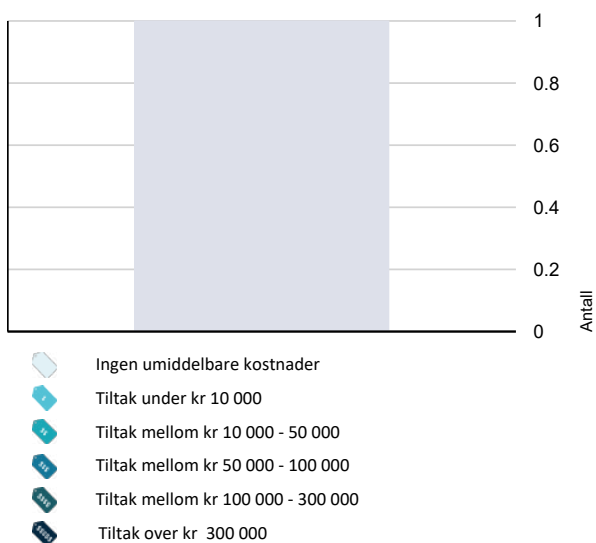
#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

2018

### Anvendelse

For tiden ubebodd. Vært bebodd av leietakere.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017

### TG 1 Dører

Entrédør i brannklasse EI30 med 44 desibel lydmotstand.

Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nord/vestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 9 m<sup>2</sup>.

Betongdekke belagt med terrassebord.

Rekkverk i metall, med glass i felt. Enkle skyveglass over rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 1,28 m.



# Tilstandsrapport



## TG IU Andre utvendige forhold

Grunnmur i betong.  
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.  
Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takpapp.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

- Gulv: Innvendig er det gulv av parkett.
- Veggene har malte plater.
- Himlinger: Sparklet og malte plater i entré og deler av stue/kjøkken. Malte betongelementer for øvrig



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## TG IU Andre innvendige forhold

- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.
- Trapper i betong.
- Sprinkleranlegg.
- Dørcalling.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad med flislagte vegger og gulv. Innredet med vegghengt klosett, servant over servantskap, dusjhjørne med svingbare glassvegger og opplegg til vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har lakkerte himlingsplater av metall.

### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvet har nedsenk i dusjsonen. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden badet er et prefabrikkert bad er tilstandsgraden basert på sisternen er sikret med innvendig fuktsikring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsproduisert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder. Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt.

## KJØKKEN

## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

# Tilstandsrapport



## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 📍 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📍 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### 📍 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport



Rør i kjøkkenbenk

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.  
Tilluft via ventiler i oppholdsrom.

## TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmeanlegg.  
Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann til badet.  
Anlegget er hovedsakelig skjult.  
Fordelerstokk er lokalisert i fordelerskapet i entréen.



2 radiatorer for oppvarming.

## TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med jordfeilautomater.  
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

### Generell kommentar

På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	50		9	59	
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>50</b>	<b>4</b>	<b>9</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Bod , Soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealene er omtrentlige og er beregnet ut fra målinger på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM



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

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	48	7

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Sven Landell	Kunde Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	7	14		86	5547 m <sup>2</sup>	Felles tomt for sameiet	Eiet

### Adresse

Rådhusvegen 9 A

### Hjemmelshaver

Parade Holding AS

### Boligselskap

Sentrumshagen Sameie

### Eierandel

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i sentrum av Jessheim i Ullensaker kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er regulert til bolig i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for "Felt K13 - Rådhusvn. 7 og 9 og Ringvn. 12, 14 og 16" m/best. vedtatt 18.10.2017.

Avsatt i kommuneplanen til: kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende, vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anlegg - nåværende, vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: "Jessheim nord" vedtatt 28.09.2008.

### Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet på 5 546,8 kvm. Tomten er opparbeidet med grøntareal, asfalterte og brosteinsbelagte gangveier og diverse beplantning. Fellesareal med pergola og grillplass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Megleroppysninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Eieroppysninger		Eier er et selskap. Boligen har vært bebodd av leietakere.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HA9520>

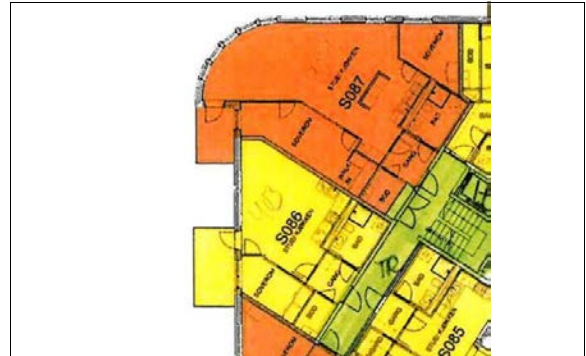
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Planskisse



Tegning

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104240076	
Selger 1 navn	
Vidar Gammeli	
Gateadresse	
Rådhusvegen 9A	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2066
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1104240076

## Tilleggs kommentar

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

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.



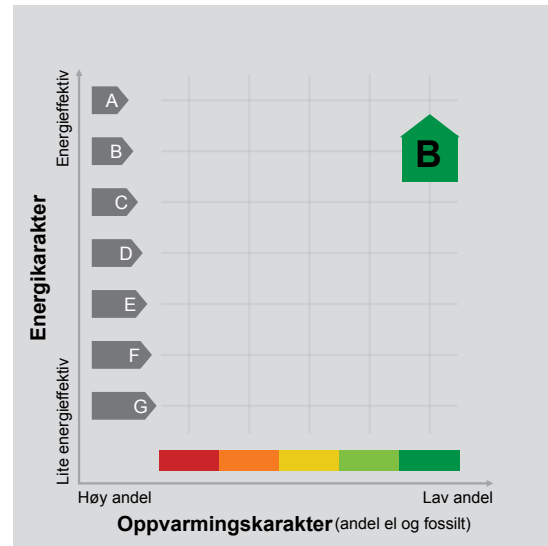
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Ruud Gammelli	ac6352e80ec3f876a5747a1 321d3d31e7ab69dbb	08.10.2024 11:52:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104240076

- 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>

# ENERGIATTEST

Adresse	Rådhusvegen 9A
Postnummer	2066
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	86
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300678601
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2024-19702
Dato	04.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Romerike Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik  
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG  
E-post: oda.buvik@aktiv.no

8029654

7597/86

03.09.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.09.2024.

**Boligselskap:** 7597, Sentrumshagen Sameie  
**Organisasjonsnr:** 921.479.786  
**Eier:** Parade Holding As  
**Leieobjekt:** 86  
**Seksjonsnummer:** 86  
**Adresse:** Rådhusvegen 9 A, 2066 JESSHEIM  
**Hjemmeside:** Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6716891.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Enkelte seksjoner har p-plasser som tilleggsareal til seksjonen iht tinglyst seksjoneringsøknad. P-plass seksjonert som tilleggsareal følger boligseksjonen ved salg.
- Seksjon 138 er egen næringsseksjon bestående av 28 p-plasser og 8 boder. Seksjon 138 utgjør eget tingsrettslig sameie. Hver p-plass i seksjon 138 har eierandel på 2/64, hver bod i seksjon 138 har eierandel på 1/64. Eierandel i seksjon 138 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med boligen i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen eller til eksterne. Administrasjonsgebyr forretningsfører er iht gjeldende prislister pr garasje og eventuelt bod.
- Postkasseskilt: kontakt styret på epost sentrumshagen@styrerrommet.no, styret har også vedtatt og opprette en Facebook-side.
- Solskjerming:
- Det var en tilvalgsmulighet ved kjøp av seksjonen: Warema NL Zip Screen med fargekode 4024 og 71701 fra Solskjerminingsgruppen. Ettermontering av solskjerming må ha samme farge. anbefaler at det tas kontakt med styret i forbindelse med ettermontering.
- Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt period.
- Ved salg av seksjoner må selger dokumentere målerstand på målere for fjernvarme og varmt tappevann ved å sende melding med bilde av begge målerne til styret på Vibbo. Brukerveiledning for avlesning finnes på Vibbo. Om dokumentasjonen ikke foreligger vil forbruket bli stipulert med påslag!
- Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen tlf. 22 86 83 81 ev. pr. e-post: pernille.olsen@obos.no
- Endring av felleskostnader: I juli måned 2024 vil ingen seksjoner bli belastet for linje TV og bredbånd som er på kr. 444, styret har fremforhandlet en gratis måned med TV/bredbånd. Fra 1. august vil eirene igjen bli belastet for linje TV og bredbånd, som da er redusert til kr på kr. 379 pr. mnd. pr. seksjon.
- Ingen lån registrert for selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.421,- pr. md.

Herav:

Garasje	150,-
Fjernvarme	625,-
Felleskostnader	1.267,-
TV og bredbånd	379,-

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	438,-	1,-	23.994,-	0,-

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen tlf.22 86 83 81 ev. pr. e-post: [pernille.olsen@obos.no](mailto:pernille.olsen@obos.no). For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreføres til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# VEDTEKTER

for

Sentrumshagen Sameie org. nr. 921479786

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret av ekstraordinært årsmøte 15.09.2020, ordinært årsmøte 20.04.2023, og ordinært årsmøte 11.03.2024.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sentrumshagen Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.08.2018.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 137 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 7, bnr 14 i Ullensaker kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- biloppstillingsplass i p-kjeller

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon parkering er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser inngår i seksjonen, hvor hver p-plass er vektet med 2, og antall boder hvor hver bod er vektet med 1.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av hele eierseksjoner i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. For å føre kontroll med at bestemmelsene i dette punkt overholdes, skal sameiets styre underrettes om korttidsutleie i hvert tilfelle.

- (3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Utleier plikter å registrere (både sitt) og leietakers navn og kontaktinformasjon på Vibbo eller den til enhver tid gjeldende plattform. Ved skifte av leietager betales et administrasjonsgebyr fastsatt av styret.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

#### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 146 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 118 som tilleggsareal
- 28 som egen næringsseksjon. Næringsseksjonen er seksjonert som 32 plasser, men 4 er konvertert til rømningsveg.
- Parkeringsplass 140 konverteres til bod, og eieren er ansvarlig for vedlikeholdet. Sameiet har ingen vedlikeholdsplikt for den konverterte boden. Styret har enstemmig godkjent søknaden om konvertering på grunn av uegnethet som parkeringsplass. Bodene bygges i samsvar med TEK 17.

### **4-2 A Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsdeler**

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering. P-plass med bod i bakkant må selges samlet. P-plass med bod i bakkant kan bare selges hvis seksjonseier disponerer annen bod i sameiet.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

### **4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering**

Parkeringsplasser eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne.

P-plass med bod i bakkant må selges samlet. P-plass med bod i bakkant kan bare selges hvis seksjonseier disponerer annen bod i sameiet.

Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg A.

### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### **4-4 Felleskostnader**

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier uavhengig av om p-plass er seksjonert som tilleggsareal eller inngår i næringsseksjon parkering.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer

- tekniske anlegg
- andre kostnader

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er



likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

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

Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap/underregnskap.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
- (7) Av styrets samtlige medlemmer (totale sammensetning) kan maksimalt et medlem være bosatt utenfor sameiet.

### **8-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

#### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

#### **8-5 Inhabilitet**

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

#### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

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

### **9. Årsmøtet**

#### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

#### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

#### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

- (1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og næringsseksjon parkering har null stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

## **11 Diverse vedtak**

### **11-1 Kameraovervåkning**

Det er installert kameraovervåkning i parkeringskjelleren og i inngangspartiene/postkasseområdene i hver oppgang.

### **11-2 Falske brannalarmer**

Ved unødig utløst brannalarm, som ikke avstilles innenfor forsinkelsestiden og dermed medfører utrykning av brannvesenet, vil sameiet v/ forretningsfører, fakturere den aktuelle seksjonseier med et gebyr tilsvarende gebyret sameiet blir fakturert fra brannvesenet. Styret skal i hvert enkelt tilfelle utvise skjønn før gebyret utstedes.

## **12 Diverse opplysninger**

### **12-1 Endringer i vedtektene**

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

### **12-2 Generelle plikter**

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



**VEDTEKTER  
FOR  
Sentrumshagen Garasjesameie**

Fastsatt av utbygger «Sentrumshagen AS» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Sentrumshagen"

Gnr 7, bnr 14, snr. 138 , i Ullensaker kommune

**§ 1  
Navn**

Sameiets navn er Sentrumshagen Garasjesameie.

**§ 2  
Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 7, bnr. 14, snr. 138 i Ullensaker kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og boder i Sentrumshagen Sameie.

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

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

32 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 2/ 72 til sammen	64/72
8 andeler for bod, hver utgjørende 1/72 til sammen	08/72

Til sammen 72/72

**3  
Formål**

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 138 , parkeringsplasser og boder til beste for eierne av sameiet.

**§ 4  
Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser og eller boder i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og

begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Sentrumshagen evt. fra styret i Sentrumshagen Garasjesameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(3) Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Sentrumshagens vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

## § 5

### Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Sentrumshagen" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 138 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Sentrumshagen eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

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

## § 6

### Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser og eller boder i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene og bodene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

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

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

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen uttrykkelig sier seg enige.

## **§ 7**

### **Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. 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. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

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

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

## § 8

### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere 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.

## § 9

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) 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.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

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 fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

## § 10

### Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Sentrumshagen utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 138), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### **§ 11**

##### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

#### **12**

##### **Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

#### **§ 13**

##### **Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen. .

#### § 14

##### **Felleskostnader og regnskap**

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Sentrumshagen fastsetter felleskostnader med likt beløp pr p-plass som disponeres. Sameieandel som knytter seg til bod, skal til enhver tid betale felleskostnader tilsvarende halvparten av felleskostnader av en p-plass.

Sameiet Sentrumshagen skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon XX og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i seksjon 138.

Sentrumshagen Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Sentrumshagen. Se også vedtektene for Sameiet Sentrumshagen.

#### § 15

##### **Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale 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.

#### § 16

##### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han

etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

**§ 17**  
**Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringssselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

**§ 18**  
**Sameieloven**

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

ooOoo

# Husordensregler for Sentrumshagen Sameie

## 1. Formål og omfang

- 1.1. Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
- 1.2. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med - og overholder dem.
- 1.3. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette ikke fører fram, kan forholdet viderefremmes til styret.

## 2. Aktiviteter og støynivå

- 2.1. Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23 og klokken 07.
- 2.2. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen, som medfører banking, boring, sliping, saging etc, tillates dette i tidsrommet 07 – 20 på hverdager og 10 – 18 på lørdager. Hvis slik støy blir omfattende, skal naboene i tilstøtende boenheter varsles i god tid før arbeidet påbegynnes.

## 3. Beboernes ansvar ved bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

### 3.1. Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- At gassflasker og brennbare væsker KUN oppbevares på terrassen.
- Å påse at inngangsdører og garasjeport lukker helt, og at uvedkommende ikke tar seg inn før en forlater området.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skjeggkre, veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon eller andre nødvendige tiltak anbefalt av ekspertise på området.



- Straks melde fra til styret dersom skadedyr som mus, rotter etc. oppdages på innen- eller utendørs fellesområder.
  - At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Det er ikke tillatt å tørke tøy over glassrekkverket.
  - At balkonger og terrasser ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende. Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.
- 3.2. Ved grilling på balkonger og terrasser er kun gassgrill og elektrisk grill tillatt. Vis omtanke for nabolaget når det benyttes grill. Ikke plassér grillen rett under inntaket til naboenes ventilasjonsanlegg.
- 3.3. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret, slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.
- 3.4. Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette er både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

#### 4. Fellesarealer

- 4.1. Beboerne oppfordres til å bidra til at det er rent og ryddig i fellesarealer ute og inne.
- 4.2. Det er forbudt å oppbevare brennbare materialer i fellesområder og på egen parkering.
- 4.3. Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarett- sneiper fra balkongene/terrassene eller på fellesområdene.
- 4.4. Det er ikke tillatt med ballspill mot fasadene og i fellesarealene. Bruk av rullebrett, rollerblades etc. ute i fellesarealene er ikke tillatt.
- 4.5. Det er egne avfallsbrønner for rest- og matavfall, plast samt papir. Annet avfall er beboer selv ansvarlig for å frakte til ØRAS. Avfall skal under ingen omstendighet settes utenfor søppelkassene. Avfall skal ikke deponeres løst, men pakkes i spesielle poser iht. reglene fastsatt av ØRAS. Det er forbudt å parkere kjøretøy ved avfallsbrønnene. Kjøretøyer som er parkert ved avfallsbrønnene kan bli borttauert for eiers regning. Se: [www.oeras.no](http://www.oeras.no)
- 4.6. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler plasseres i sykkelbod eller på egen bilparkeringsplass.

4.7. Det er ikke tillatt å benytte fellesarealene utendørs til vask/reparasjon av biler eller andre beslektede aktiviteter.

4.8. Mat og lignende skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

4.9. Fellesdører, dører til tekniske rom og boder skal alltid være låst.

4.10. Lyset i sykkelbod slukkes etter bruk.

## 5. Heiser

5.1. For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

- Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer skal unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
- Stein eller lignende må fjernes fra sporet nederst der døren skal kunne gå opp/igjen.

## 6. Fasadeinngrep og solskjerming

6.1. Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets og eventuelt kommunens tillatelse.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende. Det vises til vedtektenes pkt 3.

6.2. Av utvendig solskjerming tillates følgende typer og farger:

- Screens: Warema NL Zip screen. Ramme: RAL 9011. Duk: 4024.
- Markise: H60. Skrog og kasse: RAL 9010. Duk: 71702, side A ut. Dette er fargevalgene som var i prosjektets tilvalgskatalog, og skal benyttes for å bevare byggenes arkitektoniske særpreg og en enhetlig stil.
- Leverandører som kan benyttes er: Solskjermingsgruppen (som leverte tilvalg), Fargerike Jessheim - Slettvold (i Ringveien) og Fasadeprodukter.

## 7. Kjøring og parkering

7.1. Sameiets gangveier skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer. Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet. Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn for av- og pålessing.

- 7.2. All bruk av motorisert kjøretøy som moped, motorsykkkel, ATV, ståhjuling, elektrisk sparkesykkkel etc. er absolutt forbudt på sameiets fellesarealer.
- 7.3. Kjøretøy skal parkeres slik at det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige beboerne på eiendommen. Det er ikke tillatt å parkere eller hensette kjøretøyer utenfor de oppmerkede parkeringsplassene i garasjelegget. Overtredelser kan medføre borttauing for eiers regning. All kjøring i garasjelegget, samt inn og utkjøring, skal skje med spesiell aktsomhet.
- 7.4. Garasjeporten skal holdes stengt når den ikke benyttes til ut- og innkjøring. Fotgjengere skal benytte sidedøren, ikke garasjeporten.
- 7.5. Det er ikke tillatt å benytte garasjen som lekeplass eller oppholdssted.
- 7.6. Det er ikke tillatt med vask av bil i garasjelegget. Vanlig polering er tillatt.
- 7.7. For å unngå at biler må rygge ut i en trafikkert gate, har innkommende trafikk til garasjelegget forkjøringsrett.
- 7.8. Blant annet på grunn av feiing og renhold i garasjen og områder rundt boder, skal garasjeplassen og disse områdene holdes mest mulig fri for gjenstander. Gjenstander som bildekk, takstativ, etc tillates ikke oppbevart på parkeringsplassene, men skal oppbevares i den enkeltes bod. Elektriske rullestoler, sykler og sykkelvogner tillates parkert på egen parkeringsplass.

## 8. Dyrehold

- 8.1. Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige beboerne på eiendommen.
- 8.2. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
- 8.3. Kjeledyr skal ikke tillates å gjøre fra seg på sameiets område. Beboere med ansvar for hund eller katt plikter ved uhell å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart. Dette gjelder også innendørs.
- 8.4. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget å fjerne dyret.

## 9. Brannvern

- 9.1. I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter

om forebygging av brann.

9.2. Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret.

9.3. Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller bod. (eks: gassflasker til grill).

9.4. Ingen former for fyrverkeri eller pyrotekniske effekter er tillatt brukt på sameiets område.

9.5. Det er forbudt å oppbevare brennbart materiale i garasjen. Løse gjenstander av enhver art skal oppbevares i privat bod eller seksjon. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen. Ref også pkt 7.7.

9.6. Ved eierskifte eller skifte av leietagere skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

## 10. Forsikringer og skader

10.1. Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

10.2. Seksjonseier plikter å snarest melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

10.3. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes til styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.

10.4. Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

10.5. Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes styret umiddelbart.

## 11. Sikkerhet

- 11.1. Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- 11.2. Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygningene eller garasjeanlegget. Det skal utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.
- 11.3. Åpnere til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen. Tapt eller stjålet portåpner må straks meldes til styret.
- 11.4. Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.
- 11.5. Utgangsdører skal fra innsiden åpnes med døråpner.
- 11.6. Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal være låst til enhver tid. Disse dørene må ikke blokkeres slik at de ikke lukker igjen f.eks. ved vareflytting da dørpumpene ødelegges.

## 12. Eierskifte og utleie

Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører i.h.t. pkt 2.1 (3) i vedtektene. Styret skal informeres om leietageres navn og kontaktinformasjon. Dersom leietaker meldes inn av eier som beboer på Vibbo, er denne informasjonsplikten ivaretatt. Salg eller utleie av garasjeplass er kun tillatt til andre seksjonseiere i sameiet i.h.t. vedtektene pkt 4-2 A.

## 13. Brudd på ordensreglene

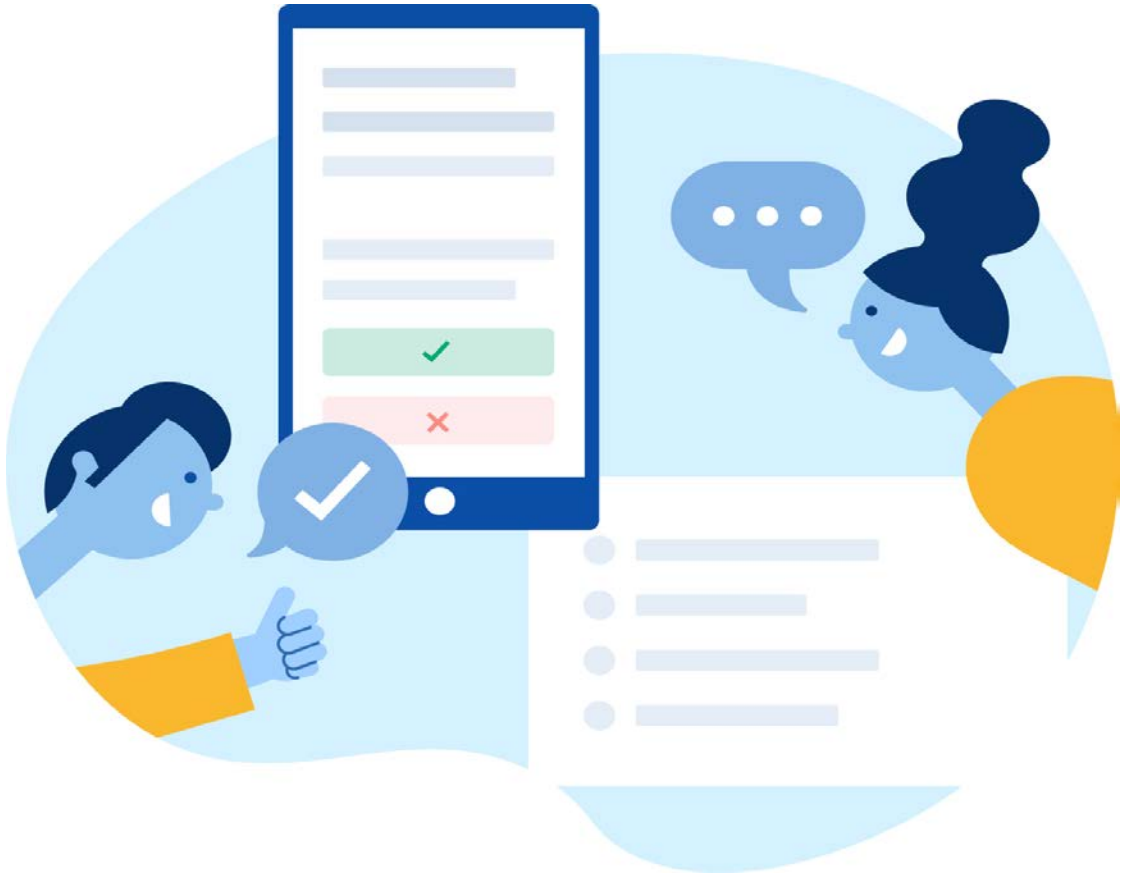
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt på årsmøte 22. april 2021.

Kontakt styret:

Meldingsfunksjon på Vibbo

Email: [sentrumshagen@styrerrommet.no](mailto:sentrumshagen@styrerrommet.no)



# Årsmøte 2024

Sentrumshagen Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 11. mars - 14. mars 2024

## Velkommen til årsmøte i Sentrumshagen Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mars kl. 09:00 og lukker 14. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7597>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring; Tillegg til vedtektene: vedlikeholdsansvar konvertert bod
7. Vedtektsendring, styrets sammensetning
8. Vedtektsendring; vedtekter for garasjesameie, vedr. salg av eierandel
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sentrumshagen Sameie

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår styreleder som leder for årsmøtet

**Forslag til vedtak**

Kjell Ytterdal er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Svein Erik Rustad

Knut Johannes Støvne

**Forslag til vedtak**

Svein Erik Rustad og Knut Johannes Støvne er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.



---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport 2023 - 7597..pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 310.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 310.000.

---

Sak 6

## Vedtektendring; Tillegg til vedtektene: vedlikeholdsansvar konvertert bod

**Forslag fremmet av:**

Ole Jacob Furuseth

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Vedtaket om overtagelse av vedlikeholdsansvar for bod på parkeringsplass 140, tilhørende leilighet CH 0702. Forslagsstiller: Ole Jacob Furuseth Saksinformasjon: Eierne av leilighet CH 0702, Karen Marie og Martin Furuseth, søkte den 12. desember 2023 styret om tillatelse til å konvertere parkeringsplass 140 til bod. Søknaden var bl. a. begrunnet i at parkeringsplassen er ubrukelig som bilparkering, samt at den ligger i tilknytning til leilighetens eksisterende bod og inne i et hjørne. Etter en grundig saksbehandling med vurdering

av brannsikkerhet, samt befaring og aksept fra eierne av naboplassen, vedtok styret i sitt møte den 31. januar 2024 enstemmig å innvilge søknaden.

For å unngå uklarheter om fremtidig vedlikeholdsansvar for den nye boden, anbefaler forretningsfører OBOS å ta dette inn som vedtektsendring i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak: Følgende tas inn i sameiets vedtekter som et nytt kulepunkt under punkt 4-1 Organisering:

Parkeringsplass 140 konverteres til bod, og eieren er ansvarlig for vedlikeholdet. Sameiet har ingen vedlikeholdsplikt for den konverterte boden. Styret har enstemmig godkjent søknaden om konvertering på grunn av uegnethet som parkeringsplass. Bodene bygges i samsvar med TEK 17.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for vedtektsendringen.

#### Forslag til vedtak

Følgende tas inn i sameiets vedtekter som et nytt kulepunkt under punkt 4-1 Organisering: Parkeringsplass 140 konverteres til bod, og eieren er ansvarlig for vedlikeholdet. Sameiet har ingen vedlikeholdsplikt for den konverterte boden. Styret har enstemmig godkjent søknaden om konvertering på grunn av uegnethet som parkeringsplass. Bodene bygges i samsvar med TEK 17.

---

#### Sak 7

### Vedtektsendring, styrets sammensetning

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 8-1 (7) Sier: Av styrets fem medlemmer skal minst fire være seksjonseiere som bor i Sentrumshagen.

Dette er en logisk brist og (pkt. 7) bør derfor rettes til: Av styrets samtlige medlemmer (totale sammensetning) kan maksimalt et medlem være bosatt utenfor sameiet.

#### Forklaring/bakgrunn

Den logiske bristen oppstår mot § 8-1 (1) som sier: Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. (Styret kan altså bestå av totalt 3 medlemmer, noe som ikke er sammenfallende med § 8-1 (7)! Styret mener dessuten at ny revisjon på en god måte ivaretar dagens beskyttelse av at det er ønskelig med maksimalt ett styremedlem som ikke bor i sameiet og heller ikke nødvendigvis er eier i sameiet og dermed totalt mangler tilslutning. Dette åpner allikevel for muligheten til f.eks. å leie inn ekstern profesjonell styreleder dersom sameiet ikke klarer å rekruttere internt. Sameiet kan ikke drives uten lovpålagt styreleder.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for vedtektsendringen.

#### Forslag til vedtak

Endre § 8-1 (7) til: Av styrets samtlige medlemmer (totale sammensetning) kan maksimalt et medlem være bosatt utenfor sameiet.

## Vedlegg

2. 7597 Sentrumshagen Sameie (1).pdf

---

Sak 8

### Vedtaksendring; vedtekter for garasjesameie, vedr. salg av eierandel

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saksinformasjon: § 6 avsnitt 3 setning 7, 8 og 9

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen eller til eksterne.

Bakgrunn er at det er svært uheldig og ikke ønskelig at andre enn eiere, beboere og betalte tjenesteytere i Sentrumshagen har tilgang til våre innvendige fellesarealer. Det er ikke ønskelig med daglig besøk av fremmede som erværver parkeringsplasser i sameiet.

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling: Vedta foreslåtte vedtaksendring.

#### Forslag til vedtak

Slett "eller til eksterne" § 6 avsnitt 3 setning 7, 8 og 9 endres til: Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen.

---

Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Dagens styre

Dagens styremedlemmer som er på valg består av styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem:

Styreleder Kjell Ytterdal – på valg – stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Styremedlem Marianne Berg-Hansen – på valg – stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Varamedlem Trond Lie – på valg – ønsker ikke gjenvalg.

I tillegg stiller to nye varamedlemmer seg disponible for valg.

Årets valgkomite bestående av Svein Rustad og Knut Støvne stiller seg disponible til gjenvalg.  
Valgkomiteens utredning vedlagt!

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Ytterdal

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Berg Hansen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martin Furuseth
- Torkild Kåsa

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Knut Støvne
- Svein Rustad

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling 2024.pdf

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kjell Ytterdal	Rådhusvegen 7 B
Styremedlem	Niklas Alexander Falstad	Ringvegen 10 A
Styremedlem	Marianne Berg Hansen	Rådhusvegen 9 A
Varamedlem	Trond Lie	Ringvegen 10 A

### Valgkomiteen

Svein Erik Rustad	Ringvegen 14
Knut Støvne	Ringvegen 12

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sentrumshagen Sameie

Sameiet består av 138 seksjoner, 137 eierseksjoner og 1 næringsseksjon. Sentrumshagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921479786, og ligger i ULLENSAKER kommune, med følgende adresser:

Ringvegen 10 A, B, C  
Ringvegen 12  
Ringvegen 14  
Ringvegen 16  
Rådhusvegen 7 A, B  
Rådhusvegen 9 A, B

Gårds- og bruksnummer:

7        14

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

Sentrumshagen Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid 2022/2023

### 1. Møter og saker

#### 1. Styremøter

Det er i perioden gjennomført 13 styremøter, herunder konstituerende møte, budsjettmøte og regnskapsmøte. Styret har i perioden behandlet og fattet vedtak i ca. 85 saker. Flere saker inneholder et betydelig antall (under)saker til behandling og flere saker er behandlet på flere styremøter. En vesentlig del av arbeidet er reklamasjonssaker.

#### 2. Årsmøter

Ordinært årsmøte ble gjennomført elektronisk 20-23. april 2023. Det var ingen innkomne forslag til behandling.

### 2. Årsmøtevedtak.

Følgende vedtak ble fattet av årsmøtet:  
Vedtektsendring 8. 2. 2-1 (4)

### 3. Reklamasjoner

Oppfølging av reklamasjoner har vært blant de oppgaver styret har arbeidet aller mest med gjennom hele siste styreperiode. Enkelte saker har i løpet av perioden blitt lukket, men flere gjenstår fortsatt.

Oppstart av ferdigstilling er fra utbyggers side gjentagende utsatt, og styret har derfor bestemt å gå rettens vei for å få avklaring på gjenstående saker. Alle saker som utbygger ikke har besvart med ferdigstillingsdato innen 15. januar oversendes til rettslig behandling. Nedenfor gis en kort status på de viktigste sakene:

#### 1. Vanninntrengning fra grunn.

Inntrengning av vann gjennom bygningenes fundament i sykkelbod og deler av garasjeanlegget har vært en gjennomgående utfordring siden sameiet sto ferdig. Det er også registrert sprekker i vegger og tak i enkelte boder. Det er iverksatt flere tiltak, bl.a. lagt epoxysokler innvendig i overgangen mellom vegg og gulv, men som synes å være bare delvis effektive. Vegger er injisert med tettestoff i perioden. Utbygger hadde i forkant av forrige årsmøte ansett seg ferdig med arbeidene, noe styret ikke aksepterte og vant frem med og arbeidene er derfor gjenopptatt og pågående.

#### 2. Vanninnstrømming gjennom innsatsdører for brannvesenet ved styrtregn.

Denne vanninnstrømmingen hadde sammenheng med begrensningene som lå i påslipp av overflatevann fra Sentrumshagen inn på det kommunale avløpsnett. Dette ble åpnet opp fullt noe som skulle eliminere problemet. Det har i midlertid i ettertid vist seg at dette ikke fjernet problemet helt. Det har i flere regnværperioder rent vann inn via inngangene. Under uværet «Hans» sensommeren 2023 flommet det inn vann til tross for tiltak og forberedelser med å tape igjen dørene. Saken jobbes derfor videre med under reklamasjoner.

#### 3. Utskifting av lekkajsestopp/-vakter i alle sjakter

Systemet som var levert for å stenge av vanntilførselen i oppgangene ved eventuell lekkasje i leilighetene var uegnet til denne typen bygg og heller ikke «riktig» installert. Det medførte dessuten et betydelig antall falske utløste alarmer med unødvendig utkobling av vanntilførselen.

Styret vant frem med denne reklamasjonen og systemet ble skiftet ut. Det har i ettertid vist seg at heller ikke det nye systemet virker stabilt nok. Det er fortsatt et betydelig antall unødige utkoblinger (falske alarmer), spesielt ved væromslag som skaper kondens. Saken er fortsatt åpen og styret følger kontinuerlig opp utbygger.

#### 4. Manglende lekkasjesikring på utekraner

Fra forrige årsrapport:

Styret har avdekket og fått medhold i at det ikke er godkjent rør i rør installasjoner til utekranene i toppetasjene, noe som vil medføre store skader på bygningsmassen ved en eventuell lekkasje. Dette er ikke mulig å utbedre i ettertid så utbygger påtar seg å installere vannlekkasjevakt i inspeksjonsluke for utekran og automatisk stengeventil for vannpunktet i vannskapet inne i leilighetene, noe som anses som en akseptabel løsning. En seksjon er utbedret og de resterende tas i forbindelse utførelsen av reklamasjon 3.10.

Nytt: Dette skulle utføres i forbindelse med utbedring av dimensjonering av rørsystem i seksjonene. Dimensjonering er omprosjektert og oppstart er trenert. Lekkasjevakter er derfor fortsatt på vent. Styret forfølger saken tett.

#### 5. Trapp mot Rådhusvegen

Sameiet reklamerte på den utvendige trappa mot det kommunale fortauet langs Rådhusvegen. Tre forhold møter ikke kravene i byggeforskriftene: det er for liten dybde på inntrinn, for bratt helning i deler av trappa, og det mangler rekkverk. Entreprenør har iverksatt utbedringer som har resultert i at den midterste delen av trappa nå isolert sett tilfredsstillende kravene.

Dette er imidlertid ikke en tilfredsstillende løsning siden deler av trappa blir avstengt. Dermed blir trappas naturlige ganglinje mot Jessheim sentrum blokkert, og trappa blir en felle for blinde og svaksynte.

Utbygger har tidligere innrømmet å skulle finne akseptabel løsning på dette men da manglende tilbakemelding fra kommunen oppsto ba de sameiet gjøre utredning av forslag og pris. Sameiet engasjerte Ullensaker Bygdeservice for å legge frem en fornuftig løsning som ble presentert for utbygger høsten 23.

Styret har ennå ikke mottatt aksept på denne løsningen.

Styret jobber fortsatt mot en løsning fra utbygger på dette. Saken er åpen.

#### 6. Gjenising av ventilasjonsrist under spesielle værforhold

Dette er en sak sameiet har fått medhold i og som har vært under utbedring i lengere tid. Det er foretatt flere grep for å forhindre fenomenet, bl.a. er det installert termostatstyrt elektrisk varmekabel i den utvendige risten for til-luft. Mye tyder på at dette tiltaket har hatt effekt, dog ikke god nok. Det var i løpet av vintersesongen 2022/23 færre tilfeller av nedising enn tidligere sesonger, men dette kan også skyldes at de spesifikke værforholdene ikke opptrådte like hyppig. Også vintersesongen 2023/24 har det vært tilløp til problemer, hvor en har måttet banke is av risten utvendig.

Tiltakene som er utført har ikke eliminert problemet så styret jobber videre med utbygger må finne en bedre løsning. Saken er åpen.

## 7. Elektrisk anlegg

3.7.1 Styret har funnet svært mange tekniske avvik på det elektriske anlegget og tilhørende dokumentasjon. Styret har fått medhold i disse reklamasjonene og mange titalls punkter er fikset i styreperioden.

Ytterligere betydelige utbedringer er foretatt i inneværende styreperiode og utbygger mener seg igjen ferdig med dette og ønsker å lukke saken. Styret kan føre bevis for at det fortsatt gjenstår noen poster og holder saken åpen.

3.7.2 Styret har dessuten som informert i forrige årsrapport sendt et krav til utbygger på kr. 125.000 for unødig bruk av elektrisk energi i forbindelse med manglende innjustering og idriftsettelse av styringssystemene for lys i fellesområdene. Utbygger har avslått dette men allikevel tilbudt sameiet kr. 20.000 i kompensasjon, noe vi ser på som en delvis erkjennelse og har avslått. Reklamasjonsprosessen mot utbygger på dette fortsetter. Saken er åpen.

## 8. Vannmengde i boligseksjoner og utekraner

Det har helt siden overtakelsen av sameiet kommet klager fra beboere på varierende vanntemperatur ved tapping, spesielt fra dusjbatteri. Det ble åpnet en reklamasjon mot utbygger på dette allerede tidlig første driftsår. Reklamasjonen ble avslått og styret mottok en rapport fra utbygger utarbeidet av innleid tredjepart som konkluderte med at alt var riktig dimensjonert og utført.

Det ble skiftet blandebatteri i dusjen i enkelte seksjoner for å se om dette hadde noen effekt. Dette var batterier som både har termostat og er trykkstyrt slik at de burde kunne kompensere for temperaturendringer som oppstår når det tappes i andre tappepunkter. Dette hadde ingen forbedrende effekt.

Styret har i alle disse årene opprettholdt reklamasjonen og drevet undersøkende virksomhet. Også et tredjepart selskap var på et tidlig tidspunkt involvert fra sameiets side uten en kom noe videre.

I forrige styreperioden ble årsaken til problemene med betydelige temperaturforandringer funnet av sameiets konsultentselskap. Det viste seg at feilprosjektering og feil rørdimensjoner medfører at det leveres for liten vannmengde, noe som medfører trykkfall når andre tappepunkter i leiligheten eller andre leiligheter på samme stigerør åpnes. Styret fikk utarbeidet nødvendige rapporter og vant frem med reklamasjonen. Utbygger planla så å endre dimensjonen på tilførselsrørene fra rørskapet til dusjbatteriet i et par av seksjonene i toppetasjer for å se om dette hadde ønsket effekt. Dette var i utgangspunktet planlagt gjennomført i januar 2023, men grunnet større utfordringer enn først antatt ble det utsatt i påvente av en ny plan. Det er en svært omfattende prosess da vegger og tak må rives i seksjonene.

Utbygger har ennå ikke kommet med fast dato for oppstart av arbeidene. Saken er åpen og en av de største reklamasjonssakene styret behandler.

## 9. Støy i leiligheter grunnet uisolerte nedløpsrør, støy i ventilasjon og andre forhold

Det har helt siden overtagelsen av sameiet kommet klager på støy fra nedløpsrør, dunking i rør, blafring i ventilasjonsspjeld etc. Styret har rettet reklamasjon til utbygger på dette, men utbygger har ikke vedkjent seg problemet og avslått reklamasjonen. Likefullt har de allikevel gjort utbedringer i flere seksjoner, bl.a. ved å feste rørene bedre inne i veggen og isolert de. De fleste har blitt kvitt støyplagene der det er gjort tiltak, men det er også eksempler på at



utbedringsforsøkene ikke har hatt ønsket effekt.

For å unngå å akseptere reklamasjonen henviser utbygger til at opplevd støy er svært objektivt og forskjellig fra eier til eier. Det er definerte krav til maksimalt tillat støy og utbygger ber sameiet derfor dokumentere at disse kravene overskrides.

Slike målinger må utføres over lengere tid og foretas på det tidspunkt og det stedet støyet oppstår.

Styret vil derfor nå starte målinger for å logge dette med egnet måleapparat med langtids loggefunksjon som er godkjent for å dokumentere dette i aktuelle seksjoner.

Styret opprettholder saken som en reklamasjon.

#### 10. Vann som trenger ut fra grunn ut gjennom fasadeplater

Dette er i utgangspunktet en gammel reklamasjonssak som tidligere er forsøkt utbedret ved at det ble utført gravearbeider i tunet langs muren langsetter Rådhusvegen i forsøk på å tette lekkasjene.

Utbygger har ansett seg ferdig med dette arbeidet og lukket reklamasjonssaken. Styret har fulgt nøye med på dette området i ettertid og registrert at etter regnvær lekker det fortsatt betydelige vannmengder ut fra tunet bak fasadeplatene langs fortauet ved Rådhusvegen og i særdeleshet i området mellom trappen og rullestolrampen.

Styret gjenåpnet denne reklamasjonssaken og fikk medhold i løpet av forrige periode. Det ble lovet at dette skulle utbedres i løpet av sommersesongen 2023. Dette er fortsatt ikke påbegynt og saken er åpen.

#### 11. Garasjegulv

Styret reklamerte første gang høsten 2019 på sprekker, aurhelle og trebiter i garasjegulvet. Utbygger benektet dette og avslo reklamasjonen.

Da styret opprettholdt sine påstander og påklaget saken leverte utbygger i august 2022 en rapport til styret, utformet av Conform, der de nok en gang konkluderer med at gulvet er perfekt og at våre funn er innenfor gjeldende krav.

Styret kontaktet uavhengig tredjeparts konsulent, som trolig er landets fremste ekspert på området, for å få utarbeidet egen rapport. Denne rapporten konkluderer med at garasjegulvet har flere defekter og avvik fra gjeldene standarder. Rapporten var nedslående for gulvets kvalitet og utførelse og ga styret medhold i sine antagelser og synspunkter. Dette medførte at det i oktober 2022 ble utført flere kjerneboreprøver for å konstatere årsaken til sprekkenes samt sprekkenes dybde. Rapporten konkluderer med at hele gulvflaten har varierende kvalitet og sprekkdannelse og at det er nødvendig med tiltak for å utbedre hele arealet som er på ca. 5000 m<sup>2</sup>.

I januar 2023 gjør utbygger nye undersøkelser av gulvet basert på denne rapporten og erkjenner at gulvet må utbedres og gir styret dermed medhold i sin reklamasjon.

I løpet av september og oktober 2023 utføres store utbedringsarbeider av gulvet.

Ved kontroll av de utførte arbeidene finner styret områder som ikke er tilfredsstillende reparert, noe som bekreftes av vår konsulent.

Utbygger har bedt sameiet om å invitere til felles befaring med alle parter for å se på løsning og videre fremdrift.

## 4. **Energi**

### 4.1 Fjernvarme og varmtvann

Dette er sameiets desidert største utgiftspost.

Ca. 20 % av sameiets totale forbruk av fjernvarme, går til oppvarming av fellesområder. Radiatorer i oppgangene er plombert på et nivå som sikrer at oppgangene er tempererte (min +10 når det er -10 ute). Det er ikke meningen at inngangspartiene og trappeløpene skal holde samme temperatur som inne i leilighetene.

Siden målerne for fjernvarme og varmtvann som er levert, ikke tillater automatisert avlesning og avregning, har styret utviklet prosedyrer og systemer for å ivareta dette manuelt, og uten å sette jobben bort til et eksternt selskap.

31. desember 2023, ble det foretatt avregning for inneværende perioden (1/1-31/12).

Avlesninger ble foretatt ved at beboere tok bilde av målerne og sendte til styret med meldingsfunksjonen i Vibbo. Dette fungerer meget bra og er tidsbesparende for alle. Ca. 93 % av sameiets seksjoner rapporterte inn målerstand. De øvrige fikk sitt forbruk stipulert med påslag. På grunn av mer normale energipriser i 2023, fikk 52 % av eierseksjonene penger tilbake etter avregning mens 48 % fikk en tilleggsfaktura. Flere seksjoner har det siste året forhøyet sine månedlige felleskostnader slik at årsoppgjøret blir mest mulig riktig.

#### 4.2 Strøm i boder

Etter at det ble montert stikkontakter i bodene våre har det vært mulig å benytte denne til en hvitevare. Innmelding er tillitsbasert. Forbruket av strøm faktureres 1 gang pr år. 16 seksjoner er fakturert for hele eller deler av 2023.

#### 4.3 Ladere til elbil

Strømforbruk registreres i målere plassert i eget skap i teknisk rom. Styret leser av forbruk én gang årlig (pr 31 august), og eiere av laderne etterfaktureres for forbruket basert på gjennomsnittlig strømpris i perioden avlesningen gjelder for. 65 målere ble avlest og de seksjoner som hadde forbruk i 2023 ble fakturert ut fra gjennomsnittlig strømpris i perioden

#### 4.4 Lading av elektrisk rullestol

Ladepunkt kan stilles til disposisjon for beboere som har slike behov. En årlig avgift tilkommer. Avgiften faktureres forskuddsvis for hele året. 2 seksjoner er fakturert for hele eller deler av året 2023

### 5. **Vedlikeholdsavtaler og tjenester**

I styreperioden er behovet for serviceavtaler og tjenesteleveranser kontinuerlig evaluert. Alle avtaler og kontrakter av en viss størrelse blir konkurranseutsatt ved at det innhentes tilbud fra flere leverandører/tilbydere.

Sameiet er inne i sitt 5. driftsår og det er behov for å inngå lovpålagt serviceavtale for det elektriske anlegget. Det er inngått avtale med ABA Elektro AS. Dette er hensyntatt i budsjettet for 2024.

#### 1. Videreførte avtaler

Sameiet har også evaluert og videreført tidligere inngåtte service- og tjenesteavtaler innenfor følgende områder:

- Serviceavtale dører, låser og beslag – Ingeborg Beslag og låsesystemer
- Serviceavtale på garasjeport - Port Øst om serviceavtale på garasjeport
- Skadedyrbekjempelse - Pelias AS

- Strømvavtale – Entelios
- Renhold, vaktmestertjenester - Toma Eiendomsdrift AS
- Håndverkstjenester – Haukås totalservice bygg og industri
- Service på heiser – Schindler AS
- Service på ventilasjonsanlegg – GK Inneklima
- Service på brannvarslingsanlegg – Autronica AS
- Alarmoverføring – AssSecure AS
- Levering av TV og Bredbånd – Get/Telia
- Levering av fjernvarme – Solør Bioenergi
- Renhold av avfallsbrønner – Nordren AS
- Sommer og vintervedlikehold (Brøyting og gartnertjenester) – Ullensaker Bygdeservice
- Vask av vindu og terrasserekker – Toma Eiendomsdrift AS
- Service av sprinkleranlegg og hoved-ventiler – Firesafe AS
- Service av røykluker – Firesafe AS
- Forsikring - Tryg

## 6. Informasjon til eier og beboere

Styrets offisielle kommunikasjonskanal med eiere og beboere er Obos utviklede Vibbo. Av de 137 boligenhetene sameiet består av har nå alle seksjoner én eller flere eiere som er logget inn på Vibbo, noe som betyr at styret endelig kan nå alle boligenhetene i sameiet via kanalen. Det er dessverre fortsatt 4 eiere og 2 leietagere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

Tema-delen i Vibbo har i løpet av denne styreperioden blitt utvidet med ytterligere temaer og flere av temaene er blitt oppgradert. Her kan eiere og beboere selv finne svar på en rekke relevante spørsmål.

Nyhetsfunksjonen i Vibbo benyttes aktivt av styret.

Meldingsfunksjonen på Vibbo benyttes av flere og flere eiere/beboere, og sikrer god toveis-kommunikasjon med styret. Styret får svært mange henvendelser fra eiere og leieboere via Vibbo og prioriterer å besvare alle så raskt det lar seg gjøre.

## 7. Brannvern

### 1. Unødige alarmer

I løpet av 2023 har det vært 6 brannalarmer som har medført unødig utrykning fra brannvesenet. De fleste av disse alarmene er forårsaket av matlaging. En unødig utrykning koster sameiet 6.200 kroner i gebyr. Gebyret blir iht. vedtektene, viderefakturert til eier av seksjonen hvor alarmen ble utløst og ikke avstilt innenfor forsinkelsestiden på 3 minutter. Slike unødige alarmer medfører mye unødig ekstraarbeid for styret både med oppmøte, registrering, protokollføring og viderefakturerings, og bør unngås. Det er derfor meget viktig å sette seg godt inn alarmorganiserings/branninstruksen.

### 2. Kontroll og pålegg

Styret har i perioden hatt jevnlig kontroll i fellesområdene for å sjekke ting relatert til brannsikkerheten i sameiet. Det er strengt forbudt å oppbevare gass og brennbare vesker i kjellerbodene. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i fellesområdene. Det har likevel blitt påpekt til enkelte seksjoner at det har blitt oppbevart brennbart materiale på private parkeringsplasser og i gangen utenfor egen leilighet. Styret sjekker halvårlig brannslukningsapparatene som er utplassert i de tekniske rommene.

3. **Sprinkleranlegg**

Det foretas kontroll av hovedsprinkler og hovedventiler til sprinkleranlegget samt røykluker to ganger per år. En gang pr. år gis det tilbud om kontroll av sprinkler i private seksjoner. Ved siste kontroll organiserte styret kontroll av 6 seksjoner.
8. **Naboklager**

Styret behandler og protokollfører alle naboklager som fremmes skriftlig til styret. Det har i perioden vært noen naboklager som har blitt tatt opp med de involverte. Styret innehar en beboerkontakt som er dedikert til oppgaven.
9. **Heis og falske heisalarmer**

Tidligere falske heisalarmer med påfølgende utrykninger viste seg å komme av feil på heisen og er utbedret.

Vi har ikke vært plaget med falske alarmer denne perioden, og har hatt langt færre utrykninger på heis stopp. Gruppen "Vi som fikser heis" har avverget 8 utrykninger fra Schindler. Det er kun ved et par heisstopp det har vært nødvendig å tilkalle hjelp.
10. **Anskaffelser**
  1. **Hageanlegg**

Sameiet har kjøpt urner med vintergrønn beplantning og flerårige stauder for økt trivsel. Styret sørget for beplantning og deretter var det en dugnad blant beboere for å tilsikre vanning gjennom sommeren
  2. **Flaggstang**

Sameiet har anskaffet flaggstang og tilhørende «juletrebelysning for økt trivsel i tunet i juletiden og mulighet for flagging på flaggdager.
  3. **Vaskemaskiner**

Det har blitt investert i to "nye" bruktmaskiner for renhold i garasjen. En maskin er byttet inn.
11. **Fordelsavtaler**
  1. **Byggevarer**

Sameie har rabattavtale hos Monter Jessheim som kan benyttes av alle eiere i sameiet?
12. **Dugnad**

Styret har hatt en dugnad med totalrengjøring av garasjen etter utbedringsarbeidene av garasjegulvet. Dette er fakturert utbygger og innbringer kr. 21.000 til fellesskapet.

Det har ikke blitt arrangert felles dugnader i perioden da det ikke har vært behov.

Den frivillige garasjegjengen som nå består av 8 personer har fortsatt arbeidet med å holde garasjeanlegget så tørt og rent som det lar seg gjøre.

Styret ønsker å gi en spesielt stor takk til disse og belønne dem i år som tidligere med en bedre middag.
13. **Oppfølging av avvik**

En del av styrets arbeid går med til å følge opp avvik innenfor forskjellige områder, det være seg renovasjon, postlevering, renhold, brøyting og strøing, brudd på parkeringsbestemmelser og husordensregler m.m.

#### 14. **Helse, miljø og sikkerhet**

Styret har faste rutiner iht. internkontrollforskriften for å føre tilsyn med HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) i sameiet. Styret går vernerunder 2 ganger pr. år og dette omfatter både innendørs og utendørs inkl. lekeapparater. Det føres protokoll over arbeidet og det er en prioritert oppgave å lukke eventuelle funn/avvik snarest mulig, avhengig av alvorlighetsgrad. HMS-arbeidet omfatter også informasjon til beboere om deres ansvar innenfor temaet.

Det er blitt et krav til en HMS erklæring fra innleide firmaer. Det er derfor i 2023 utarbeidet et skriv som skal signeres av de tjenesteleverandører vi heretter inngår avtale med / som utfører tjenester for oss. I tillegg er det nå et krav til at vi oppbevarer dokumentasjon på opplæring og bruk av maskiner og utstyr som brukes i sameiet.

#### 15. **Forsikringssaker**

Det har i perioden vært fem skadesaker som har blitt meldt til sameiets forsikringsselskap Tryg og som har krevd oppfølging fra styrets side. På to saker var skaden under egenandel på 10 000,- og ble dermed avsluttet.

Tre saker gjaldt frostsprengning på radiatorer grunnet åpne vinduer og den ene medførte følgeskader i flere etasjer.

#### 16. **Eksterne saker**

##### 1. Nabovarsel Rådhusvegen 4, Skovly

Styret har invitert eiere og beboere til uttalelser på nabovarsel for videre utbygging av Skovly, Gårdsnr.: 135, Bruksnr.: 432 om utbygging av byggefelt f\_K4, på Skovly.

Styret har sendt sine merknader til nabovarselet i forbindelse den planlagte utbyggingen og byggenes høyde. Sentrumshagens innspill er ikke tatt til følge og kommunen har nå vedtatt rammetillatelse for riving av eksisterende bygning og oppføring av felles parkeringskjeller og i første omgang tre blokker på henholdsvis 5, 6 og 7 etasjer.

Styret har også mottatt nabovarsel om plassering av brakkerigg på andre siden av Rådhusvegen i forbindelse med planleggingen av oppstart av utvidelsene på Skovly.

#### 17. **Eierskifter og utleie**

##### 1. Overdragelser

Det er i perioden foretatt ca. 6 eierskifter i sameiet. Styret sender et velkomstskriv til alle nye eiere med viktig informasjon om sameiet og Vibbo.

##### 2. Innmelding av leieboere

Av de 137 boligseksjonene i sameiet er ca. 35 % til enhver tid langtidsutleid til leieboere (P.t. 43 av 137 = 31,4%). Iht. vedtektene har seksjonseier plikt til å melde inn navn og kontaktinfo på leieboere til styret, dette gjøres ved å legge leietaker inn i Vibbo.

##### 3. Servicepakke utleie

Styret opprettholder servicepakken til utleiery som skifter leieboere i eierperioden. Servicepakken omfatter blant annet omprogrammering av porttelefon, navn på postkasse, avregninger etc. Det faktureres et gebyr fastsatt av styret, for tiden stort kr. 1000,-. Dette er tjenester som ytes vederlagsfritt til nye eiere, også dersom boligseksjonen går rett til utleie.

#### 18. Økonomi

Det vises til revidert regnskap for 2023. Sameiet hadde i dette regnskapsåret en omsetning på ca. kr 5 200 000,- og oppnådde et resultat på ca. kr 1 200 000,- Dette er ca. Kr. 900 000,- høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til det gode resultatet er lavere energipriser enn antatt/budsjettet og noe mindre drifts- og vedlikeholdsutgifter samt at en del antatte konsulentutgifter er unngått da styret selv har utført de nødvendige oppgavene. Av resultatet er for lite innbetalt akontobeløp på fjernvarme fra seksjonseiere kr 77.024,-. Disponible midler pr 31. desember 2023 var ca. kr 5 401 710,-, hvorav ca. kr 3 900 000,- står på sparekonto.

Styrets vurdering er at Sentrumshagen har en sunn økonomi omtrent som forventet av et sameie på vår størrelse. Styrets strategi har vært å bygge opp en tilstrekkelig buffer slik at sameiet komfortabelt kan foreta nødvendige investeringer uten økning i felles-utgiftene eller finansiering ved lånebelastning. Eksempler på slike investeringer er forbedringer og utvidelse av kapasitet i den tekniske infrastrukturen, utvikling av tunet, utvidelse av elbil lademuligheter, ytterligere energisparende tiltak som eks. LED belysning i hele garasjen, bedre styring av energiforbruk, solceller etc. samt nødvendige servicer og vedlikehold etc. Eventuelle kostnader til utbedringer der sameiet ikke får medhold i reklamasjonssaker mot utbygger, anses også å ligge innenfor dette.

Eventuelle reduksjoner i det den enkelte seksjonseier betaler i felleskostnader vurderes i forbindelse med budsjettprosessen. I oktober hvert år utarbeider styret budsjettet for påfølgende år i samråd med forretningsfører. Styret ser positivt også på den kommende perioden med hensyn til sameiets økonomi.

#### 19. Prioriteringer for neste styreperiode

Styret vil i neste styreperiode prioritere følgende saksområder:

- Følge opp åpne reklamasjonssaker.
- Videreutvikling av tunet og utomhus arealene for øvrig.
- Fortsette arbeidet med å redusere driftskostnadene, samtidig som kvalitet i leveranser av tjeneste- og serviceavtaler vektlegges.
- Drift og vedlikehold av sameiets infrastruktur og anlegg.
- Oppfølging av avvik på alle tjenesteområder.
- Informasjon og kommunikasjon med eiere og beboere.
- Vurdere og iverksette nye verdiskapende tiltak, å bytte belysningsarmaturer i parkeringskjeller til LED er fortsatt et tema det jobbes med.
- Konkurransetsette de største kostnadsbærerne på tjenester og leveranser.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet, og det skyldes i hovedsak at kostnaden ble lavere til energi/fyring enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr. 4 696 992.**

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

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

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 3,98 % økning av linje «TV og bredbånd» i felleskostnadene fra 1. februar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sentrumshagen sameie

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sentrumshagen sameie.

<b>Årsregnskapet består av:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<b>Etter vår mening:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er



også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PSDJ4-DKYK5-NJSXZ-4G6EX-FMT15U-EE742

**SENTRUMSHAGEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 921 479 786, KUNDENR. 7597**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 188 523	4 491 589	5 147 000	5 209 000
Innbetalinger		0	0	25 000	25 000
Ladeinntekter EL-bil		121 696	193 030	200 000	120 000
Andre inntekter	3	601 961	88 981	600 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 912 180</b>	<b>4 773 600</b>	<b>5 972 000</b>	<b>5 354 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-40 890	-40 890	-41 000	-44 000
Styrehonorar	5	-290 000	-290 000	-290 000	-310 000
Avskrivninger	14	-44 580	-33 720	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 634	-16 125	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-178 265	-171 383	-179 000	-188 000
Konsulenthonorar	7	-16 954	-70 900	-90 000	-330 000
Drift og vedlikehold	8	-594 595	-771 800	-755 000	-825 000
Forsikringer		-338 978	-276 394	-340 000	-382 000
Kommunale avgifter	9	-955	-919	0	0
Energi/fyring	10	-1 881 097	-2 395 344	-2 550 000	-1 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-696 930	-592 843	-640 000	-702 000
Andre driftskostnader	11	-606 373	-736 764	-747 000	-809 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 704 250</b>	<b>-5 397 082</b>	<b>-5 648 000</b>	<b>-5 507 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 207 929</b>	<b>-623 482</b>	<b>324 000</b>	<b>-153 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	86 283	20 260	0	0
Finanskostnader	13	-146	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>86 137</b>	<b>20 260</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 294 067</b>	<b>-603 222</b>	<b>324 000</b>	<b>-153 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-603 222		
Til opptjent egenkapital		1 294 067	0		

**SENTRUMSHAGEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 921 479 786, KUNDENR. 7597**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	141 510	186 090
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>141 510</b>	<b>186 090</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		275	29 154
Kundefordringer		4 892	46 458
Forskuddsbetalte kostnader		608 632	536 883
Andre kortsiktige fordringer	15	43 605	11 975
Driftskonto OBOS-banken		835 825	1 645 182
Skattetrekkkonto OBOS-banken		109	14
Sparekonto OBOS-banken		3 908 372	2 133 074
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 401 710</b>	<b>4 402 740</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 543 220</b>	<b>4 588 830</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		4 838 502	3 544 435
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 838 502</b>	<b>3 544 435</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 681	97 004
Leverandørgjeld		606 037	947 391
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>704 718</b>	<b>1 044 395</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 543 220</b>	<b>4 588 830</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Ullensaker, 31.01.2024			
Styret i Sentrumshagen Sameie			
Kjell Ytterdal/s/ Silje Løvang/s/	Niklas Alexander Falstad/s/	Marianne Berg Hansen/s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 995 368
Fjernvarme	1 239 171
TV og bredbånd	689 384
Garasjeleie	208 800
Parkeringsleie	48 600
Ekstra kjellerbod	7 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 188 523</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Gebyr ved bytte av leieboere	5 000
Oppstartskapital	9 570
Ekstra innkreving til underdekning av TV/bredbånd	27 400
Avregning fjernvarme	559 991
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>601 961</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 890
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-40 890</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 290 000. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 5 310, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 634.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 954
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 954</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 723
Drift/vedlikehold VVS	-33 565
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-259 543
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 475
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 277
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 476
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 078
Kostnader dugnader	-2 459
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-594 595</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-955
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-955</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-318 066
Fjernvarme	-1 563 032
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 881 097</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 529
Verktøy og redskaper	-21 589
Driftsmateriell	-900
Lyspærer og sikringer	-16 787
Vaktmestertjenester	-68 653
Renhold ved firmaer	-437 960
Andre fremmede tjenester	-11 895
Trykksaker	-315
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 310
Andre kontorkostnader	-2 765
Porto	-200
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 666
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 850
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 745
Velferdskostnader	-2 143
Konstaterte tap	-5 266
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-606 373</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 408
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75 393
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 319
Andre renteinntekter	1 163
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>86 283</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-146
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-146</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Kostpris	47 904	
Tilgang 2021	12 008	
Avskrevet tidligere	-15 002	
Avskrevet i år	-12 000	
		32 910
Uteanlegg		
Tilgang 2022	162 900	
Avskrevet tidligere	-21 720	
Avskrevet i år	-32 580	
		108 600
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>141 510</b>
<hr/>		
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-44 580</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer		43 535
Gebyr til gode		70
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>43 605</b>



### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6716891. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

# VEDTEKTER

for

Sentrumshagen Sameie org. nr. 921479786

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret av ekstraordinært årsmøte 15.09.2020 og av ordinært årsmøte 20.04.2023.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sentrumshagen Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.08.2018.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 137 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 7, bnr 14 i Ullensaker kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- biloppstillingsplass i p-kjeller

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon parkering er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser inngår i seksjonen, hvor hver p-plass er vektet med 2, og antall boder hvor hver bod er vektet med 1.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av hele eierseksjoner i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. For å føre kontroll med at bestemmelsene i dette punkt overholdes, skal sameiets styre underrettes om korttidsutleie i hvert tilfelle.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Utleier plikter å registrere (både sitt) og leietakers navn og kontaktinformasjon på Vibbo eller den til enhver tid gjeldende plattform. Ved skifte av leietager betales et administrasjonsgebyr fastsatt av styret.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

#### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 146 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 118 som tilleggsareal
- 28 som egen næringsseksjon. Næringsseksjonen er seksjonert som 32 plasser, men 4 er konvertert til rømningsveg.

### **4-2 A Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsdeler**

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering. P-plass med bod i bakkant må selges samlet. P-plass med bod i bakkant kan bare selges hvis seksjonseier disponerer annen bod i sameiet.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

### **4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering**

Parkeringsplasser eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne.

P-plass med bod i bakkant må selges samlet. P-plass med bod i bakkant kan bare selges hvis seksjonseier disponerer annen bod i sameiet.

Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg A.

### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### **4-4 Felleskostnader**

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier uavhengig av om p-plass er seksjonert som tilleggsareal eller inngår i næringsseksjon parkering.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
  - (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

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

Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap/underregnskap.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
- (7) Av styrets fem medlemmer skal minst fire være seksjonseiere som bor i Sentrumshagen. I styret, inkludert varamedlemmer, skal det til samme tid være maksimalt én person med eierskap i samme seksjon.

### **8-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.



Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

- (1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og næringsseksjon parkering har null stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

## **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

## **11 Diverse vedtak**

### **11-1 Kameraovervåkning**

Det er installert kameraovervåkning i parkeringskjelleren og i inngangspartiene/postkasseområdene i hver oppgang.

### **11-2 Falske brannalarmer**

Ved unødig utløst brannalarm, som ikke avstilles innenfor forsinkelsestiden og dermed medfører utrykning av brannvesenet, vil sameiet v/ forretningsfører, fakturere den aktuelle seksjonseier med et gebyr tilsvarende gebyret sameiet blir fakturert fra brannvesenet. Styret skal i hvert enkelt tilfelle utvise skjønn før gebyret utstedes.

## **12 Diverse opplysninger**

### **12-1 Endringer i vedtektene**

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

### **12-2 Generelle plikter**

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

**VEDTEKTER  
FOR  
Sentrumshagen Garasjesameie**

Fastsatt av utbygger «Sentrumshagen AS» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Sentrumshagen"

Gnr 7, bnr 14, snr. 138 , i Ullensaker kommune

**§ 1  
Navn**

Sameiets navn er Sentrumshagen Garasjesameie.

**§ 2  
Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 7, bnr. 14, snr. 138 i Ullensaker kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og boder i Sentrumshagen Sameie.

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

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

32 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 2/ 72 til sammen	64/72
8 andeler for bod, hver utgjørende 1/72 til sammen	08/72

Til sammen 72/72

**3  
Formål**

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 138 , parkeringsplasser og boder til beste for eierne av sameiet.

**§ 4  
Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser og eller boder i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og

begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Sentrumshagen evt. fra styret i Sentrumshagen Garasjesameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(3) Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Sentrumshagens vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

## § 5

### Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Sentrumshagen" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 138 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Sentrumshagen eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

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

## § 6

### Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser og eller boder i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene og bodene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen eller til eksterne.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

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

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

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen uttrykkelig sier seg enige.

## **§ 7**

### **Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. 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. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

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

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



## § 8

### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere 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.

## § 9

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) 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.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

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 fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

## § 10

### Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Sentrumshagen utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 138), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### **§ 11**

##### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

#### **12**

##### **Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

#### **§ 13**

##### **Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen. .

## § 14

### Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Sentrumshagen fastsetter felleskostnader med likt beløp pr p-plass som disponeres. Sameieandel som knytter seg til bod, skal til enhver tid betale felleskostnader tilsvarende halvparten av felleskostnader av en p-plass.

Sameiet Sentrumshagen skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon XX og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i seksjon 138.

Sentrumshagen Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Sentrumshagen. Se også vedtektene for Sameiet Sentrumshagen.

## § 15

### Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale 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.

## § 16

### Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han

etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

**§ 17**

**Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringssselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

**§ 18**

**Sameieloven**

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

ooOoo

## VALGKOMITEENS INNSTILLING 2024

Valgkomiteen vil her gi en kort redegjørelse for sitt arbeid, og legge frem sin innstilling til kandidater til styret i Sentrumshagen sameie.

### Regelverket

Ifølge sameiets vedtektenes paragraf 8-1(1) skal styret bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer for et år.

### Dagens styre

Dagens styre består av styreleder, tre styremedlemmer og ett varamedlem:

Styreleder Kjell Ytterdal – på valg – stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Styremedlem Marianne Berg-Hansen – på valg – stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Varamedlem Trond Lie – på valg – ønsker ikke gjenvalg.

Niklas Falstad ble valgt for to år i 2023 og er dermed ikke på valg.

### Valgkomiteens vurdering

Valgkomiteen har i løpet av januar måned hatt samtaler med styreleder og nåværende medlemmer av styret, samt med aktuelle nye kandidater. Valgkomitéen har i samråd med styret kommet fram til at det på årsmøtet velges styreleder, ett styremedlem og to varamedlemmer.

Det har vært praksis i styret i Sentrumshagen sameie at varamedlemmene er «aktive», dvs at de møter på alle styremøter og tar en del av styrets oppgaveportefølje etter anvisning fra styreleder. Varamedlemmer velges imidlertid for et år, er ikke registrert i Brønnøysundregisteret og har dermed ikke juridisk ansvar på samme måte som de øvrige medlemmer av styret. Valgkomitéen støtter denne praksisen.

Valgkomitéen mener det er fornuftig å nå velge inn to varamedlemmer, ikke minst for å fylle skoene etter Trond Lie, men også for å gi nye kandidater en «prøvetid» med tanke på senere å bli valgt inn som styremedlemmer.

Komiteen har gjennom samtaler og oppsøkende virksomhet funnet frem til godt egnede kandidater og hatt samtaler med disse. Komiteen har vektlagt at de nye varamedlemmene har kompetanseområder det er behov for i styret og at de kan bidra med god samhandling og nødvendige kunnskaper/erfaringer.

Komiteen mener dagens styre arbeider effektivt og konstruktivt og innstiller på at de to nåværende medlemmene av styret som ønsker gjenvalg blir valgt for to nye år.

### Valgkomitéen innstiller følgende kandidater:

Som styreleder for to år:

Kjell Ytterdal (gjenvalg) – [kjeytt@hotmail.com](mailto:kjeytt@hotmail.com) – mobil: 940 09 170.

Som styremedlem for to år:

Marianne Berg-Hansen (gjenvalg) – [mberghansen@hotmail.com](mailto:mberghansen@hotmail.com) – mobil: 480 81 211.

Som varamedlem for et år:

Thorkild Kåsa (ny) – [thorkild.kasa@gmail.com](mailto:thorkild.kasa@gmail.com) – mobil: 905 39 432.

Som varamedlem for et år:

Martin Furuseth (ny) – [furuseth.martin@gmail.com](mailto:furuseth.martin@gmail.com) – mobil: 952 80 977.

**Presentasjon av kandidater som tidligere ikke er presentert:**

	<p><b>Thorkild Kåsa (72)</b> er fra Drammen, men har bodd på Jessheim siden midt på 70-tallet. Han er utdannet elektroingeniør fra Oslo tekniske skole og var ansatt ved Forsvarets forskningsinstitutt (FFI) i nesten 40 år, før han for ti år siden ble pensjonist. Thorkild har erfaring både som tillitsvalgt og idrettsleder, blant annet har han vært styreleder i et borettslag på Jessheim i to år, samt leder av Norsk ingeniør- og teknikerorganisasjon (NITO) på FFI i seks år. Han har vært eier og beboer i sameiet siden desember 2021.</p>
	<p><b>Martin Furuseth (70)</b> er født og oppvokst på Algarheim og er tiende generasjon på gården Furuseth Nedre, som han overtok i 1984. Martin er utdannet siviløkonom fra Norges handelshøyskole i Bergen. Parallelt med en karriere som bonde, har han vært toppleder innen IT og kommunikasjon i Norge, Tyskland, Ukraina og Russland. Han har blant annet vært sjef for Telenor bedrift og sittet i en rekke styrer for konsernets datterselskaper. Martin har vært eier i Sentrumshagen siden 2018 og flytter inn i sin leilighet i løpet av 2024.</p>

**Valgkomité**

Begge medlemmer av valgkomitéen stiller seg til disposisjon for ett år til og innstiller:

- Svein Rustad, for et år (gjenvalg) – [svein.erik.rustad@gmail.com](mailto:svein.erik.rustad@gmail.com) – mobil: 911 30 177.
- Knut J Støvne, for et år (gjenvalg) – [knut.stovne@gmail.com](mailto:knut.stovne@gmail.com) – mobil: 489 92 274.

Jessheim 30. januar 2024 – i valgkomitéen for Sentrumshagen sameie:

Svein Rustad

Knut J Støvne

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 11.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.03.24

Selskapsnummer: 7597 Selskapsnavn: Sentrumshagen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kjell Ytterdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Svein Erik Rustad og Knut Johannes Støvne er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 310.000.

For

Mot

**Sak 6 Vedtektsendring; Tillegg til vedtektene: vedlikeholdsansvar konvertert bod**

Følgende tas inn i sameiets vedtekter som et nytt kulepunkt under punkt 4-1 Organisering:-  
Parkeringsplass 140 konverteres til bod, og eieren er ansvarlig for vedlikeholdet. Sameiet har ingen vedlikeholdsplikt for den konverterte boden. Styret har enstemmig godkjent søknaden om konvertering på grunn av uegnethet som parkeringsplass. Bodene bygges i samsvar med TEK 17.

For

Mot

**Sak 7 Vedtektsendring, styrets sammensetning**

Endre § 8-1 (7) til: Av styrets samtlige medlemmer (totale sammensetning) kan maksimalt et medlem være bosatt utenfor sameiet.

For

Mot

**Sak 8 Vedtektsendring; vedtekter for garasjesameie, vedr. salg av eierandel**

Slett "eller til eksterne" § 6 avsnitt 3 setning 7, 8 og 9 endres til: Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen.

For

Mot



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Kjell Ytterdal

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

Marianne Berg Hansen

**Varamedlem (kun 2 skal velges)**

Martin Furuseth

Torkild Kåsa

**Valgkomité (kun 2 skal velges)**

Knut Støvne

Svein Rustad



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Sentrumshagen Sameie

Organisasjonsnummer: 921479786

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mars kl. 09:00 til 14. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som leder for årsmøtet

Forslag til vedtak:

Kjell Ytterdal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Svein Erik Rustad

Knut Johannes Støvne

Forslag til vedtak:

Svein Erik Rustad og Knut Johannes Støvne er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44  
Antall stemmer mot vedtaket: 2  
Antall blanke stemmer: 14  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

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

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43  
Antall stemmer mot vedtaket: 1  
Antall blanke stemmer: 16  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 310.000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 310.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40  
Antall stemmer mot vedtaket: 5  
Antall blanke stemmer: 15  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Vedtektsendring; Tillegg til vedtektene: vedlikeholdsansvar konvertert bod

Fremmet av: Martin Jacob Furuseth

Vedtaket om overtagelse av vedlikeholdsansvar for bod på parkeringsplass 140, tilhørende leilighet CH 0702. Forslagsstiller: Martin Jacob Furuseth Saksinformasjon: Eierne av leilighet CH 0702, Karen Marie og Martin Furuseth, søkte den 12. desember 2023 styret om tillatelse til å konvertere parkeringsplass 140 til bod. Søknaden var bl. a. begrunnet i at parkeringsplassen er ubrukelig som bilparkering, samt at den ligger i tilknytning til leilighetens eksisterende bod og inne i et hjørne. Etter en grundig saksbehandling med vurdering av brannsikkerhet, samt befaring og aksept fra eierne av naboplassen, vedtok styret i sitt møte den 31. januar 2024 enstemmig å innvilge søknaden.

For å unngå uklarheter om fremtidig vedlikeholdsansvar for den nye boden, anbefaler forretningsfører OBOS å ta dette inn som vedtektsendring i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak: Følgende tas inn i sameiets vedtekter som et nytt kulepunkt under punkt 4-1 Organisering:

Parkeringsplass 140 konverteres til bod, og eieren er ansvarlig for vedlikeholdet. Sameiet har ingen vedlikeholdsplikt for den konverterte boden. Styret har enstemmig godkjent søknaden om konvertering på grunn av uegnethet som parkeringsplass. Bodene bygges i samsvar med TEK 17.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for vedtektsendringen.

##### Forslag til vedtak:

Følgende tas inn i sameiets vedtekter som et nytt kulepunkt under punkt 4-1 Organisering: Parkeringsplass 140 konverteres til bod, og eieren er ansvarlig for vedlikeholdet. Sameiet har ingen vedlikeholdsplikt for den konverterte boden. Styret har enstemmig godkjent søknaden om konvertering på grunn av uegnethet som parkeringsplass. Bodene bygges i samsvar med TEK 17.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 7. Vedtektsendring, styrets sammensetning

§ 8-1 (7) Sier: Av styrets fem medlemmer skal minst fire være seksjonseiere som bor i Sentrumshagen.

Dette er en logisk brist og (pkt. 7) bør derfor rettes til: Av styrets **samtlig**e medlemmer (**totale sammensetning**) kan maksimalt et medlem være bosatt utenfor sameiet.

#### Forklaring/bakgrunn

Den logiske bristen oppstår mot § 8-1 (1) som sier: Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. (Styret *kan* altså bestå av totalt 3 medlemmer, noe som ikke er sammenfallende med § 8-1 (7)! Styret mener dessuten at ny revisjon på en god måte ivaretar dagens beskyttelse av at det er ønskelig med maksimalt ett styremedlem som ikke bor i sameiet og heller ikke nødvendigvis er eier i sameiet og dermed totalt mangler tilslutning. Dette åpner allikevel for muligheten til f.eks. å leie inn ekstern profesjonell styreleder dersom sameiet ikke klarer å rekruttere internt. Sameiet kan ikke drives uten lovpålagt styreleder.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for vedtektsendringen.

##### Forslag til vedtak:

Endre § 8-1 (7) til: Av styrets **samtlig**e medlemmer (**totale sammensetning**) kan maksimalt et medlem være bosatt utenfor sameiet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 8. Vedtektsendring; vedtekter for garasjesameie, vedr. salg av eierandel

Saksinformasjon: § 6 avsnitt 3 setning 7, 8 og 9

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen eller til eksterne.

Bakgrunn er at det er svært uheldig og ikke ønskelig at andre enn eiere, beboere og betalte tjenesteytere i Sentrumshagen har tilgang til våre innvendige fellesarealer. Det er ikke ønskelig med daglig besøk av fremmede som erværver parkeringsplasser i sameiet.

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling: Vedta foreslåtte vedteksendring.

##### Forslag til vedtak:

Slett "eller til eksterne" § 6 avsnitt 3 setning 7, 8 og 9 endres til: Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 9. Valg av tillitsvalgte

### Dagens styre

Dagens styremedlemmer som er på valg består av styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem:

Styreleder Kjell Ytterdal – på valg – stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Styremedlem Marianne Berg-Hansen – på valg – stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Varamedlem Trond Lie – på valg – ønsker ikke gjenvalg.

I tillegg stiller to nye varamedlemmer seg disponible for valg.

Årets valgkomite bestående av Svein Rustad og Knut Støvne stiller seg disponible til gjenvalg.

Valgkomiteens utredning vedlagt!

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Kjell Ytterdal (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kjell Ytterdal

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Berg Hansen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marianne Berg Hansen

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Martin Furuseth (41 stemmer)

Torkild Kåsa (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Martin Furuseth

Torkild Kåsa

#### **Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

Svein Rustad (40 stemmer)

Knut Støvne (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Svein Rustad

Knut Støvne

Møteleder: Kjell Ytterdal/s/

Protokollvitne: Svein Erik Rustad/s/

Protokollvitne: Knut Johannes Støvne/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder Kjell Ytterdal 2024 - 2026

Styremedlem Marianne Berg Hansen 2024 - 2026

Styremedlem Niklas Falstad 2023 - 2025

Varamedlem Martin Furuseth 2024 – 2025

Varamedlem Torkild Kåsa 2024 - 2025



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
8029653

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
04.90.2024

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 7 BNR: 14 SNR: 86

Forespørsel datert: 03.09.2024.

### Eiendom

---

- Oppgitt areal i matrikkelen 5546,8 m<sup>2</sup>.       Snr. 86 har en andel på 50/9925 i sameie.

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

- Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –  
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

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

### PLANSTATUS:

---

- Eiendommen er regulert til bolig i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «Felt K13 – Rådhusvn. 7, 9 og Ringvn. 12, 14 og 16» m/best. vedtatt 18.10.2017.

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim nord» vedtatt 28.09.2008.



## STØYFORHOLD:

---

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.  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 checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg.   |

Stipulerte kommunale avgifter for 2024 er kr. 10281,-. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

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

## BEBYGGELSE:

---

Hovedbygning byggemeldt 2015.

Garasje byggemeldt .  
Tilbygg byggemeldt..

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest.            |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har 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. Rullering av Byplan Jessheim 2050 (Ullensaker.kommune.no)

Med hilsen

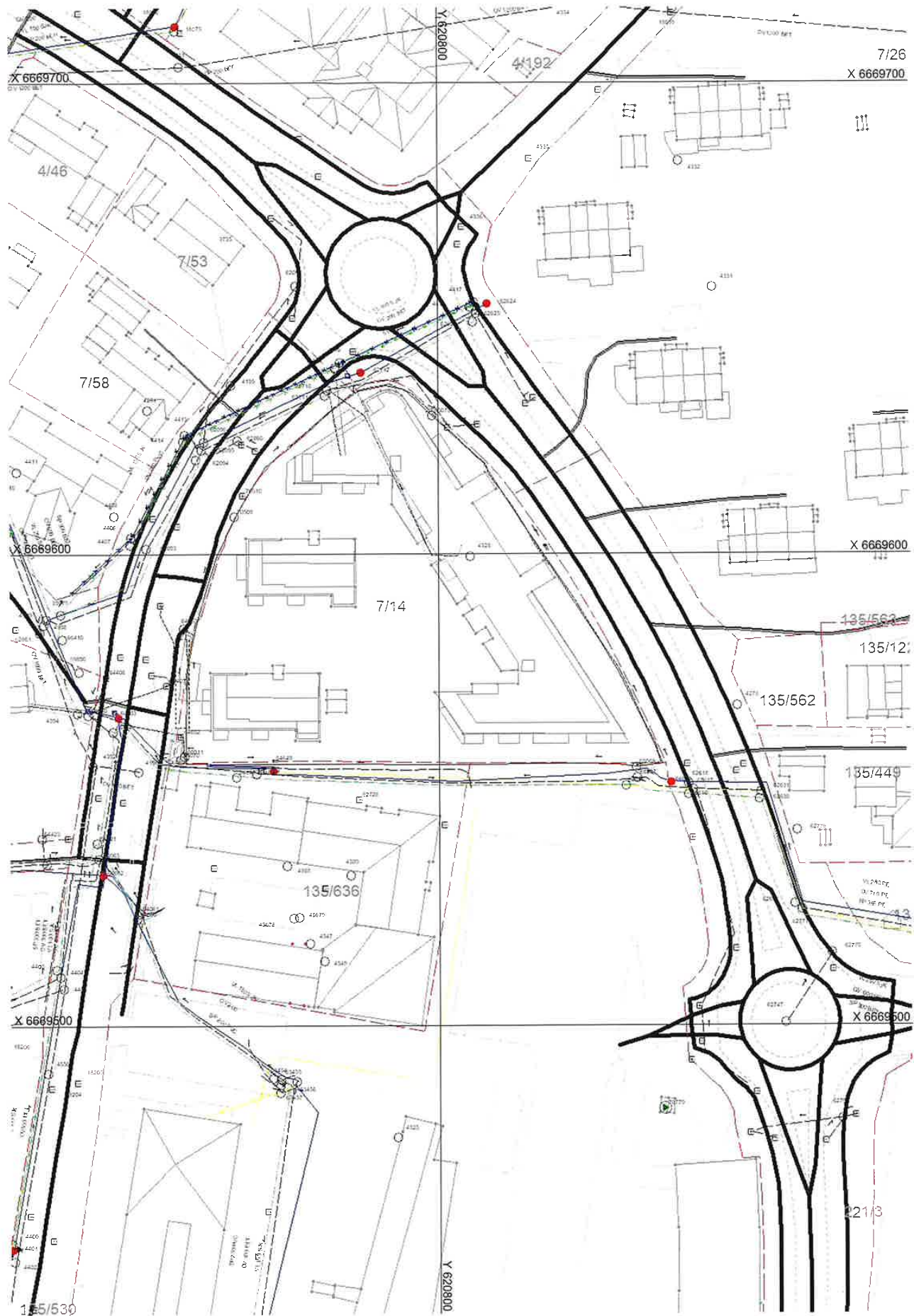


Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

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"/>	Matrikkelbrev.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest.
<input type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
<input type="checkbox"/>	Støykart.





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER  
Gårdsnummer: 7  
Bruksnummer: 14  
Festenummer: 86  
Seksjonsnummer: 86

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.09.2024 kl. 09:52  
Produsert av: Nina E Skoglund  
Attestert av: Ullensaker kommune



2051 JESSHEIM

**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)

**Matrikkelenhets**

Matrikkelenhetsstype: Seksjon  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 13.08.2018  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Sameiebrøk: 50 / 9925 i matrikkelenhets 7 / 14  
 Formål seksjon: Boligseksjon

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		998207959	PARADE HOLDING AS		Trondheimsvegen - Jessheim 98B 2050 JESSHEIM	1 / 1

**Forretninger der matrikkelenhets er involvert****Forretning****Forretningstype****Årsak til feilretting****Forretningsdokumentdato****Kommunal saksreferanse****Nettadresse (URL)****Annen referanse****Tinglysing****Status****Endret dato****Matrikkelføring****Signatur****Dato**

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/18		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/18		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/19		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/19		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/20		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/20		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/21		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/21		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/22		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/22		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/23		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/23		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/24		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/24		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/25		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/25		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/26		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/26		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/27		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/27		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/28		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/28		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/29		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/29		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/30		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/30		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/31		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/31		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/32		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/32		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/33		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/33		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/34		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/34		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/35		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/35		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/36		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/36		



**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Tinglysning**  
**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/37		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/37		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/38		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/38		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/39		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/39		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/40		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/40		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/41		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/41		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/42		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/42		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/43		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/43		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/44		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/44		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/45		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/45		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/46		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/46		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/47		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/47		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/48		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/48		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/49		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/49		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/50		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/50		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/51		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/51		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/52		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/52		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/53		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/53		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/54		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/54		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/55		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/55		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/56		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/56		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/57		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/57		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/58		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/58		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/59		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/59		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/60		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/60		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/61		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/61		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/62		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/62		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/63		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/63		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/64		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/64		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/65		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/65		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/66		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/66		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/67		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/67		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/68		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/68		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/69		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/69		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/70		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/70		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/71		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/71		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/72		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/72		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/73		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/73		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/74		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/74		

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Tinglysing**  
**Endret dato**

**Matrikelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/75		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/75		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/76		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/76		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/77		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/77		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/78		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/78		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/79		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/79		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/80		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/80		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/81		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/81		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/82		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/82		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/83		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/83		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/84		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/84		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/85		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/85		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/86		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/86		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/87		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/87		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/88		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/88		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/89		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/89		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/90		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/90		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/91		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/91		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/92		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/92		
Omnnummerert til:	3209 - 7/14/0/93		
Omnnummerert fra:	3033 - 7/14/0/93		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/94		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/94		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/95		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/95		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/96		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/96		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/97		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/97		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/98		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/98		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/99		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/99		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/100		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/100		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/101		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/101		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/102		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/102		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/103		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/103		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/104		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/104		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/105		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/105		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/106		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/106		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/107		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/107		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/108		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/108		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/109		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/109		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/110		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/110		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/111		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/111		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/112		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/112		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkeløpning Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/113		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/113		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/114		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/114		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/115		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/115		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/116		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/116		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/117		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/117		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/118		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/118		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/119		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/119		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/120		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/120		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/121		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/121		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/122		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/122		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/123		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/123		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/124		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/124		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/125		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/125		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/126		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/126		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/127		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/127		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/128		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/128		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/129		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/129		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/130		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/130		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/131		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/131		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/132		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/132		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/133		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/133		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/134		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/134		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/135		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/135		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/136		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/136		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/137		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/137		
		Omnummerert til:	3209 - 7/14/0/138		
		Omnummerert fra:	3033 - 7/14/0/138		

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Tinglysing**  
**Endret dato**

**Matrikkeløp**  
**Signatur**  
**Dato**

Omnummerering v/kommuneendring  
Omnummerering

01.01.2020

Tinglyst

01.01.2020

smatmynd 01.01.2020

Omnummerert til: 3033 - 7/14  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/1  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/1  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/2  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/2  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/3  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/3  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/4  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/4  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/5  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/5  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/6  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/6  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/7  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/7  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/8  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/8  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/9  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/9  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/10  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/10  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/11  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/11  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/12  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/12  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/13  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/13  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/14  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/14  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/15  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/15  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/16  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/16  
Omnummerert til: 3033 - 7/14/0/17  
Omnummerert fra: 0235 - 7/14/0/17

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/18		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/18		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/19		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/19		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/20		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/20		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/21		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/21		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/22		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/22		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/23		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/23		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/24		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/24		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/25		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/25		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/26		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/26		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/27		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/27		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/28		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/28		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/29		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/29		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/30		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/30		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/31		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/31		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/32		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/32		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/33		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/33		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/34		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/34		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/35		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/35		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/36		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/36		



**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Tinglysing**  
**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/37
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/37
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/38
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/38
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/39
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/39
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/40
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/40
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/41
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/41
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/42
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/42
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/43
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/43
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/44
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/44
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/45
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/45
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/46
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/46
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/47
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/47
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/48
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/48
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/49
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/49
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/50
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/50
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/51
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/51
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/52
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/52
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/53
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/53
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/54
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/54
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/55
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/55

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/56		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/56		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/57		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/57		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/58		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/58		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/59		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/59		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/60		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/60		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/61		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/61		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/62		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/62		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/63		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/63		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/64		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/64		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/65		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/65		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/66		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/66		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/67		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/67		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/68		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/68		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/69		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/69		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/70		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/70		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/71		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/71		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/72		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/72		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/73		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/73		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/74		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/74		

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Tinglysing**  
**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/75  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/75  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/76  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/76  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/77  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/77  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/78  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/78  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/79  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/79  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/80  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/80  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/81  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/81  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/82  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/82  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/83  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/83  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/84  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/84  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/85  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/85  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/86  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/86  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/87  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/87  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/88  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/88  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/89  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/89  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/90  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/90  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/91  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/91  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/92  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/92  
Omnnummerert til: 3033 - 7/14/0/93  
Omnnummerert fra: 0235 - 7/14/0/93

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/94		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/94		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/95		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/95		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/96		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/96		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/97		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/97		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/98		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/98		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/99		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/99		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/100		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/100		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/101		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/101		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/102		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/102		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/103		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/103		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/104		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/104		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/105		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/105		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/106		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/106		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/107		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/107		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/108		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/108		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/109		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/109		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/110		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/110		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/111		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/111		
		Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/112		
		Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/112		

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Tinglysing**  
**Endret dato**

**Matrikkeløp**  
**Signatur**  
**Dato**

Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/113
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/113
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/114
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/114
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/115
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/115
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/116
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/116
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/117
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/117
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/118
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/118
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/119
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/119
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/120
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/120
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/121
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/121
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/122
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/122
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/123
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/123
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/124
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/124
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/125
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/125
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/126
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/126
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/127
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/127
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/128
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/128
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/129
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/129
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/130
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/130
Omnnummerert til:	3033 - 7/14/0/131
Omnnummerert fra:	0235 - 7/14/0/131

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/132		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/132		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/133		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/133		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/134		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/134		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/135		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/135		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/136		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/136		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/137		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/137		
		Omnummerert til:	3033 - 7/14/0/138		
		Omnummerert fra:	0235 - 7/14/0/138		

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Seksjonering	04.07.2018	Tinglyst	15.08.2018	solingvi	04.07.2018
Seksjonering	2018/3669	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0235 - 7/14		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/1		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/2		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/3		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/4		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/5		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/6		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/7		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/8		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/9		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/10		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/11		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/12		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/13		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/14		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/15		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/16		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/17		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/18		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/19		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/20		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/21		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/22		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/23		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/24		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/25		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/26		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/27		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/28		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/29		
		Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/30		

Forretning  
 Forretningstype  
 Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
 Kommunal saksreferanse  
 Nettadresse (URL)  
 Annen referanse

Status  
 Tinglysing  
 Endret dato  
 Matrikkelnummer  
 Arealendring  
 Matrikkelføring  
 Signatur  
 Dato

Rolle	Matrikkelnummer	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/31	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/32	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/33	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/34	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/35	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/36	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/37	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/38	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/39	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/40	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/41	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/42	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/43	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/44	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/45	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/46	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/47	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/48	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/49	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/50	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/51	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/52	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/53	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/54	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/55	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/56	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/57	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/58	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/59	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/60	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/61	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/62	



Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkeliføring  
Signatur Dato

Arealendring

Rolle	Matrikkelenhetsnummer	Endret dato	Matrikkeliføring Signatur Dato
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/63		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/64		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/65		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/66		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/67		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/68		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/69		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/70		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/71		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/72		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/73		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/74		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/75		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/76		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/77		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/78		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/79		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/80		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/81		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/82		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/83		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/84		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/85		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/86		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/87		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/88		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/89		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/90		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/91		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/92		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/93		
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/94		

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Tinglysing**  
**Endret dato**

**Matrikelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/95	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/96	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/97	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/98	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/99	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/100	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/101	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/102	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/103	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/104	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/105	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/106	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/107	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/108	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/109	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/110	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/111	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/112	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/113	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/114	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/115	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/116	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/117	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/118	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/119	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/120	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/121	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/122	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/123	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/124	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/125	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/126	

Forretning  
 Forretningstype  
 Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
 Kommunal saksreferanse  
 Nettadresse (URL)  
 Annen referanse

Status  
 Tinglysing  
 Endret dato  
 Matrikkeløp  
 Signatur  
 Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/127	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/128	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/129	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/130	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/131	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/132	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/133	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/134	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/135	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/136	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/137	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/138	

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 678 601

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6669600 Øst: 620807

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer  
 Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Ferdigattest

Energikilder: Elektrisitet

Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 5 165 Ant. boliger: 137  
 Bruksareal bolig: 18 439 Ant. etasjer: 8  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
 Bruksareal totalt: 18 439 Avløp: Offentlig kloakk  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Datoer

Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse: 07.04.2018  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse: 31.08.2018  
 Ferdigattest: 08.05.2019

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H07	9	1126	0	1126	0	0	0	0	0
H06	17	1766	0	1766	0	0	0	0	0
H05	21	2157	0	2157	0	0	0	0	0
H04	22	2050	0	2050	0	0	0	0	0

04.09.2024 09:52

Matrikelbrev for 3209 - 7 / 14 / 0 / 86

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	23	2050	0	2050	0	0	0	0	0
H02	23	2050	0	2050	0	0	0	0	0
H01	22	2078	0	2078	0	0	0	0	0
K01	0	5162	0	5162	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
10200 Rådhusvegen 9 A	H0403	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	7/14/0/86	

Kontaktpersoner	
Rolle	Føds.dato/org.nr Navn
Tiltakshaver	915293042 SENTRUMSHAGEN JESSHEIM AS
	Bruksenhet Adresse
	c/o Axer Eiendom AS
	Bolette brygge 1
	252 OSLO



Oversiktskart for 7 / 14 / 0 / 86

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

7 / 14

1556

6669550

6669600

6669550

620700

620750

620800

620850

620900

40m

N



<b>Betegnelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)</b> Renovasjonsanlegg Bolig/forretning/kontor <b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)</b> Kjøreveg Fortau Sykkelveg-/felt Annen veggrunn - tekniske anlegg Annen veggrunn - grøntareal	<b>Linjesymbol</b> Plan grense Eiendoms grense som skal oppheves Byggegrense Betegnelse som forsettes fjernet Fritaklinje i veikryss Måle-/avstandslinje <b>Punktsymbol</b> Avkjørsel-både inn og utkjøring
--	---

**Kartopplysninger:**  
 Kilde for basiskart: FBK-B  
 Dato for basiskart: 17.04.2015  
 Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89  
 Høydegrunnlag: NN 2000



Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Mindre endring: Etablering av renovasjonsfelt (f_R) som følge av dette endres trassene for fortau, annen veggrunn.	18.10.17		
<b>Utarbeidet av:</b> Arkitektkontoret Krytyna Zennegg AS <b>Kunngjøringsdato for planvedtaket:</b> 27.03.2015 <b>Dato for siste revisjon av plankart:</b> 17.12.2014			
<b>Detaljregulering for felt K13 – Rådhusvegen 7 og 9, Ringvegen 12, 14 og 16.</b>			
Saksbehandling i følge plan – og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Varsel om oppstart om planarbeid	31.01.14		
1. gangsbehandling i HOP	08.09.14	PS 183/14	
Offentlig ettersyn fra 18.09.14 til 05.11.14			
Sluttbehandling i HOP	23.03.15	PS 47/15	
Vedtak av mindre endring			
<b>ULLENSAKER KOMMUNE</b>		PlanID: 367 Saksbehandler:	
Ordfører:	Dato:		

**ULLENSAKER KOMMUNE**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:**

**Område K13 – Rådhusvegen 7-9 og Ringvegen 12,14, 16**

Gnr/Bnr: 135/545, 135/123, 135/503, 135/506, 135/298, 7/14, 7/23, 7/57, 135/266,  
4/41, 4/63, 7/58, 7/53, 135/635, 221/2, 221/3

Reguleringsplan er datert 20.08.2014, sist revidert 17.12.14  
Reguleringsbestemmelsene er datert 19.08.2014, sist endret 22.08.17

**§ 1. REGULERINGSFORMÅL**

Planen er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg - B/F/K (1802)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Forretninger
- Kontor
- Renovasjonsanlegg (1550)

Område B/F/K kan også bygges ut med annen offentlig og privat tjenesteyting.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg, offentlig (2011)
- Fortau, offentlig (2012)
- Sykkelfelt, offentlig (2017)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

**§ 2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

**2.1 Veg og trafikk anlegg**

2.1.1. Tilgrensende fortau og annen veggrunn i Rådhusvegen skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på planområdet.

2.1.2. Tilgrensende fortau mot Ringvegen skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på planområdet.

2.1.3 Renovasjonsanlegg og oppstillingsplass for renovasjonsbil skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

## **2.2 Vann, avløp og renovasjon**

2.2.1. Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse, skal tekniske planer for vann- og avløpsanleggene samt anlegg for håndtering av overvann være godkjent av kommunen. Vann- og avløpsplaner samt planer for overvannsanlegg skal utarbeides iht. krav og bestemmelser i kommunens VA-norm.

Alle vann- og avløpsanlegg samt anlegg for håndtering av overvann skal være godkjent av kommunen som driftsklare, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for noen del av bebyggelsen de betjener.

2.2.2. Før det gis rammetillatelse for oppføring av ny bebyggelse, skal løsning for renovasjon være godkjent av kommunen.

## **2.3. Utearealer**

2.3.1. Alle uteoppholdsarealer med tilhørende lekeplasser skal være opparbeidet iht. utomhusplan før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for noen del av bebyggelsen. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på utearealene som er årstidsavhengig, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

## **2.4. Grønnstruktur**

2.4.1. Trerekke i Rådhusvegen langs planområdet side skal etableres. Stammeomkrets ved utplanting skal være min. so 14 -16 kp. Beplantningen skal framgå av utomhusplan.

## **§ 3. DOKUMENTASJON**

### **3.1 Krav om dokumentasjon**

3.1.1 Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges og godkjennes følgende dokumentasjon:

- Situasjonsplan
- Utomhusplan som viser høydesatte terrenkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer i målestokk 1:100 eller 1:200.
- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse
- Profiler/ snitt med eksisterende og nytt terrengnivå

## **§ 4. STEDSUTVIKLING, ESTETIKK OG UNIVERSELL UTFORMNING**

### **4.1. Estetikk, skilt og reklame**

4.1.1. Tiltaket skal utformes slik at området fremstår som et arkitektonisk helhetlig område. Tiltaket skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket og godkjennes av kommunen.



## § 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 5.1. Grad av utnyttning

5.1.1. Maksimal grad av utnyttning skal være prosent bruksareal (%-BRA) = 265

5.1.2. I % - BRA medregnes ikke:

- Parkerings- og bodareal under terreng og opp til en meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- pergolaer/ leegger på takterrasser

5.1.3. Innglassede balkonger medregnes i BRA.

### 5.2 Bygningers høyder

5.2.1 Det tillates oppført bebyggelse i opptil maks gesims kote 220 moh med inntrukket toppetasje på maks gesims kote 223 moh.

5.2.2. Inntrukket toppetasje kan oppføres i størrelse maks 75 % av underliggende bruksareal for bebyggelse (BRA).

5.2.3 Heis/ trapp og det som anses å tilhøre uteareal kan gå utover maksimale koter. Disse elementene skal være integrert i arkitekturen, tilbaketrukket fra fasadeliv, og underordnet fasadeuttrykket. Tekniske anlegg kan plasseres på tak.

### 5.3 Plassering, utforming, estetiske krav

5.3.1. Bebyggelse mot Ringvegen, Rådhusvegen og rundkjøring skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Der det bygges boliger i 1. etasje, skal bygningsmassen være tilrettelagt for eventuell omgjøring til næring ved et senere tidspunkt. Boligfasade i 1. etasje skal ligge min. 4 meter fra fortau. Balkonger, berikende arkitektoniske elementer, inngangsparti med trapp og heis, terrasser på terreng samt leegger kan ligge ut til byggegrense. Utvendige trapper og ramper opp til inngangsparti, samt nødvendige sokkelmurer, er tillatt i sonen mellom byggegrense og formålsgrense. Eventuelle lokaler for forretning i 1. etasje skal henvende seg direkte til fortau.

5.3.2. Bebyggelsen skal trappes ned mot syd for å ta hensyn kirkens beliggenhet og arkitektur.

5.3.3. Kjeller skal plasseres innenfor byggegrense. Mot sør kan kjelleren plasseres inntil formålsgrense, dog slik at avstander til VA ledninger overholdes. Overkant ferdig planert terreng/terrasser mot gater kan maks. være c+ 201 mot sør, og c+ 202 mot nord og maks. 1 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

5.3.4. Balkonger kan innglasses.

### 5.4 Uteareal

5.4.1. Det skal være minimum 40 m<sup>2</sup> utearealer per 100 m<sup>2</sup> boligbruksareal, hvorav minimum 20 m<sup>2</sup> skal opparbeides til «lekbart areal» for barn. Private terrasser på

terreng kan i sin helhet inngå ved beregning av uteoppholdsarealer. Private balkonger/takterrasser kan inngå ved beregning med maksimalt 5m<sup>2</sup> per boenhet. Felles takterrasser kan inngå ved beregning av utearealer under forutsetning at minst 30 % av takterrassene har jorddybde som muliggjør etablering av større busker og trær. Kjørbart veisystem for brannbil og renovasjonsbil, gangstier o.a., som inngår i en helhetlig utforming av uteoppholdsarealene, kan medregnes i uteoppholdsarealet/lekearealer. Innglassede balkonger inngår ikke i utregning av utearealer.

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

## **5.5 Funksjons og kvalitetskrav**

5.5.1. Det skal ikke plantes allergene planter på utearealene.

5.5.2. Møblering og lekeapparater skal tilfredsstillende kravene for universell utforming, sikkerhet og miljø.

## **5.6 Parkering**

5.6.1. Det skal være følgende parkering:

### Parkering bil:

1 + 0,1 gjesteparkerings plass pr. boenhet

Hvorav: 5 % av plassene tilrettelegges for bevegelseshemmede

Hvorav: 5 % av plassene skal være tilrettelagt for el-bil

0,5 plass pr. 100 m<sup>2</sup> kontor

0,5 plass pr. 50 m<sup>2</sup> forretning

### Parkering sykkel:

2 plasser pr. boenhet

4 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> næringsareal

## **5.7. Avkjørsel/ adkomst**

5.7.1. Det skal etableres avkjørsel til kjeller (med parkering) som vist på plankartet. Mindre avvik fra vist plassering tillates.

5.7.2. Det skal etableres renovasjonsanlegg inklusiv oppstillingsplass for renovasjonsbil som vist på plan. Mindre avvik fra vist plassering tillates.

## **5.8. Vareleveranse**

5.8.1. Vareleveranse til eventuell næringsvirksomhet i første etasje kan skje fra tilstøtende veier. Ved eventuell formål forretning/kontor skal vareleveranse godkjennes av kommunen ved søknad om tillatelse til tiltak.

## **5.9 Utforming**

5.9.1. Bebyggelse og uteområdene innenfor planområdet skal utformes og opparbeides med grunnlag i prinsippene som er vist i illustrasjonsplan datert 03.06.2014.

### **§ 6. STØY**

6.1. Ved utbygging av bebyggelse eller anlegg skal den til hver tid gjeldende forskrift med retningslinjer, legges til grunn for nye tiltak. Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød og gul støysone. Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom). Utforming av støyskjerming må vurderes i forhold til estetikk (utforming, materialbruk og fargevalg).

### **§ 7. OVERVANN**

7.1. Forvaltning skal bygges på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det skal forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensning.



KB ARKITEKTER AS  
Postboks 333 Sentrum  
3101 TØNSBERG

Saksnr.:  
2015/2910-115

Deres ref.:

Saksbehandler:  
Jonny Leirpoll

Dato:  
08.05.2019

#### FERDIGATTEST

<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	7/14/0/1-138	<b>Byggested</b>	Rådhusvegen 7-9 , Ringvegen 10-16
<b>Tiltakshaver</b>	SENTRUMSHAGEN JESSHEIM AS	<b>Ansv. SØK</b>	KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTER AS
<b>Tiltak</b>	Nytt bygg - boligformål - over 70 m <sup>2</sup> Boligblokker, garasjeanlegg, veg, vann- og avløpsanlegg		

#### Dokumentasjon og avgitt erklæring

Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning og tilhørende dokumentasjon, mottatt 08.05.2019, jf. SAK10 § 8-1 og plan og bygningsloven (pbl) § 21-10. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med eventuelle senere tillegg.

Det er bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest	Ja
Det er sendt inn sluttrapport for avfall og miljøsanering	Ja
Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV) er overlevert byggets eier	Ja
Gjennomføringsplan, dato, versjon	10.04.2019 – versjon 09

#### Varmesystem

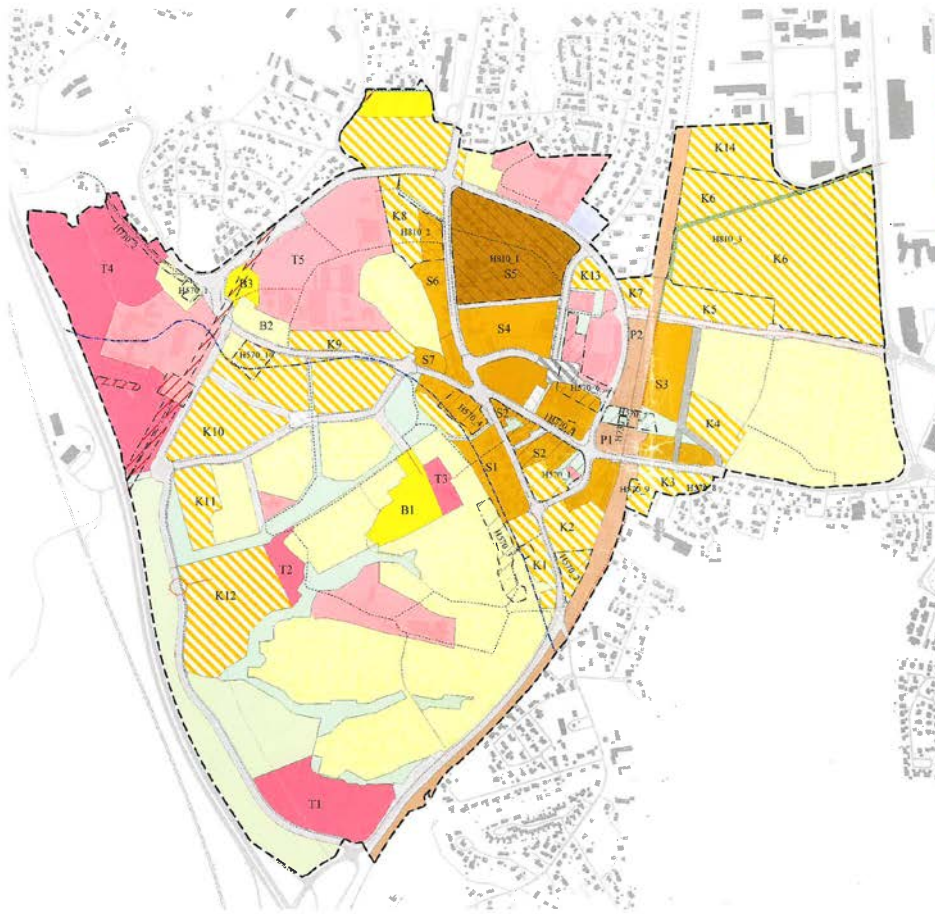
Det er oppgitt følgende varmesystem for tiltaket: Elektrisitet (vannbåren gulvvarme).

#### Avslutning av saken

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Ullensaker kommune  
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll  
Seniorrådgiver byggesak  
Byggesak



**TEGNFORKLARING**  
Figur 1a

**Kommuneplan/Kommunedelplan\_PBI\_2008**

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumformål - nåværende
- Sentrumformål - fremtidig
- Foretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Bane - nåværende
- Parkering - nåværende
- Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
- Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig
- Grøntstruktur - nåværende
- Grøntstruktur - fremtidig
- Landbruks- natur- og kulturmål samt erndritt - nåværende
- Byggesone
- Fansone - Høyspeningsanlegg (ekst. høyspentkabelen)
- Argitrensingsone - Bevring kulturmiljø (H570)
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging (H810)
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende (H730)
- Planngrens
- Grensse for arealformål
- Samlovg - fremtidig
- Comp-/sykkelveg - nåværende
- Comp-/sykkelveg - fremtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - fremtidig
- Marine avsotninger

Distrikter er tegnet med svakt utfatte

Kommunestyret  
Kilde for beslutning: Grønt/UT/16/14  
Dato for beslutning: 21.10.2014  
Kommunesaker: UFN sak 12/14/099  
Saksbehandler: 08/200

Kartmålestokk: 1:550 (A3-format)  
0 50 100 150 200 m

**Kommuneplan**  
**Jessheim**  
MED TILHØRANDE PLANSTREMBILLAG  
Utvalgte kommuner

Analyse ID: 625642  
Forfatter: Miljø- og Ressurskontrollen  
Utvalgte kommuner

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
SAKS-	DATE	SIGN.	
NR.			
16/14	05.11.14		

Kommunestyrets vedtak			
Vedtatt av kommunestyret	Dato	Saksnr.	Saksbehandler
16/14	16.05.14		
16/14	03.06.13		
16/13	09.12.10		

PLANEN UTARBEIDET AV: Utarbeidet: PLANEN, TEGNING, SAKSRITER

## Byplan (kommunedelplan) for Jessheim, Ullensaker kommune

### Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Kommunestyret den 16.6.14 (sak 53/14), justert i henhold til vedtak den 3.11.2014 (sak 86/14). Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 15.2.2016.

#### § 1 Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 11. Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere kommuneplan, regulerings- og bebyggelsesplaner der det er motstrid. Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er en detaljering av kommunedelplanens arealbruk, skal fortsatt gjelde. 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 *Sikring mot radon*

Ny bebyggelse beregnet for varig opphold skal sikres mot radon slik at midlere konsentrasjon innendørs ikke overskrider 100 Bq/m<sup>3</sup>. Det vises til de enhver tid gjeldende bestemmelsene.

2.3 *Overvann\*\**

2.4 *Byggeområder uten feltbetegnelse (nåværende bebyggelse)\*\*\**

*Tillegg:* Ved «eplehagefortetting» skal det tas særlig hensyn til trafikale forhold og eksisterende bebyggelse mht. høyde, form, volum, mv. Særlig avvikende bebyggelse tillates ikke.

2.5 *Byggeområder med feltbetegnelse (framtidig bebyggelse)*

Tiltak etter pbl § 20-1 kan ikke skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan, fortrinnsvis detaljregulering jf. pbl § 11-9, nr. 4 og § 12-1 der annet ikke er nevnt. Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen, og det skal tilstrebes en effektiv arealutnyttelse. Funksjoner som ikke trenger å være i 1. etasje må plasseres under bakkenivå. Det skal tilstrebes åpne, inkluderende og flerfunksjonelle byrom i sentrum. 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 Energi

I nye bolig- og næringsområder bør det tilstrebes løsninger som gir lavt energiforbruk.

\* 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.

## § 4 Rekkefølgebestemmelser

### 4.1 Teknisk infrastruktur m.m.

Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav 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- eller næringsformål skal området være regulert og teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, støyskjerming, veg/parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg), torg, park, grønstruktur og lekearealer mv. være etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

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

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

### B1 – Gartneriløkka

Før midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på felt B1 gis skal det være etablert:

- adkomst til området fra Såvegen (Romsaas).
- gang- og sykkelforbindelse sydover mot Verkensvegen som vist i byplankartet.
- gang- og sykkelforbindelse fra Trondheimsvegen via Flatavegen til planområdet som vist i reguleringsplan *Jessheim Vest, Sundbyjordet – Flata*, vedtatt 09.10.1987.

### B2 – Gjestvang (Gardermovegen vest)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt B2 gis skal

- krysset Dølivegen x Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen *Jessheim vest – Romsaas*, vedtatt 26.10.1998. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

### B3 – Gjestadteie (vest for Jessheim videregående skole)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt B3 gis skal:

- krysset Dølivegen x Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen *Jessheim vest – Romsaas*, vedtatt 26.10.1998. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
- høyspentlinje gjennom området være jordkablet.

### K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalléen)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K1 gis skal:

- det reguleres og etableres sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalléen / Trondheimsvegen, jf. *Hovedplan for Sykkelen Jessheim (2004)*. Før det gis

igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

#### K2 – Sør for Gotaasalléen

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K2 gis skal:

- det reguleres og etableres sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalléen / Trondheimsvegen, jf. *Hovedplan for Sykkelbyen Jessheim* (2004).
- det reguleres og etableres sykkelfelt og fortau på begge sider av Gotaasalléen, på strekningen fra rundkjøringen Gotaasalléen / Trondheimsvegen til innkjøring gnr/bnr. 135/177 («DnB»), jf. vegprofil i § 10 i retningslinjene og *Hovedplan for sykkelbyen Jessheim* (2004).

Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

#### K4 – Saga service

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K4 gis skal:

- adkomst til området være etablert som vist i *Reguleringsplan for Dampsaga sør*, 11.06.2007 (mindre endring 07.06.2010).
- fremtidig kryssningen for gående og syklende av jernbanen ved stasjonen være ferdigstilt – dette gjelder ikke felt BFK3 i *Reguleringsplan for Dampsaga sør*, av 11.06.2007 med mindre endring av 07.06.2010.
- Dampsagaparken være ferdig opparbeidet.

#### K5 – Saga nord

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K5 gis skal:

- «tverrvegen» være etablert som vist i reguleringsplan Søndre del av Jessheim næringspark, 02.02.2009. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
- gang- og sykkelforbindelse gjennom vestre del av planområdet opparbeides, fra nord frem til «tverrvegen».

#### K6 – Søndre del av Jessheim næringspark

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K6 gis skal:

- «tverrvegen» og Industrivegen være etablert som vist i reguleringsplan Søndre del av Jessheim næringspark, 02.02.2009. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

#### K7 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo (nord for «tverrvegen»)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K7 gis skal:

- «tverrvegen» være etablert som vist i reguleringsplan Søndre del av Jessheim næringspark, 02.02.2009. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være



godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

- vegsystemet inntil planområdet opparbeides som vist i reguleringsplan *Jessheim sentrum nord*, 29.09.2009.

#### K8 – Trondheimsvegen nordvest v/Leirvegen

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K8 gis skal:

- Leirvegen utbedres og fortau ferdigstilles som vist i reguleringsplan *Del av Trondheimsvegen*, 28.01.2008.

#### K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K9 gis skal:

- krysset Dølivegen x Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen *Jessheim vest – Romsaas*, vedtatt 26.10.1998. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

#### K10 – Romsaas nordvest (FB4)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K10 gis skal:

- krysset Dølivegen x Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen *Jessheim vest – Romsaas*, vedtatt 26.10.1998. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.
- Odelsvegen reguleres og opparbeides med fortau på sørsiden.

#### K12 – Bekkefaret

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K12 gis skal:

- adkomst reguleres og ferdigstilles fra Dølivegen. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.
- det reguleres og bygges gang- og sykkelveg fra feltet frem til eksisterende gang- og sykkelveg til Døli skole, samt Flatavegen og Langbråtan.

#### K13 – Rådhusgata nord

Ved midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K13 gis skal:

- vegsystemet inntil planområdet langs Ringvegen opparbeides som vist i reguleringsplan *Jessheim sentrum nord*, av 29.09.2009 og vegsystemet langs Rådhusvegen reguleres og opparbeides iht. vegprofil (tverrsnitt) § 10 i retningslinjene. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

#### S1 – Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalléen)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S1 gis skal:

- det reguleres og opparbeides sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, fra rundkjøringen Gotaasalléen / Trondheimsvegen til rundkjøringen Jessheimkrysset (Trondheimsvegen / Storgata / Gardermovegen) jf. *Hovedplan for sykkelbyen Jessheim* (2004). Før det gis igangsettingstillatelse skal

byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

#### S2 – Gamlebyen/Bevaringstriangelet

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S2 gis skal:

- sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, fra rundkjøringen Gotaasalléen/Trondheimsvegen til rundkjøringen Jessheimkrysset (Trondheimsvegen / Storgata / Gardermovegen) reguleres og opparbeides jf. *Hovedplan for sykkelbyen Jessheim* (2004). Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.
- det reguleres og opparbeides en mindre, allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder.

#### S3 – Saga Terrasse

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S3 gis skal:

- det være regulert og etablert krysning av jernbanen for gående og syklende ved stasjonen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse på mer enn 50 % av tillatt utnyttning på felt S3 eller flere enn 200 boenheter jf. *Reguleringsplan for Dampsaga sør*, 11.06.2007 (mindre endring 07.06.2010).
- fortau etableres langs M. Jul Halvorsens veg til Skogvegen/jernbanen.
- hele Dampsaga alléen være ferdig opparbeidet.
- hele Dampsagaparken være ferdig opparbeidet.
- eventuell forurensning i grunnen være fjernet/behandlet iht. krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydning funnet sted.

#### S4 – Skovly (nord for Furusethgata)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S4 gis skal:

- Rådhusvegen reguleres og ferdigstilles i henhold til vegprofil i byplanen.
- Trondheimsvegen, fra rundkjøringen Trondheimsvegen/Furusethgata til Kjeld Stubs veg, opparbeides som vist i reguleringsplan *Del av Trondheimsvegen*, 28.01.2008. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.
- Kjeld Stubs veg reguleres og ferdigstilles.

#### S5 – Nord for Kjeld Stubs veg

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S5 gis skal:

- Rådhusvegen reguleres og ferdigstilles i henhold til vegprofil i byplanen.
- Trondheimsvegen, fra Kjeld Stubs veg til krysset Trondheimsvegen/Ringvegen, opparbeides som vist i reguleringsplan *Del av Trondheimsvegen*, 28.01.2008. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.
- det innenfor felt S5 opparbeides en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder. Beliggenhet og endelig størrelse fastlegges gjennom detaljregulering.

- Kjeld Stubs veg reguleres og ferdigstilles.

#### S6 – Vest for Trondheimsvegen, øst for Manesjen (Jessheim Panorama)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S6 gis skal:

- Trondheimsvegen med regulerte adkomster, fra rundkjøringen Trondheimsvegen/ Furusethgata til krysset Trondheimsvegen/Ringvegen, være opparbeidet som vist i reguleringsplan *Del av Trondheimsvegen*, av 28.01.2008. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

#### S7 – Gardermovegen ved Jessheimkrysset

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S7 gis skal:

- adkomst fra vegen «Manesjen» være opparbeidet som vist i *Bebyggelsesplan for Manesjen*, av 19.03.1997.

#### T1 – E6 Jessheim syd - helsehus (alternativ tomt)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt T1 gis skal:

- det være etablert adkomst til området fra Dølivegen.
- det etableres interne gang- og sykkelforbindelser som knyttes til det eksisterende gang- og sykkelvegnettet i området.

#### T2 – Barnehage i Bekkefaret

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt T2 gis skal:

- det reguleres og ferdigstilles adkomst fra Dølivegen via K12.
- det reguleres og bygges gang- og sykkelveg fra feltet frem til eksisterende gang- og sykkelveg til Døli skole, samt til Flatavegen og Langbråtan.

#### T3 – Barnehage Gartneriløkka

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt T3 gis skal:

- det reguleres og ferdigstilles adkomst fra Såvegen og gang-/sykkelveg til Flatavegen.

#### P1 - Stasjonsområdet sør

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt P1 gis skal:

- krysning for gående og syklende av jernbanen ved stasjonen (ref. felt S3) være ferdigstilt.
- forholdet til vegsystemet Ringvegen være innarbeidet i reguleringsplan for området.

#### P2 – Stasjonsområdet nord

Før midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på felt P2 gis skal:

- krysning for gående og syklende av jernbanen ved stasjonen (ref. felt S3) være ferdigstilt.
- forholdet til vegsystemet Ringvegen være innarbeidet i reguleringsplan for området. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.
- innfartsparkeringsplasser være etablerte.

#### 4.3 Ved riving

Før rivingstillatelse gis skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.

#### *4.4 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.

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

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende 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 byrom, visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takvinkel, 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 må dokumenteres at tiltaket er i samsvar med kommunens estetiske retningslinjer. Det skal redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kreves godkjent skiltplan.

### **§ 6 Bebyggelse og anlegg**

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

Det åpnes for tekniske anlegg på tak, men det kan stilles krav for disse i forbindelse med detaljregulering.

#### *6.1 Byforming innenfor byplanområdet*

Det skal tilstrebes et levende og mennesketilpasset sentrum med menneskelig skalabruk for gående og syklende, detaljrike og varierte fasader, god materialbruk og høy kvalitet på byrom. Det settes krav om variasjon i type bebyggelse, utnyttelse og høyde samt krav om åpne fasader, utadrettet virksomhet og funksjoner som orienterer seg mot gateplan i 1.etasje. Materialvalg og utforming skal hensynta alle brukergrupper.

Gående og syklende skal prioriteres i sentrum. Det skal legges opp til et oversiktlig, trafikkikkert og lett fattbart, finmasket gangvegnett i kvartalene i sentrum som en gjennomgående kvalitet i alle reguleringsplaner.

Ved kvartalsbebyggelse skal bebyggelsens dimensjoner søkes brutt opp ved hjelp av varierte høyder, form og fasadeuttrykk. Det skal legges opp til en kvartalsstruktur med smalere vertikale sekvenser i fasader mot veg og med dører og direkte inngang fra gate.

Prosjekter som skaper fysiske barrierer i sentrum skal unngås. Parkering på bakkeplan tillates ikke med mindre det er nødvendig parkering (for forflytningshemmende mv.) eller inngår som et element i å skape et levende gatebilde.

Areal for *felles* uteareal skal ikke settes til side for funksjoner som ikke trenger å ligge på bakkeplan (parkering, boder, renovasjon osv.).

Kjøpesentre / større handelsvirksomhet skal forholde seg til kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tiliggende gater er ikke tillatt og adkomst til forretninger som ligger mot gate, skal normalt sikres direkte fra gate. Det skal tilstrebes korte fasadelengder per forretning og dører mot gaterom.

## 6.2 Generelt

Avgrensning og betegnelse på delområder innenfor byplanområdet vises i kart. Byggehøyder angis i gesimshøyde eller koter der dette er viktig. Det angis høydeintervall med krav om intern variasjon, og i noen tilfeller krav om nedtrapping mot spesiell bebyggelse eller gate. Der forholdene ligger til rette for det, skal det kunnes avvikes fra planens høydebestemmelser for å kunne oppnå variert høyde på bebyggelsen. Dette avklares gjennom detaljregulering. Ved oppføring av saltak skal mønehøyde forholde seg til styrende gesimshøyde. All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate eller uteareal.

## 6.3 Boligbebyggelse

For uregulerte områder eller for regulerte områder med lavere utnyttning, settes maksimal tillatt grad av utnyttning til BYA = 30 %.

### B1 Gartnerløkka

Det tillates blokkbebyggelse med krav om variert høyde på 12 til 16 m. Bebyggelsen må ta hensyn til, og trappes ned mot tiliggende småskala bebyggelse. Siktlinjer mot Romeriksåsen må opprettholdes. Boligområdet skal ha adkomst fra Såvegen (Romsaas).

Området B1 skal reguleres sammen med barnehagen på felt T3.

### B2 Gjestvang (Gardermovegen vest)

Det tillates blokkbebyggelse med krav om variert høyde på 15 til 21 m. Området har betydelig fjernvirkning fra vest og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet pga. områdets eksponering og rolle som «portal».

### B3 – Gjestadteie (vest for Jessheim videregående)

Det tillates blokkbebyggelse med krav om variert høyde på 12 til 18 m. Området ligger ved byens portal fra vest og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet.

## 6.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke. Bygningenes 1.etasje skal i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger. Der det bygges boliger i 1.etasje

skal bygningsmassen være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt og ha en beplantet buffersone på minimum 4 meter mot fortau/veg.

#### K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalléen)

Det tillates fortrinnsvis lamellbebyggelse på maks 14 m mot Trondheimsvegen. Byggene må hensynta siktlinjer vestover, og nærliggende bevaringsverdig bebyggelse med høyder og byggegrense.

Området skal ha adkomst fra Trondheimsvegen. Adkomstene bør samles til en mest mulig trafikksikker løsning.

#### K2 Sør for Gotaasalléen

Det tillates variert bebyggelse i maks 12 til 18 m med nedtrapping mot bevaringsverdig bebyggelse i sør og nord.

Trafikkforhold og adkomster må utredes ved detaljregulering og avklare eventuelle nødvendige tiltak.

#### K3 Nord for Allergot skole

Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde på 15 til 18 m. Bebyggelsen må hensynta bevaringsverdig bebyggelse i vest med høyder og byggegrense. Detaljhandel kan tillates.

#### K4 Saga service

Det tillates bebyggelse i maks 15 til 18 m som må hensynta eksisterende småskala bebyggelse i øst og nord med høyder og byggegrense. Minsteandel næring er 20 %, herunder kontor. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet.

#### K5 Saga Nord

Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde på 15 til 21 m. Minsteandel næring er 20 %, herunder kontor. Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs «tverrvegen».

Området skal ha adkomst fra «tverrvegen». Ved regulering skal en gang- og sykkelforbindelse langs jernbanen sikres gjennom området.

#### K6 Søndre del av Jessheim næringspark

Det stilles krav om felles planlegging innenfor felt K6 (ref. § 11). Følgende formål tillates innenfor kvartalet: bolig, kontor og park. Detaljhandel kan tillates. Det tillates også tjenesteyting herunder Lokalmedisinsk senter. Området skal ha adkomst fra «tverrvegen» og Industrivegen.

Bebyggelsen skal ha variert høyde 15 til 21 m med maks gesimshøyde 222 moh. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs «tverrvegen».

Antall nødvendige forbindelser mot gang-/sykkelforbindelse langs jernbanen må avklares ved detaljregulering. Det skal tilrettelegges for en attraktiv gang- og sykkelforbindelse gjennom

området i retning stasjonen og ny krysning av fv. 174 med bru i dagens kryss ved Brannmannsvegen. Forbindelsen skal i størst mulig grad legges diagonalt. Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder i størrelsesorden 7-9 dekar. Arealet kan deles opp i to større parker, i tillegg også «lommeparker». Beliggenhet og endelig størrelse fastlegges gjennom reguleringsplan.

#### K7 Ved Ringvegen, nord for «tverrvegen»

Det tillates bebyggelse i maks 12 til 18 m, denne skal hensynta tilliggende småskala bebyggelse. Bebyggelsen kan ha formålene parkeringshus, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

#### K8 Trondheimsvegen nordvest v/Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging innenfor deler av felt K8 (ref. § 11). Det tillates oppført bebyggelse med variert høyde 12 til 15 m (maks kote 220 moh.). Gangadkomst i Leirvegen til Jessheim videregående skole må sikres.

#### K9 Gardermovegen (sør for Jessheim videregående)

Det tillates oppført bebyggelse med krav om variert høyde på 12 til 18 m. Tillatt formål er bolig/kontor/service. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

#### K10 Romsaas nordvest (FB4)

Det tillates oppført bebyggelse i opptil 18 m (maks kote 203,5 moh.), eventuelt med en mindre inntrukket toppetasje (maks kote 207,5 moh.). Det stilles krav om variasjon i høyde og bygningstype. Bygget nærmest Romsaas Torg tillates med gesims kote 207,5 moh. og inntrukket øverste etasje med kote 211.

Det kan tillates forretning for plasskrevende varer innenfor feltet. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

#### K11 Romsaas vest

Bebyggelsen kan ha formålene hotell/tjenesteyting i en høyde på 15 til 18 m (maks kote 203 moh.). Bebyggelsen skal hensynta tilliggende bebyggelse mot øst samt siktlinjer mot vest.

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K11 gis skal adkomst til området fra Romsaas allé reguleres og ferdigstilles. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

#### K12 Bekkefaret

Bebyggelsen kan ha formålene hotell/tjenesteyting og bolig. Det kan etableres helsehus (lokalmedisinsk senter) og helseforetak. Området er kupert (13 meter høydeforskjell fra nord øst til sør). Tillatt høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for eksisterende bebyggelse, fjernvirkning mv. må utredes. Ettersom området har potensielt stor fjernvirkning vil det settes høye krav til estetikk og kvalitet.

Området K12 skal reguleres sammen med barnehagen på felt T2.

Området skal ha adkomst fra Dølivegen. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (næring/tjenesteyting) innenfor område K12.

### K13

Det tillates oppført bebyggelse i opptil 18 m (maks kote 219 moh.) med en mindre inntrukket toppetasje (maks kote 222 moh.). Detaljhandel kan tillates. Området ligger som en av «portalene» til sentrum og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet.

### K14

Bebyggelsen skal ha variert høyde innenfor 15 til 21 m med maks gesimshøyde 222 moh. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet.

Det tillates ikke bolig eller detaljhandel innenfor feltet.

### 6.5 Sentrumsområder

Område for sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, kulturvirksomhet, hotell og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke. I områder avsatt til sentrumsformål skal bygningene henvende seg mot gate eller gangveg/torg/park. Bygningenes 1.etasje skal i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger. Der det bygges boliger i 1.etasje skal bygningsmassen være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt og ha en beplantet buffersone på minimum 4 meter mot fortau/veg.

### S1 Trondheimsvegen øst for Gartneriløkka v/ Statoil

Området skal fortrinnsvis ha lamellbebyggelse på maks 14 m mot Trondheimsvegen. Byggene må hensynta siktlinjer vestover, og nærliggende bevaringsverdig bebyggelse med høyder og byggegrense.

### S2 – Del av Gamlebyen/Bevaringstrianglet

Eventuell ny bebyggelse innenfor Gamlebyen/Bevaringstrianglet må underordne seg eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse, fortrinnsvis småskalabebyggelse og små volumer. Bevaringsverdig bebyggelse skal bevares med nok rom og grønt/hageanlegg rundt. Det skal opprettes en allment tilgjengelig park/grønt byrom med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.

Det kan tillates oppføring av punktbygg på maks 10 m mellom Gjensidigebygget og gamle Postgården. Det kan tillates et påbygg til Postgården som må hensynta nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i høyde og byggegrense. Det kan tillates et tilbygg til pPostgården mot Veiberggata (maks gesims/møne kote 217 moh.).

### S3 – Saga terrasse

Bebyggelsen skal ha variert høyde innenfor 18 til 24 m (maks gesims kote 226 moh.). Det skal være tilstrekkelig med avstand mellom byggene. Høyde, volum og utforming på den nye bebyggelsen må hensynta tiliggende småskala bebyggelse. Dersom det legges opp til et dekke over 1.etasjenivå må det brytes opp med minimum to vegger på bakken. Disse kan eventuelt også fungere som innkjøring til p-kjellerne og skal også sikre en god tilgang til stasjonsområdet fra øst. Alternativ løsning *over et dekke* (1. etasjenivå) kan aksepteres dersom det kan dokumenteres at løsningen sikrer attraktive og allment tilgjengelige



adkomster til stasjonsområdet, samt at løsningene bidrar til å bryte opp fasaden, har tilstrekkelig bredde og skaper variasjon.

Opparbeidelse av nye parker/ uteplasser, f.eks. i nærheten av stasjonen, kan være med på å dekke inn utearealskravet.

#### S4 – Skovly

Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet mot Trondheimsvegen, Furusethgata, Rådhusvegen og Kjeld Stubs veg. Mot Kjeld Stubs veg vil det kunne være aktuelt med kontorvirksomhet som bindeledd mellom dette kvartalet og området i nord (S5).

Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus i krysset Furusethgata/Trondheimsvegen med formål hotell. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for eksisterende bebyggelse, byrom, lokalklimatiske forhold, fjernvirkning mv. må utredes. Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser inntil. Allmenn tilgang til toppen av høyhuset må sikres.

Det kan oppføres bebyggelse på maks 27 til 30 m (maks kote 230 moh.) i midten av feltet med nedtrapping til gesimshøyde på maks 18 m i nord, langs Kjeld Stubs veg og i sør, langs Furusethgata (maks kote 218 mot Rådhusplassen, og kote 230 mot øvrige deler av Furusethgata). Langs Rådhusvegen fra Furusethgata fram til Kjeld Stubsveg tillates det bebyggelse med maks gesimshøyde 18 m over gatenivået. Nærmere avklaring av høyder og utnyttelse vil foretas ved detaljreguleringsplan for området.

Det må sikres minst to gangpassasjer gjennom feltet nord-sør, alternativt kan en av disse være en diagonalakse. I tillegg skal det anlegges et tilgjengelig uteareal/park på bakken eller på tak.

#### S5 Nord for Kjeld Stubsveg

Det stilles krav om felles planlegging innenfor felt S5 (ref. § 11). Det tillates bebyggelse på maks 15 til 18 m nord for Kjeld Stubsveg. Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå med minimumsstørrelse i størrelsesorden 2-4 dekar. Beliggenhet og endelig størrelse fastlegges gjennom detaljreguleringsplan. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang. Underjordisk parkeringskjeller må anlegges og kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Det settes krav til 2-3 gang/sykkel forbindelser nord-sør og øst-vest, alternativt kan en av disse være en diagonalakse i tilknytning/forlengelse av felt S4 i sør.

#### S6 Vest for Trondheimsvegen, øst for Manesjen (Jessheim Panorama)

Det tillates bebyggelse med krav om varierte byggehøyder som må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Maks gesimshøyde langs Trondheimsvegen er 18 m. Det kan tillates en tilbaketrukket del med maks gesims 230 moh. Bebyggelsen må utformes slik at den gir mulighet for en del gjennomsyn øst-vest og slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres.

#### S7 Gardermovegen ved Jessheimkrysset

Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Bebyggelse i maks 3-5 etasjer tilsvarende maks gesimshøyde 16 m. Bebyggelsen skal hensynta

tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

#### *6.6 Bebyggelse for tjenesteyting*

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, bo- og omsorgssenter, helsehus (lokalmedisinsk senter), forsamlingshus, og velhus.

#### T1 Framtidig helsehus (alternativ tomt)

Innenfor området kan det kun etableres helsehus (lokalmedisinsk senter) og privat sykehus. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (slik som lokalmedisinsk senter) innenfor T1.

#### T2 Framtidig barnehage Bekkefaret

Innenfor område avsatt til tjenesteyting skal det etableres barnehage. Adkomst skal reguleres fra Dølivegen. Det må sikres gode interne gang-/sykkelveger fra feltet fram til eksisterende gang- og sykkelveg til Døli skole, samt til Flatavegen og Langbråtan.

#### T3

Innenfor område avsatt til tjenesteyting skal det etableres barnehage. Adkomstveg skal være felles med B1. Det må legges vekt på gode interne gangforbindelser til T3 fra tilgrensende/omkringliggende områder.

#### T4

Innenfor området kan det etableres offentlig virksomhet, bo- og omsorgssenter, og helsehus (lokalmedisinsk senter). Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonene langs E6.

Eksisterende adkomstveg fra Dølivegen skal utbedres før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt T4 gis. Ved regulering av T4 kan det vurderes å hensynta en ny adkomstveg ned til Gjestadgropa i nord, som erstatning for den fredete Gropavegen.

#### T5

Innenfor området kan det etableres offentlig virksomhet (videregående skole). Park/grønnstruktur og forbindelser skal sikres jf. vedtatt reguleringsplan for området.

#### *6.7 Samferdselsanlegg*

Område for samferdselsanlegg skal benyttes i forbindelse med kollektivknutepunktet.

#### P1 Stasjonsområdet sør

Det kan tillates opparbeiding av park og/eller bebyggelse på dagens bussterminal ved den fredete stasjonsbygningen.

#### P2 Stasjonsområdet nord

I forbindelse med reguleringsplan for parkeringsområdet kan det utredes muligheten for å etablere sentrumsformål (kontor, offentlig eller privat tjenesteyting med bussterminal eller stasjonsrelatert virksomhet) i tillegg til parkeringshus/parkeringsskjeller.

Det kan tillates bebyggelse med maks gesimshøyde 215 moh. Bebyggelsen må hensynta nærliggende bevaringsverdig og fredet bebyggelse med høyder og byggegrense. Det settes

særlige krav til estetikk og kvalitet og det forutsettes utadvendt virksomhet mot offentlige byrom.

#### *6.8 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 VARV-enheten i kommunen.

Anlegg for renovasjonen skal tilpasses kravene til sikkerheten for de myke trafikanter som ferdes der og anlegg plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen bebyggelse og nabobebyggelse.

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 atskilt.

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

#### *6.9 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. Lekearealene skal utformes variert og i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhets-forskrift 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.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder avsatt til sentrumsformål, skal det settes av minimum 25 m<sup>2</sup> per 100 boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 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.

For øvrige områder er kravet 45 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> boligbruksareal 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 kan inngå i utregningen.

#### Felles for alle områder:

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

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 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», men kan inngå i beregningen av felles uteoppholdsarealer. Dette 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.

Felles uteoppholdsareal på takterrasse skal trekkes tilbake for å unngå sjenerende innsyn (balkonger mv).

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.

### 6.10 Parkering

Parkeringskravene skal anvendes i bygge- og reguleringsaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring. Innenfor byplanområdet skal parkering legges til parkeringskjeller. Eventuelle nødvendige parkeringsanlegg på markplan skal 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 trafikforhold på stedet tilsier det. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

For boliger er parkeringskravet en minimumsnorm. For **nærings-** og **sentrumsformål** er parkeringskravet en maksimumsnorm, dvs. at det 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)	100 m <sup>2</sup> bruksareal
Hotell / konferanse	MAX 1 (min 0,5)	100 m <sup>2</sup> bruksareal
Restaurant / Café	MAX 1 (min 0,5)	50 m <sup>2</sup> bruksareal
Helseinstitusjoner	0,5	Seng, behandlingsplass
Barne- og ungdomsskole	0,7	Årsverk
Videregående skole	0,3	Årsverk
Barnehage	1,2	Ansatt
Forsamlingslokaler, kirke, kino	0,2	Sitteplass
Idrettsanlegg	0,3	Tilskuerplass
Treningscenter	1	100 m <sup>2</sup> bruksareal

\*Bolytper iht. T-1459 Grad av utnytting

### Parkering for sykkel

Formål	Pr. enhet	Sykkel
Bolig	Boenhet	2
Næring	100 m <sup>2</sup> bruksareal	2
Barne- og ungdomsskole	Elev / ansatt	1
Videregående skole	Elev / ansatt	1,5

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger til bestemmelsesstedet og fortrinnsvis være under tak. Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ hvor sykkelen enkelt kan låses fast.

Ved kollektivknutepunktet skal det etableres parkeringsanlegg for sykkel der sykkelparkeringsplassene i hovedsak har overbygg (tak). Antallet sykkelparkeringsplasser baseres på tellinger og behov.

### Parkering for MC

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

### Parkering for bevegelseshemmede

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

Der det etableres felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges bevegelseshemmede. 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-bilparkering.

## § 7 Grønnstruktur

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Ved etablering av grønnstruktur (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, turveger, lekearealer, idrettsparker o.l.) skal det etableres variert vegetasjon som skaper rom og avgrensing 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.

Det skal sikres gode forbindelser til grønnstruktur og friluftsområder.

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

## § 8 Kulturmiljø

Pbl § 11-9, 7

Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres ved regulering. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.

## § 9 Støy\*

## § 10 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 enhver tid gjeldende forskriftene. Byggeplaner for nye veganlegg som berører riks- eller fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.

Framkommelighet for trafikantgruppene sentrum skal prioriteres slik:

i) gående    ii) syklende    iii) kollektivtrafikk    iv) varelevering    v) andre kjørende

Byggegrenser langs offentlige veger i planområdet avklares gjennom detaljregulering. For allerede regulerte områder gjelder vedtatt reguleringsplan.

Byggeforbudssone/miljøsoner langs E6 er 150 meter, 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.

## § 11 Hensynssoner

Pbl § 11-8, a) *Faresone – høyspenningsanlegg*. Avklares i forhold til strømstyrke i forbindelse med senere regulering.

Pbl § 11-8, c) *Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljøer. H570-1 til 11*. Se retningslinjer.

Pbl § 11-8, d) *Båndlagt etter kulturminneloven. H730-1, H730-2*.

- Stasjonen
- Gropavegen

Pbl § 11-8, e) *Krav om felles planlegging (omforming/fornyelse). H810-1, H810-2, H810-3*

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: S5, K6 samt deler av K8 og S6. Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og avdekke behov for felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, mv).

---

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

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

For utbygging av områder som inneholder bolig- og næringsformål innenfor planområdet, skal det inngås utbyggingsavtaler. Utbyggerne må påregne å bekoste teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, park, grønnstruktur 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.

### **§ 13 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

Retningslinjene omhandler forming av områdene innenfor tettstedsplanen. De skal nyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av plan- og byggesaker.

### *Til § 3 Energi*

I nye bolig- og næringsområder bør det tilstrebes løsninger som gir lavt energiforbruk. Det bør vurderes særskilte krav til lav energibruk i ny bebyggelse, eksempelvis energiklasse A eller «passiv hus»-standard.

### *Til § 4 Rækkefølgebestemmelser*

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

### *Til § 5 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming*

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

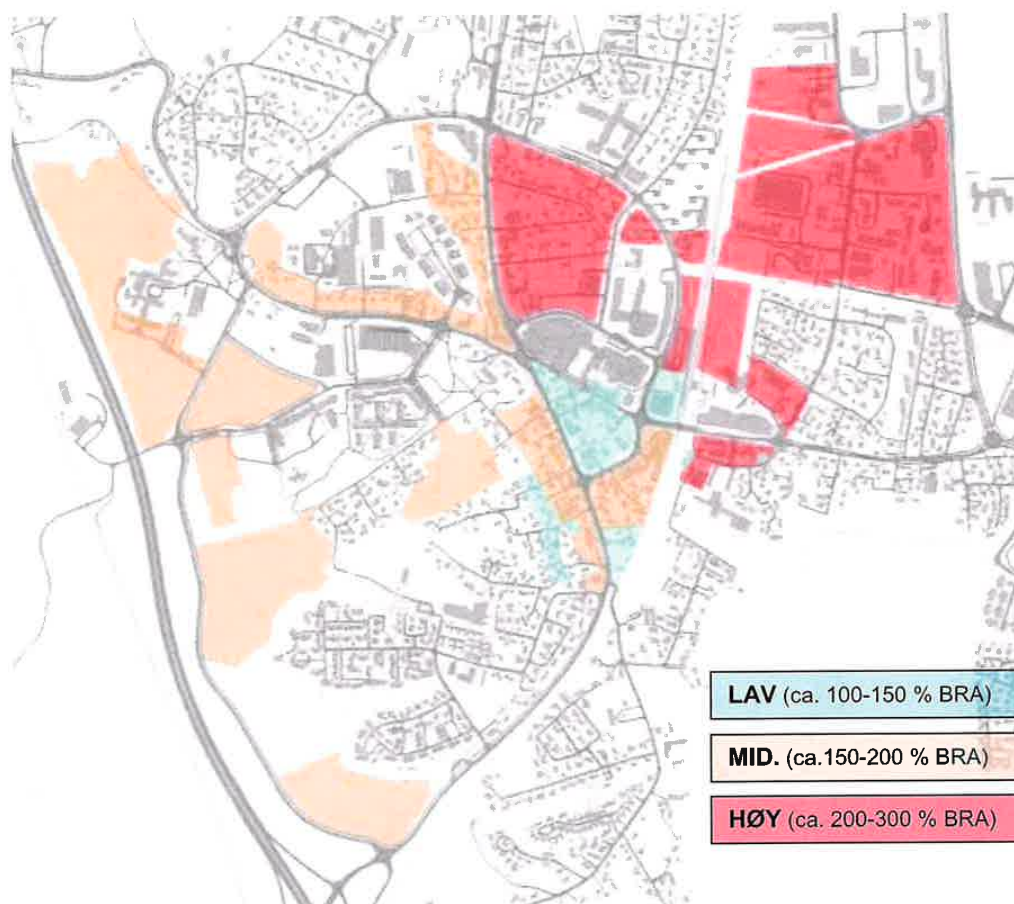
For alle planer etter pbl som fremmes for behandling, skal det foreligge en vurdering om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer 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, inkludert lekeplasser, sykkelparkering, veger, parkeringsarealer 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 § 6 Bebyggelse og anlegg*

Under følger en illustrasjon som viser utnyttelse innenfor byplanområdet:





**Her vises illustrasjon med område T1**

*Til § 6.2 Generelt*

Minsteavstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal, på motstående side av gate- og byrom, mv., settes til **bredden=1,5 x byggehøyden** og minimum 17 meter.

Mindre avstand enn dette kan vurderes dersom det dokumenteres at løsningen bidrar til et levende byrom / gatebilde og ikke fører til redusert kvalitet på utearealene eller sjenerende innsyn i boliger.

*Til § 6.3 Boligbebyggelse*

Boligtypene er i henhold til veileder T-1459 *Grad av utnyttning*. Leiligheter som ensidig er orienterte mot nord, nordvest og nordøst tillates ikke.

*Til § 6.8 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

kontainerbil. 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».

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

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

#### *Til § 6.9 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.

Lekbart areal som inngår i uteoppholdsarealer skal utvikles med særlig tanke på skolebarns aktivitetsbehov. Med «lekbart areal» menes areal på terreng i samlet form, som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek. Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal».

Utearealer anlagt på lokk, skal ha en minimumsandel av dekket (anslagsvis 30 %) 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.

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse så langt det er mulig.

#### *Til § 7 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 målpunkter utenfor området, samt tilrettelegging for møteplasser. Møteplasser skal avgrenses og utformes som vakre, varierte, spennende og brukervennlige, med god materialstandard. Det settes også krav til bruk av vegetasjon.

#### *Til § 9 Støy\**

#### *Til § 10 Samferdselsanlegg*

Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon jf. vegprofilene nedenfor, Statens Vegvesens håndbok 017 og 018 eller den til enhver tid gjeldende forskrift. Utforming vurderes nærmere i detaljregulering, følgende skal vektlegges særskilt:

- hensynet til helhetlig sykkelnett med gode kryssløsninger og systemskifter for å bidra til å gjøre sykkel til et attraktivt transportmiddel
- hensynet til nye og allerede etablerte trekker skal vektlegges.
- vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om universell utforming

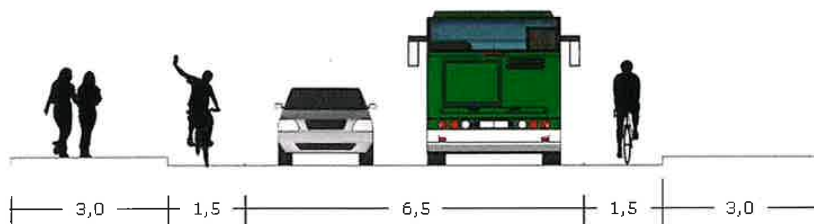
Private og felles parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming ved beplantning i og rundt parkeringsplassene. Det skal anlegges et fysisk skille mellom parkeringsareal og hhv. veg, gate/fortau.

Eventuelle grøfter og plass til snølagring kommer i tillegg til viste vegprofiler. Vegprofil for Ringvegen mellom «tverrvegen» og Storgata må sees nærmere på i forbindelse med reguleringsplanarbeid for stasjonen/Rådhusplassen. Vegprofil for Trondheimsvegen fra Cathinka Guldbergsveg til lyskrysset må sees i sammenheng med de faktiske tilgjengelige arealene i forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Trondheimsvegen.

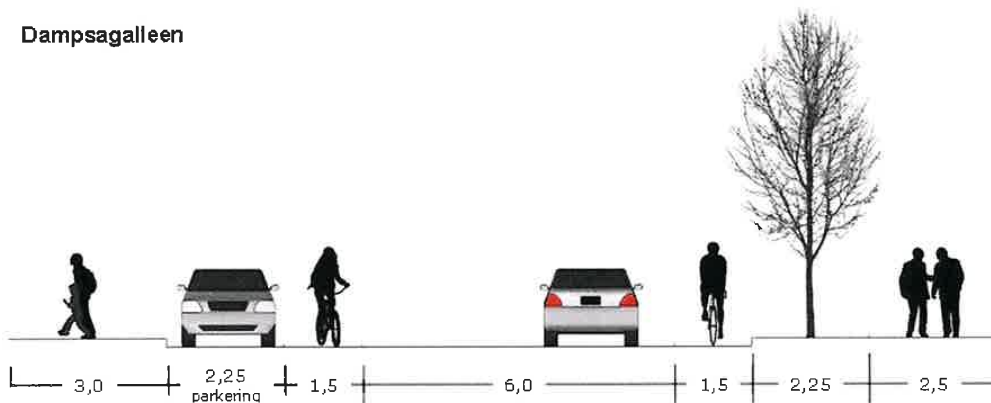
---

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

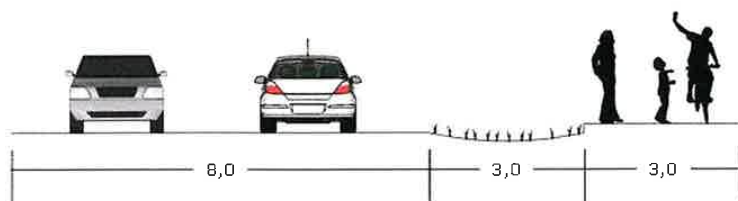
Algarheimsvegen fram til M. Jul Halvorsens veg



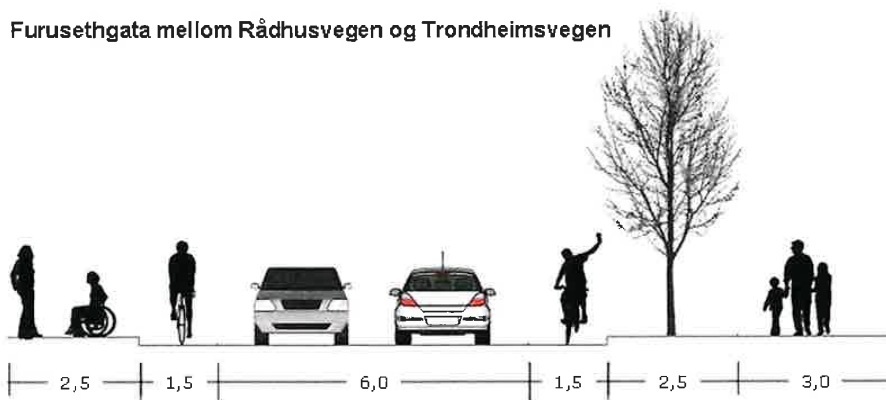
Dampsagalleen



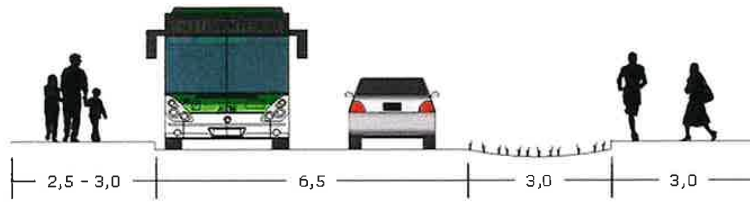
Dølivegen



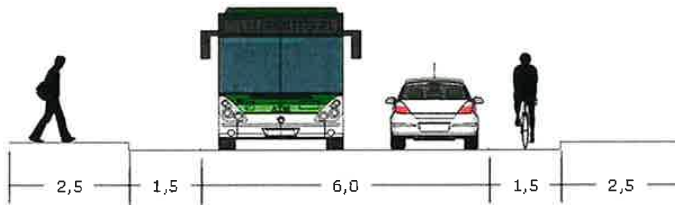
Furusettgata mellom Rådhusvegen og Trondheimsvegen



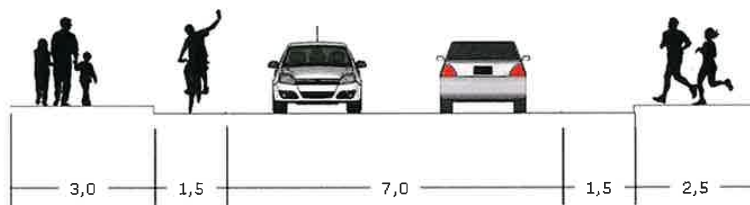
**Gardermovegen ved Coop**



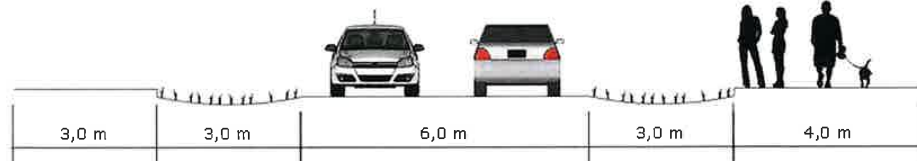
**Gotaasalleen**



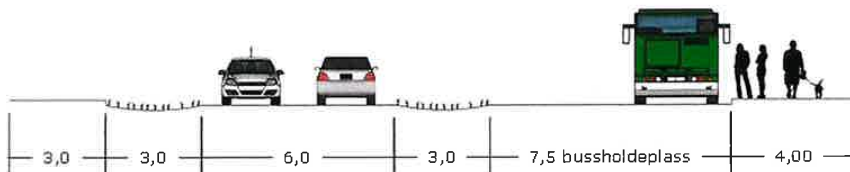
**Ny tverrveg**



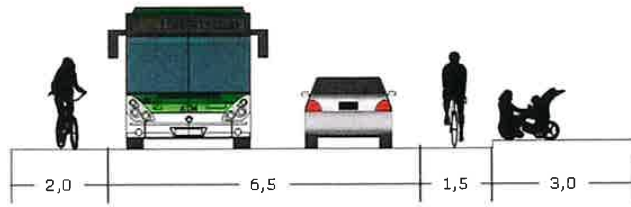
**Ringvegen vest for Trondheimsvegen**



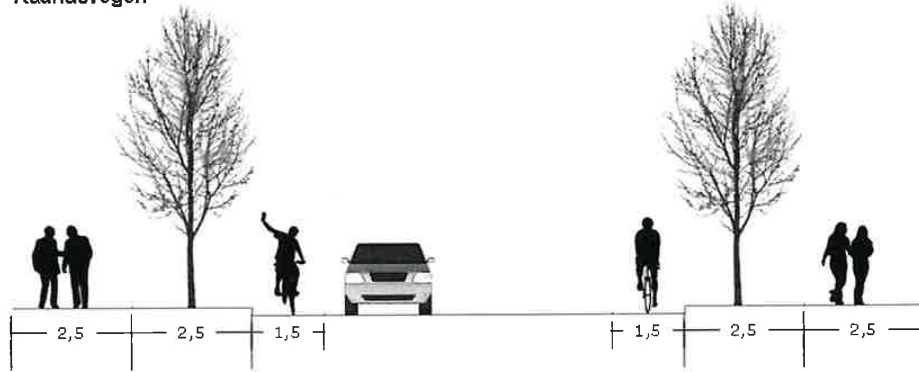
**Detaljsnitt av Ringvegen ved Jessheim videregående skole**



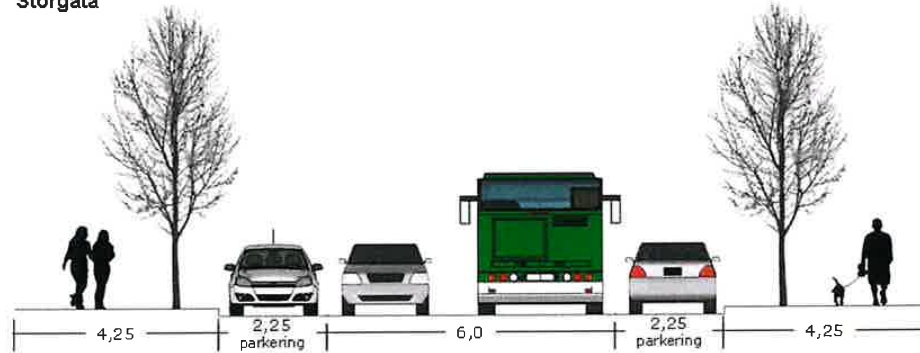
Ringvegen mellom Rådhusvegen og Trondheimsvegen, forbi Jessheim skole



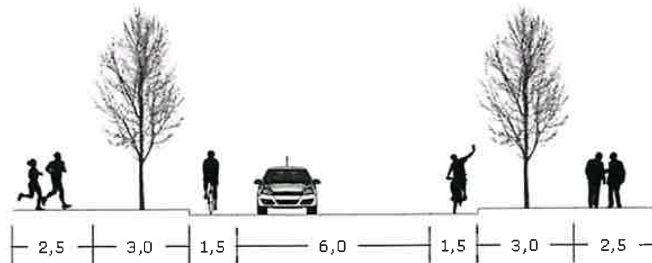
Rådhusvegen



Storgata

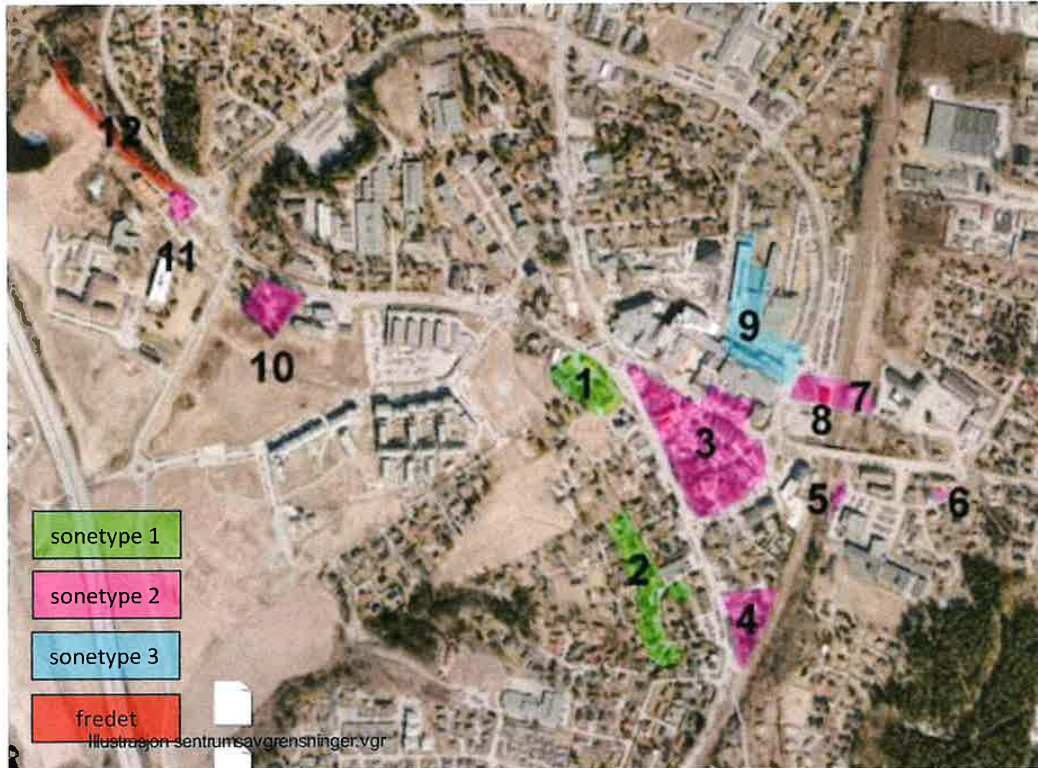


Trondheimsvegen sør for lyskrysset



### Til § 11 Hensynssoner

Illustrasjonen under viser anbefalte hensynssoner og fredete kulturminner innenfor byplanområdet:



(Pbl § 11-9, pkt 7)

Vernebestemmelsene konkretiseres i detaljreguleringsplanen for det enkelte objekt. Det er viktig med god dialog med tiltakshaver. Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det tas hensyn til eksisterende kulturminner. Der kulturminnene har historisk eller arkitektonisk verdi skal det søkes innarbeidet i prosjektets hovedgrep som et estetisk identitetsskapende element.

#### Hensynssone kulturmiljø (§ 11-8c):

**Sonetype 1**, jf. kommunedelplankart.

Sundbytunet (1) og Laachebyen (2)

Bygningenes preg og uttrykk bør bevares. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

Ved regulering bør bygningene med hager gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

**Sonetype 2**, jf. kommunedelplankart.

Gamlebyen/bevaringstrianglet (3), Jessheimporten (4), Svea kafé (5), M. Jul Halvorsens veg 4C (6), Stasjonsområdet (7), Solstua (10) og Gjestadskolen (11)

Bygningene skal 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 med hager gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

**Sonetype 3**, jf. kommunedelplankart.

Rådhuset/Fakkelsenter (9)

I utviklingen av plassen bør fasadene på Rådhuset og på Fakkelsenteret ivaretas.

**Hensynssone båndlagt etter kulturminneloven (11-8d):**

Stasjonen (8)

Gropavegen (12)



# Kommuneplan for Ullensaker

## Planbestemmelser

### 2021-2030



Vedtatt av Kommunestyret 23. mars 2021, sak 18/21. Dokumentet er korrigert 09.04.21 i samsvar med vedtaket.



# 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 .....	6
4.1 Folkehelse .....	6
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.....	13
§ 5 Utbyggingsavtaler .....	13
§ 6 Kulturminner og kulturmiljø.....	14
6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt.....	14
6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak .....	14
6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø.....	14
§ 7 Landskap .....	15
§ 8 Grønnstruktur .....	15
8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder .....	15
8.2 Områder tilrettelagt for golf .....	15
§ 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.....	16
9.4 Lukkede bekker og bekkelukking .....	16
9.5 Hensynssone naturmiljø.....	17
9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven .....	17
§ 10 Kollektivtraseer .....	17
§ 11 Parkering.....	17
11.1 Krav til parkering.....	17
§ 12 Handel og kjøpesentre.....	18
12.1 Kjøpesenter.....	18
12.2 Øvrig detaljhandel.....	18
12.3 Handel med plasskrevende varer.....	18
§ 13 Samfunnssikkerhet.....	19
13.1 Geotekniske undersøkelser.....	19
13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.....	19
13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom .....	19
13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone .....	20
13.5 Fare- og sikringssoner .....	20
§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn .....	20
§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn.....	21
§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger .....	21
14.1 Konsekvenser av klimaendringer .....	21
14.2 Krav til lokal overvannshåndtering.....	21
14.3 Energi .....	21
14.4 Vann, avløp og renovasjon .....	22
14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler.....	22
14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning .....	22
§ 15 Miljøkvalitet .....	23
§ 16 Støy og luftforurensning .....	23
16.1 Luftforurensning .....	23
16.2 Støy .....	23
16.3 Støy fra anleggsvirksomhet .....	23
16.4 Krav til støyfaglig utredning .....	23



16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442 .....	24
§ 17 Masseforvaltning .....	24
17.1 Masseinntak .....	24
17.2 Råstoffutvinning .....	25
§ 18 Estetikk og boligkvaliteter .....	25
18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg .....	25
18.2 Skilt og reklame .....	26
§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer .....	26
19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse .....	26
19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse .....	27
19.3 Områder med blokkbebyggelse .....	27
19.4 Felles for alle områder .....	27
§ 20 Nåværende boligområder .....	28
20.1 Generelt .....	28
20.2 Definisjoner .....	28
§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF) .....	29
21.1 Generelt byggeforbud .....	29
21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde .....	29
21.3 Kulturlandskap .....	30
21.4 Spredt boligbygging .....	30
Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene .....	31
Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune .....	32
2.1 Arealkrav for parkering .....	32
2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur .....	33
2.3 HC-parkering .....	33
2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur .....	33
2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil .....	34
Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner .....	35
3.1 Utdypende forklaringer .....	35
3.2 Definisjoner .....	36

# Kapittel 1:

## Kommuneplanbestemmelser

Bestemmelser markert med rød farge samt gjennomstreking er unntatt rettsvirkning fram til innsigelsene er avklart.

### § 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 støyutsatte 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 områderegeringsplan)

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: Den delen av Gystadmarka som er omfattet av områderegeringsplanen, 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 redigjøres 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 utnytting

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnytting og for tomter i LNF-områder med tillatelse til boligbebyggelse, settes maksimal tillatt grad av utnytting 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-, Barntjermoen- og Hauer seterområdet: 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

Ullensaker 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 2015-91 <del>2019-53</del> <del>2019-55</del> 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.
Bygeområdene langs Pinnebekken	Gystad	Ved utvikling av bygeområdene 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	<p>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.</p> <p>70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.</p>
<p>2015-16 2015-38 2015-97-del1</p> <p>Alle nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen</p>	Gardermoen seter og Li	<p>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.</p> <p>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> <p>For Gardermoen seter, Vilbergvegen vest og alle andre nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen Næringspark og Jessheim nord gjelder:</p>



næringspark og Jessheim nord		<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. En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig ut fra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.</p>
2015-118	Dal skog	<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>
2019-96	Dal skog	<p>Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.</p>
2015-113	Nordby park	<p>Området Nordby park, 2015-113, skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlundens 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, bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver,</p>

		Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.
2019-10	Hauersetser	Før ny godsterminal på Hauersetser kan tas i bruk må det være etablert en trafiksikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen.
2019-30	Gardermoen	Området kan kun benyttes til renseanlegg.
2019-23	Gaarder	<p>Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her.</p> <p>Verneverdig bebyggelse bør bevares i helhet og detaljer. Den historiske tunstrukturen bør videreføres. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og gårdsbebyggelse i volum, høyder og uttrykk. Det kan ikke oppføres bebyggelse i siktlinjene mellom gravhaugene.</p> <p>Det må etableres gang- og sykkelveg fra innkjøringen til hotellet langs fv. 120 til E16 før hotellet kan tas i bruk.</p>
2019-24(1)	Tredje rullebane	<p>Rekkefølgekrav for infrastrukturbidrag i Gardermoen næringspark gjelder også ved etablering av tredje rullebane.</p> <p>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.</p>
2019-24(2)	Gardermoen vest	Utvidelse av flyplassformålet må ivareta hensynet til kulturminner og kulturmiljøer i området. Tiltak må være godkjent av kulturminnevernmyndigheten.

		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 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 områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen.
2019-99	Jessheim nord	Område N/T3 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen. I området

		kan det etableres ny interkommunal brannstasjon.
<del>2019-6</del>	<del>Fløgstad</del>	<del>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.</del>
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 søknadspåtlitige 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 ivarettatt i henhold til byggeteknisk 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  $\mu$ T (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

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 ivarettatt 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 byggeteknisk 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.
  
- Båndleggingssone – høyspenningsanlegg H740\_1 og 12.

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

- Innenfor ytre vurderingssone 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 mot E6 og E16

~~Byggegrense langs E6 og E16 er 100 meter regnet fra senter av kjørebanelen i hver retning. 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 begrenning 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 støysonekart 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 anleggstilltak 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, trerekker og store enkeltrær 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, trerekker, 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 minimum 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.

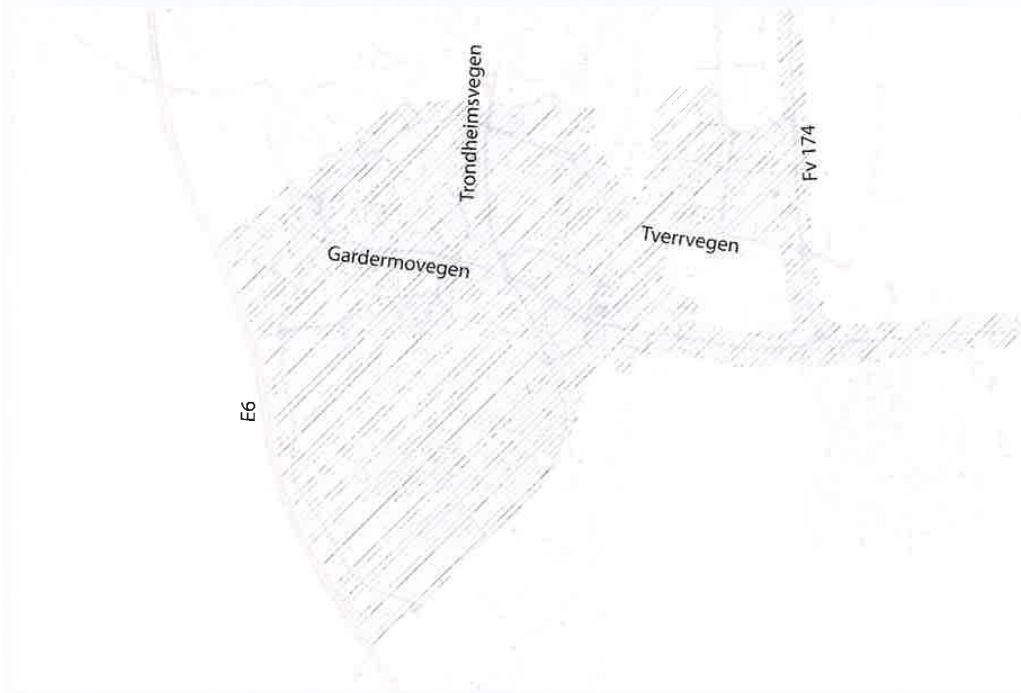
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

### Til § 9

Vassdragene kan gjøres tilgjengelig for alle ved at det legges til rette med for eksempel parkeringsplasser, fiskeplass for bevegelsehemmede, utslippsbrygge for kano etc.

### Til § 16.5

*Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim*



#### Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

- Utformes 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 reguleringssaker 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 hurtigladepunkter 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 måleregler* 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 (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8 - 1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5 - 0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8 - 1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

## Kapittel 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 – «strøktjenende handel»

Gystadmarka, Nordkisa, Borgen, Algarheim/Gystad, Sand og Mogreina  
Lokalsentrene skal utvikles med «strøktjenende 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.

- 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.

- Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål

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

- Rom med støyfølsom bruk:

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

- Stille områder:

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og 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.







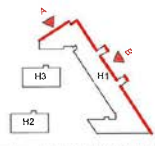
-  Elementer i 181 mm tykkelse lappet med vasslåsbeskyttelse. Farge acc. 6200 HATT
-  Høyglanspolerte Stein plater. Farge H11 og S10000
-  Fargest p. ans. Farge Mikkelsenbrun.
-  Splittbevert, Royalmanproport, farge oker

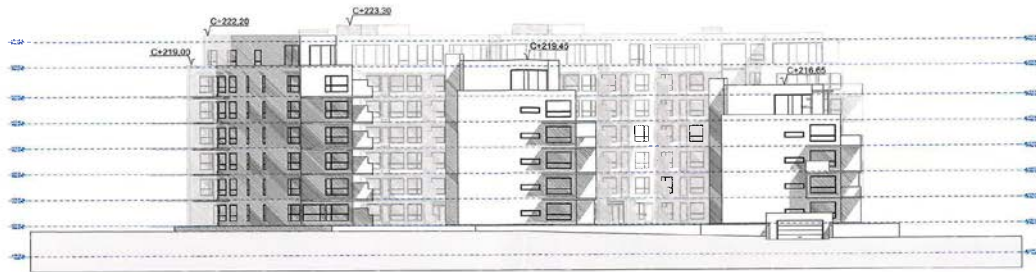


A: HUS 1 - FASADE NÖRD

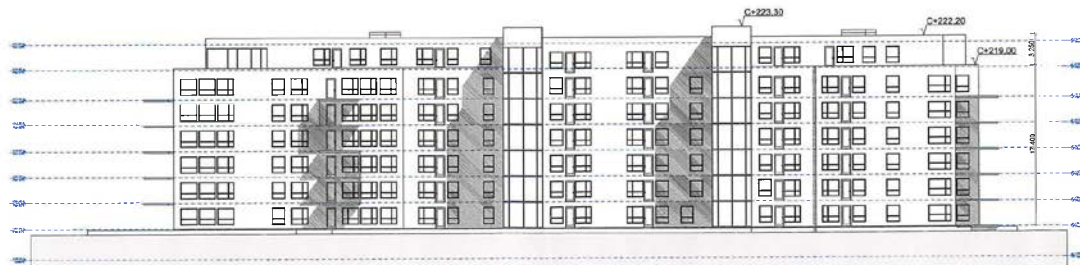


B: HUS 1 - FASADE ØST

TEKNIK	<b>A-300</b>	REVISJON	<b>D</b>
PROSJEKTTITTEL/OMRÅDET	<b>3609</b> <b>Jessheim</b> <b>sentrumshagen</b> Hus 1 - Fasader		
			
REVISJONSDAG	D	16.11.2015	TØ
REVISJONSDAG	C	28.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	B	08.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A	01.09.2015	TØ
REVISJONSDAG	A		



FASADE VEST



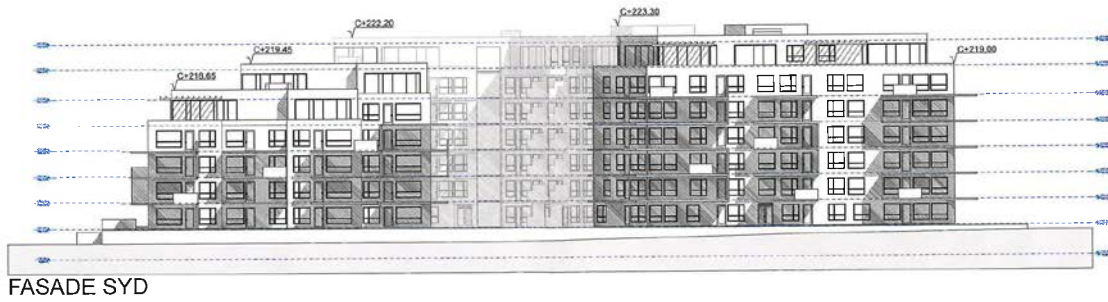
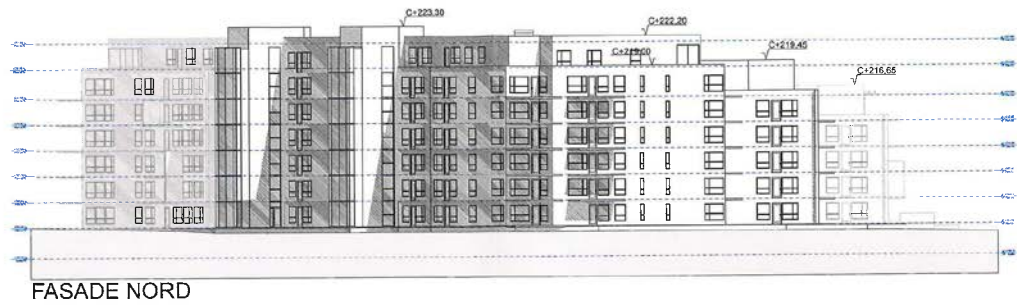
FASADE ØST

REV. NR.	REVISJON	REVISJONSDATO	REVISJONSBESKRIVELSE	REVISJONSGRUPPE

**PLANLØSNING & REVISJON**  
 ARKITEKT OG INGENIØR  
 P.B. 333  
 3101 Trensberg  
 Tlf. 33 37 84 64  
 www.koestrom.no

**3609 Jessheim sentrumshagen**  
 29.06.2015  
 1:350  
 FB  
 Forprosjekt  
 Rammesøknad

12 Fasade vest + øst  
**A-021**  
 REV. NR. **X**



REVISJON					
dato	skrevet	kontrollert	sign.	navn	


**STARKO & STEINFELDT AS**  
 ARKITEKTER PLAN INTERIØR  
 PB 239  
 3101 Tønsberg  
 tlf. 33 57 04 54  
 www.starko.steinfeldt.no

**3609 Jessheim sentrumshagen**  
 29.06.2015 1:350 FB Forprosjekt  
 A3 TB Rammeseknad

14 Fasade nord + syd  
**A-020** X

# Nabolagsprofil

Rådhusvegen 9A - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 61 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Jessheim skole Linje 420, 430, 439, 440, 446, 450	3 min 0.2 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	6 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	11 min

## Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	4 min 0.2 km
Døli skole (1-7 kl.) 406 elever, 20 klasser	23 min 1.6 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.) 378 elever, 22 klasser	26 min 1.9 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	12 min 0.8 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	13 min 0.8 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	13 min 0.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	20 min

## Ladepunkt for el-bil

Jessheim Storsenter	5 min
Recharge Jessheim Storsenter	7 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

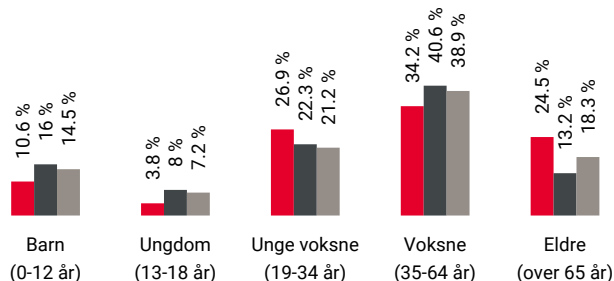
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 53/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	14 min 1 km
Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	17 min 1.2 km
Nordby barnehage (0-5 år) 66 barn	17 min 1.2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Jessheim	7 min
Coop Extra Jessheim Post i butikk	7 min 0.5 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 naboen 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. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



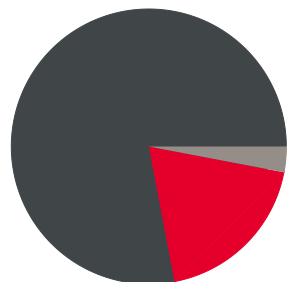
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

## Sport

	Jessheim skole	4 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
	Jessheimhallen	12 min	🚶
	Aktivitetshall	0.8 km	
	Fresh Fitness Jessheim	7 min	🚶
	Spenst Jessheim	8 min	🚶

## Boligmasse

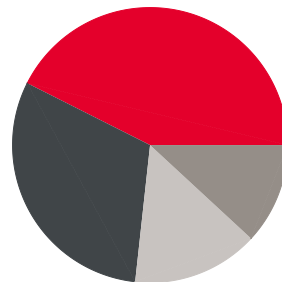


- 19% enebolig
- 78% blokk
- 3% annet

## Varer/Tjenester

	Jessheim Storsenter	7 min	🚶
	Vitusapotek Jessheim Storsenter	7 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 43% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

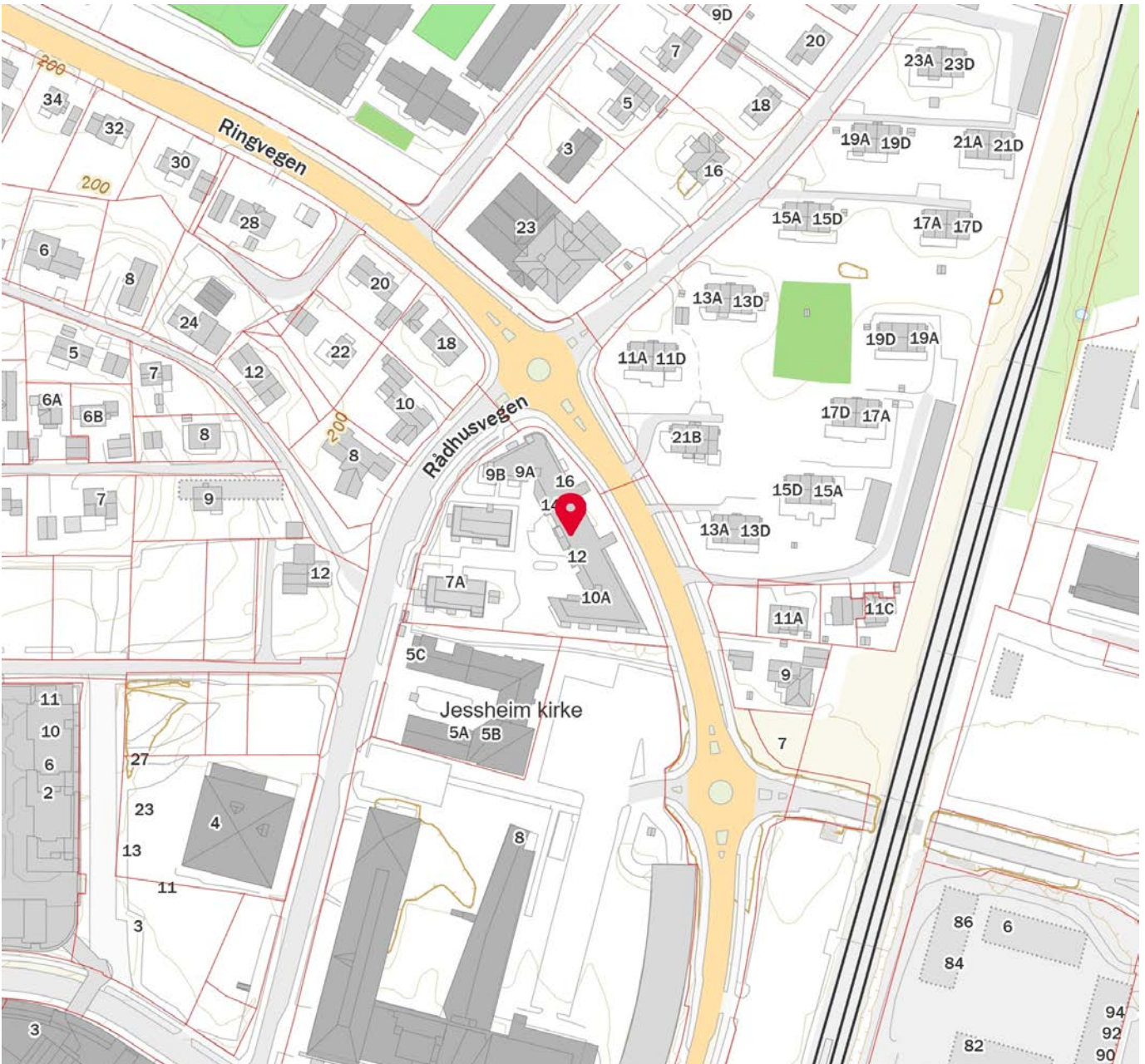
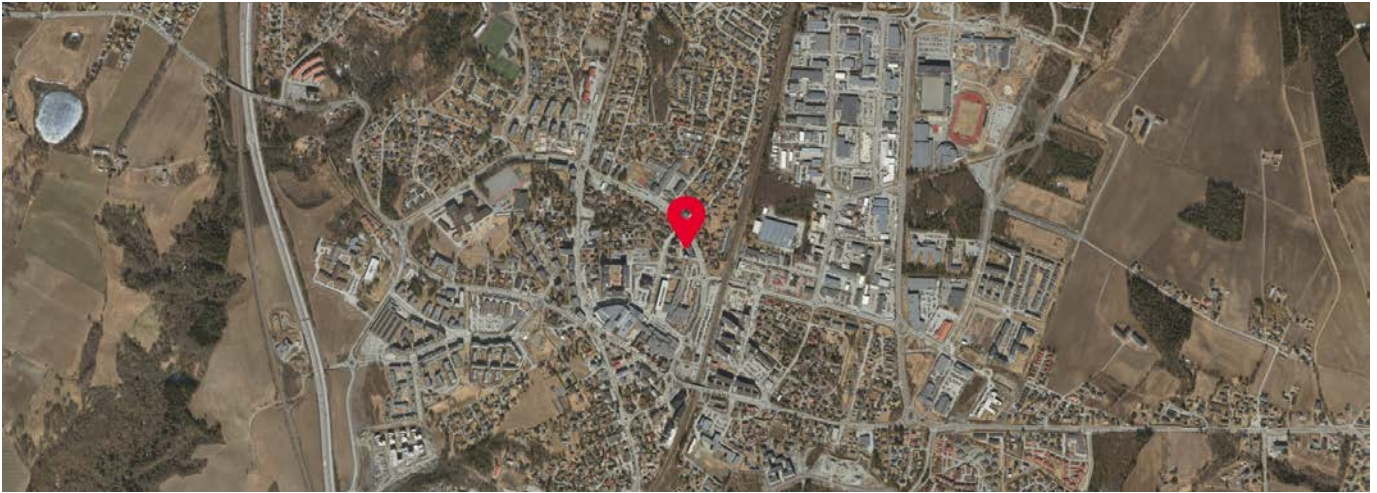


0% 56%

- Jessheim sentrum/Gjestadhagen
- Jessheim
- Norge

## Sivilstand

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





## 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, prismetlamper 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/avgrenskingskabel 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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 gis.
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:** Rådhusvegen 9A  
2066 JESSHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christer Knudsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 977 90 452  
**E-post:** christer.knudsen@aktiv.no

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