

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Nordbytunet 3D
2069 JESSHEIM
Gnr./Bnr.: 175/136
Ullensaker kommune

Rapportdato: 26.02.2026
Befaringsdato: 25.02.2026
Referansenummer: 15079702

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 107 m² (BRA-i: 103 m²)

Totalt bruksareal: 107 m² (BRA-i: 103 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Lars Erik Bergersen
91813681

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.02.2026
Referansenummer	15079702
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0005
Hjemmelshaver/selger	Christoffer S Smedstun
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Nelly Hagstrøm
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-3 °C
Rapportdato	26.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Nordbytunet 3D
Postnummer/sted	2069 JESSHEIM
Kommune	3209 - Ullensaker
Gnr./Bnr.:	175/136
Seksjonsnr.	14
Tomt	Eiet tomt: 5377 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2000		

Tomtebeskrivelse
Rekkehus beliggende på Jessheim, Ullensaker kommune.
Felles tomteareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/internveier, gressplen, trær og diverse beplantning.

Byggemåte
Bolig oppført i 2000.Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Boligen har glatt entrédør av tre med kikkhull. Terrassedør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra byggår. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon vedfyring og elektrisk oppvarming.

Boligen inneholder
Adkomst til boligen via utvendig felles trapp. 2. etasje består av entré, toalettrom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til sydvendt terrasse. 3.etasje/loftsetasje består av gang/trapperom, bad, omkledningsrom, bod og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Innredning	9	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Innvendig stakeluke	10	
		Varmtvannsbereder	10	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Loft - innredet		Innerdører	10	
		Ventilasjon	10	
		Konstruksjonsoppbygging	10	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	11	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	11	
Innvendige trapper		Tilstand	11	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	13	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	13	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	14	
Andre utvendige forhold		Bod med utvendig adkomst i nabobygget.	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	56			56	9
	Entré, toalettrom, stue og kjøkken.				Sydvendt terrasse.
3.etasje/loftsetasje	47			47	
	Gang/trapperom, bad, omkledningsrom, bod og to soverom.				
Kjeller		4		4	
		Kjellerbod.			
SUM	103	4		107	9
	Total bruksareal: 107 m²				

Kommentar til arealmålingen

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

3.etasje/loftsetasje har et totalt gulvareal (GUA) på 54 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 47 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m².

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Boligen disponerer en kjellerbod i nabobygget på 4 m².

Takhøyder 3.etasje/loftsetasje: fra ca 0,72-2,46 meter grunnet skråtak.
Takhøyder 2.etasje: ca 2,39 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 20.02.2026
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom rehabilitert i 2009(selgers opplysning, dokumentasjon ikke fremlagt).
Gulvflate belagt med gulvbelegg, gulvvarme. Veggoverflater utført med våtromsplater. Himlingsflate utført med himlingsplater. Veggmontert innredning med nedfelt servant og ett-greps armatur. Speil innredning med belysning og stikkontakt. Dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap med stoppekran for rør-i-rør system samt vannfordelerskap til sprinkleranlegg plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg.

TG 2 Helhetsvurdering

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

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

Vanntett sjikt(gulv)har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Baderomspanel/veggplater har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking (minimum årlig visuell kontroll), slik at tiltak kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Innredningen har stedvis slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 20,4 prosent, ved 19,8 celsius med duggpunkt på -3,4 celsius.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.

Kjøkken

Kjøkkenløsning vurdert til å være fra 2009. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Flislagte vegger mellom benkeplate og overskap, overskapsbelysning og stikkontakter. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn med keramisk platetopp og kjøleskap med frysedel. Integrert ventilator med avtrekkskanal tilknyttet ventilasjonsanlegg. Vannrør av typen rør-i-rør system samt kobber. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 116 L fra 2008. Gulvflate belagt med laminat. Veggoverflater utført i malte mdf plater. Himlingsflate utført med himlingsplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

TG 2 Innredning

Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje.
Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Toalettrom

Gulvflate belagt med laminat. Veggoverflater utført med malte mdf plater. Himlingsflate utført med himlingsplater. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør system samt forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

Tekniske anlegg

Vannrør i boligen av typen rør-i-rør system samt noe kobberrør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppekran for rør-i-rør system samt vannfordelingsskap til sprinkleranlegg plassert på bad. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 116 L fra 2008 plassert i kjøkkeninnredning.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken, våtrom og toalettrom plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran

TG 2

Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap for sprinkleranlegg har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Veggoverflater utført i malte mdf plater. Himlingsflater utført med himlingsplater. Hvit profilert innerdør. Skyvedørsgarderobe i entré.
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Loft - innredet

3. etasje/loftsetasjen er innredet med knevegger mot kaldt loft.
Gulvflater belagt med laminat. Veggoverflater utført i malte mdf plater. Himlingsflater/skråtak utført med himlingsplater. Hvite profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Statikk og bærekonstruksjon

TG 2

Innerdører	Enkelte innerdører/dørkarmer bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
Konstruksjonsoppbygging	Etasjens skråtak er hovedsakelig en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen. Adkomst via takluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.

TG 2	Inspeksjonsmulighet	Kaldtloftet ble kun inspisert fra takluken grunnet lav takhøyde. Konsekvens er at tilstanden i store deler av loftet ikke er fullt ut kartlagt, med den risiko dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres i fremtiden.
TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren mot underliggende etasje er ikke kontrollert. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	På bakgrunn av at eventuell ventilasjonsløsning av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden grunnet begrenset tilkomst, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av utførelse og tilstand.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen	
TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
TG 2	Ildsteder	Sotluke har ingen underliggende eller sideliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av glør og varm aske ved feiing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjoner med teppe fliser i inntrinn.

TG 2	Tilstand	Trappen har stedvis aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak.
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	3.etasje/loftsetasje - 2.etasje	
TG 1	3.etasje/loftsetasje	På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm.På soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	2.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
TGIU	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har glatt/profilert entrédør av tre med kikkhull. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra byggår.

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på entrédør: Døren/omramming viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takplater av metall. Renner og nedløp i metall.

TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av forholdene på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
TGIU	Takkonstruksjon	På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand. Opplysningene som gis i dette punktet må ses i sammenheng med opplysninger og vurderinger som er gjort fra innsiden, eksempelvis under avsnitt om loft - uinnredet / råloft.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Takrenner og utvendige nedløp	Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Snøfangere	Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Skorsteiner (over tak)	På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke skorsteinen seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.

Balkonger

Utgang fra stue til sydvendt terrasse på 9 m². Rekkverkshøyde er målt til 0,91 meter. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning og markise.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet snødekte flater, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark.
Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Andre utvendige forhold

TG 2	Bod med utvendig adkomst i nabobygget.	Det observeres salt/kalkutslag på grunnmur/yttervegger i bod. Konsekvens er at det kan begrense bruken/lagringsmuligheten. Tiltak vurderes å være ytterligere undersøkelser vedrørende dette forholdet.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i 2009.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

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





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

Lars Erik Bergsen
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91813681

Egenerklæring

Nordbytunet 3D, 2069 JESSHEIM

20 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordbytunet 3D	Nordbytunet 3D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2019.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodde her til midten av mai 2020. Etter dette har boligen kun vært fast utleid.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

Smedstun, Christoffer Storsve

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2009

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forrige eier rapporterte at badet ble gjenoppbygget gjennom forsikringsselskap pga. brann. Ukjent hvilket firma som utførte

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Noe fukt i garasje vinterstid pga. snø som medfølger bilene.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmgang i stikkontakt på bad. Dette er ordnet opp i av Dal elektriske AS i mai 2025.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Sjekker og byttet en stikkontakt som hadde varmgang på bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dal elektriske AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2009

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forrige eier rapporterte dette: Dal elektriske AS, ved Leif Chr. Stensrud. Gjenoppbygging pga. brann. Godkjent 3.08.2009.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dal elektriske AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ventilasjonsanlegget ventilerte dårlig. Seks ventiler ble renset, og anlegget fungerte mye bedre etter.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ventilasjonsanlegget ventilerte dårlig. Seks ventiler ble renset, og anlegget fungerte mye bedre etter.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Feieteknikk AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68818727

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Smedstun, Christoffer Storsve	**2026-02-20**

Identification

bankID Smedstun, Christoffer Storsve

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Smedstun, Christoffer Storsve	20/02-2026 09:02:26	BANKID

Nordbytunet 3D

Nabolaget Jessheim nord - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Kremmerhuset Linje 420, 430	3 min 0.3 km
Skogtun Linje R13	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	11 min

Skoler

Jessheim skole og ressurssenter (1-7... 490 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.) 388 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	6 min 2.7 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	11 min 1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	11 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	15 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Industrivegen 22	1 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

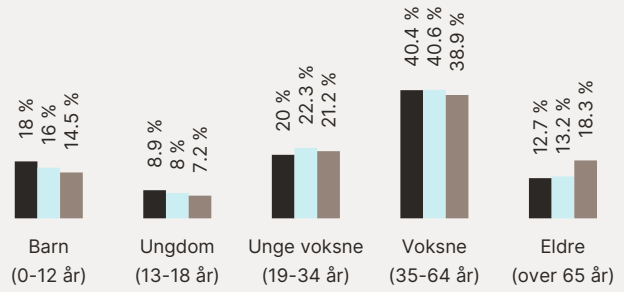
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim nord	1 396	581
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordby barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Sørholtet andelsbarnehage (1-5 år) 81 barn	10 min 0.9 km
Tiurkroken barnehage (0-5 år) 52 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Jessheim PostNord, søndagsåpent	12 min 1 km
Coop Extra Jessheim Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

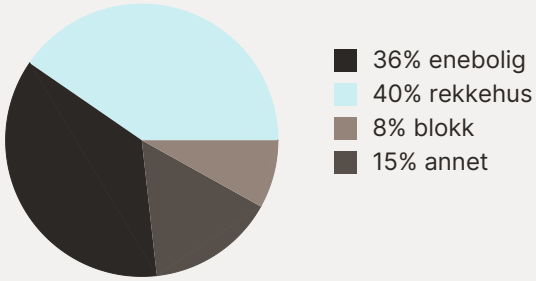
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 83/100

Sport

Nordbymoen ballplass Ballspill	3 min 0.3 km
Nordbytjernet sandvolleyballbane Sandvolleyball	8 min 0.7 km
SATS Jessheim	11 min
Fresh Fitness Jessheim	13 min

Boligmasse



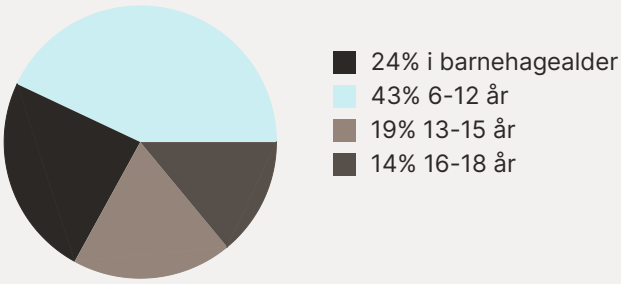
«Gode naboer og hyggelig miljø»

Sitat fra en lokalkjent

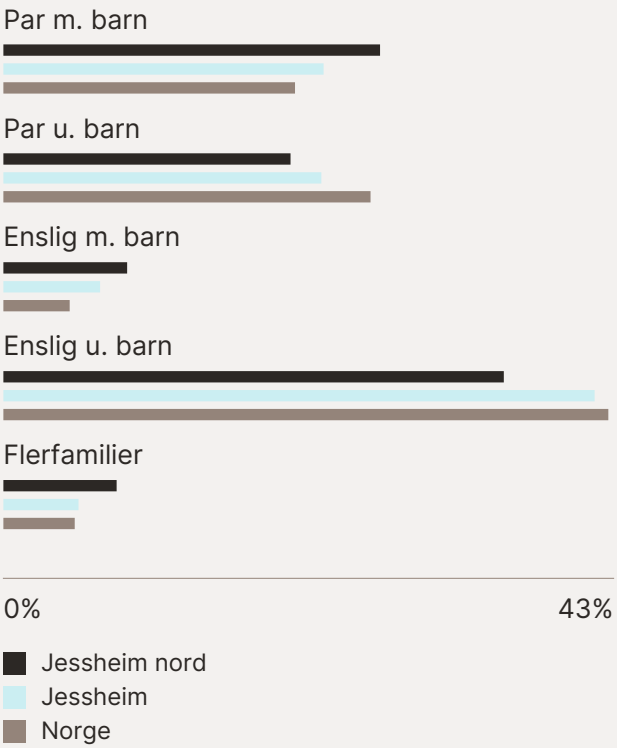
Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	15 min
Vitusapotek Jessheim Storsenter	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



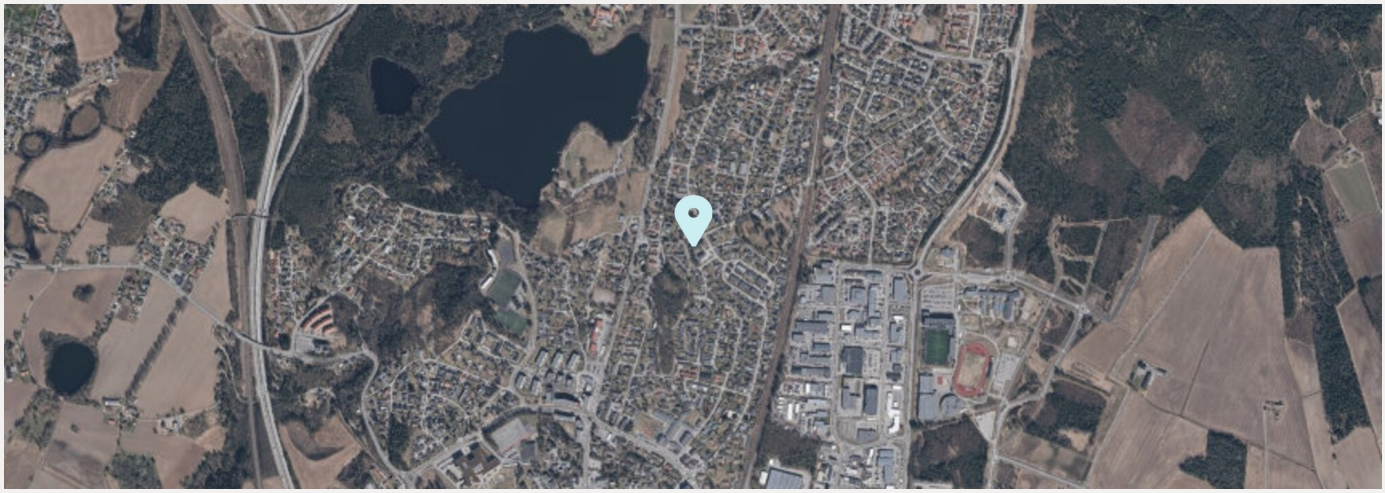
Familiesammensetning

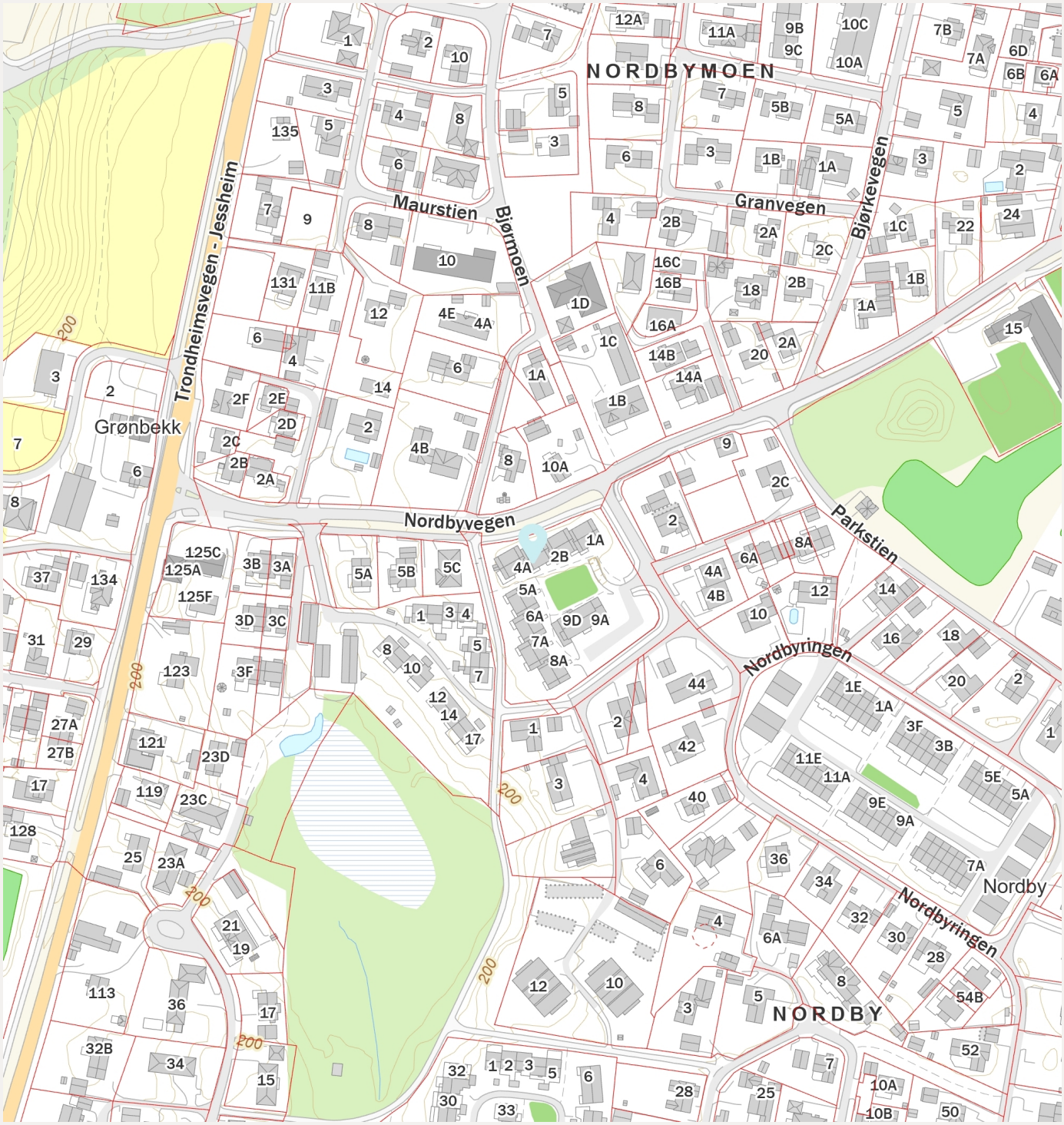


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Megleropplysninger på Nordbytunet 3D, 175/136/0/14 i Ullensaker kommune, vår ref.: 19260005

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:

Selger: Christoffer S Smedstun og Monica Hansen.

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	175/136/14 i Ullensaker kommune
Tomten er eid/festet?	
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?	Nei
Hvis ja, hvem har sendt varsel?	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten?	Nei
Hvis ja, hvilke?	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Protector Polisenr.: 882023-2.1
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 2.613,-
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 0,-
Fellesutgiftene inkluderer:	løpende drift, tv/internett, gresse
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: 0,- Avdrag: 0,- Driftsutgifter: 2.613,-
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	Kommunale avgifter - Ullensaker kommune
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	Nei
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	-

Er det sikringsfond? JA/NEI	Selskap:
Hvis Ja:	Avtalen løper til:
	Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	
Vilkår fellesgjeld	Bank:
	Lånenummer:
	Nedbet. dato:
	Rentesats:
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI	
Dersom ja, total formue i kr.?	843.600,- pr. 31/12-25
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	29.284,- pr. 31/12-25
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	
Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	486,-
Andeles renteutgifter kr.	0,-

PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass?	Ja - plass i P-kjeller
Dersom ja, type	
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger selgsjonen
Er det mulig for el-bil lading?	Ja
Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	etter forbruk
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt?	Ja.
Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI	Nei
Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	—
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	—
Er utleie tillatt? JA/NEI	Ja
Dersom ja, vilkår for utleie?	—
Kreves styregodkjenning av ny eier?	Nei
Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	—
GEBYR	
	Opplysninger kr. 0.-
	Eierskiftegebyr kr. 0.-
	Ev. andre gebyr kr. 6.500.-
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	Ja.
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Schala &Partners Sagene

Org. nr.: 914 983 401

Anette Borvik

Fagansvarlig og Eiendomsmegler

Mobil: +47 47 45 17 99

E-post: ab@schalapartners.no

Innkalling til ordinært sameiermøte for Nordbytunet boligsameiet Onsdag, 30.04.2025, klokken 18.00. Lykkebo, Leirvegen 6, Jessheim

Minst en fra hver seksjon bør møte – kun en har stemmerett.
Det kan gis fullmakt dersom man er forhindret

Saksliste:

1. Konstituering
   a. Valg av møteleder
   b. Opptak av navnefortegnelse
   c. Valg av referent og person til å undertegne protokoll
   d. Godkjenning av innkallingen
2. Årsberetning 2024
3. Regnskap 2024
4. Forslag til budsjett 2025
5. Innkomne saker
6. Valg av nytt styre

Årsmelding for Nordbytunet sameie for 2024

Generelt

Organisasjonsnummer 982 058 236

Organisasjonsform Eierseksjons sameie

Stiftelsesdato 20.12.1999

Sameiet består av 37 leiligheter, en felles garasje, en parkeringsplass utendørs, felles uteareal og felles bod- anlegg.

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

Styret består av:

Styreleder: Thomas Sørensen Periode 2023-2024

Styremedlemmer: Kjell Hagen Periode 2023-2025

Jon Kåre Bertheussen Periode 2023-2024

Ine Sanders Periode 2023-2025

Varamedlemmer:

Jan Granhaug Periode 2023-2025

Espen Dåsvatn Periode 2023-2024

Det er avholdt 2 styremøter, i tillegg til mer uformell kontakt som epost og telefoner mellom styremedlemmer ved behov.
Årsmøtet ble avholdt 4 juni.

Sameiet er på internett med egen webside www.nordbytunet.no kontakt-epost til styret er nordbytunet@outlook.com.

Det har I løpet av 2024 blitt jobbet med:

Bod og fellesarealer:
Det er enkelte perioder gjennom året, avfallsbrønnen til papp/papir fyller seg opp før den tømmes. I den sammenhengen settes det igjen avfall utenfor avfallsbrønnen. Det poengteres at dette er strengt forbudt. Dette avfallet blir ikke tatt med av de som tømmer, og i ytterste konsekvens kan vi få bøter av kommunen. Har man papp/papir som må tømmes når brønnene er fulle, må dette oppbevares inne, eller i egen bod. Alternativt kjøre dette bort selv på miljøstasjon.
Det er også mulig å laste ned «appen» «min renovasjon» til sin «smart tlf», slik at man har oversikt over de ulike tømme datoene.

Det hensettes også i perioder for mye «søppel» og andre artikler i fellesområdene, spesielt i kjeller. Dette skal ikke forekomme. Har man noe man ikke får kastet med en gang, er det kun eget bodareal som skal benyttes, eventuelt egne leiligheter. Hver og en, er ansvarlig for å få fraktet avfall til miljøstasjon.

Sørg for å få brettet og revet opp pappen slik at den tar mindre plass i avfallsbrønnen, slik at den ikke fyller seg opp raskere enn nødvendig. Sørg for å få revet opp og brettet kartonger, esker osv. slik at det blir plass til mer. Industri papp typisk etter innkjøp av møbler etc. skal ikke kastes i avfallsbrønnen. Dette må den enkelte kaste på dugnaden, eller kjøre det bort på miljøstasjon selv. Har man mye papp og kaste, spesielt store kvanta, skal ikke dette hives i papir brønnen. Her må man frakte dette til miljøstasjon selv. Alternativt oppbevare dette i egen bod, til dugnadene som avholdes vår og høst.

Uteareal:
Kommunen fjernet hekk langs Nordbyringen og Nordbysvingen som følge av etablering av nytt fortau og gatebelysning.

Det er gjennomført befaring med 3 ulike selskaper som leverer varmepumper. Dette med tanke på at flere og flere beboere har ønsket å montere varmepumper de senere årene. Tanken med dette er at vi ønsket råd på hvor og hvordan disse eventuelt kunne monteres på de ulike bygningene, for å minske bakdelene rundt, vibrasjon, vann og støy som følger av disse. Styret tar sikte på å fremme et vedtekstforslag som følge av rådene som ble gitt på befaringene.

Utelys:

Det ble utført feilsøking av utelysene av smart elektro, etter sist vår hvor igjen jordfeilbryteren slo ut, som gjorde at utelysene ikke fungerte i lange perioder. Det ble byttet en strømledning på deler av anlegget, som følge av feil som ble funnet. Hvorvidt dette gjør at utelysene ikke slår ut igjen, vil bare tiden vise.

TV/Internett
Sameiet har avtale med Telia. Pakken vi har heter TV Start 30(Flex medium). Denne inkluderer både tv og internett. Dersom noen ønsker endring av eksisterende abonnement, så ordner den enkelte det selv direkte med Telia, og eventuelle økninger i kostnad dekkes av den enkelte beboer. Fakturering for grunnpakken vil uansett gå igjennom felleskostnadene, og vil til enhver tid bli justert dersom Telia justerer sine priser av pakken.

El-bil lading:
Hver enkelt beboer har anledning å etablere egen ladeboks om man ønsker. Se vedtektene for reglene rundt dette.
Viktig å ta kontakt med styret i forkant, slik at man blir orientert om hva som må på plass for å få koblet disse til det eksisterende anlegget i garasjen.

Brannvern og EL-sikkerhet:
Det er gjennomført årskontroll på brannvarslingsanlegget til sameiet.
Det er også utført lovpålagt internkontroll på fellesanlegg elektro, utført av smart elektro.
Norsk brannvern gjennomførte brannvern kontroll av leilighetene i juni. Noen av leilighetene kom man ikke inn i, men fikk kontrollert de fleste.

Lekeapparater:
Internkontroll av lekeapparater ble utført av Trigonor i april. Det ble funnet noen løse skruer på lekeapparat og 1 manglende bolt. Avvik ble utbedret.

Dugnad:
Det er avholdt 2 dugnader, vår og høst.

Sameiets drift og økonomi
Forretningsførsel for sameie blir utført av regnskapsbyrået Vekst Økonomi ved regnskapsfører Tore Hansen.

Sameiets revisor er SLM Revisjon.

Sameiet har avtale om vaktmester tjenester og snørydding med Total EiendomsService.

Strømkostnadene er under god kontroll. Men den gunstige fastprisavtalen vi tidligere har hatt, utgikk fra juni, slik at vi fremover må forvente høyere strømkostnader på fellesanlegget.

Forsikring:
Sameiet er for tiden forsikret hos Protector forsikring.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må man straks ta kontakt med styret.

Årsregnskap for 2024

Se regnskapet for 2024 vedlagt for resultat. For
øvrig henvises det til noter i regnskapet og presentasjon på sameiermøte
t.

Arbeidsmiljø og oversikt over tiltak som har betydning for arbeidsmiljø og likestilling:

Sameiet har ikke egne ansatte. Styret har bestått av 3 menn og 1 kvinne, de to varamedlemmene er 2 menn.

Ytre miljø. Sameiet har ingen innsatsfaktorer eller produkter som påvirker det ytre miljøet. Sameiet benytter elektrisitet til oppvarming av fellesanleggene.

Fortsatt drift.
Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Budsjett for 2025 viser balanse mellom inntekter og utgifter.
Økonomien gir et godt grunnlag for videre drift i sameiet.

Jessheim 17.02.2025

Styret for Nordbytunet boligsameie

Thomas Sørensen
Styreleder

Kjell Hagen
Styremedlem

Jon Bertheussen
Styremedlem

Ine Sanders
Styremedlem

NORDBYTUNET BOLIGSAMEIE
RESULTATREGNSKAP 01.01.2024 - 31.12.2024

	Noter	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Avvik +/-
DRIFTSINNTEKTER				
Inntekt felleskostnader		540 372	540 372	-
Kabel TV, internett		208 236	208 236	-
Strøm El-bil		14 670	15 000	-330
Tilskudd vedlikeholdsfond		88 884	88 884	-
Sum driftsinntekter		**852 162,18**	**852 492**	**-330**
DRIFTSKOSTNADER				
Styrehonorar		40 000	40 000	-
Arbeidsgiveravg.		5 638	5 640	-2
Sum lønnskostnader		**45 638,00**	**45 640**	**-2**
ANDRE DRIFTSKOSTNADER				
Leie lokale		-	1 000	-1 000
Strøm, garasje og fellesarealer		80 930	30 000	50 930
Honorar vaktmestertjenester	**1**	94 400	120 000	-25 600
Kabel Tv, internett - Telia Norge AS		216 574	216 576	-2
Reparasjon og vedlikehold bygninger	**2**	30 224	120 000	-89 776
Serviceavtale/reparasjon av garasjeport	**3**	-	10 000	-10 000
Brannforebyggende tiltak	**4**	16 196	16 500	-304
Årskontroll brannsikkerhet	**5**	5 006	10 500	-5 494
Reparasjon og vedlikehold uteareal m.m.	**6**	21 314	10 000	11 314
Annet vedlikehold	**7**	27 204	40 000	-12 796
Honorar revisjon		11 250	12 000	-750
Honorar regnskap		52 800	52 800	-
Kontorrekvisita, porto m.m.		-	200	-200
Internett / fellesareal	**8**	3 040	3 200	-160
Nettside		6 842	7 200	-359
Kontingent	**9**	3 100	3 000	100
Forsikring	**10**	88 400	88 400	0
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter		1 483	1 200	283
Bank og kort gebyrer		3 102	2 800	302
Andre driftskostnader		-	500	-500
Sum andre driftskostnader		**661 864,76**	**745 876**	**-84 011**
DRIFTSRESULTAT		**144 659**	**60 976**	**83 683**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Renteinntekter		9 374	500	8 874
Rentekostnader		-	-	-
NETTO FINANSPOSTER		**9 374**	**500**	**8 874**
ÅRSRESULTAT		**154 034**	**61 476**	**92 558**
Disponering				
Tilført/anvendelse av vedlikeholdsfond		**89 000**	89 000	
Overført fra annen egenkapital		**65 034**	10 567	
		154 034	**99 567**	

NORDBYTUNET BOLIGSAMEIE
BALANSE PR 31.12.2024

	Noter	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Utestående felleskostnader	**12**	30 954	13 487
Utestående Viken Fylkeskommune		-	-
Sum fordringer		**30 954**	**13 487**
Forskudd snømåking	**1**	-	35 400
Forskuddsbetalt Telia Norge (Get)		55 551	54 144
Forskuddsbetalt forsikring	**10**	96 999	-
Andre forskuddsbetalte kostnader		7 412	7 412
Sum forskudd kostnader		**159 961**	**96 955**
Sum bankinnskudd		**724 613**	**549 338**
Sum omløpsmidler		**915 529**	**659 781**
SUM EIENDELER		**915 529**	**659 781**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	**11**	281 687	216 653
Vedikeholdsfond	**11**	497 000	408 000
Sum opptjent egenkapital	**11**	**778 687**	**624 653**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 955	15 358
Forskuddstrekk		-	14 130
Arbeidsgiveravgift		-	5 640
Forskuddsbetalte felleskostnader	**12**	6 887	-
Øvrige påløpne kostnader		-	-
Sum kortsiktig gjeld		**136 842**	**35 128**
Sum gjeld		**136 842**	**35 128**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**915 529**	**659 781**

Nordbytunet Boligsameie
Jessheim, 18.februar 2025

Thomas Sørensen
Styreleder / sign.

Kjell Hagen
Styremedlem / sign.

Jon Kåre Bertheussen
Styremedlem / sign.

Ine Maren Sondresen Sanders
Styremedlem / sign.

NORDBYTUNET BOLIGSAMEIE
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

Note 1 - Vaktmestertjenester

Snørydding		35 400
Oppfylling singel		2 000
Vårfeiing		7 500
Gressklipping		49 500
		94 400

Note 2 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

Feilsøk/vedlikehold pullerter etter avtale		19 760
Service på tekniske installasjoner		6 371
Høstservice, ventilasjon		4 093
		30 224

Note 3 - Service/vedlikehold garasjeport

		-
		-

Note 4 - Brannforebyggende tiltak

Norsk Brannvern - serviceavtale		16 196
		16 196

Note 5 - Årskontroll brannsikkerhet

Årskontroll brannsikkerhet	Smart Elektro AS	5 006
		5 006

Note 6 - Vedlikehold utearealer

Energima Romerike - medgått materiell vårservice		3 905
Norsk Gjenvinning - Containere x 2		17 409
		21 314

Note 7 - Vedlikehold annet

Trigonor - Funksjonsettersyn		2 625
Trigonor - Service		2 386
Spylevakta - spylebil, rørinspeksjon		11 600
Biltema, OBS Bygg - mindre anskaffelser		4 343
Kontroll av ladeanlegg		6 250
		27 204

Note 8 - internett / fellesareal

Data Package 5GB	Com4 AS	3 040
		3 040

Note 9 - Kontingent, fradragsberettiget

Huseierne		3 100
		3 100

Note 10 - Forsikring

Eiendommene er fullveriforsikret i Protector forsikring med polisenummer 2267525-1.1	88 400
Forskuddsbetalt forsikringspremie 01.01.2025 -31.12.2025	96 999

NORDBYTUNET BOLIGSAMEIE
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

Note 11 - Disponering av resultat - Egenkapital

Årets resultat 2024	**154 034**
Overført til vedlikeholdsfond	89 000
Overført fra annen egenkapital	65 034
Sum disponert	**154 034**

Egenkapital 31.12.2024

Annen egenkapital 01.01.2024	216 653
Årets resultat	65 034
Annen egenkapital 31.12.2024	281 687
Vedlikeholdfond	497 000
Sum egenkapital	778 687

Til årsmøtet i Nordbytunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbytunet Boligsameie som viser et overskudd på NOK 154 034. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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.

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

Verifisert av SIGNICAT 27.03.2025

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

Lillestrøm, 27. mars 2025
SLM Revisjon AS

Jan Ove Hofseth
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 27.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Hofseth, Jan Ove

bankID

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

27.03.2025 22:36:26

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

NORDBYTUNET BOLIGSAMEIE
BUDSJETT 2025

	Regnskap 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER		
Inntekt felleskostnader	540 372	583 602
Kabel TV, internett	208 236	222 444
Strøm El-bil	14 670	15 000
Tilskudd til vedlikeholdsfond	88 884	88 884
Andre inntekter	-	-
Sum driftsinntekter	**852 162**	**909 930**
DRIFTSKOSTNADER		
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravg.	5 638	5 640
Sum lønnskostnader	**45 638**	**45 640**
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Leie lokale	-	1 000
Strøm, garasje og fellesarealer	80 930	120 000
Honorar vaktmestertjenester	94 400	100 000
Kabel Tv, internett - Telia Norge AS	216 574	214 300
Reparasjon og vedlikehold bygninger	30 224	100 000
Serviceavtale/reparasjon av garasjeport	-	10 000
Brannforebyggende tiltak	16 196	16 500
Årskontroll brannsikkerhet	5 006	10 500
Reparasjon og vedlikehold uteareal m.m.	21 314	10 000
Annet vedlikehold	27 204	10 000
Honorar revisjon	11 250	12 500
Honorar regnskap	52 800	52 800
Kontorrekvisita, porto m.m.	-	200
Internett / fellesareal	3 040	3 200
Nettside	6 842	7 500
Kontingent	3 100	3 200
Forsikring	88 400	97 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 483	1 500
Bank og kort gebyrer	3 102	3 200
Andre driftskostnader	-	500
Sum andre driftskostnader	**661 865**	**773 900**
DRIFTSRESULTAT	**144 659**	**90 390**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Renteinntekter	9 374	12 000
Rentekostnader	-	-
NETTO FINANSPOSTER	**9 374**	**12 000**
ÅRSRESULTAT	**154 034**	**102 390**
Disponering		
Tilført/anvendelse av vedlikeholdsfond	**89 000**	**89 000**
Overført til/fra annen egenkapital	**65 034**	**13 390**
	154 034	**102 390**

Følgende tekst i §10 utgår:

§ 10 VEDLIKEHOLD - FORANDRINGER - ANSVAR

Oppsetting av markiser, antenner og lignende samt utvendig behandling (maling/beising – fargevalg) skal skje i samråd med styret, og krever godkjenning av styret. Styret kan ikke nekte uten at det har saklig grunn.

Følgende tekst i §10 kommer inn som erstatning:

§ 10 VEDLIKEHOLD - FORANDRINGER - ANSVAR

Sameier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av markise, antenne, parabol, varmepumpe, lys eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Annen utvendig behandling som maling/beising skal skje i samråd med styret. Styret kan ikke nekte uten at det har saklig grunn.

§19 DIVERSE flyttes paragrafmessig i sin helhet og blir nå §20 DIVERSE

Ny paragraf

§19 VARMEPUMPE

Det er tillatt å installere varmepumper i sameiet. Sameier skal fylle ut søknad og signere tilhørende varmepumpe kontrakt før styret kan gi skriftlig samtykke på installasjon av varmepumpe. Varmepumpen må ikke være til sjenanse for andre sameiere, og eksakt plassering skal gjøres i samråd med styret av hensyn til estetikk, sikkerhet, støy og avledning av kondensvann. Installasjonen skal utføres av sertifisert og f-gass godkjent leverandør og styret skal ha FDV dokumentasjon tilsendt. Varmepumpehus er påkrevd og velges i samråd med styret. Sameier er ansvarlig for alle kostnader forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen, herunder også midlertidig fjerning i forbindelse med rehabilitering og vedlikehold på bygningsmassen. Sameier forplikter seg til å følge varmepumpen sitt vedlikeholdsprogram og er ansvarlig for alle kostnader ved dette. Sameier er også ansvarlig for kostnad for eventuelle skader og merker på fasade eller annet installasjonsted hvis varmepumpen får feil som skader bygingsmassen eller hvis den blir fjernet. Dersom ikke lagets vedtekter på installering av varmepumpe blir fulgt kan styret kreve varmepumpen fjernet på sameiers kostnad.

Møteprotokoll/referat

Årsmøte Nordbytunet boligsameie

Sted: Lykkebo, Jessheim 30.04.2025

Referent: Thomas Sørensen

Tilstede:

8 Sameiere og 1 regnskapsfører. Hvorav disse representerte 8 eierseksjoner

Det henvises til innkalling med vedlegg fra styret i Nordbytunet boligsameie, datert 18.04.2025

1. Innkalling godkjent uten anmerkninger
   a. Thomas Sørensen valgt som møteleder.
   b. Navnefortegnelse notert ned.
   c. Thomas Sørensen valgt som referent. Torun Johansen og Anita Hovden, valgt til å signere møteprotokollen.
   d. Innkallingen godkjent
2. Ingen anmerkninger til årsberetningen
3. Regnskap gjennomgått uten kommentarer.
4. Budsjett vedtatt. Det nevnes at styrehonoraret ihht. budsjett er godkjent av møtedeltakerne.
5. 1: Vedtatt med 8 stemmer mot 0
   2: Vedtatt med 8 stemmer mot 0
   3: Vedtatt med 8 stemmer mot 0

   Det var ellers ikke kommet inn noen innkomne forslag til styret.

6. Thomas Sørensen 5 C gjenvalgt som styreleder. Jon Bertheussen 1 D gjenvalgt som styremedlem, Gunn Hansen 4 B valgt som styremedlem Anita Hovden valgt som nytt varamedlem

7. Det ble etterspurt tid for vårens dugnad. Styret kommer tilbake med tidspunkt for denne. Det ble spurt om den nye vedtektsendringen vil innebære at hvem som helst fritt kan montere opp varmepumpe. Det ble understreket fra styret at dette ikke er tilfellet, og hver montering må gjøres i dialog med styret bla. mtp. plassering, og type varmepumpe mtp. støy fra utedel.

Signatur

Thomas Sørensen
Styreleder

Torun Johansen 7C

Anita Hovden 2A

Nordbytunet Boligsameie

HUSORDENSREGLER pr. 04.06.2024

Pkt 1 FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne i sameiet ro og orden. Hver enkelt sameier og eventuell leietaker er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt. Bruken av leilighetene og fellesområdene skal være slik at man ikke er til sjenanse for sine naboer. Husordensreglene er hjemlet i sameiets vedtekter § 10.

Pkt 2 STØY

Generelt skal det være nattero i leilighetene etter kl 2300. Ved festlige anledninger som varer ut over denne tid er det et krav at vinduer/dører holdes lukket og at musikkanlegg dempes. Eventuelt vedlikeholdsarbeid hvor støy er et problem, skal legges til ukedager og være avsluttet innen kl 2100. Klager på sjenerende støy skal som hovedregel tas direkte mellom berørte parter. Hvis denne fremgangsmåten ikke fungerer, henvender man seg skriftlig til sameiets styre som vil forfølge saken.

Pkt 3 SØPPEL OG AVFALL

Det er et krav at alle beboerne lojalt følger kommunens pålegg om kildesortering. Alt vanlig søppel og avfall skal være godt innpakket i korrekt type søppelpose før det kastes i anvist søppelcontainer. Ved henvendelse til kommunen vil man få tilsendt detaljert informasjonsmateriell om hvilke regler som gjelder. Eventuelle merkostnader ved feil bruk av søppelanlegget vil bli fakturert den enkelte sameier direkte.

Pkt 4 DYREHOLD

Generelt er dette tillatt. Eier skal til enhver tid holder disse under kontroll og det er ikke tillatt å slippe løs husdyr på egenhånd i fellesområdene uten tilstedeværelse fra eier. Eier sørger også for at husdyrenes etterlatenskaper ikke blir liggende igjen på sameiets fellesområder. Ved gjentatte skriftlige klager har styret fullmakt til å trekke slik tillatelse tilbake for den aktuelle seksjonen.

Pkt 5 FELLESOMRÅDER OG PARKERINGSANLEGG

Beboerne har et felles ansvar for at området generelt fremtrer som ryddig og velordnet. Det er ikke anledning til å oppbevare private gjenstander på fellesområder uten at det er gitt tillatelse fra styret.

Hver sameier har plikt til å delta på dugnad når dette er bekjentgjort av styret. Normalt vil dette være aktuelt hver vår, dugnadsinnsatsen kan eventuelt utføres når det passer den enkelte, dog etter avtale med styret.

Sameierne plikter å følge vedtak om at alle skal ha hvit postkasse av type Menova Stål 30 Hvit. Postkasser skal være navnemerket med stort postkasseskilt (58x94mm) - hvit bakgrunn, sort tekst. Sameier plikter å skifte skilt for egen regning ved behov. Postkassene kan merkes med klistremerke for at man ikke ønsker uadressert reklame. Annen merking på postkassene er ikke tillatt, herunder teip, tusj, andre skilt osv. Det er heller ikke tillatt å henge privat reklame, annonser osv på postkassestativet

Styret har både rett og plikt til å føre tilsyn med bruken av fellesområdene. Eventuelle brudd på husordensreglene og vedtektene skal påtales skriftlig før man forfølger saken med tyngre virkemidler.

Pkt 6 RØYKING

Det er ikke tillatt å røyke på følgende fellesområder i sameiet: Garasje, bodkjeller, avfallsstasjon, alle inngangspartier med trapper og vindfang. Røyking i friluftsområdene ved sittegrupper og benker er tillatt så lenge det ikke er sjenanse for andre brukere. Sneiper skal aldri kastes på uteområdene eller direkte i avfallsbeholder ved avfallsstasjonen.

For terrasser og altaner anmodes det om at i sommerperioden 1.mai – 30.August at man tar ekstra hensyn slik at røyking ikke er til sjenanse for andre som ønsker å bruke sin terrasse eller altan. Videre bør man unngå røyking på terrasser og altaner mellom kl.22 – kl.07 da dette lett siver inn på nærliggende soverom.

Nordbytunet Boligsameie

VEDTEKTER pr. 30.04.2025

§ 1 EIERFORM

Sameiet består av 36 sameieparter hvorav hver part består av en eierseksjon i eiendommen med tilhørende ideell andel av grunn og påstående bygning med eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til seksjonens leilighet og garasjeplass.

Eiendommen er oppdelt i like mange seksjoner som det er bruksenheter. For hver seksjon blir det opprettet eget grunnbokblad under gnr. 175, bnr. 136 og gnr. 14, bnr. 173 i Ullensaker kommune.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens areal.

§ 2 STYRE

Sameiet skal ha et styre som velges av sameierne i det ordinære årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av fire medlemmer, hvorav styrets leder er ett av medlemmene. I tillegg skal det velges to varamedlemmer. Styremedlemmene velges for to år ad gangen, slik at to medlemmer byttes ut hvert år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Lovens bestemmelser om styremedlemmer får, så langt det passer, anvendelse på varamedlemmer.

§ 3 STYRETS MANDAT

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort av sameiemøtet. Med mindre annet bestemmes i vedtektene, hører det inn under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, evt. vaktmester/ vaktmesterordning og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilsted. Vedtak treffes med alminnelig flertall hvis ikke vedtakene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Styret kan ikke uten at sameiemøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket, gjøre vedtak om:
1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet etter utgiftenes størrelse anses som vesentlige.
2. Tilføyelser eller endringer av vedtektene

Godtgjørelse til styret fastsettes gjennom godkjennelse av fremlagt budsjett, og utbetales hvert år senest i juni. Styrets formann skal ha 30% mer i godtgjørelse enn de øvrige styremedlemmer.

§ 4 INNKALLING TIL STYREMØTE

Styreformannen innkaller til styremøte etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

§ 5 STYREMØTET

Styremøtet skal ledes av styrets formann. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Protokollen skal være alminnelig tilgjengelig for sameierne.

§ 6 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiemøtet.

§ 7 SAMEIEMØTET

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøtet er samtlige sameiere. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid, sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som behandles på møtet. Med innkalling skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Innkallingen gjøres på epost til sameierne og også annonsert på sameiets nettside. Sameiere er ansvarlig for at de har oppgitt en aktiv/korrekt epost adresse til styret.

§ 8 EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTET

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2/3 deler av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært møte innkalles skriftlig med minst tre dagers varsel.

§ 9 SAMEIEMØTETS BEHANDLING

I sameiemøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn én sameier.

På ordinært årsmøte behandles:
1. Konstituering
2. Årsrapport fra styret
3. Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Budsjett
5. Behandle andre saker som nevnt i innkalling
6. Foreta valg av styre og revisor samt varamedlemmer til styret
7. Eventuelle godtgjøring til styret

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Dersom lederen ikke er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og to tilstedeværende sameiere valgt av sameiemøtet. Protokoll skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 VEDLIKEHOLD – FORANDRINGER - ANSVAR

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for felleseiendommen. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Hver enkelt sameier plikter å utføre beising av egen veranda hvert 2/3 år, og benytte sameiets til enhver tid gjeldende fargekoder. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader og ulemper, kan sameierne eller Styret, sørge for vedlikehold på vedkommendes regning. Dette kan innebære å kjøpe inn denne tjenesten på vedkommendes regning. Dersom styre vurderer kjøpe inn denne tjenesten på vedkommendes regning, skal sameier orienteres/advares om dette på forhånd, og gis anledning til å gjøre denne jobben selv, innenfor en gitt frist fra styre.

Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Sameier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også oppsetting av markise, antenne, parabol, varmepumpe,

lys eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Annen utvendig behandling som maling/beising skal skje i samråd med styret. Styret kan ikke nekte uten at det har saklig grunn.

Ved maling/beising av bygg og veranda i sameie, skal man benytte følgende farger og fargekoder:

Seksjon 1-8	Panel	1462	Grå skifer
Seksjon 9	Panel	9937	Aske
Seksjon 1-9	Vindu, staffasje, listverk	1001	Egghvit
Seksjon 1-9	Mur	1024	Tidløs
Seksjon 1-9	Rekkverk (beis)	0683	Sotgrå
Seksjon 1-8	Plater	2803-G99Y	Skodde

Alt som kommer inn under felles vedlikehold utføres så ofte det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 11 FELLESUTGIFTER

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes for fellesutgifter.

Sameierne plikter å innbetale til den styret måtte utpeke (eventuelt forretningsfører eller til styreleder) månedlige eller kvartalsvise bidrag slik styret måtte kreve det, dekning til kostnader vedrørende fellesanlegget. Dersom en sameier driver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier. Slikt vedtak kan fattes med alminnelig flertall. Før saken behandles skal innstilling foreligge fra forretningsfører og styret.

I den grad faste kostnader kan tilbakeføres til bestemte bruksenheter skal disse ikke inngå i felleskostnadene/utgiftene, men utlignes direkte på den enkelte bruksenhet.

Unnlatelse av å betale de utliknede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 12 SALG – UTLEIE - GODKJENNING

Selger skal sørge for at ny eier/leier gjøres kjent med og aksepterer vedtekter og ordensregler som til enhver tid er gjeldende. Likeledes har selger/utleier plikt på seg til å underrette kjøperen/leieren om vedtak eller beslutninger som er foretatt, eller som han vet vil bli behandlet i styret eller i sameiemøte som vedrører fellesskapet eller den enkelte seksjonseier. Således har selger/utleier plikt på å innhente samtykke til salg/utleie fra styret, som dog ikke kan nekte uten saklig grunn.

§ 13 KORTTIDSUTLEIE

Hver enkelt sameier som leier ut for kortere perioder, plikter å melde ifra skriftlig til styret med følgende informasjon;
1. Hvem de leier ut til og kontaktinformasjon til disse,
2. Tidsrom de skal leie ut med startdato og sluttdato.
Korttidsutleie er ellers i henhold til sameieloven.

§ 14 FORBUD MOT Å BRUKE KULLGRILL PÅ VERANDA

Det er totalforbud mot å bruke kullgrill på veranda i sameie. Kullgrill skal ved bruk på fellesområder, plasseres i trygg avstand til bygg og brennbart materiale, og skal holdes under oppsyn til enhver tid.

Sameiet har felles brannvarslingsanlegg. Utrykning fra brannvesenet med dertil fakturering mot sameiet fra brannvesenet vil bli viderefakturert til seksjonseier hvis hendelsen er å regne som unødvendig eller uansvarlig.

§ 15 TV OG INTERNETT

Sameiet har avtale med en leverandør på leveranse av TV og Internett til alle leiligheter. Kostnaden for dette er tillagt felleskostnadene og felleskostnadene kan justeres om leverandøren endrer sine priser. Ingen leiligheter kan avstå fra avtalen. Oppsigelse eller endring av leverandør kan kun utføres av styret etter samråd med årsmøte.

§ 16 LADEPLASSER FOR ELBILER

Parkeringsplasser i garasjen er tilrettelagte som ladeplasser for elbil og hybridbil. Lading tillates bare via felles ladeanlegg og det tillattes ikke å lade på andre strømkurser i fellesanlegget eller midlertidige/ikke godkjente løsninger fra egen seksjon.

Sameier som ønsker å bli tilknyttet melder sin interesse til styret og gjennomføres med å signere egen kontrakt for lading. Sameier bekoster deretter selv installasjon av ladeboks og tilkobling opp til felles ladeanlegg - type Zaptec Pro. Installasjon skal kun utføres av godkjent elektrobedrift som sameiet/styret har avtale med og kopi av fdv/samsvarserklæring skal sendes styret. Ladebokser skal kun brukes til å lade sameiers/husstandens kjøretøy og lading er ikke tillatt utlånt, fremleid eller solgt. Ladebokser er faste elektro-installasjoner i sameiets fellesanlegg og skal ikke fjernes men medfølge leilighet ved salg.

Sameier er ansvarlig for alle kostnader ved feilretting på sin egen ladeboks. Alle øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader av ladeanlegget håndteres av sameiet. Sameier blir fakturert for forbruk per kWh etter gjeldende priser fastsatt av styret. Prisen er satt sammen av energi- og nettleie, samt alle avgifter til staten og påslag for administrasjonsgebyr.

§ 17 BILPARKERING

Den enkelte sameier og dennes husstand har bruksrett til én garasjeplass. Med bruksretten følger det en plikt til å påse at garasjeplassen i det daglige brukes til parkering av eget motorkjøretøy. Utleie av egen garasjeplass tillates, men kun internt innen sameiet.

Bruken av uteparkeringen er regulert grunnet begrenset antall parkeringsplasser. Uteparkeringen kontrolleres av et privat parkeringsselskap. Det er kun lov å stå parkert på anviste områder i sameiet. Parkering utenfor disse områdene vil føre til et kontrollgebyr, herunder regnes område foran søppelanlegg, på vaskeplassen iht anvisning på skilt, fortauene, grønt arealer og der man ellers er til hinder for fremkommeligheten. Uteparkeringen er forbeholdt personbiler, større kjøretøy som ikke kan parkeres naturlig på området henstilles til annen parkering utenfor sameiet. Det er forbudt å parkere avskiltede biler, båt, bilhenger, campingvogn ute, disse vil bli tauet bort fra uteparkeringen for eiers egen regning og risiko.

For å kunne stå parkert ute må man registrere seg i den digitale løsningen til parkeringsselskapet. Hver seksjon kan til enhver tid maks registrere reg.nr. til ett kjøretøy i den digitale parkeringsløsningen. Sameier kan flytte registreringen mellom egne kjøretøy. Digital registrering er ikke tillatt utleid i noen som helst form og misbruk kan medføre at tilgang til den digitale løsningen blir suspendert.

Gjester kan benytte uteparkeringen så lenge gjeldende parkeringsregler er fulgt. Herunder eventuelle krav til registrering av kjøretøy og plassrestriksjoner. Gjeldende regler er til enhver tid skiltet av parkeringsselskapet.

Alle overtredelser av parkeringsreglene vil kunne medføre et kontrollgebyr og borttauing for eiers egen regning og risiko. Klager på urettmessige kontrollgebyr rettes direkte til parkeringsselskapet og ikke styret.

§ 18 VIDEOOVERVÅKNING

Fellesarealer og områder kan være videoovervåket for bekjemping av tyveri, hærverk, forsøpling osv. Videosystemer følger Datatilsynets retningslinjer i henhold til skiltmerking, tilgang, lagring og sletting. Kun Styret og/eller Polititet (eller tilsvarende etat) har tilgang eller vil kunne få utlevert videomateriale.

§ 19 VARMEPUMPE

Det er tillatt å installere varmepumper i sameiet. Sameier skal fylle ut søknad og signere tilhørende varmepumpe kontrakt før styret kan gi skriftlig samtykke på installasjon av varmepumpe. Varmepumpen må ikke være til sjenanse for andre sameiere, og eksakt plassering skal gjøres i samråd med styret av hensyn til estetikk, sikkerhet, støy og avledning av kondensvann. Installasjonen skal utføres av sertifisert

og f-gass godkjent leverandør og styret skal ha FDV dokumentasjon tilsendt. Varmepumpehus er påkrevd og velges i samråd med styret.

Sameier er ansvarlig for alle kostnader forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen, herunder også midlertidig fjerning i forbindelse med rehabilitering og vedlikehold på bygningsmassen. Sameier forplikter seg til å følge varmepumpen sitt vedlikeholdsprogram og er ansvarlig for alle kostnader ved dette. Sameier er også ansvarlig for kostnad for eventuelle skader og merker på fasade eller annet installasjonssted hvis varmepumpen får feil som skader bygningsmassen eller hvis den blir fjernet.

Dersom ikke sameiets vedtekter på installering av varmepumpe blir fulgt kan styret kreve varmepumpen fjernet på sameiers kostnad.

§ 20 DIVERSE

Intern vei, gjesteparkering og avsatte fellesarealer er til felles benyttelse for alle sameierne.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger vedtektene og sameieforholdet for øvrig, har sameiet pantesikkerhet i den enkelte seksjon i henhold til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 og senere endringer. Ved vesentlig mislighold (unnlatelse av betaling av fellesutgifter og andre pålagte utgifter) har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter.

I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 med senere endringer til full anvendelse.

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	9003517	Nina Skoglund	20.02.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 175 BNR: 136 SNR: 14

Forespørsel datert: 18.02.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 5377 m^2.

☒ Snr. 14 har en andel på 109/3140 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig/forr./kontor i reguleringsplan for «Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbanen» m/best. vedtatt 05.02.1990.

Endringer: mindre vesentlig endring vedtatt 10.03.1999.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Hauganmyra» stadfestet 01.11.1976.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☐ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☒ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter går for 2026 er kr 14601,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1999.
Gjenoppbygging etter brann byggemeldt 2008.

Garasje byggemeldt 1999.

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hh. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen

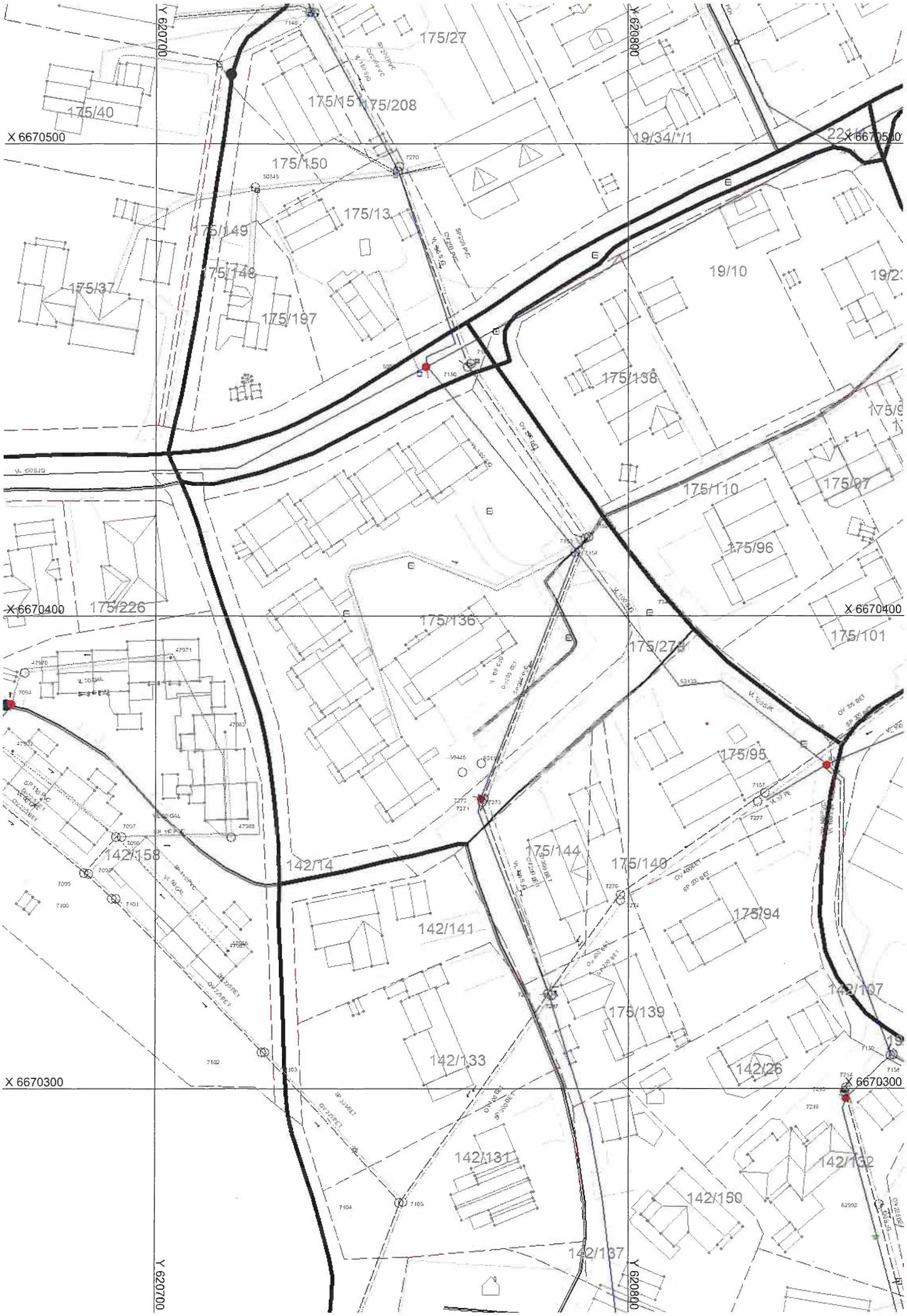


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


175/27
175/40
175/151
175/208
19/34/1
221/4
Nordbyvegen
175/150
175/13
175/149
175/148
175/37
175/197
19/10
175/136
Norbyringen
175/110
175/97
175/96
Nordbytunet
175/226
175/225
175/136
175/278
175/101
175/95
175/144
175/140
142/158
142/14
142/141
Nordbysvingen
175/94
142/107
175/139
142/133
142/25
142/131
142/132
142/150
142/137
X 6670500
X 6670400
X 6670300
Y 620700
Y 620800


Y 620700
Y 620800
X 6670500
X 6670400
X 6670300
175/27
175/40
175/151
175/208
175/150
175/13
175/149
175/148
175/37
175/197
19/34/*/1
19/10
175/138
175/110
175/97
175/96
175/226
175/136
175/101
175/95
142/158
142/14
175/144
175/140
142/141
175/94
142/107
175/139
142/133
142/26
142/131
142/132
142/150
142/137

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	175
Bruksnummer:	136
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	14

Utskriftsdato/klokkeslett:	20.02.2026 kl. 09:00
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	22.02.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	109 / 3140 i matrikkelenhet 175 / 136
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040594	HANSEN MONICA	H0101	Sverdveien 23 7130 BREKSTAD	1 / 2
Hjemmelshaver		160391	SMEDSTUN CHRISTOFFER S	H0101	Sverdveien 23 7130 BREKSTAD	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		040594	HANSEN MONICA	H0101	Sverdveien 23 7130 BREKSTAD	
Eier registrert hos Skatteetaten		160391	SMEDSTUN CHRISTOFFER S	H0101	Sverdveien 23 7130 BREKSTAD	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 175/136		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/18	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/18	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/19	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/19	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/20	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/20	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/21	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/21	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/22	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/22	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/23	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/23	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/24	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/24	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/25	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/25	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/26	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/26	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/27	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/27	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/28	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/28	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/29	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/29	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/30	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/30	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/31	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/31	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/32	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/32	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/33	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/33	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/34	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/34	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/35	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/35	
		Omnummerert til:	3209 - 175/136/0/36	
		Omnummerert fra:	3033 - 175/136/0/36	

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

Omnummerert til: 3209 - 175/136/0/37
Omnummerert fra: 3033 - 175/136/0/37

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status		Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 175/136			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/1			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/1			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/2			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/2			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/3			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/3			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/4			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/4			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/5			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/5			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/6			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/6			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/7			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/7			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/8			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/8			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/9			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/9			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/10			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/10			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/11			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/11			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/12			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/12			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/13			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/13			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/14			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/14			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/15			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/15			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/16			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/16			
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/17			
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/17			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/18	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/18	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/19	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/19	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/20	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/20	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/21	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/21	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/22	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/22	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/23	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/23	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/24	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/24	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/25	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/25	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/26	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/26	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/27	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/27	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/28	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/28	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/29	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/29	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/30	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/30	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/31	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/31	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/32	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/32	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/33	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/33	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/34	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/34	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/35	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/35	
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/36	
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/36	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 175/136/0/37		
		Omnummerert fra:	0235 - 175/136/0/37		
Seksjonering	22.02.2000				
Seksjonering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0235 - 175/136	0
Mottaker	0235 - 175/136/0/14	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 15 358 467
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6670431 Øst: 620759
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	16
Bruksareal bolig:	1 112	Ant. etasjer:	3
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Bruksareal totalt:	1 112		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei

Datoer	
Rammetillatelse:	27.01.2000
Igangsettingstillatelse:	28.01.2000
Tatt i bruk:	07.07.2000
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	248	0	248	0	0	0
H02	8	432	0	432	0	0	0
H01	8	432	0	432	0	0	0

Bruksenheter

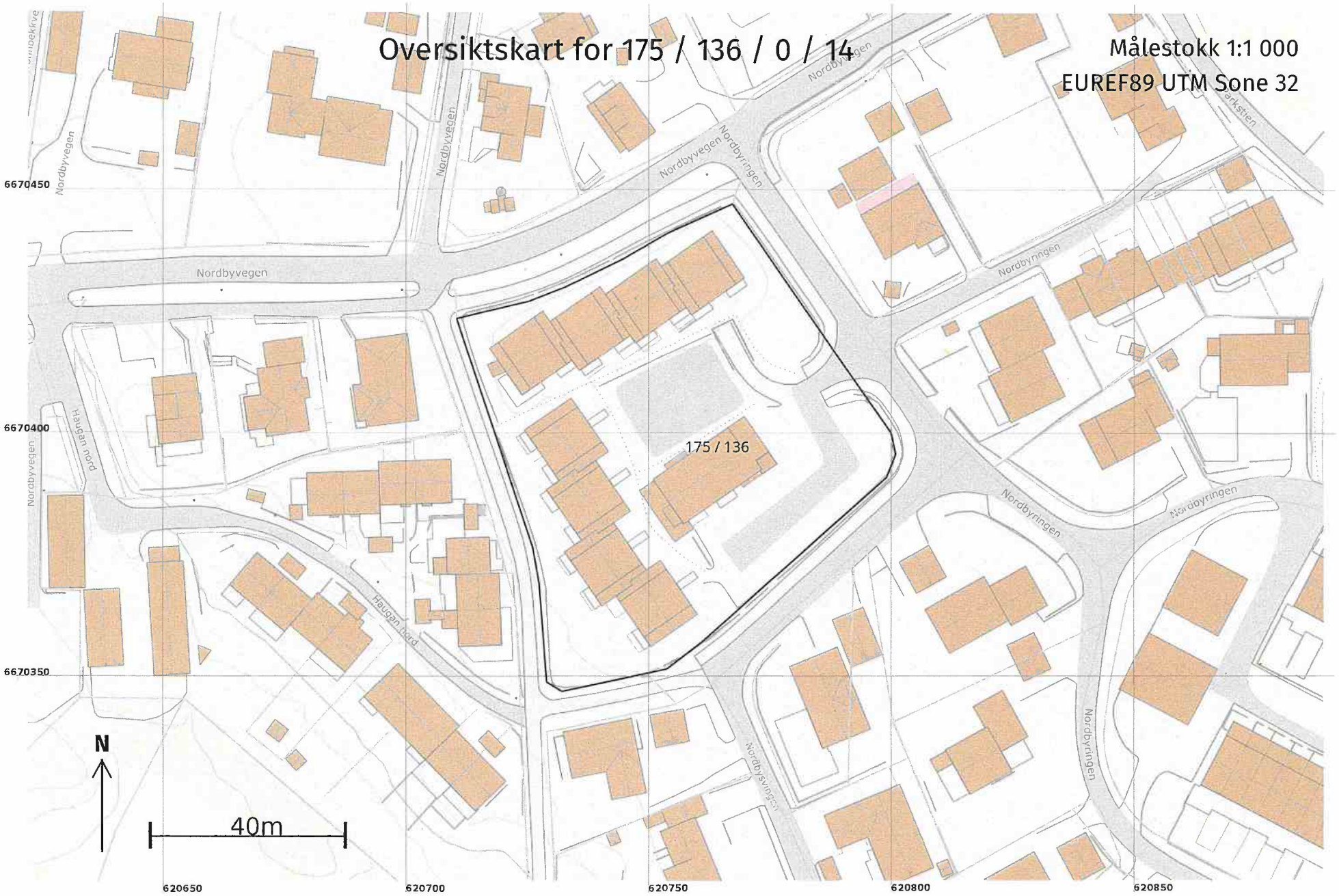
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
8610 Nordbytunet 3 D	H0201	Bolig	85	4	Kjøkken	1	1	175/136/0/14

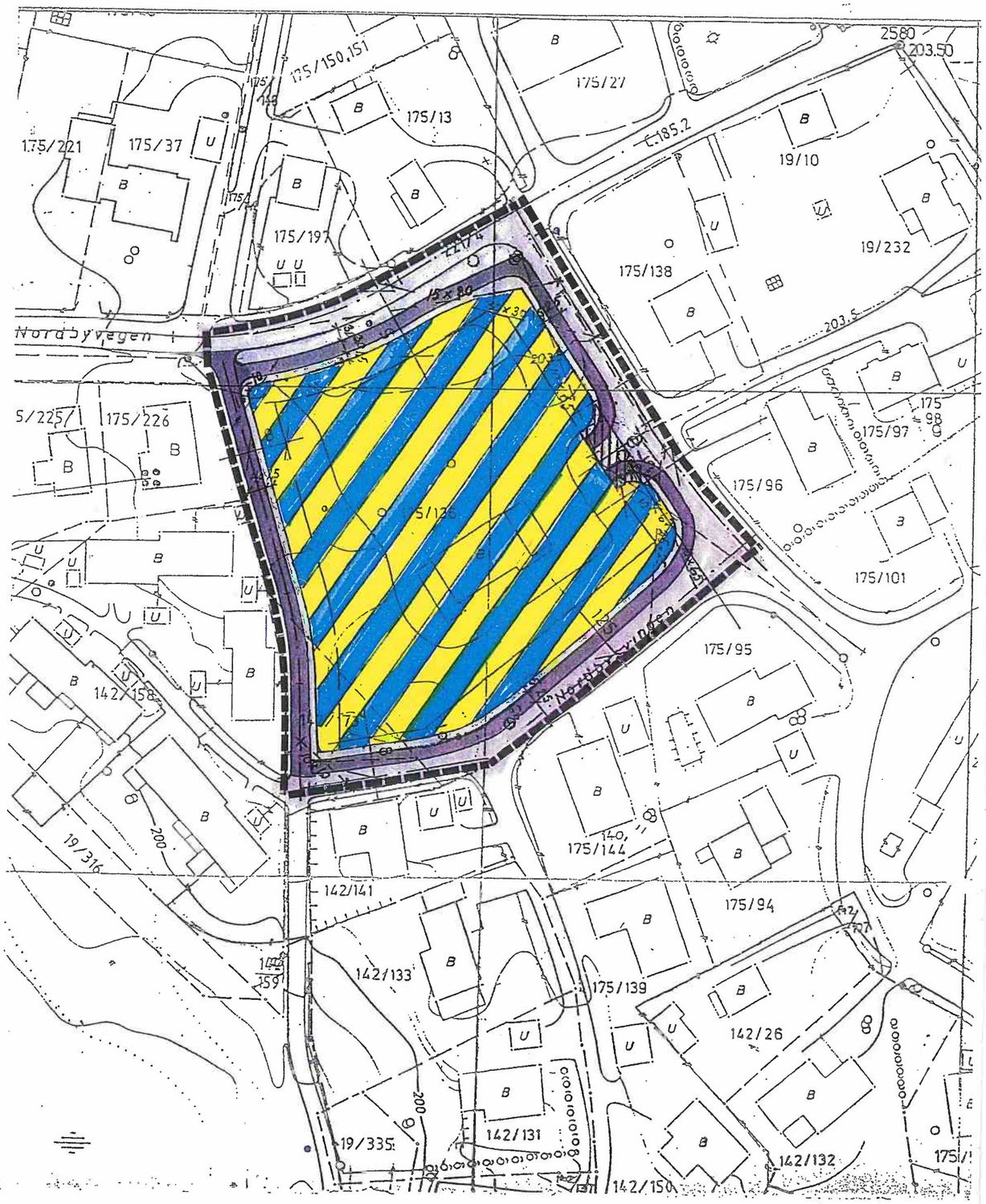
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		3 BYGG MESTER AS		

Oversiktskart for 175 / 136 / 0 / 14

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR
del av "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til Jernbanen" og del av "Hauganområdet"
Ullensaker Kommune
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan nr.:

Kartblad: CR050-1-8

Kartprodusent:

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/ tilhørende anlegg
- Områder for forretningsformål
- Områder for industri
- Områder for fritidsbebyggelse
- Områder for offentlig bebyggelse
- Områder for almennyttig formål

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- Områder for jord- og skogbruk

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gang-/ sykkelvei / fortau
- Trafikkområde i sjø og vaasdrag

4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
- Park
- Badeområde

5. FAREOMRÅDER
- Skytebane
- Område med rasfare

6. SPESIALOMRÅDE
- Bevaringsområde
- Friluftsområde på land

7. FELLESOMRÅDER
- Felles kjørevei/avkjørsel
- Felles fortau
- Felles lekeplass

8. FORNYELSESOMRÅDER

STREKSYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- z z z z Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje veg
- Omriss av planlagt bygg
- Omriss av eksisterende bygg
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Ekvidistanse **1 m** Målestokk **1 : 1000**

daa = dekar (1000 m²)

N

10 0 10 20 30 40 m

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon : Justeringer, siktlinjer		27.2.99	
Varsling 1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker / vedtak		10.03.99	HE

PLANEN UTARBEIDET AV: 5.12.98 ARKITEKT ATLE KLUNGREHAUG, JONSOKV.22 1182 OSLO	SAKS-NR.	TEGN. NR.	SAKS-BEH

Ullensaker kommune

SAKSUTSKRIFT PLANUTVALGSSAK 19/99

Arkivsaksnr: **Sakstittel:**
98/5 169 **FORSLAG OM ENDRING AV REG.PLAN FOR "NORDBYVEGEN FRA TRONDHEIMSVEGEN TIL JERNBANEN" OG REG.PLAN FOR "HAUGANMYRA"**

VEDTAK:

1. Planutvalget vedtar forslag til endring av reguleringsplan for "Hauganmyra" og reguleringsplan for "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbanen" datert 05.12.98 rev. 27.02.99. Endringene består i:
   - eiendommen 142/173 regulert til trafikkformål i reguleringsplan for "Hauganmyra" tas ut av denne planen og innarbeides i reguleringsplan for "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbanen" og gis reguleringsformålet "Områder for kombinert forretninger, boliger, kontorer m.v.". Gangveg vest og sør for denne eiendommen innarbeides i samme plan.
   - regulert offentlig avkjørsel fra Nordbyringen flyttes ca 10,5 m sørover og endres til felles avkjørsel
   - frisikt i krysset Nordbysvingen/Nordbyringen reduseres fra 15x80 m til 10x65 m.

2. Planutvalget vedtar forslag til endringer/tillegg i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbane".
   Endringene/tillegget består i:
   - § 4 b) siste setning endres til "Det kan oppføres bebyggelse med mønehøyde inntil 9 m og gesimshøyde inntil 7,5 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå."
   - § 4 e) siste strekpunkt endres til "1,5 p-plasser for hver leilighet hvorav 1 i garasjeanlegg
   - Tillegg i § 4 a): "Før boligbebyggelsen på eiendommen 175/136 kan tas i bruk , må gang- sykkelvegen langs Nordbyvegen fram til Nordbyringen være opparbeidet."

3. Endringene er vedtatt som mindre vesentlig endring av reguleringsplan i hht. plan- og bygningslovens § 28-1.2.

RETT UTSKRIFT, 17.03.99

Anne Lise Strande
Anne Lise Strande

Sendt: Saksbehandler Ekeland, her
Arkivet, her

Behandlingsnr:	**1**	**Utv.saksnr:**	**Å PS 99/19**
Status:	**Behandlet**		
Utvalg:	**Planutvalget**		
Møtedato:	**10.03.99**		

Planutvalgets behandling den 10.03.99:

Av 7 medlemmer var 7 tilstede medregnet varamedlemmer.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

RÅDMANNENS INNSTILLING:

1. Planutvalget vedtar forslag til endring av reguleringsplan for "Hauganmyra" og reguleringsplan for "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbanen" datert 05.12.98 rev. 27.02.99. Endringene består i:
   - eiendommen 142/173 regulert til trafikkformål i reguleringsplan for "Hauganmyra" tas ut av denne planen og innarbeides i reguleringsplan for "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbanen" og gis reguleringsformålet "Områder for kombinert forretninger, boliger, kontorer m.v.". Gangveg vest og sør for denne eiendommen innarbeides i samme plan.
   - regulert offentlig avkjørsel fra Nordbyringen flyttes ca 10,5 m sørover og endres til felles avkjørsel
   - frisikt i krysset Nordbysvingen/Nordbyringen reduseres fra 15x80 m til 10x65 m.

2. Planutvalget vedtar forslag til endringer/tillegg i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbane". Endringene/tillegget består i:
   - § 4 b) siste setning endres til "Det kan oppføres bebyggelse med mønehøyde inntil 9 m og gesimshøyde inntil 7,5 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå."
   - § 4 e) siste strekpunkt endres til "1,5 p-plasser for hver leilighet hvorav 1 i garasjeanlegg
   - Tillegg i § 4 a): "Før boligbebyggelsen på eiendommen 175/136 kan tas i bruk , må gang- sykkelvegen langs Nordbyvegen fram til Nordbyringen være opparbeidet."

3. Endringene er vedtatt som mindre vesentlig endring av reguleringsplan i hht. plan- og bygningslovens § 28-1.2.

Saksbehandler: TEKN REGU TJTE Jon Terje Ekeland

Vedlegg:

1. Brev datert 05.12.98 fra ark. Atle Klungrehaug med beskrivelse av forslag til reguleringsendring
2. Forslag til reguleringsendring datert 05.12.98 rev. 27.02.99
3. Utsnitt av reguleringsplan for "Hauganmyra" stadfestet 01.11.76
4. Utsnitt av reguleringsplan for "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbanen" vedtatt 05.02.90
5. Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbanen" vedtatt 05.02.90
6. Forslag til utomhusplan datert 10.01.99 rev. 27.02.99
7. Perspektivskisse datert 19.01.99
8. Brev til Stein Harald Sande datert 16.02.99 fra ark. Klungrehaug

SAKEN GJELDER:

Forslag til endring av reguleringsplaner for "Hauganmyra" stadfestet 01.11.76 og "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbanen" vedtatt 05.02.90.

Bakgrunn for saken

Arkitekt Atle Klungrehaug har gjennom brev datert 05.12.98 på vegne av 3Bygg Mester A/S varslet forslag om endring av ovennevnte reguleringsplaner. 3Bygg Mester har til hensikt å bebygge arealet med et tun med tre- og fire-roms leiligheter, samt opprettholde eksisterende butikk. Berørte naboer og offentlige instanser fikk i tillegg til en beskrivelse av foreslåtte endringer bl.a. tilsendt kopi av gjeldende planer, forslag til reguleringsendringer og perspektivtegning som viste foreslått bebyggelse.

Det ble gitt uttalefrist på tre uker.

Følgende uttalelser ble mottatt:

21.12.98	Stein Harald Sande
22.12.98	Statens Vegvesen, Akershus

Stein Harald Sande (175/44)
Har soverom ut mot foreslått parkeringsareal på sørsiden av butikken. Lurer på hva slags parkeringsareal dette er, hvor parkeringsarealet for butikken er, hvor hovedinngangen til butikken er tenkt, hvilke øvrige planer utbygger har for eksisterende forretningsbygg og hva som tenkes gjort for å hindre overkjøring fra parkeringsplass til fortauet langs Nordbysvingen.

Statens Vegvesen
Kommentar til endringsforslagets pkt. 3. Byggegrenser gjelder også byggverk under bakkenivå. Foreslått plassering på parkeringskjeller går delvis inn i areal regulert til gangvegen. Ber om at parkeringskjeller holdes innenfor det regulerte byggeområdet.

Beskrivelse av forslag til endringer

1. Reguleringsplan for "Hauganmyra"
Eiendommen 142/173 regulert til trafikkformål tas ut av denne planen og innarbeides i reguleringsplan for "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbanen", og får samme reguleringsformål som eiendommen 175/136. Gangvegen vest og sør for denne eiendommen innlemmes også i samme plan.

2. Reguleringsplan for "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbanen" (plankart)
Eiendommen 142/173 samt g/s-vegen vest og sør for denne innarbeides i denne planen.
Eiendommen 142/173 gis reguleringsformålet "Områder for kombinert forretninger, boliger, kontorer m.v." jmf. reguleringsbestemmelsenes § 4.
Regulert offentlig avkjøring fra Nordbyringen inn til eiendommen 175/136 flyttes ca 10,5 m sørover og endres til felles avkjørsel. Frisikt i krysset Nordbyringen/Nordbysvingen reduseres fra 15x80 m til 10x65 m i tråd med fartsgrensene på stedet.

3. Reguleringsplan for "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbanen" (bestemmelser)
§ 4 b) siste setning foreslås endret fra: "Det kan oppføres bebyggelse inntil 2. etg. med mønehøyde inntil 9 m fra ferdig planert terreng." til "Det kan oppføres bebyggelse med mønehøyde inntil 9 m og gesimshøyde inntil 7,5 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå."

§ 4 e) siste strekpunkt er foreslått endret fra 2 p-plasser for hver bolig/leilighet til 1,5 p-plass for hver leilighet, hvorav 1 i garasjeanlegg.

Tillegg i pkt. § 4 a): Før boligbebyggelse på eiendommene 175//136 og 142/173 kan tas i bruk, må gang-/sykkelvegen langs Nordbyvegen fram til Nordbyringen være opparbeidet.

Den 25.01.99 sendte arkitekt Atle Klungrehaug inn søknad om rammetillatelse for bygging av 35 leiligheter på det samme området som det den 05.12.98 ble varslet om reguleringsendringer for.

I fbm. nabovarslingen av rammesøknaden har det kommet inn tre uttalelser:

23.01.99	Anna Grønnbekk
24.01.99	Laila Grønnbekk for Turid Grønnbekk
21.02.99	Stein Harald Sande

Anna Grønnbekk (175/13)
Fremlagt plan vil innebære betydelige ulemper for omliggende boliger, og i særlig grad hennes eiendom på følgende områder: Utsikt mot sør, lys (den 2 ½ - etasjes boligrekken vil stenge for dagslyset på sørsiden av hennes eiendom), innsyn og økt trafikk. Dette vil føre til betydelig reduksjon i eiendommens bruks- og markedsverdi. Dersom det skal bygges på eiendommen, må rekken av boligeiendommer nærmest Nordbyvegen reduseres med minst en etasje. Det må først og fremst tas hensyn til eksisterende bebyggelse.

Turid Grønnbekk (175/197)
Kan ikke akseptere at den planlagte boligrekken økes med en etasje ved at det blir tillatt bolig også i loftsetasjen. Husrekken som er planlagt langs Nordbyvegen må gjøres mindre sammenhengende, slik at det slipper frem dagslys til eksisterende boliger på nordsiden.

Stein Harald Sande (175/144)
Parkeringsarealet sør for butikken blir for trangt. Det blir ikke plass til to parkeringsrekker og lossearеal i fbm. lasterampen på butikken uten å komme i konflikt med fortau og eksisterende veg. Har soverom mot det foreslåtte parkeringsareal. Vil helst ha grøntareal der for å bli skånet for trafikk/støy. Aksepterer ikke evt. kjøring over fortauet og ut i Nordbysvingen. Aksepterer heller ikke parkering langs Nordbysvingen. Hvor skal snøopplag være ? Utnyttelsen av eiendommen virker for stor. Dersom parkeringsarealet for butikken skal være på sørsiden, bør man finne en annen løsning/bruk av eiendommen. Hvor skal inngangen til butikken være ? I følge reguleringsplanen kan det kun oppføres boliger i inntil 2 etasjer. Fasadetegningene viser tre.

ADMINISTRASJONENS VURDERINGER:

I denne saken foreligger det 5 merknader fra naboer/offentlige instanser. Av disse har to kommet inn i fbm. varslingen av reguleringsendringen og tre kommet inn i fbm. nabovarslingen av rammesøknaden.

Administrasjonen finner det mest naturlig av hensyn til saksgangen videre, at alle merknadene tas opp til behandling i fbm. Planutvalgets behandling av den foreslåtte reguleringsendringen.

Statens Vegvesens merknad er tatt hensyn til. Parkeringshuset er nå flyttet og ligger ca 3 m fra grøftekanten for g/s-vegen.

Stein Harald Sandes første merknad, er besvart i brev datert 16.02.99 fra ark. Klungrehaug. Merknadene som innkom i fbm. varslingen av de foreslåtte reguleringsendringene er gjennom dette ivaretatt.

I fbm. rammesøknaden kom det inn tre nye merknader. Anna og Turid Grønnbekk (naboer på nordsiden av Nordbyvegen) mener at fremlagte plan vil innebære betydelige ulemper for deres eiendommer og at planlagte husrekke mot Nordbyvegen må reduseres med en etasje, slik at det tas hensyn til eksisterende bebyggelse.

Den foreslåtte bebyggelsen på eiendommen 175/36 kommer på det nærmeste 25 m unna bebyggelsen på eiendommen 175/13 og på det nærmeste 35 m unna bebyggelsen på eiendommen 175/197. Den foreslåtte bebyggelsen kommer ikke nærmere Nordbyvegen enn det gjeldende reguleringsplan tillater. Den blir heller ikke noe høyere enn det gjeldende reguleringsplan tillater.

Administrasjonen finner ikke grunnlag for å redusere mønehøyden på 9 m som gjeldende reguleringsplan tillater, slik som Grønnbekk ønsker. Når det gjelder spørsmålet om etasjetall i reguleringsbestemmelser, så er definering av antall etasjer i reguleringsbestemmelsene i følge den nye veilederen for beregning av utnytting noe man skal bort ifra. Bygningshøyder og etasjetall skal nå styres gjennom å sette mønehøyde og gesimshøyde over planert terrengs gjennomsnittsnivå, slik som foreslått i denne reguleringsendringen. I dette prosjektet vil bygningene som en følge av dette kunne få 2 ½ etasje som vist på perspektivtegningen. Det understrekes at reguleringsendringen ikke tillater noe høyere bebyggelse enn det som er tillatt innenfor gjeldende regulering.

Når det gjelder Sandes merknader i fbm. nabovarslingen av rammesøknaden så er disse også kommentart av ark. Klungrehaug i brevet datert 16.02.99. Disse merknadene går i det vesentligste på detaljutformingen av parkeringsarealet. Parkeringsarealet er nå omarbeidet både med hensyn til antall parkeringsplasser og lossearеal i fbm. lasterampen. Parkeringsplassen vil også bli rammet inn av en hekk som vil forhindre utkjøring direkte fra parkeringsplassen og ut i Nordbysvingen.

Sande påpeker også at utnyttelsen av eiendommen virker for stor. Gjeldende reguleringsbestemmelser tillater BYA=25 % på eiendommen. Det foreslåtte prosjektet gir en BYA på 24,2 %, noe som er lavere enn det gjeldende regulering tillater. Når det gjelder antall boenheter, så er det forståelig at en nabo anser 35 boenheter som høyt.

Den aktuelle eiendommen ligger i sone III for boligtypefordeling i gjeldende kommuneplan. I denne sonen skal 35 % av leilighetshusene som bygges i Jessheim planområde lokaliseres. Utnyttelsen på eiendommen er dermed klart i tråd med kommuneplanens forutsetninger om å bygge tettere i Jessheimområdet.

En forutsetning for tallet på 35 boenheter på denne eiendommen er at fellesarealer løses på en tilfredsstillende måte, at store deler av parkeringen legges under bakken og at kommuneplanens krav om minimum 80 m² fellesareal, hvorav minimum 40 m² til felles lek per boenhet, overholdes. I foreliggende prosjekt er disse elementene oppfylt.

I rammetillatelsen vil det bli stilt krav som ivaretar ovennevnte problemstillinger.

KONKLUSJON

Foreslåtte reguleringsendring anbefales. De foreslåtte reguleringsendringer anses å være mindre vesentlige.

TEGNFORKLARING:

REGULERINGSFORMÅL §25

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U<
- BOLIGER U<
- FORRETNINGER, KONTOR MV.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD/SKOGBRUK

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANG SYKKELVEG, FORTAU
- GRØFT
- KJØRBAR GANG / SYKKELVEG

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEK

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

STREKSYMBOLER MV.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- VANN
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

KARTBLADREFERANSE:

CR-051-1-64 / CS-051-1-57
CR-050-1-08 / CS-050-1-01

Vedtatt av Ullensaker herredsstyre den 5/2-90.

ordfører

10 0m 10m

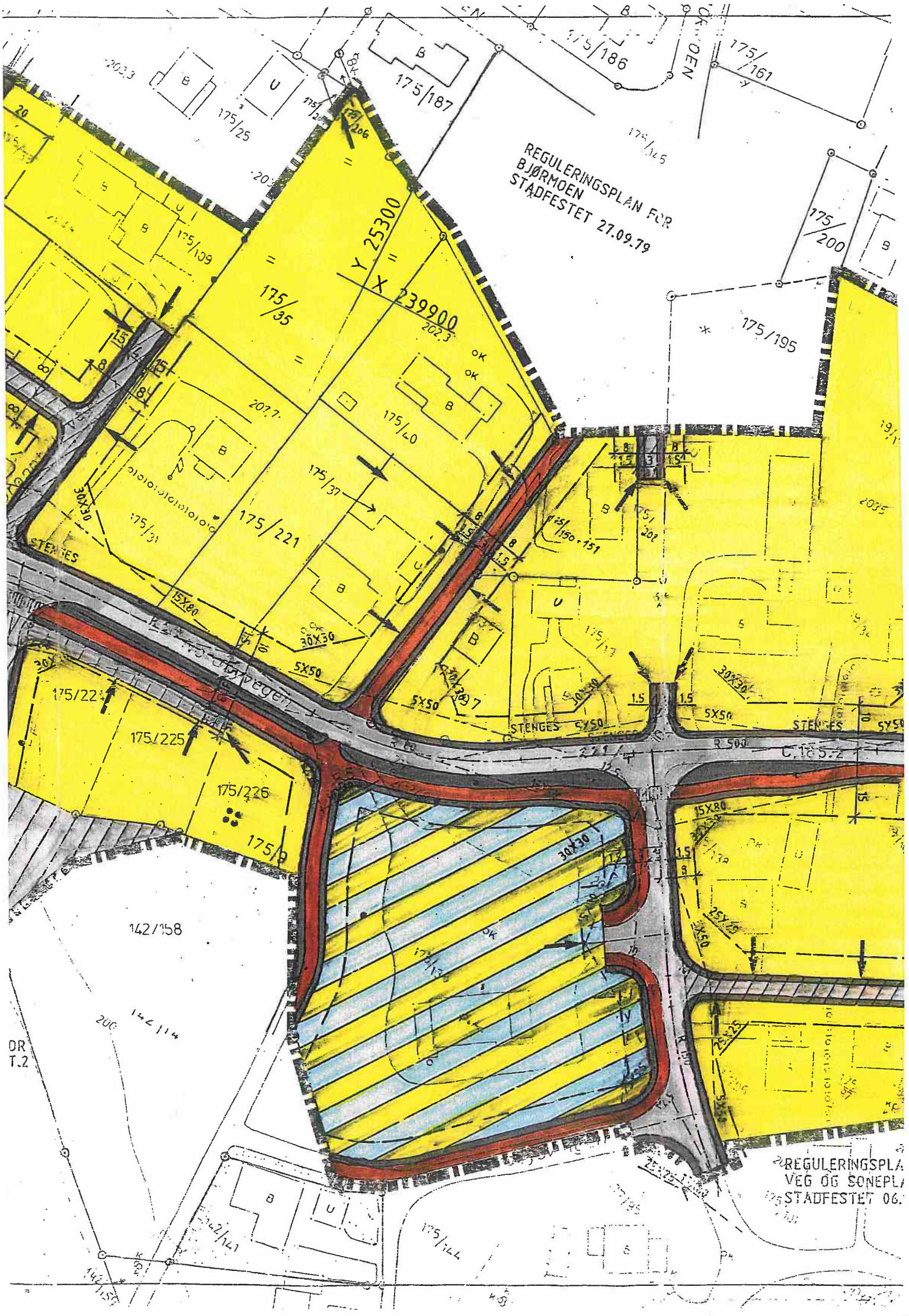
MÅLESTOKK 1:1000 EKV. 1m

REGULERINGSPLAN / [redacted] FOR:

Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til Jernbanen
ULLENSAKER KOMMUNE

PLAN NR.: 190 C

REVISJONER:	DATO	SIGN.
JERNBANEUNDERGANG SAMT DIV.MINDRE ENDR. PLANEN FORKORTET CA.80M FRA ØST	19.08.83	B.A.
PLANEN FORLENGET CA.225M MOT ØST	25.02.82	B.A.
PLANOMRÅDET UTVIDET SYD FOR NORDBYVEGEN, OG FORKORTET CA.300M ØST		
FOR JERNBANEN.	30.11.88	S.R / R. G.
TATT UT SKRAVUR PÅ 175/3 & 175/54, FLYTTET ADKOMST TIL 142/129. TEGNET INN NY ADKOMST		
TIL 175/224, 175/225 & 175/226 NY TOMTEDELING & NY ADKOMST, TIL 175/3 & 175/54	23.10.89	S.R/R.G.
HERREDSTYRETS VEDTAK	05.02.90	
STADFESTING		
KUNNGJØRING	01.03.90	
PLANLEGGER:	09.02.82	B.A.


REGULERINGSPLAN FOR
BJØRMOEN
STADFESTET 27.09.79
Y 25300
X 239900
175/35
175/40
175/37
175/221
175/31
175/225
175/226
175/222
175/186
175/187
175/161
175/200
175/195
175/109
175/25
142/158
142/114
142/141
175/144
175/117
175/132
175/150 - 151
175/202
STENGES
15X80
30X30
5X50
25X15
R.500
C.185.2
REGULERINGSPLA
VEG OG SONEPLA
STADFESTET 06.

Vedtatt av Ullensaker
Herredsstyre den 05.02.90.

Ordfører

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN "NORDBYVEGEN FRA TRONDHEIMSVEGEN TIL JERNBANEN."

REGULERINGSPLANEN ER DATERT: 09.02.82, sist revidert 23.10.89.
BESTEMMELSENE ER DATERT: 02.12.88, revidert 23.10.89.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Boligområde.

a) I området skal kun oppføres frittliggende boliger.

b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggelinjer som er vist i planen.

c) Tillatt bebygd areal, det vil si tillatt bebygd areal, inkludert garasje og uthus, i prosent av tomtens areal, BYA= 15%.
Det kan oppføres boliger inntil 2. etg. med mønehøyde inntil 9 m fra ferdig planert terreng.

d) Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanene være vist plassering av dobbeltgarasje, oppstillingsplass for bil samt snuplass på egen eiendom, selv om garasjen(e) ikke skal oppføres samtidig med boligen.

f) Bygningene skal ha saltak. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel.

g) Dersom bolighuset på eiendom gnr. 19 bnr. 10 fjernes, skal gang/sykkelvegen utarbeides med fysisk skille mot Nordbyvegen på 3 meter.

§ 3.

Trafikkområder.

a) Trafikkområder samt fellesavkjørsler skal opparbeides som vist i planen.

b) Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisikt-områdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 4.

Områder for kombinert forretninger, boliger, kontorer m.v.

a) I områdene tillates oppført bebyggelse for forretninger, boliger, kontor, m.v. med tilhørende anlegg som lager og garasjer.
Anlegg som er sjenerende for tilliggende boligbebyggelse ved lukt, røyk, støy eller annet tillates ikke.

b) Tillatt bebygd areal, det vil si tillatt bebygd areal, inkludert garasje og uthus, i prosent av tomtens areal, BYA= 25%.
Det kan oppføres bebyggelse inntil 2. etg. med mønehøyde inntil 9 m fra ferdig planert terreng.

c) Bebyggelsens utvendige fasademateriale og farger reklame-skilter m.v. skal godkjennes av bygningsrådet. Reklame-arrangementer skal underordnes bygningen(e)s fasade(r).

d) Ved byggemelding skal medfølge utendørsplan som viser løs-ninger for adkomst, parkering og intern trafikk, terreng-behandling og beplantninger (M 1:100 eller 1:200).

e) I situasjonsplan/utendørsplan skal det minst avsettes plass for
- 1 p-plass pr. 30 m² gulvflate i forretninger og kontor.
- 1 p-plass pr. 80 m² gulvflate i lager.
- 0,25 plasser pr. sete i eventuell kafeteria e.l. (for besøkende)
- 2 p-plasser for hver bolig/leilighet hvorav 1 i garasjeanlegg.

For annen virksomhet skal bygningsrådet fastsette parkeringsbehovet. Bygningsrådet kan redusere totalbehovet hvis parkering skjer til forskjellige tidspunkter på døgnet. Det skal i tillegg avsettes nødvendig plass for manøvering og lasting/lossing.

f) Bygningsrådet kan kreve at avgrensninger mot offentlig veg og større parkeringsarealer skal beplantes for å gi området et tiltalende preg.

g) Ubebygget område tillates ikke utnyttet til lagring.

§ 5.

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn på takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus, lager m.v.

b) Gjerder over 1 m skal godkjennes av bygningsrådet. Støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker m.v. som er sjenerende for den offentlige ferdsel, jfr. veglovens § 29 og 31.

d) Det skal utarbeides tekniske planer for veg, vann og avløp for området. Planene skal forelegges kommuneingeniøren for godkjenning før området skal bebygges.

e) Dispensasjons fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, gis av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

f) Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

Ullensaker kommune

Byggesak

Sjåtil & Fornæss AS
Postboks 373
2403 ELVERUM

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2008/4232-14		29.03.2010

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	175/136
Tiltakets art:	Gjenoppbygging etter brann
Byggets/anleggets art:	Boligblokk på 3-4 etasjer
Byggested:	Nordbytunet 3 A-D – 2050 Jessheim

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 23.03.10; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

For Bygningssjefen

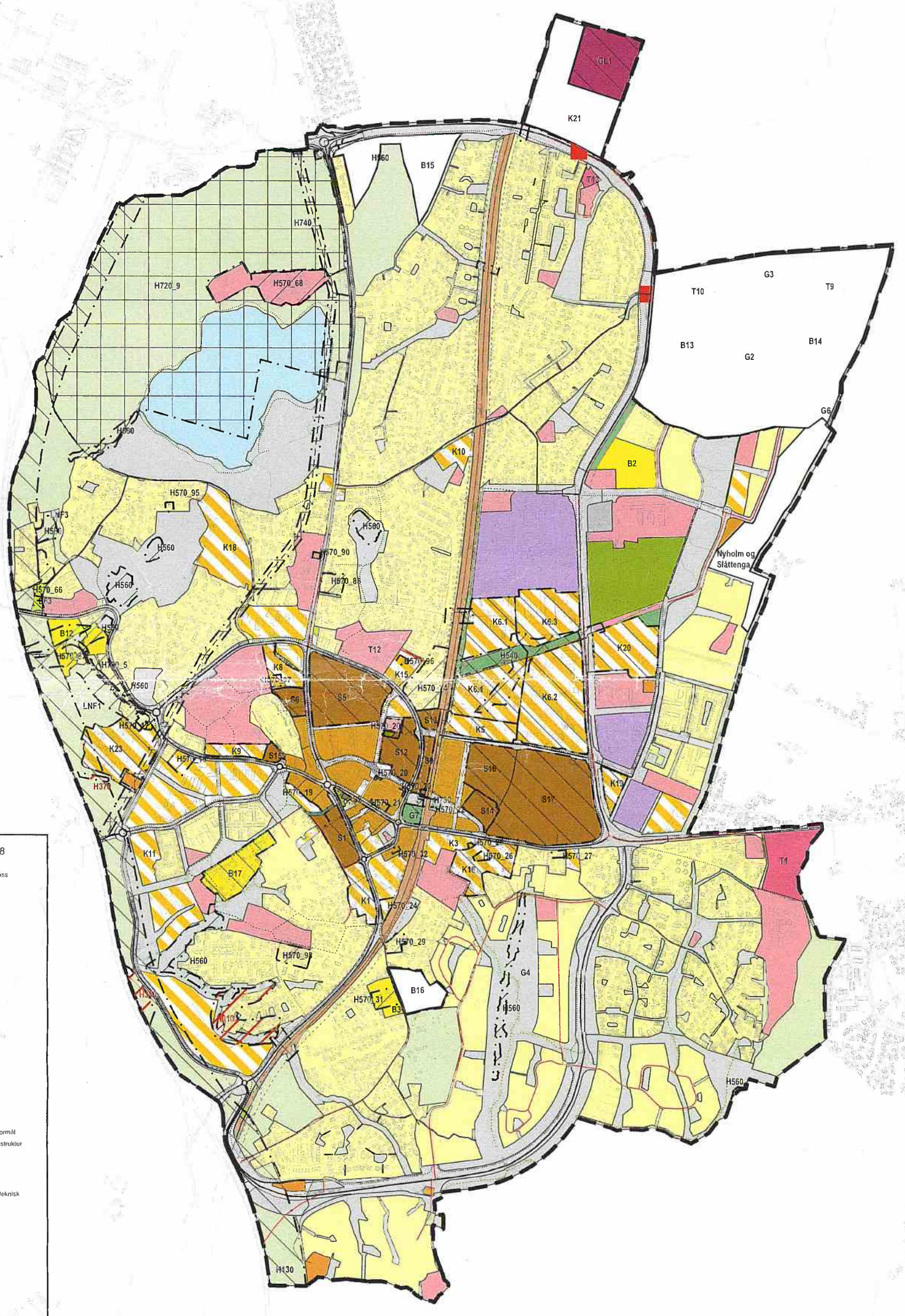
Jonny Leirpoll
Spesialkonsulent byggesak
Direkte telefonnr: 66108271

Kopi:
Avgiftskontoret, HER

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025-2050
kommunedelplan
Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 Sak 54/25, justert etter vedtak av Formannskapet 23.09.2025 sak 125/25

Grønn tekst = nye bestemmelser på ny begrenset høring og offentlig ettersyn
Gjennomstrøket rød tekst = bestemmelser som foreløpig er unntatt rettsvirkning frem til innsigelser er løst



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

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

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER **27**

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

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

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

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

§ 1.2 Planens rettsvirkning

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

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

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

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

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

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

1.3.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

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

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

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

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

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

1.6.2 Universell utforming

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

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

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

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

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

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

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

1.6.5 Kunst i offentlig rom

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

1.6.6 Midlertidig bruk

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

1.6.7 Grad av utnytting

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

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

§ 1.7 Utbyggingsavtaler

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

§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

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

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

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

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

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

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

1.8.2 Stedsanalyse

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

1.8.3 Estetisk redegjørelse

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

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

1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

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

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

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

1.8.5 Svalganger

Det tillates ikke svalganger i områder for sentrumsformål.

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

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

1.8.6. Utomhusplan

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

1.8.7 Skilt og reklame

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

1.8.8 Visuell overensstemmelse

Til planforslag skal det utarbeides illustrasjoner og prinsipper for arkitektonisk utforming. For å sikre overensstemmelse mellom illustrasjoner og ferdig bygg, skal det på reguleringsnivå avklares hvilke illustrasjoner og prinsipper som skal være førende ved behandling av byggesøknad. konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

Retningslinje til § 1.8.8 Visuell overensstemmelse

- Mindre avvik kan tillates dersom kommunen vurderer at byggets arkitektoniske kvalitet og planens intensjon ikke forringes.
- Eventuelle avvik skal dokumenteres og begrunnes i byggesøknaden.

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

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

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

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

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

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

Retningslinje til § 1.10.1 Naturmangfold

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

1.10.2 Hogst av trær

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

1.10.3 Beplantning og pollinatorkorridor

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

§1.11 Grønnstruktur

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

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

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

§ 1.12 Vassdragssoner

1.12.1 Erosjon langs bekker

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

1.12.2 Bekkelukking og gjenåpning av lukkede bekker

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

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

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

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

1.12.3 Vannmiljø

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

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

§ 1.13 Samfunnssikkerhet

1.13.1 Geoteknikk

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

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

1.13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

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

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

1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

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

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

~~1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn~~

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

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

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

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

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

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

§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

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

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

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

1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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

1.14.4 Energi/fjernvarme

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

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

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

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

Retningslinje til § 1.14.4 Energi/fjernvarme

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

1.14.5 Vann og avløp

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

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

1.14.6 Renovasjon

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

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

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

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

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

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

§ 1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av veger og gater, inkl. belysning

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

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

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

1.15.2 Byggegrense til veg

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

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

1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

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

1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal løses på egen eiendom.

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

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

1.15.5 Parkering

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

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

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

1.15.6 Trafikkutredning

Til planforslag skal det utarbeides en trafikkutredning, som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser til reguleringsplan. Utredningen skal vurdere følgende:
- Om planen sikrer intensjonene bak § 1.15.1
- Trafikale konsekvenser av tiltaket
- Trafikksikkerhet
- Hvordan gående, syklende, kollektiv, varelevering, service, ivaretas og sikres i plan.

§ 1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Grunnforurensing

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

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

1.16.2 Luftforurensning

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

1.16.3 Lysforurensning

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

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

§ 1.17 Støy

1.17.1 Generelt

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

1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

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

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

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

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

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

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

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

Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan unntaksvis kommunen tillate at noen få boenheter utformes med dempet fasade som erstatning for stille side. Det krever at utforming av støydemping har opplevd høy kvalitet og vurderes i forhold til arkitektur, stedstilpasning, inneklima mm.

Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, skal klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold er tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

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

1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

1.18.1 Kjøpesenter

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

1.18.2 Øvrig detaljhandel

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

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

1.18.3 Handel med plasskrevende varer

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

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

1.19.1 Generelt byggeforbud

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

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

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

1.19.2 ~~Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde~~

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

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 Byggehøyder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og romlighet

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

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

2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

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

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

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

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

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

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:

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

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

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet.

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

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

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

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

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

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

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

§ 2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

~~B13-B14 – Gystadmarka Nord~~

~~Det er krav om felles planlegging av B13-B14 inkludert T9-T10 og grønnstrukturen G2, G3 og G6. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og lavblokker i B13.~~

~~Det skal reguleres flere brede blågrønne korridorer på tvers av feltene. Den endelig avgrensning mellom delfeltene avklares i reguleringsplanen. Det tillates en utnyttelse på 100-150% BRA innenfor felt B13 og 50-100% BRA for felt B14.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

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

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

~~B15 – Nordbyjordet~~

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

~~Rekkefølgekrav:~~

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

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

~~B16 – Allergotjordet~~

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

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

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

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

~~Rekkefølgekrav:~~

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

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

B17 – Flatavegen

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

B63 – Kverndalstunet

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

K5 - Saga nord

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

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

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

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

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

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

Beliggenhet og endelig størrelse av parken fastlegges gjennom krav til felles plan. Antall nødvendige forbindelser mot turveg langs jernbanen må avklares gjennom felles plan.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- kryssing av fv.174, bekkeåpning, hovedsykkelveg, parker og nytt tverrsnitt av Industrivegen m.fl. og Henrik Bulls veg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- etablering av kryssing av jernbane mot Charles Kings veg for gående og syklende skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Henrik Bulls veg og Industrivegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Jessheimvegen/Henrik Bulls være opparbeidet eller sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet.
- Barnehage med minst 8 avdelinger sikres opparbeidet. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.
- Grønnstruktur mot næringsområdet i nord og ny veg mellom Industrivegen og Energivegen være opparbeidet.

K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot bebyggelsen i nordøst. Eksisterende store trær skal bevares i størst mulig grad. Planleggingen må ivareta en gangveg fra Stallvegen mot Jessheim vgs. Lykkebo skal bevares.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim VGS
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs K8 og S6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Ringvegen/Trondheimsvegen være utbedret eller sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjer som vist i temakart ivaretas. Det skal etableres barnehage.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Tosidig fortau langs felles atkomstveg fra Gardermovegen mot Jessheim vgs. og Jessheim barnehage være opparbeidet
- Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K10 – Porten

Området kan utvikles med barnehage, omsorgsboliger og/eller boliger. Det bør legges til rette for sambruk av parkering og uteareal.

Gangveg i øst mot stasjonen skal ivaretas. Endelig utnyttelse og høyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

K11 – Romsaas Vest

Det tillates oppført bebyggelse uten boliger med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i øst. Det skal være vegetasjon mot tilgrensende boligområder i øst. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet

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

Det tillates oppført bebyggelse med kombinerte formål og krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i nord og hensynta Linjebo og Eik i skala. Behov for omlegging av VA-ledninger må avklares ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortau langs Rådhusvegen langs K15 være opparbeidet

K16 – Nygårdkvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

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

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

K18 – Magasinleiren

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

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

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

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

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

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

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

K23 – Gjestad

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

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

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

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

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

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

S2 – Gamlebyen vest

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

S5 – Sentrumslunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

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

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

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

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

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

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

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

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

Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

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

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

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

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

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

S12 – Rådhustomta

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

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

S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

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

S14 – Saga Service (tidligere K4)

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

S15 – Gardermovegen 9 og 11

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

S16 – Tomtemoen Vest

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

S17 – Tomtemoen Øst

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

§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

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

T1 – Nord for Skogmo skole

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

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

~~T9 – Gystadmarka nord~~

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

~~T10 – Gystadmarka nord~~

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

T12 – Jessheim skole og ressurssenter

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

T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen

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

GL1 – Gravlund

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

§ 2.8 Grønnstruktur

~~G2 – Skogsparken Nordre del~~

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

~~G3 – Skoleparken~~

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

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

G4 – Langmyra

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

~~G6 – Grønnstrukturforbindelse rundt Gystadmarka nord~~

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

G7- Stasjonsparken (sør)

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

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

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

§ 2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

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

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

2.9.2 Sekundær boenhet

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

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

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

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

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

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

§ 2.10 Hensynsoner

2.10.1 H810 - Krav om felles planlegging

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

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

2.10.2 H740 - Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

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

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

2.10.4 H370 - Faresone høyspentanlegg

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

2.10.5 H410 - Krav vedrørende infrastruktur

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

2.10.6 H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

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

2.10.7 H540 - Hensynssone grønnstruktur

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

2.10.8 H560 - Bevaring av naturmiljø

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

2.10.9 H310_1 Fareområde for kvikkleireskred

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

2.10.10 H310_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

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

2.10.11 H310_3 Aktsomhetsområde for flom

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

2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

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

- Stasjonsbygningen H730_7
- Gropavegen H730_5

2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

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

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

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

Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

1 – Gamlebyen vest

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

2 – Stasjonsområdet

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

3 – Rådhusplassens omgivelser

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

4 – Verdifulle enkelthus og anlegg

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

5 – Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet

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

6 – Den eldste villabebyggelsen

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

7 – Døli Østre og Sundbytunet

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

8 – Gårdstun og småbruk

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

9 – Hulvei

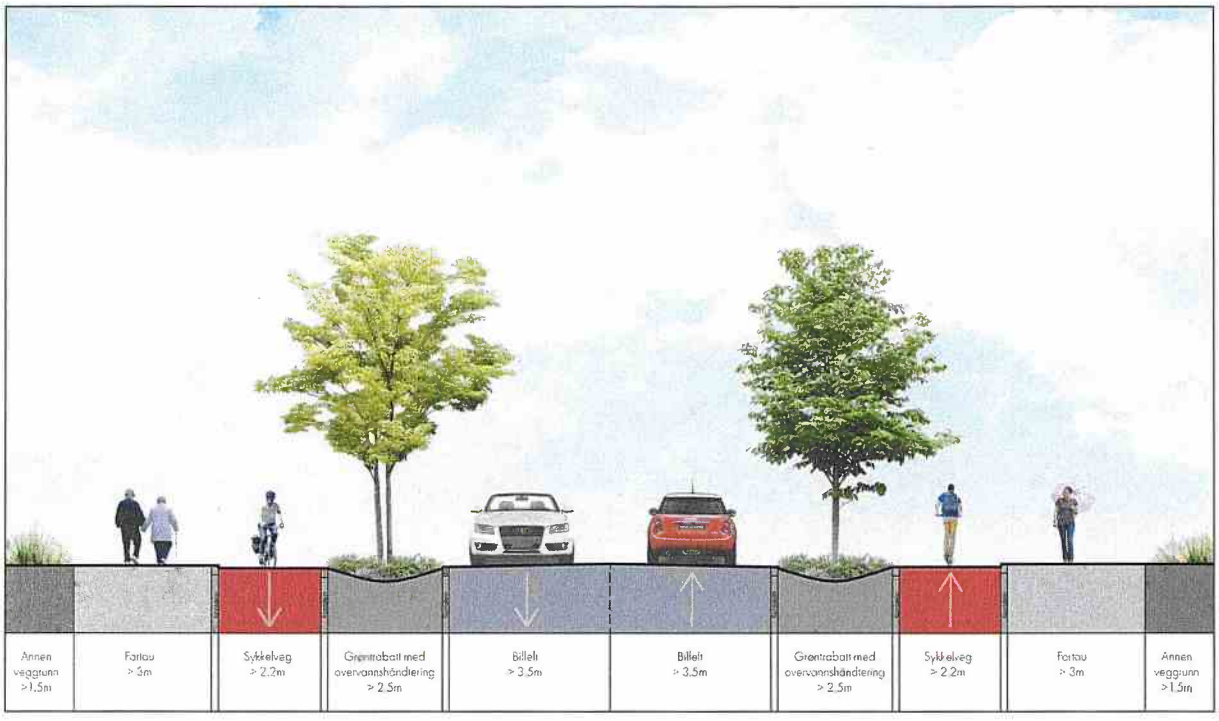
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

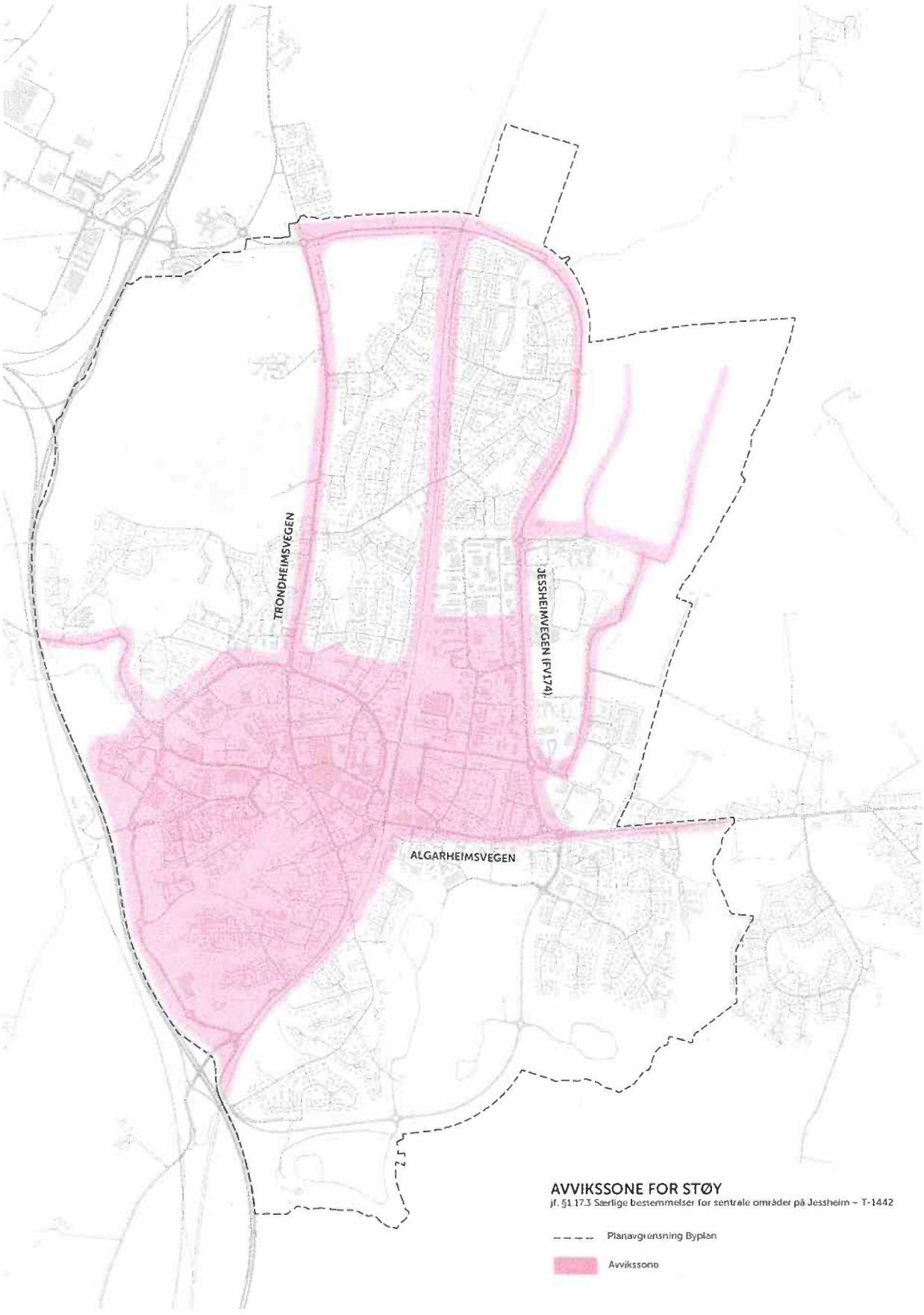
Til § 1.15 Mobilitet

Ideal prinsippsnitt

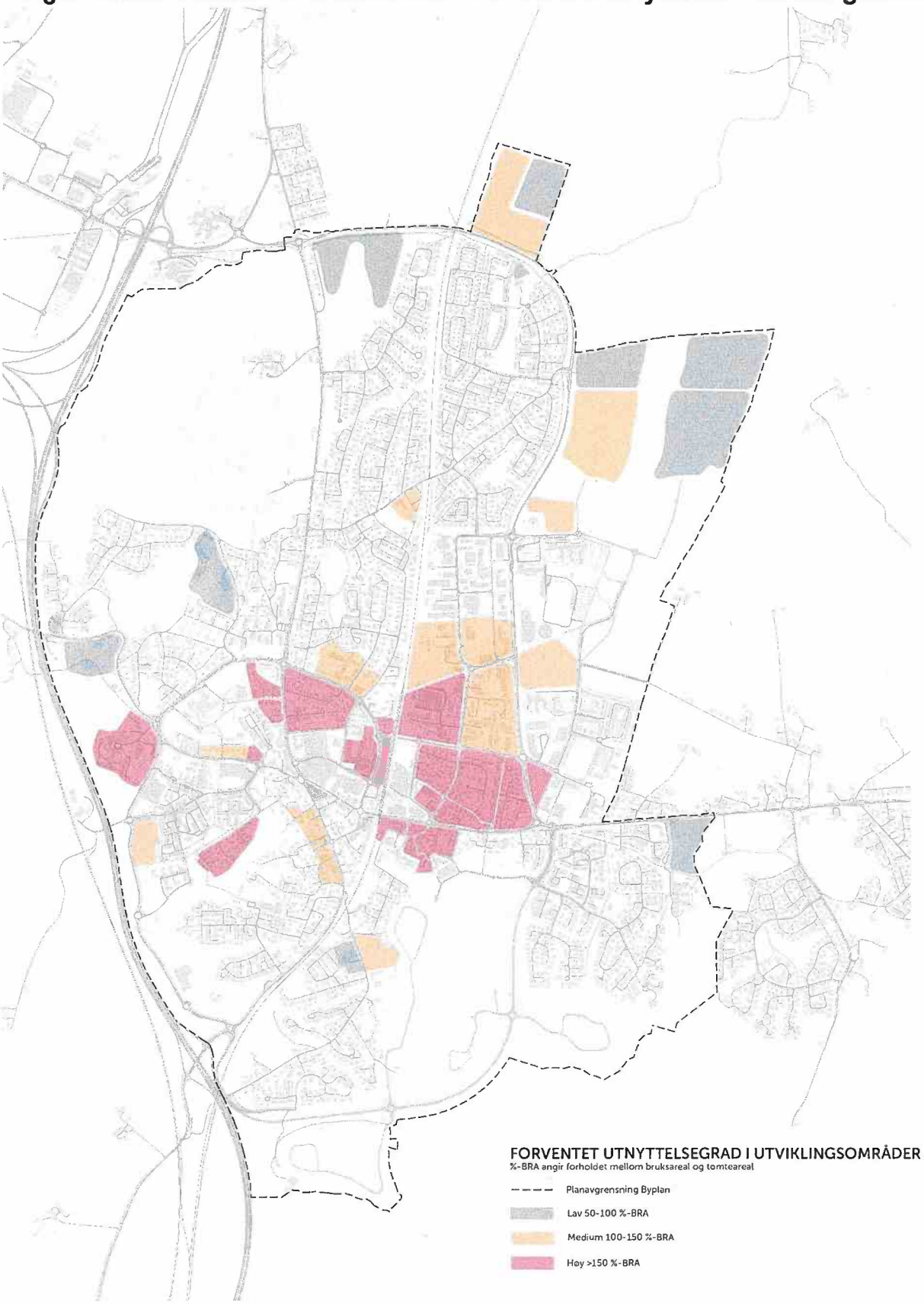
Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§ 4.1 Generelt

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

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

§ 4.2 Arealkrav for parkering

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

§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

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

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

§ 4.4 HC-parkering

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

§ 4.5 Sykkelparkering

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

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

§ 4.6 Parkering til service

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

§ 4.7 Bildelingsordning

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

§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

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

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

KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

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

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

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

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

§ 5.2 Definisjoner

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

Bebyggelse

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

Åpen bebyggelse:
Se frittliggende småhusbebyggelse.

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

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

Våningshus:
Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

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

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

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

Kjedehus:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bylogistikk

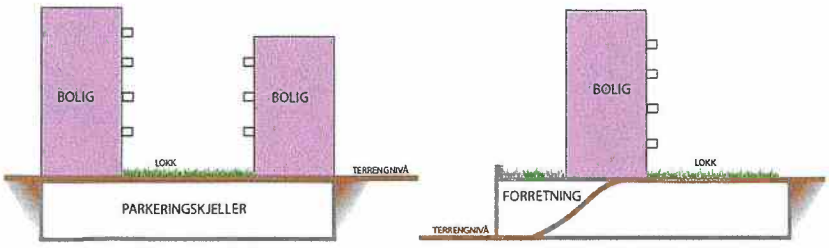
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

Mobilitetshus

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

Lokk – uteoppholdsarealer

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



Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

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

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

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



E-02

11x12 L 11x12 L 11x12 L

11x12 L 11x12 L 11x12 L

B A

KJØKKEN
11.1 m²

SOV 5
6.6 m²

9x21

G

WC
1.8 m²

GANG
4.5 m²

8x21

STUE
26.4 m²

16 F

11x16 F 9x20 11x16 F

SOV 5
6.6 m²

KJØKKEN
11.0 m²

9x21

G

WC
1.8 m²

8x21

GANG
4.5 m²

STUE
26.4 m²

9x20

11x16 F 11x16 F

11x12 L 11x12 L 11x12 L

KJØKKEN
11.0 m²

9x21

SOV 5
6.6 m²

G

GANG
4.5 m²

8x21

STUE
26.4 m²

ARBEIDSTEGNING

REV. NOCK	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
-		-	-	-

NORDBYTUNET BOLIGSAMEIE
Nordbytunet
2050 JESSHEIM

Dato	Konstruert av	Kontrollert av	Målestokk	Tegning nr.	Index
16.01.2009	Klungrehaug	GJR	A3 1:50	1945-A121	
Filnavn	Tegnet av	Godkjent av			
-	GJR				

Gjenoppbygging av leiligheter etter brann

PLAN 2

SJÅTIL & FORNÆSS

Sjåtil & Fornæss A/S

E-03

SOV 2
17.0 m²

SOV 2
17.0 m²

SOV 3
17.7 m²

SOV 3
17.7 m²

SOV 3
17.7 m²

BOD
7.3 m²

BOD
7.3 m²

BOD
7.3 m²

BOD
7.3 m²

H=1500

ARBEIDSTEGNING

NORDBYTUNET BOLIGSAMEIE
Nordbytunet
2050 JESSHEIM

Gjenoppbygging av leiligheter etter brann

PLAN 3

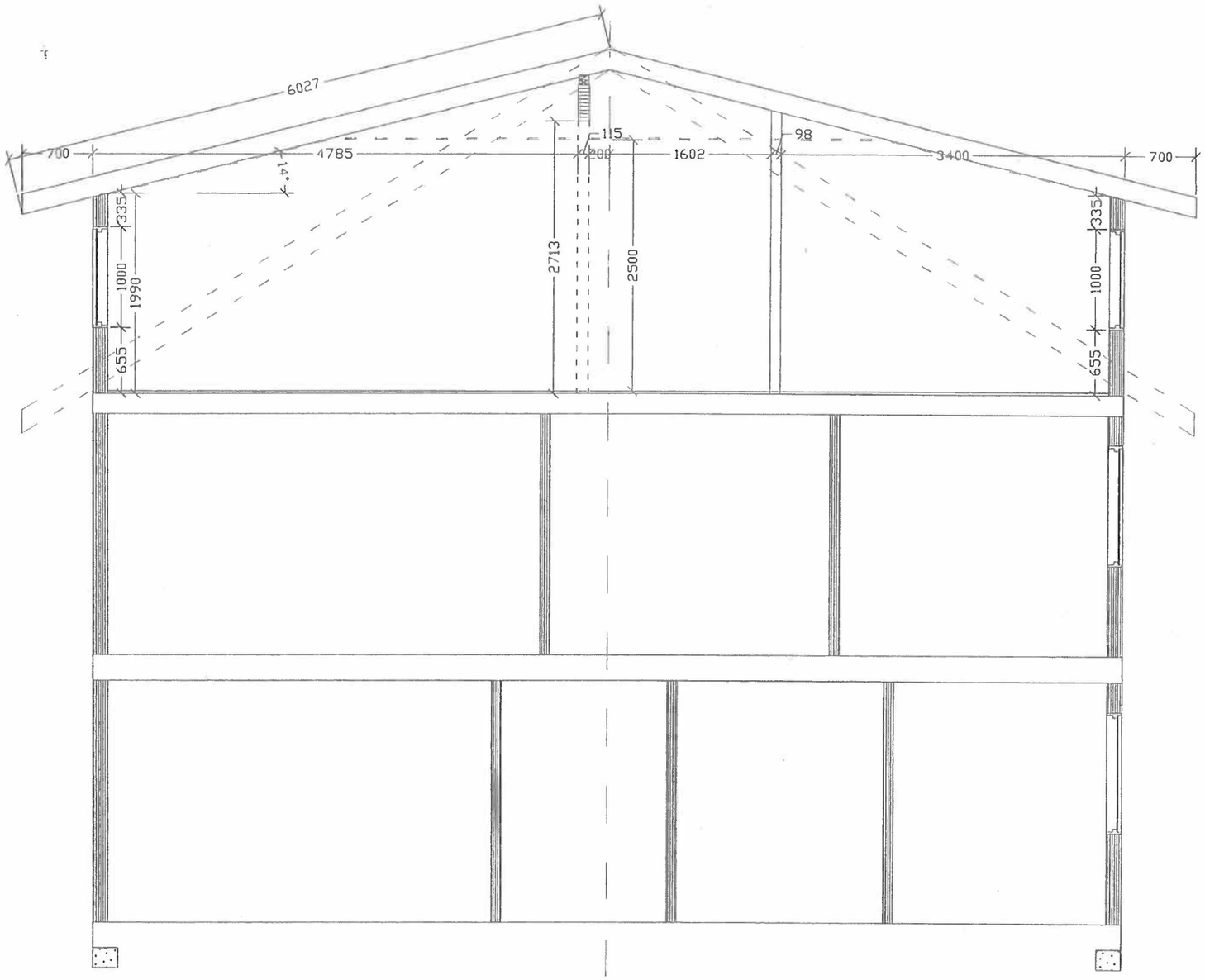
Dato 16.01.2009 | Arkitekt/Ing. Klungrehaug | Kontrollert av GIR | Målestokk A3 1:50 | Tegning nr. 1945-A122

Tegnet av GIR

SJÅTIL & FORNÆSS

Sjåtil & Fornæss A/S
Lundsaasdyn 17 Pb 373 2403 Elverum Tlf 62 42 50 25 Fax 62 42 50 30

E-04



SNITT A-A

ARBEIDSTEGNING

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
–		–	–	–

NORDBYTUNET BOLIGSAMEIE
Nordbytunet
2050 JESSHEIM

Dato	Konstruert av	Kontrollert av	Målestokk	Tegning nr.	Index
16.01.2009	Klungrehaug	GIR	A3 1:50	1945-A140	
Filnavn	Tegnet av	Godkjent av			
-	GIR				

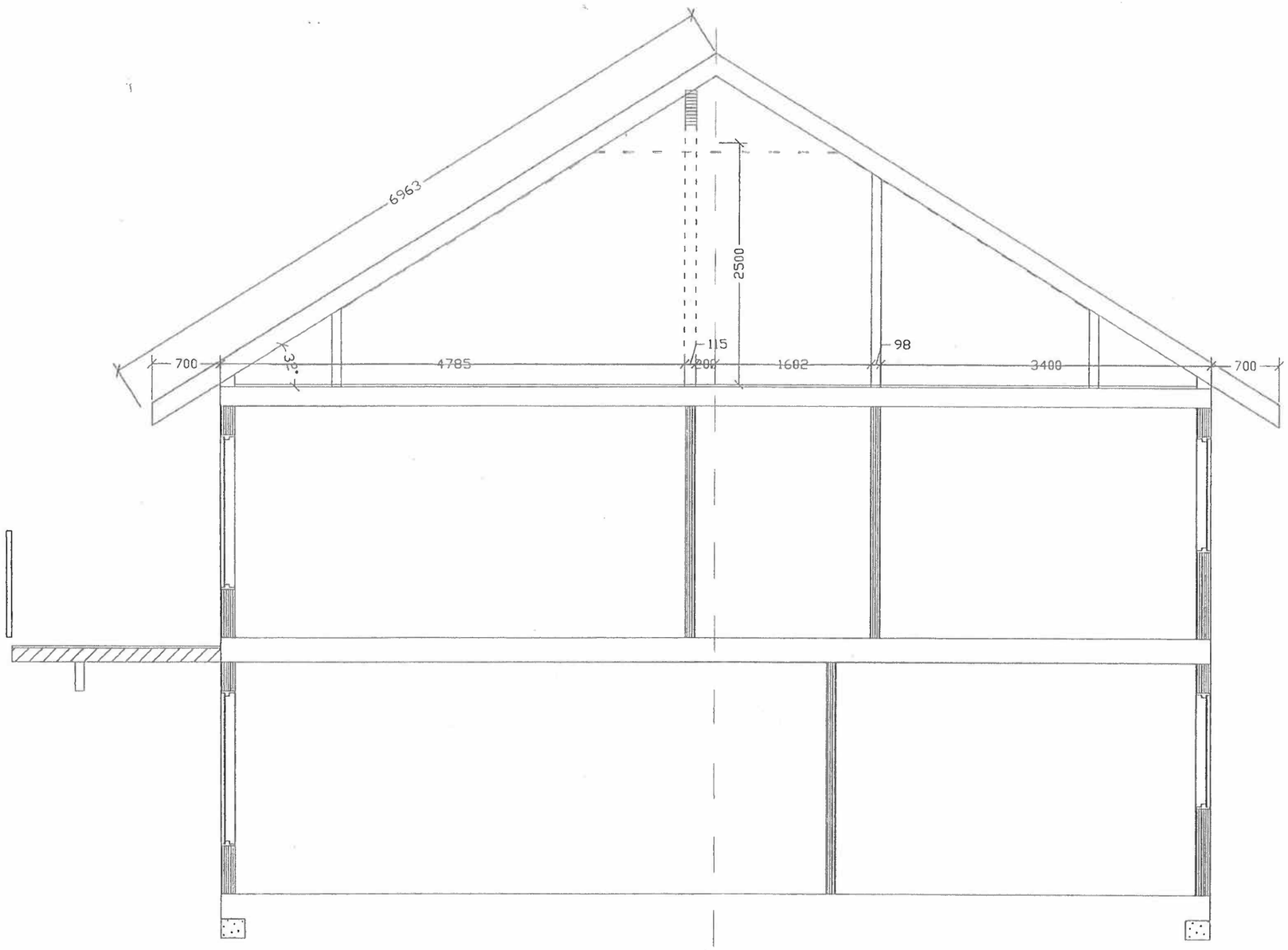
Gjenoppbygging av leiligheter etter brann

SNITT A-A

SJÅTIL & FORNÆSS

Sjåtil & Fornæss A/S

E-05



SNITT B-B

ARBEIDSTEGNING

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
-		-	-	-

NORDBYTUNET BOLIGSAMEIE
Nordbytunet
2050 JESSHEIM

Dato	Konstruert av	Kontrollert av	Målestokk	Tegning nr.	Index
16.01.2009	Klungreihaug	GIR	A3 1:50	1945-A141	
Filnavn	Tegnet av	Godkjent av			
-	GIR				

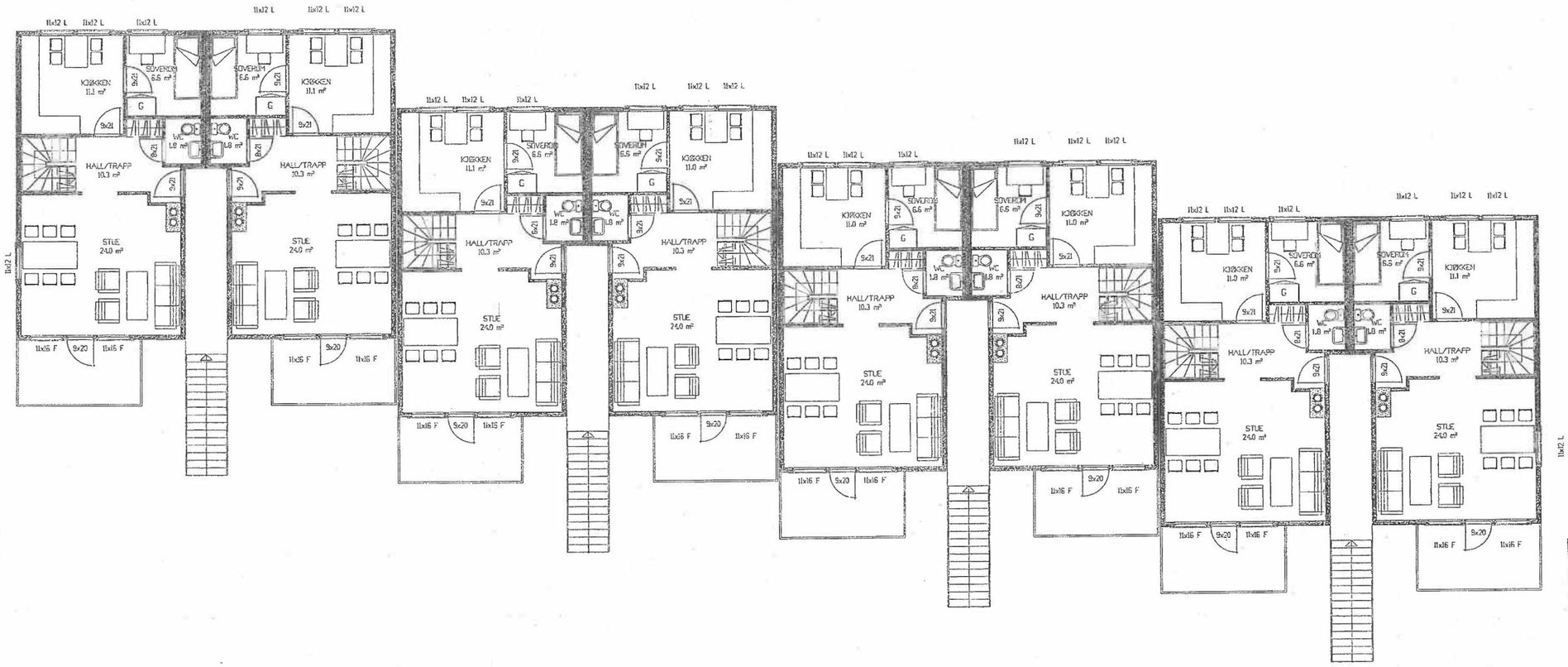
Gjenoppbygging av leiligheter etter brann

SNITT B-B

SJÅTIL & FORNÆSS

Sjåtil & Fornæss A/S

D-UK+179100

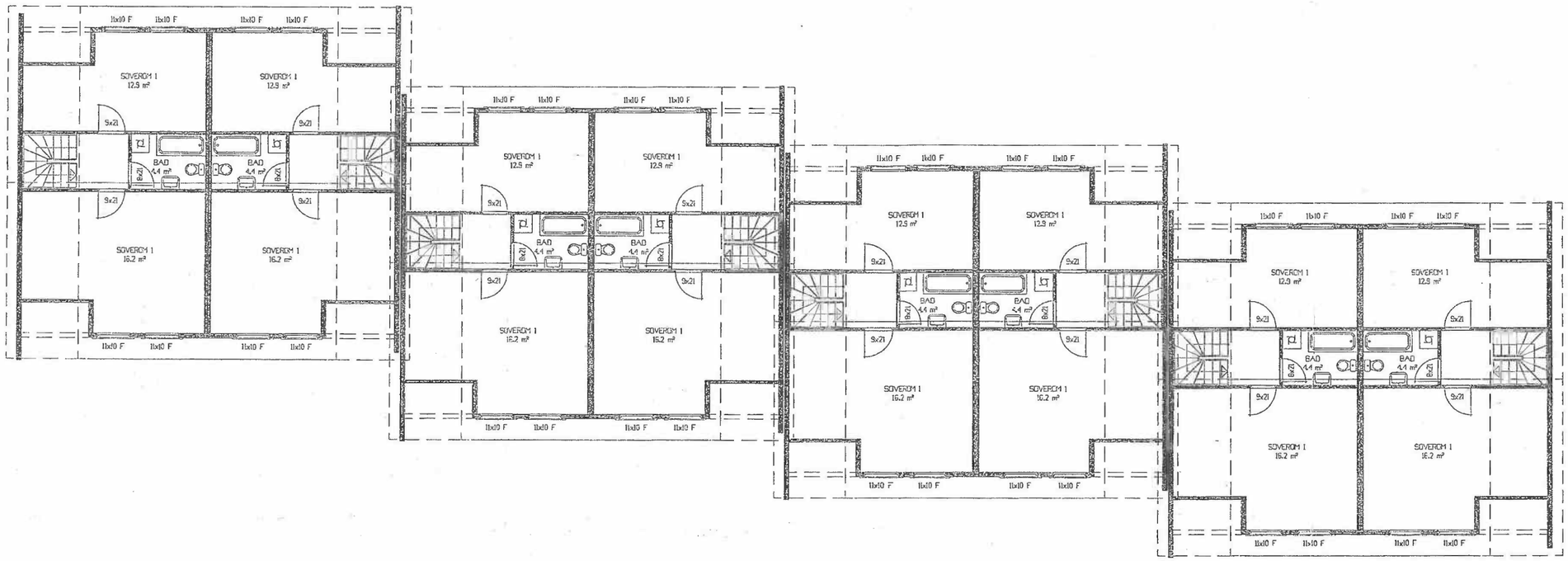


Godkjent av
Ullensaker planutvalg
den 27/1-99 Rs.
Sak nr .....

Hus A1-4

Byggherre: 3 Bygg Mester A/S		Plan 2.etasje	REVIDERT
Adresse: Gjerdrumsv. 2	Dato: 06.01.99	NORDBYTUNET TEGN	
Kommune: 2040 Kløfta	Prosjekt: 1042	ARK. ATLE KLUNGREHAUG JONSOKV. 22 1182 OSLO TLF: 22680205 FAX: 22680258	
Gnr: 175 Bnr: 135 Mål: 1:100	Tegnnr: 502		

D-UK+179102

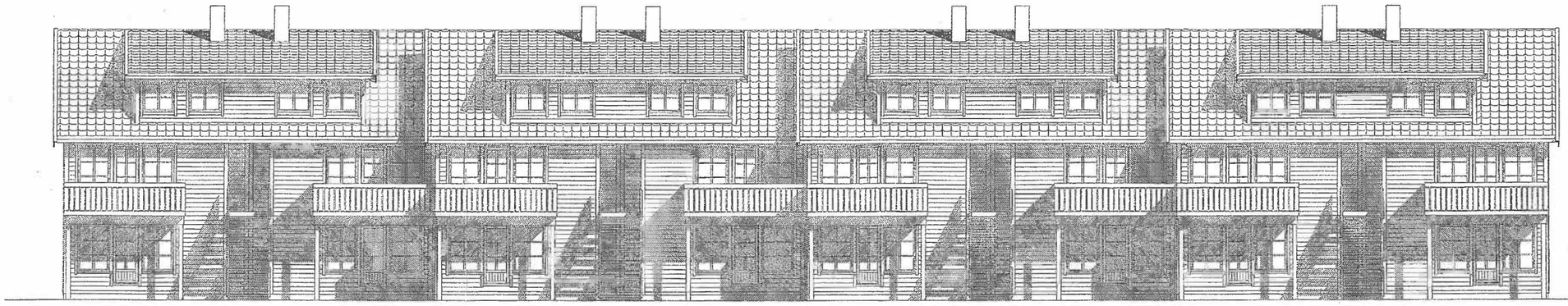


Godkjent av
Ullensaker planutvalg
den 27.11.00 RHB
Sak nr .....

Hus A1-4

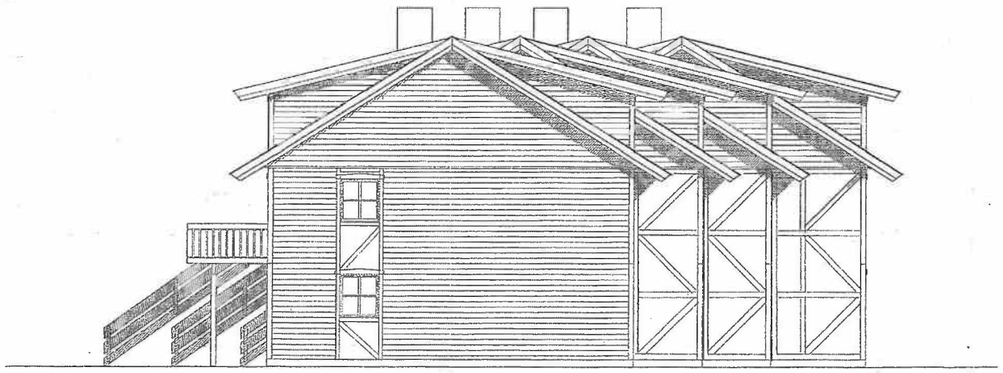
Byggherre: 3 Bygg Mester A/S		PLAN LOFT	REVIDERT
Adresse: Gjerdrumsv. 2	Dato: 06.01.99	NORDBYTUNET TEGN	
Kommune: 2040 Kløfta	Prosjekt: 1042	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 175 Bnr: 136 Mål: 1:100	Tegnnr: 503	JONSOKV. 22 1182 OSLO	
		TLF: 22680205 FAX: 22680258	

D-UK+179104



EKS TERR.

SYD



ØST

Godkjent av
Ullensaker planutvalg
den 27/1-2000 EHS
Sak nr .....

HUS A1-4

Byggherre: 3 Bygg Mester A/S		FASADER	REVIDERT
Adresse: Gjerdrumsv. 2	Dato: 12.01.99	NORDBYTUNET TEGN	
Kommune: 2040 Klofta	Prosjekt: 1046	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 175 Bnr: 136 Mål: 1:100	Tegnnr: 501	JONSOKV. 22 1182 OSLO	
		TLF: 22680205 FAX: 22680258	



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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