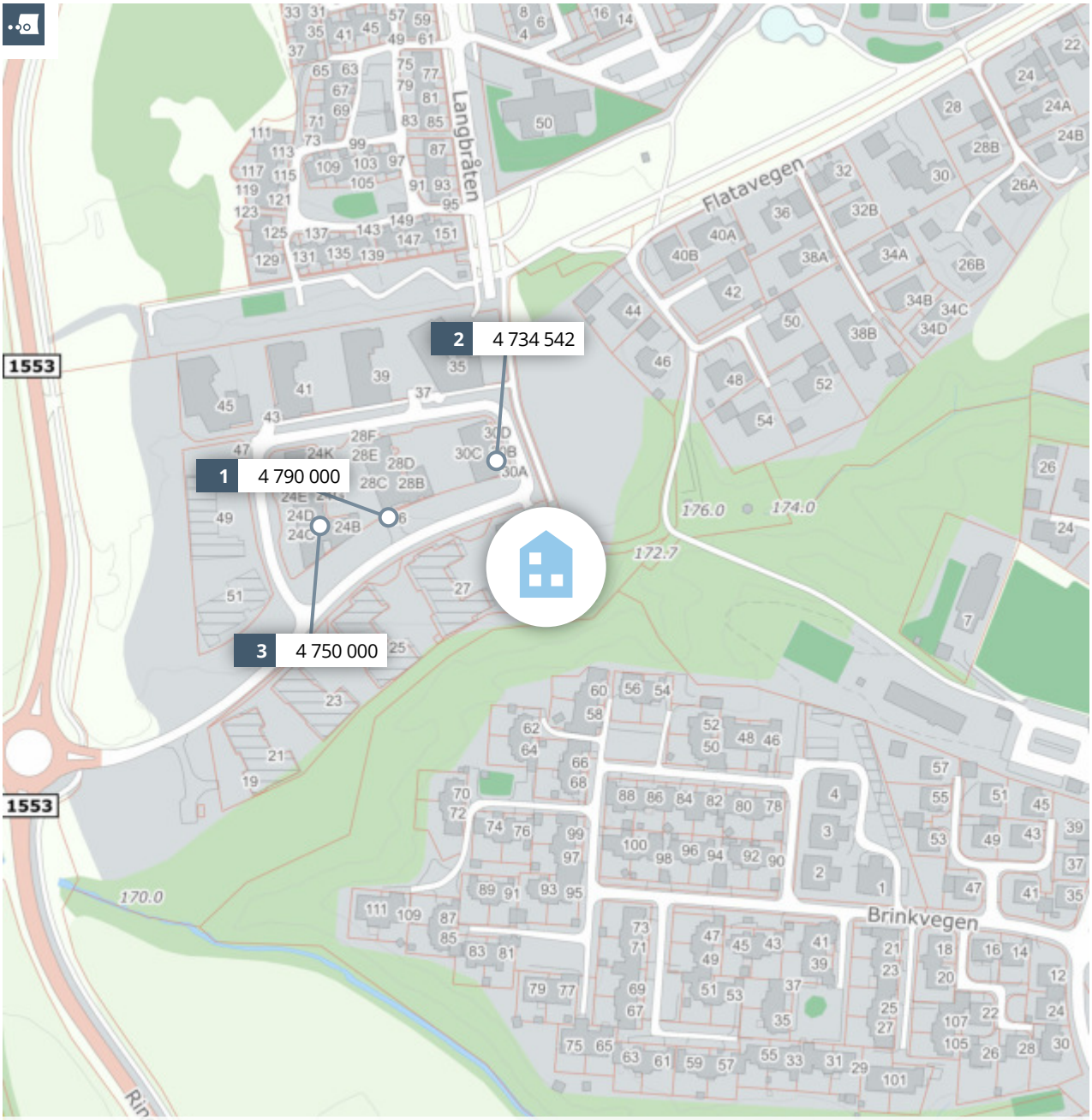
VEDLEGG TIL DØLIRINGEN 29, J303

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

DØLIRINGEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren den 22.11.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Døliringen 29, 2050 JESSHEIM

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2024

GNR 132 BNR 329 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Gjestad

Verdivurdert til

4 990 000

0	4 990 000	71 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	70 m²
BRA	75 m²
Byggeår	2024

Fellesutgifter	6 198
Formue	0
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Døliringen 26 76 m²	0	5. etg	2 sov	22.07.2022	1 717 000	**1 717 000**	3 073 000	4 790 000	**63 026**
2	Døliringen 30 A 76 m²	2022	5. etg	2 sov	25.07.2023	1 650 000	**1 650 000**	3 084 542	4 734 542	**62 297**
3	Døliringen 24 C 88 m²	2022	3. etg	3 sov	29.02.2024	4 690 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**53 977**

Ny og innflyttingsklar 4-roms hjørneleilighet i prosjektet Vestbyen Jessheim.

Døliringen 29 har en meget god internbeliggenhet, innerst på boligfeltet tilgrenset friareal.

Gangavstand til Jessheim sentrum med et rikelig utvalg av servicetilbud og fasiliteter

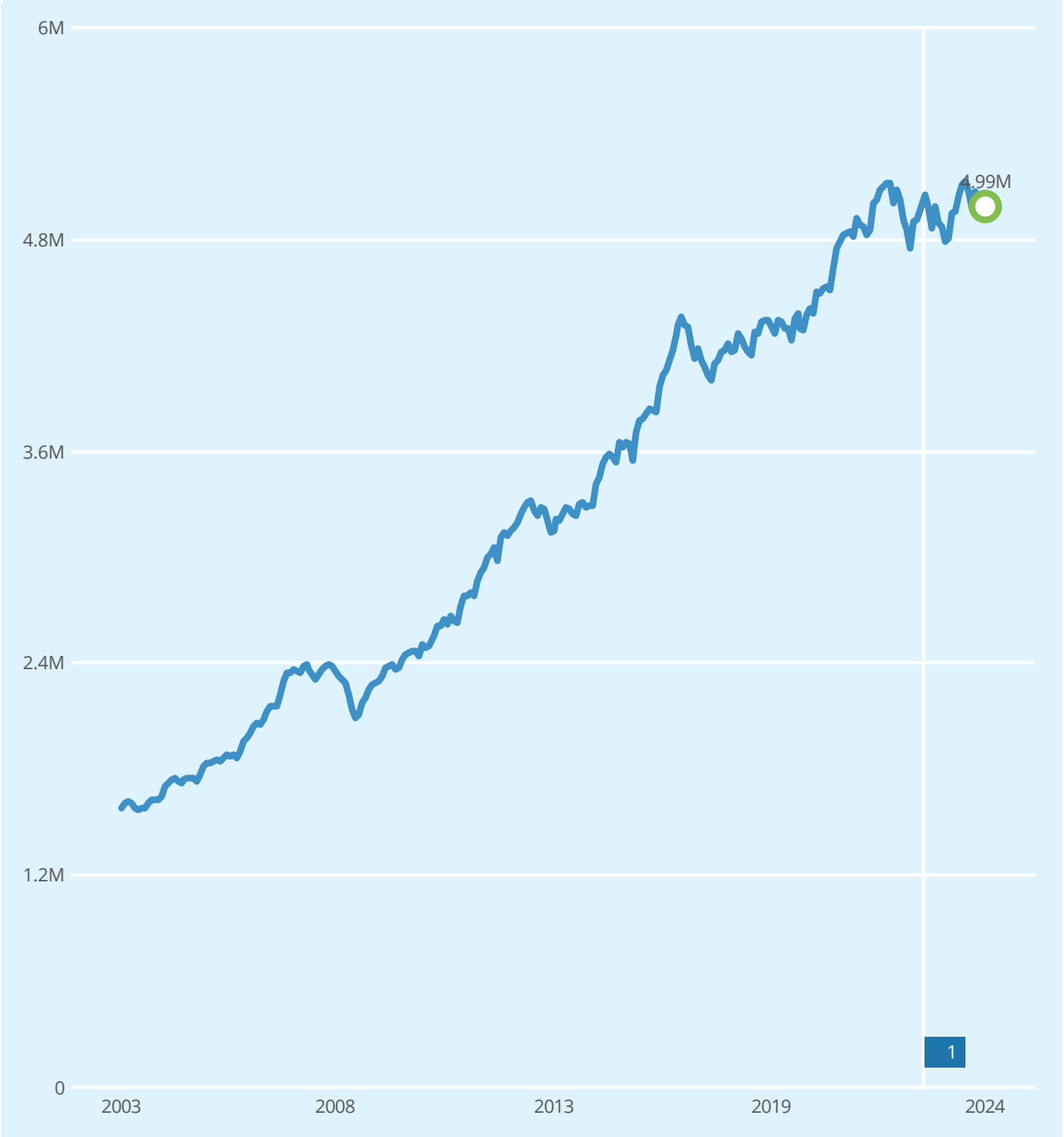
Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etg med en luftig hjørneplanløsning. Fra balkongen har man flott utsyn mot skogen.

Inneholder bla. en stue m/utgang til sydvendt balkong på 7 kvm. Stilren kjøkkenløsning med hvite glatte fronter og integrerte hvitevarer. Delikat bad med moderne flisvalg. Tre lyse og romslige soverom med god plass til garderobe.

Meget god utførelse og standard med 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett på gulv, store vindusflater som gir mye lys. Himling uten taklister og listfrie vindussmyg. Oppvarming via fjernvarme tilknyttet radiator, samt felles varmtvann.

Mulighet for kjøp av garasjeplass

Historiske omsetninger



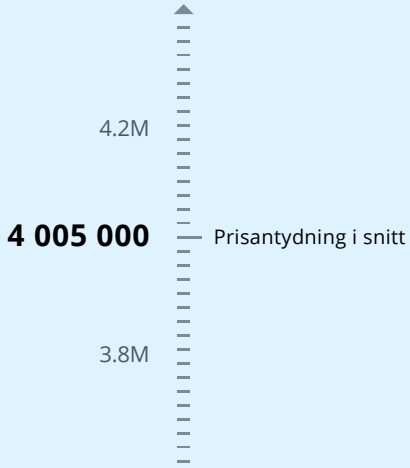
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Gjestad grunnkrets nå

35
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

81
dager

Leiligheter solgt i Gjestad grunnkrets siste 3 mnd

27
leiligheter solgt

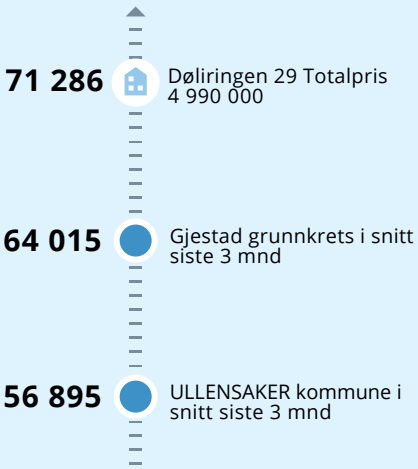


Solgt i snitt i løpet av

63
dager

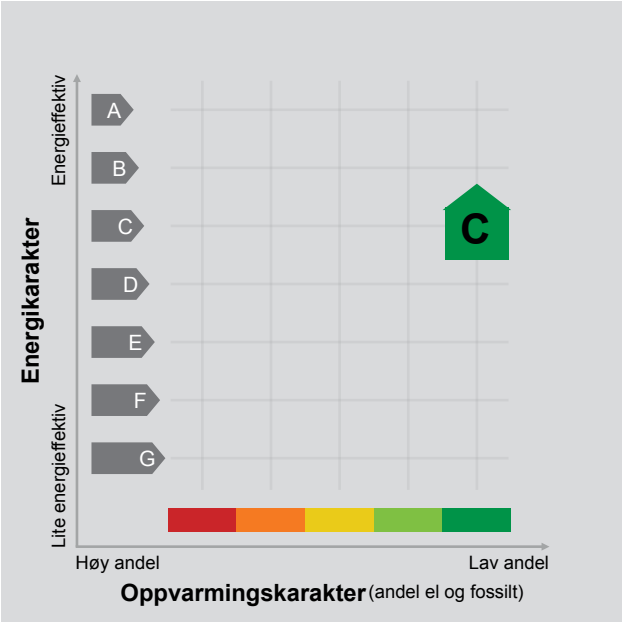
for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Døliringen 29
Antall registrerte enheter	60
Postnummer	2050
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	329
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301235539
Merkenummer	Energiattest-2024-41373
Dato	21.10.2024
Innmeldt av	Norconsult AS v/ SIMEN EDSJØ KALNÆS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Meglerbrev fra forretningsfører – leiligheter Vestskogen Bygg J

Eierforhold/organisering
Vestskogen J Borettslag Organisasjonsnummer: 932 079 437
eier seksjon 1-44 og seksjon 51-60
i Vestskogen J Sameie, organisasjonsnummer: 934 305 825
Gnr. 132 bnr 329 Ullensaker

Vestskogen J Sameie er i tillegg sameier/medeier/bruksrettshaver i følgende eiendommer i Ullensaker kommune;

Vestskogen Garasjesameie	gnr/bnr 132/327 – under stiftelse
Vestskogen Driftssameie	gnr/bnr 132/304 – under stiftelse
Driftssameiet Vestbyen	gnr/bnr 132/275 – org.nr 929717406 – Forretningsfører USBL

Forsikring
Tryg Forsikring - avtalenummer 3337053.

Fellesgjeld Vestskogen J Borettslag
Långiver: OBOS-Banken AS
Fellesgjeld: 118 242 000 kr
Total løpetid: 40 år
Avdragsfrihet: 10 først år.
Flytende rente
Rentesats: 5,59%
Lån er ikke utbetalt pr 21.10.2024

IN-ordning: Ja. Tidspunkt for IN-innbetaling ikke fastsatt
Sikringsordning: JA, OBOS Factoring AS (gjelder fra 01.01.2025)

Estimerte felleskostnader Borettslag
Se vedlegg – egen arkfane

Estimerte felleskostnader Vestskogen J Sameie
Se vedlegg – egen arkfane
Sameiet har ikke fellesgjeld eller sikringsordning

Fjernvarme- kommunalt vann- og avløp
Individuell avregning ved ISTA
Akonto innkreving via felleskostnadene. Årlig avregning etter individuelt forbruk. Tidspunkt ikke fastsatt.

Felleskostnader for garasjeplass
Kr 200 pr plass pr mnd, dersom eier har kjøpt p-plass fra utbygger.

Eierskiftegebyr Bolig: 6385 kr
Eierskiftegebyr P-plass: 825 kr

Eierskiftemelding sendes til:
grete.jorgensen@obos.no

Med vennlig hilsen
Espen Jørgensen, prosjektleder
Tlf: 22 86 58 60 / 900 50 599

OBOS Eiendomsforvaltning AS Nybygg
Freserveien 1| Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Vestskogen J Borettslag

---

Møtedato: 01.10.2024

Møtetidspunkt: 16.00

Møtested: Henrik Ibsens gate 48, Fredensborg Bolig AS

Til stede: B4 Jessheim AS v/ Petter Nilsen, som eier av samtlige 54 andeler

Styret representert ved Petter Nilsen, Karina Torset.

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Karina Torset foreslått.
Vedtak: Valgt**.**

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Tilstede var B4 Jessheim AS som eier av samtlige 54 andeler i borettslaget.
Vedtak: Godkjent**.**

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Karina Torset foreslått, og som protokollvitne ble Petter Nilsen foreslått.
Vedtak: Valgt**.**

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent**.**

---

3 Revidering vedtekter

Det er foretatt enkelte mindre endringer i borettslagets vedtekter etter stiftelse, for tilpassing til prosjektets organisering.

Vedtak: Reviderte vedtekter godkjennes.

2 Revidering bygge- og finansieringsplan

Borettslaget bygge- og finansieringsplan er endret siden stiftelse av borettslaget den 2.08.2023. I forbindelse med salg av bolig og endring av salgspriser i prosjektet er borettslagets bygge- og finansieringsplan revidert iht andel fellesgjeld oppført i kjøpekontrakt med første kjøper av andel i borettslaget.
Innskudd og fellesgjeld for leilighet J106, andel 6, er endret til:
Innskudd kr 1 276 000 Fellesgjeld kr 1 914 000

Iht revidert bygge- og finansieringsplan utgjør samlet borettsinnskudd kr 78 828 000
Samlet fellesgjeld utgjør kr 118 242 000

Vedtak: Revidert bygge- og finansieringsplan godkjennes.

BESKYTTET

3 Finansiering av borettslagets fellesgjeld i OBOS-Banken

OBOS Banken har gitt indikativ tilbudt borettslaget langsiktig finansiering av borettslaget fellesgjeld. Borettslagets fellesgjeld iht revidert bygge- og finansieringsplan er kr. 118 242 000.

Styret inngår nødvendige låneavtaler og formaliserer opptak av fellesgjeld. Lån utbetales etter nærmere avtale med OBOS banken.

Vedtak: Godkjent

---

4 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

BESKYTTET

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?
IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader
Ved inngåelse av avtale faktureres B4 Jessheim AS
kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Dersom det skal tilrettelegges for IN-nedbetaling ved oppgjør, inngås det særskilt avtale om dette.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 8000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Vestskogen J Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 16.30. Protokollen signeres av

Karina Torset/s/
Møteleder – protokollfører

Petter Nilsen/s/ - protokollvitne

BESKYTTET

VEDTEKTER

for Vestskogen J Borettslag org. nr. 932 079 437

vedtatt på stiftelsesmøtet den 02.08.2023, sist endret den 01.10.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og eiendom

Vestskogen J Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 54 andeler i eiendommen gnr. 123 bnr. 329 i Ullensaker kommune, som er ett eget eierseksjonssameie kalt Vestskogen J Sameie, med 60 seksjoner. Borettslaget eier 54 seksjoner i eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonen.

Vestskogen J Borettslag er i tillegg (indirekte eller direkte) sameier i følgende eiendommer i Ullensaker kommune;

	Gnr/bnr	sameiebrøk
Vestskogen garasjesameie	132/327	xx/xx
Vestskogen driftssameie	132/304	xx/xx
Driftssameiet Vestbyen	132/275	xx/xx

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(6) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(7) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(8) Utbygger vil eie andeler i borettslaget til boligkjøpsmodellen Leie til Eie, jfr borettslagsloven § 2-12.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksretter

(1) Vestskogen J borettslag eier xx realandeler i Vestskogen garasjesameie, gnr. 132 bnr. 327. Hver leilighet som ikke har innvendig bod i leilighet har bruksrett til 1 bod i garasjesameiet, hvilke leiligheter som har bruksrett til parkeringsplass og fordeling av bod/parkeringsplass fremkommer av vedlagte bruksrettsplan – **vedlegg 1**. Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg C). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Nærmere bestemmelser om bruk og råderett over p-plass fremkommer av vedtekter for Vestskogen Garasjesameie.

(2) Vestskogen J borettslag eier xx realandeler i Vestskogen driftssameie, gnr. 132 bnr. 304. Hver leilighet har bruksrett til felles utomhusarealer. Andelseierne plikter å vedstå seg Vestskogen driftssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter.

(3) Vestskogen J borettslag eier xx realandeler i Vestbygen Driftssameie, gnr. 132 bnr. 275. Hver leilighet har bruksrett til felles utomhusarealer. Andelseierne plikter å vedstå seg Velforeningen Vestbyens til enhver tid gjeldende vedtekter.

(4) Vestskogen J Borettslag eier 54 seksjoner i Vestskogen J Sameie. Andelseierne plikter å vedstå seg Vestskogen J Sameie til enhver tid gjeldende vedtekter.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Utleie eller bruksoverlating uten styrets godkjenning vil anses som ett mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100

(3) Felleskostnader skal fordeles mellom andelseiere etter brøk. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Kostnader til fjernvarme og kommunalt vann og avløp inngår i felleskostnadene, herunder kaldt vann, oppvarming av tappevann, gulvvarme-/radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere, både kaldt og varmtvann for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk.

Det kreves inn et månedlig a-konto beløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte boligseksjon skal fordeles etter innbyrdes fordelingsnøkkel for ordinære felleskostnader.

Vestskogen Driftssameie blir fakturert for vann- og avløpsgebyrer fra Ullensaker kommune. Grunnlaget blir målt med kommunale vannmålere for Trinn 1 i Vestskogen. Sameiet v/ [Leverandør for Energiavregning] viderefakturerer hver seksjon etter målt forbruk. Sameiet vil avkreve a-konto beløp, men det må avregnes minst en gang per år mot målt forbruk. For årsgebyr avløp gjelder at avløpsmengde settes likt vannforbruk.

(5) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(5) Andel felleskostnader for Vestskogen driftssameie
og Driftssameiet Vestbyen fordeles med likt beløp pr seksjon, jfr § 4, og vedtektene for Vestskogen Driftssameie og Driftssameiet Vestbyen.
Andel felleskostnader for Vestskogen Garasjesameie innkreves av Vestskogen Garasjesameie, jfr vedtekter for Vestskogen Garasjesameie, og fordeles slik det fremkommer av vedtektene for Vestskogen Garasjesameie.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer med inntil 1 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Fra styret i borettslaget kan det velges representanter til styret for Vestskogen J Sameie, Vestskogen Garasjesameie og Vestskogen driftssameie, og kandidat for styret i Driftssameiet Vestbyen.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar

for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vestskogen garasjesameie, Vestskogen driftssameie og Vestbyen velforening

11-1 Organisering av parkeringsplasser og boder
Borettslagets parkeringsbehov og boder ivaretas i Vestskogen Garasjesameie gnr. 132 bnr. 327. Parkeringseiendommen er/vil bli fradelt som anlegseiendom, egen volumeiendom. Borettslaget eier ideelle andeler i parkeringseiendommen. Borettslagets ideelle andeler tilsvarer totalt antall realandeler for boder og parkeringsplasser tilhørende borettslagsandelene. Andelseiere som har bruksrett til bod og parkeringsplass i parkeringseiendommen vil få rettigheten sikret med midlertidig eksklusiv bruksrett iht. vedlagte bruksrettsplan - Vedlegg 1. Endring av bruksretter krever samtykke fra de aktuelle rettighetshaverne.
Borettslaget blir gjennom dette sameier i Vestskogen Garasjesameie, og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Overskjøting av ideelle andeler i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillellse av alle boliger som skal ha rettigheter i parkeringskjeller. Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Vestskogen Garasjesameie bærer alle kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt fra overtakelsestidspunktet.

11-2 Organisering av felles utomhusarealer
Borettslaget vil bli eier av ideelle andeler i felles utomhusområder, Vestskogen Driftssameie, gnr. 132 bnr. 304 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor felt B2 i planområdet. Dette er organisert ved at det enkelte borettslag får tinglyst eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Tinglyst eierandel i gnr. 132 bnr. 304 kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra borettslaget. Borettslaget blir etter dette sameier i Vestskogen Driftssameie og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Fellesarealer overskjøtes med ideelle andeler til Vestskogen J borettslag/sameie, Vestskogen K borettslag/sameie, BT 4 Bygg L og Vestskogen M borettslag/sameie og Vestskogen N borettslag/sameie. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Vestskogen Driftssameie bærer alle kostnader for de arealer som til enhver tid er overtatt.

Gjennom Vestskogen Driftssameie er borettslaget pliktig til å vedstå seg og respektere sameiets rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste.

11-3 Organisering av fellesarealer for alle matrikkelenheter innenfor reguleringsplanen

Samtlige matrikkelenheter, sameier og næringseiendommer innenfor reguleringsplan, planid: R386, vil ha pliktig medlemskap i Velforeningen Vestbyen. Velforeningen Vestbyen har som formål å forvalte, drifte, fornye, oppgradere og vedlikeholde fellesfunksjoner på vegne av sine sameiere, for hele eiendommen gnr. 132 bnr. 275.

Dette er organisert ved at den enkelte matrikkel (seksjoner og eiendommer) får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Tinglyst eierandel i gnr. 132 bnr. 275 kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra borettslaget. Borettslaget blir etter dette sameier i Velforeningen Vestbyen og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Overskjøting vil gjennomføres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Velforeningen Vestbyen bærer alle kostnader for de arealer som til enhver tid er overtatt.

11-4 Felleskostnader knyttet til Vestskogen Garasjesameie, Vestskogen Driftssameie og Vestbyen Velforening

Vestskogen Garasjesameie; Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av bod betales via borettslagets felleskostnader. Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplass kreves inn av Vestskogen garasjesameie.

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av Vestskogen Driftssameie og Velforeningen Vestbyen betales via borettslagets felleskostnader.

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av Vestskogen J Sameie betales via borettslaget felleskostnader.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

VEDLEGG 1 VESTSKOGEN J BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: DD.MM.20ÅÅ

Leilighets nr.	Andels nr.	Garasjeplass	HC-plass	El-bil plass	Bod nr.

Input rente	5,45 %
Input løpetid år	40
Avdragsfrihet	10
Fellesgjeld	60,00 %
Innskudd	40,00 %

Rente pr 18.09.2024

FINANSIERINGSPLAN-VESTSKOGEN J BORETTSLAG

Avstemt 24.09.2024 . Vedtatt eks.ord generalforsamling 01.10.2024

Denne boksen er OBOS sin input

FRA BUDSJETT BORETTSLAG				
kr 58	kr 299	kr 12	kr 10	kr 299

SUM							2607	kr 265 000	kr 78 828 000	kr 118 242 000	kr 197 070 000	kr 151 206	kr 15 847	kr 525 326	kr 31 284	kr 26 070		kr 676 532	kr 653 126	kr 804 332	
Leil.nr	Bygg	Andelsnr	Etasje	Ant rom	BRA-b m²	TBA m²	FORDELINGS-NØKKEL BRA-i m²	Andelskapital*	Innskudd/egenkapital	Andel fellesgjeld**	Sum innskudd/fellesgjeld Total kjøpesum	Driftskostnad pr mnd eksklusiv energikost - fordelt areal	TV/Bredbånd pr mnd	Kapital-kostnader avdragsfri peroide år 1-10	Akonto fjernvarme	Akonto vann og avløp	Vestskogen Drift og Vestbyen Drift	Stipulerte felleskostnader (inkl akonto fjernvarme) pr mnd (avdragsfri periode) år 1-10	Kapitalkostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)	Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)	Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 11) med TV/BB og akonto fjernvarme
												pr. mnd.	pr mnd	pr mnd				pr mnd	pr. mnd.	pr mnd	
J101	J	1	1	3	0	15,7	54,5	kr 5 000	kr 1 516 000	kr 2 274 000	kr 3 790 000	kr 3 161	kr 299	kr 10 328	kr 654	kr 545	kr 299	kr 15 286	kr 12 840	kr 16 001	kr 17 798
J102	J	2	1	3	0	16,3	57,5	kr 5 000	kr 1 516 000	kr 2 274 000	kr 3 790 000	kr 3 335	kr 299	kr 10 328	kr 690	kr 575	kr 299	kr 15 526	kr 12 840	kr 16 175	kr 18 038
J103	J	3	1	4	0	6,9	70	kr 5 000	kr 1 800 000	kr 2 700 000	kr 4 500 000	kr 4 060	kr 299	kr 12 263	kr 840	kr 700	kr 299	kr 18 461	kr 15 246	kr 19 306	kr 21 444
J104	J	4	1	2	0	11,2	41,5	kr 5 000	kr 1 196 000	kr 1 794 000	kr 2 990 000	kr 2 407	kr 299	kr 8 148	kr 498	kr 415	kr 299	kr 12 066	kr 10 130	kr 12 537	kr 14 048
J105	J	5	1	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 196 000	kr 1 794 000	kr 2 990 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 148	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 106	kr 10 130	kr 12 566	kr 14 088
J106	J	6	1	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J107	J	7	1	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 196 000	kr 1 794 000	kr 2 990 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 148	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 106	kr 10 130	kr 12 566	kr 14 088
J108	J	8	1	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 196 000	kr 1 794 000	kr 2 990 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 148	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 106	kr 10 130	kr 12 566	kr 14 088
J109	J	9	1	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 196 000	kr 1 794 000	kr 2 990 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 148	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 106	kr 10 130	kr 12 566	kr 14 088
J110	J	10	1	3	0	7,8	54	kr 5 000	kr 1 476 000	kr 2 214 000	kr 3 690 000	kr 3 132	kr 299	kr 10 055	kr 648	kr 540	kr 299	kr 14 973	kr 12 501	kr 15 633	kr 17 419
J201	J	11	2	3	15,5	15,5	54,5	kr 5 000	kr 1 596 000	kr 2 394 000	kr 3 990 000	kr 3 161	kr 299	kr 10 873	kr 654	kr 545	kr 299	kr 15 831	kr 13 518	kr 16 679	kr 18 476
J202	J	12	2	3	0	16,3	57,5	kr 5 000	kr 1 596 000	kr 2 394 000	kr 3 990 000	kr 3 335	kr 299	kr 10 873	kr 690	kr 575	kr 299	kr 16 071	kr 13 518	kr 16 853	kr 18 716
J203	J	13	2	4	6,9	6,9	70	kr 5 000	kr 1 956 000	kr 2 934 000	kr 4 890 000	kr 4 060	kr 299	kr 13 325	kr 840	kr 700	kr 299	kr 19 523	kr 16 567	kr 20 627	kr 22 765
J204	J	14	2	2	0	11,2	41,5	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 407	kr 299	kr 8 693	kr 498	kr 415	kr 299	kr 12 611	kr 10 808	kr 13 215	kr 14 726
J205	J	15	2	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J206	J	16	2	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J207	J	17	2	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J208	J	18	2	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J209	J	19	2	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J210	J	20	2	3	0	7,8	54	kr 5 000	kr 1 436 000	kr 2 154 000	kr 3 590 000	kr 3 132	kr 299	kr 9 783	kr 648	kr 540	kr 299	kr 14 701	kr 12 163	kr 15 295	kr 17 081
J301	J	21	3	3	15,7	15,7	54,5	kr 5 000	kr 1 596 000	kr 2 394 000	kr 3 990 000	kr 3 161	kr 299	kr 10 873	kr 654	kr 545	kr 299	kr 15 831	kr 13 518	kr 16 679	kr 18 476
J302	J	22	3	3	16	16	57,5	kr 5 000	kr 1 596 000	kr 2 394 000	kr 3 990 000	kr 3 335	kr 299	kr 10 873	kr 690	kr 575	kr 299	kr 16 071	kr 13 518	kr 16 853	kr 18 716
J303	J	23	3	4	6,9	6,9	70	kr 5 000	kr 1 996 000	kr 2 994 000	kr 4 990 000	kr 4 060	kr 299	kr 13 598	kr 840	kr 700	kr 299	kr 19 796	kr 16 906	kr 20 966	kr 23 104
J304	J	24	3	2	0	11,2	41,5	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 407	kr 299	kr 8 693	kr 498	kr 415	kr 299	kr 12 611	kr 10 808	kr 13 215	kr 14 726
J305	J	25	3	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J306	J	26	3	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J307	J	27	3	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J308	J	28	3	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J309	J	29	3	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J310	J	30	3	3	0	7,8	54	kr 5 000	kr 1 556 000	kr 2 334 000	kr 3 890 000	kr 3 132	kr 299	kr 10 600	kr 648	kr 540	kr 299	kr 15 518	kr 13 179	kr 16 311	kr 18 097
J401	J	31	4	3	15,7	15,7	54,5	kr 5 000	kr 1 636 000	kr 2 454 000	kr 4 090 000	kr 3 161	kr 299	kr 11 145	kr 654	kr 545	kr 299	kr 16 103	kr 13 857	kr 17 018	kr 18 815
J402	J	32	4	3	16	16	57,5	kr 5 000	kr 1 636 000	kr 2 454 000	kr 4 090 000	kr 3 335	kr 299	kr 11 145	kr 690	kr 575	kr 299	kr 16 343	kr 13 857	kr 17 192	kr 19 055
J403	J	33	4	4	6,9	6,9	70	kr 5 000	kr 2 036 000	kr 3 054 000	kr 5 090 000	kr 4 060	kr 299	kr 13 870	kr 840	kr 700	kr 299	kr 20 068	kr 17 245	kr 21 305	kr 23 443
J404	J	34	4	2	0	11,2	41,5	kr 5 000	kr 1 316 000	kr 1 974 000	kr 3 290 000	kr 2 407	kr 299	kr 8 965	kr 498	kr 415	kr 299	kr 12 883	kr 11 146	kr 13 553	kr 15 064
J405	J	35	4	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 316 000	kr 1 974 000	kr 3 290 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 965	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 923	kr 11 146	kr 13 582	kr 15 104
J406	J	36	4	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 316 000	kr 1 974 000	kr 3 290 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 965	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 923	kr 11 146	kr 13 582	kr 15 104
J407	J	37	4	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 316 000	kr 1 974 000	kr 3 290 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 965	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 923	kr 11 146	kr 13 582	kr 15 104
J408	J	38	4	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 316 000	kr 1 974 000	kr 3 290 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 965	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 923	kr 11 146	kr 13 582	kr 15 104
J409	J	39	4	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 316 000	kr 1 974 000	kr 3 290 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 965	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 923	kr 11 146	kr 13 582	kr 15 104
J410	J	40	4	3	0	7,8	54	kr 5 000	kr 1 596 000	kr 2 394 000	kr 3 990 000	kr 3 132	kr 299	kr 10 873	kr 648	kr 540	kr 299	kr 15 791	kr 13 518	kr 16 650	kr 18 436
J501	J	41	5	3	15,5	15,5	54,5	kr 5 000	kr 1 676 000	kr 2 514 000	kr 4 190 000	kr 3 161	kr 299	kr 11 418	kr 654	kr 545	kr 299	kr 16 376	kr 14 195	kr 17 356	kr 19 153
J502	J	42	5	3	16,3	16,3	57,5	kr 5 000	kr 1 676 000	kr 2 514 000	kr 4 190 000	kr 3 335	kr 299	kr 11 418	kr 690	kr 575	kr 299	kr 16 616	kr 14 195	kr 17 530	kr 19 393
J503	J	43	5	4	6,9	6,9	70	kr 5 000	kr 2 076 000	kr 3 114 000	kr 5 190 000	kr 4 060	kr 299	kr 14 143	kr 840	kr 700	kr 299	kr 20 341	kr 17 583	kr 21 643	kr 23 781
J504	J	44	5	2	11,2	11,2	41,5	kr 5 000	kr 1 356 000	kr 2 034 000	kr 3 390 000	kr 2 407	kr 299	kr 9 238	kr 498	kr 415	kr 299	kr 13 156	kr 11 485	kr 13 892	kr 15 403
J601	J	45	6	3	16,1	16,1	54,5	kr 5 000	kr 1 756 000	kr 2 634 000	kr 4 390 000	kr 3 161	kr 299	kr 11 963	kr 654	kr 545	kr 299	kr 16 921	kr 14 873	kr 18 034	kr 19 831
J602	J	46	6	3	16,4	16,4	57,5	kr 5 000	kr 1 756 000	kr 2 634 000	kr 4 390 000	kr 3 335	kr 299	kr 11 963	kr 690	kr 575	kr 299	kr 17 161	kr 14 873	kr 18 208	kr 20 071
J603	J	47	6	4	7,2	7,2	70	kr 5 000	kr 2 156 000	kr 3 234 000	kr 5 390 000	kr 4 060	kr 299	kr 14 688	kr 840	kr 700	kr 299	kr 20 886	kr 18 261	kr 22 321	kr 24 459
J604	J	48	6	2	11,5	11,5	41,5	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 407	kr 299	kr 8 693	kr 498	kr 415	kr 299	kr 12 611	kr 10 808	kr 13 215	kr 14 726
J605	J	49	6	2	7,7	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J606	J	50	6	2	7,7	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J607	J	51	6	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J608	J	52	6	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J609	J	53	6	2	0	7,7	42	kr 5 000	kr 1 276 000	kr 1 914 000	kr 3 190 000	kr 2 436	kr 299	kr 8 693	kr 504	kr 420	kr 299	kr 12 651	kr 10 808	kr 13 244	kr 14 766
J610	J	54	6	3	0	7,8	54	kr 5 000	kr 1 716 000	kr 2 574 000	kr 4 290 000	kr 3 132	kr 299	kr 11 690	kr 648	kr 540	kr 299	kr 16 608	kr 14 534	kr 17 666	kr 19 452
	0						2661		kr 78 828 000	kr 118 242 000	kr 197 070 000			kr 537 016					kr 667 660		

* J106 Endret til **Innskudd 1 276 000 Fellesgjeld 1 914 000 Total kjøpesum 3 190 000 BEKREFTET 250924**

BESKYTTET

VEDTEKTER

for Vestskogen J Borettslag org. nr. 932 079 437

vedtatt på stiftelsesmøtet den 02.08.2023, sist endret den 01.10.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og eiendom

Vestskogen J Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 54 andeler i eiendommen gnr. 123 bnr. 329 i Ullensaker kommune, som er ett eget eierseksjonssameie kalt Vestskogen J Sameie, med 60 seksjoner. Borettslaget eier 54 seksjoner i eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonen.

Vestskogen J Borettslag er i tillegg (indirekte eller direkte) sameier i følgende eiendommer i Ullensaker kommune;

	Gnr/bnr	sameiebrøk
Vestskogen garasjesameie	132/327	xx/xx
Vestskogen driftssameie	132/304	xx/xx
Driftssameiet Vestbyen	132/275	xx/xx

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(6) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(7) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(8) Utbygger vil eie andeler i borettslaget til boligkjøpsmodellen Leie til Eie, jfr borettslagsloven § 2-12.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksretter

(1) Vestskogen J borettslag eier xx realandeler i Vestskogen garasjesameie, gnr. 132 bnr. 327. Hver leilighet som ikke har innvendig bod i leilighet har bruksrett til 1 bod i garasjesameiet, hvilke leiligheter som har bruksrett til parkeringsplass og fordeling av bod/parkeringsplass fremkommer av vedlagte bruksrettsplan – **vedlegg 1**. Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg C). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Nærmere bestemmelser om bruk og råderett over p-plass fremkommer av vedtekter for Vestskogen Garasjesameie.

(2) Vestskogen J borettslag eier xx realandeler i Vestskogen driftssameie, gnr. 132 bnr. 304. Hver leilighet har bruksrett til felles utomhusarealer. Andelseierne plikter å vedstå seg Vestskogen driftssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter.

(3) Vestskogen J borettslag eier xx realandeler i Vestbygen Driftssameie, gnr. 132 bnr. 275. Hver leilighet har bruksrett til felles utomhusarealer. Andelseierne plikter å vedstå seg Velforeningen Vestbyens til enhver tid gjeldende vedtekter.

(4) Vestskogen J Borettslag eier 54 seksjoner i Vestskogen J Sameie. Andelseierne plikter å vedstå seg Vestskogen J Sameie til enhver tid gjeldende vedtekter.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Utleie eller bruksoverlating uten styrets godkjenning vil anses som ett mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100

(3) Felleskostnader skal fordeles mellom andelseiere etter brøk. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Kostnader til fjernvarme og kommunalt vann og avløp inngår i felleskostnadene, herunder kaldt vann, oppvarming av tappevann, gulvvarme-/radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere, både kaldt og varmtvann for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk.

Det kreves inn et månedlig a-konto beløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte boligseksjon skal fordeles etter innbyrdes fordelingsnøkkel for ordinære felleskostnader.

Vestskogen Driftssameie blir fakturert for vann- og avløpsgebyrer fra Ullensaker kommune. Grunnlaget blir målt med kommunale vannmålere for Trinn 1 i Vestskogen. Sameiet v/ [Leverandør for Energiavregning] viderefakturerer hver seksjon etter målt forbruk. Sameiet vil avkreve a-konto beløp, men det må avregnes minst en gang per år mot målt forbruk. For årsgebyr avløp gjelder at avløpsmengde settes likt vannforbruk.

(5) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(5) Andel felleskostnader for Vestskogen driftssameie
og Driftssameiet Vestbyen fordeles med likt beløp pr seksjon, jfr § 4, og vedtektene for Vestskogen Driftssameie og Driftssameiet Vestbyen.
Andel felleskostnader for Vestskogen Garasjesameie innkreves av Vestskogen Garasjesameie, jfr vedtekter for Vestskogen Garasjesameie, og fordeles slik det fremkommer av vedtektene for Vestskogen Garasjesameie.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer med inntil 1 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Fra styret i borettslaget kan det velges representanter til styret for Vestskogen J Sameie, Vestskogen Garasjesameie og Vestskogen driftssameie, og kandidat for styret i Driftssameiet Vestbyen.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar

for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vestskogen garasjesameie, Vestskogen driftssameie og Vestbyen velforening

11-1 Organisering av parkeringsplasser og boder
Borettslagets parkeringsbehov og boder ivaretas i Vestskogen Garasjesameie gnr. 132 bnr. 327. Parkeringseiendommen er/vil bli fradelt som anlegseiendom, egen volumeiendom. Borettslaget eier ideelle andeler i parkeringseiendommen. Borettslagets ideelle andeler tilsvarer totalt antall realandeler for boder og parkeringsplasser tilhørende borettslagsandelene. Andelseiere som har bruksrett til bod og parkeringsplass i parkeringseiendommen vil få rettigheten sikret med midlertidig eksklusiv bruksrett iht. vedlagte bruksrettsplan - Vedlegg 1. Endring av bruksretter krever samtykke fra de aktuelle rettighetshaverne.
Borettslaget blir gjennom dette sameier i Vestskogen Garasjesameie, og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Overskjøting av ideelle andeler i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillellse av alle boliger som skal ha rettigheter i parkeringskjeller. Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Vestskogen Garasjesameie bærer alle kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt fra overtakelsestidspunktet.

11-2 Organisering av felles utomhusarealer
Borettslaget vil bli eier av ideelle andeler i felles utomhusområder, Vestskogen Driftssameie, gnr. 132 bnr. 304 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor felt B2 i planområdet. Dette er organisert ved at det enkelte borettslag får tinglyst eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Tinglyst eierandel i gnr. 132 bnr. 304 kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra borettslaget. Borettslaget blir etter dette sameier i Vestskogen Driftssameie og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Fellesarealer overskjøtes med ideelle andeler til Vestskogen J borettslag/sameie, Vestskogen K borettslag/sameie, BT 4 Bygg L og Vestskogen M borettslag/sameie og Vestskogen N borettslag/sameie. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Vestskogen Driftssameie bærer alle kostnader for de arealer som til enhver tid er overtatt.

Gjennom Vestskogen Driftssameie er borettslaget pliktig til å vedstå seg og respektere sameiets rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste.

11-3 Organisering av fellesarealer for alle matrikkelenheter innenfor reguleringsplanen

Samtlige matrikkelenheter, sameier og næringseiendommer innenfor reguleringsplan, planid: R386, vil ha pliktig medlemskap i Velforeningen Vestbyen. Velforeningen Vestbyen har som formål å forvalte, drifte, fornye, oppgradere og vedlikeholde fellesfunksjoner på vegne av sine sameiere, for hele eiendommen gnr. 132 bnr. 275.

Dette er organisert ved at den enkelte matrikkel (seksjoner og eiendommer) får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Tinglyst eierandel i gnr. 132 bnr. 275 kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra borettslaget. Borettslaget blir etter dette sameier i Velforeningen Vestbyen og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Overskjøting vil gjennomføres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Velforeningen Vestbyen bærer alle kostnader for de arealer som til enhver tid er overtatt.

11-4 Felleskostnader knyttet til Vestskogen Garasjesameie, Vestskogen Driftssameie og Vestbyen Velforening

Vestskogen Garasjesameie; Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av bod betales via borettslagets felleskostnader. Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplass kreves inn av Vestskogen garasjesameie.

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av Vestskogen Driftssameie og Velforeningen Vestbyen betales via borettslagets felleskostnader.

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av Vestskogen J Sameie betales via borettslaget felleskostnader.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

VEDLEGG 1 VESTSKOGEN J BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: DD.MM.20ÅÅ

Leilighets nr.	Andels nr.	Garasjeplass	HC-plass	El-bil plass	Bod nr.

Standardbestemmelser om garantert betaling av felleskostnader

mellom

OBOS FACTORING OG VESTSKOGEN J BORETTSLAG

1 Innledning

Standardbestemmelser om garantert betaling av felleskostnader utfyller Avtale om factoring mellom OBOS Factoring AS og Vestskogen J Borettslag Avtale om factoring med de foreliggende standardbestemmelsene vil i det følgende samlet omtales som Avtalen.

Avtale om factoring (GA-4364 Elektronisk utgave) tinglyses i Løsøreregisteret.

2 Avtalens formål

OBOS Factoring AS skal sikre borettslaget mot tap av felleskostnader, ved å overta risikoen borettslaget har for andelseiernes manglende dekning av felleskostnader.

3 Avtalens innhold

Fra avtaleinngåelsen overtar OBOS Factoring AS løpende borettslagets krav på felleskostnader mot andelseierne ved forfall, jf "Betingelser for Avtalen" punkt 2. Samtidig med overtakelsen av forfalte krav på felleskostnader mot andelseierne overføres legalpanteretten som kravene er sikret med til OBOS Factoring AS, jf burettslagslova § 5-20.

Fra avtaleinngåelsen overfører OBOS Factoring AS felleskostnadene til borettslaget den 10. dag etter at kravene på felleskostnader mot andelseiernes forfalt, jf "Betingelser for Avtalen" punkt 2. Dersom forfallet faller på en lørdag, søndag, helligdag eller offentlig høytidsdag, utsettes fristen for overføring til den første påfølgende virkedag.OBOS Factoring AS kan med 1 måneds skriftlig varsel endre antall dager for overføring av felleskostnader til borettslaget.

Avtalen gjelder ikke:

1. Felleskostnader som ikke gjelder bruk av boligandel (f. eks. fritidsbolig).
2. Felleskostnader knyttet til leie av borettslagets boligandeler (f. eks tjenestebolig).
3. Felleskostnader som forfalt før avtaleinngåelsen, jf "Betingelser for Avtalen" punkt 2.

I tilfelle OBOS Factoring AS betaler felleskostnader til borettslaget knyttet til andeler som ikke gjelder bruk av boligandel eller gjelder leieforhold (jf, punkt 1 og 2), vil borettslaget stå regressansvarlig overfor OBOS Factoring AS ved andelseiers betalingsmislighold.

4 Honorar

Årlig honorar fastsettes etter følgende prosentsats 0,75 % av felleskostnadene (minimum kr 10 000,-). OBOS Factoring AS kan med 1 måneds skriftlig varsel endre prosentsatsen på grunnlag av endringer av borettslagets forhold.

Eventuelt etableringsgebyr og første års honorar faktureres og belastes borettslagets ved etablering av avtalen. Deretter forfaller det årlige honoraret forskuddsvis den 30.03. Tinglysningsgebyret betales ved tinglysning av avtalen.

Tjenesten er ved avtaleinngåelsen ikke belagt med merverdiavgift. Eventuell merverdiavgift eller andre offentlige avgifter kommer i tillegg.

BESKYTTET

5 Betingelser for Avtalen

1. Borettslaget må ha akseptabel betalingshistorikk og kredittvurdering. OBOS Factoring AS avgjør hva som anses som akseptabelt.
2. Partene må både ha signert Avtale om factoring og Standardbestemmelser om garantert betaling av felleskostnader før Avtalen anses inngått. OBOS Factoring AS sørger for tinglysing av Avtale om factoring i Løsøreregisteret. Gebyr for tinglysing belastes borettslaget.
3. Borettslaget gir OBOS Factoring AS eller den OBOS Factoring AS bemyndiger rett til å foreta alle nødvendige rettslige og utenrettslige disposisjoner for å kunne inndrive kravene på felleskostnader mot andelseierne.
4. I forbindelse med at forfalte krav på felleskostnader mot andelseierne overtas løpende, overdras også legalpanteretten i andelene til OBOS Factoring AS med prioritet foran borettslagets senere krav. Dette skal være inntatt i tinglyst Avtale om factoring under punktet "Særlige vilkår".
5. Forsinkelsesrenter, tilkjente sakskostnader, purregebyr og andre krav tilknyttet de overdratte kravene på felleskostnader tilfaller OBOS Factoring AS.
6. Fellesgjelden i borettslaget skal verken i gjennomsnitt eller for enkelte andeler overstige 70 % av markedsverdien. Borettslaget kan ikke oppta ytterligere fellesgjeld i avtaleperioden som fører til at fellesgjelden overstiger 70% av markedsverdi. OBOS Factoring AS fastsetter hva som er markedsverdien.
7. Borettslaget kan ikke akseptere utsettelse, ettergivelse, motregningsrett eller annet overfor andelseier som fører til reduserte krav for OBOS Factoring AS mot andelseier.
8. OBOS Factoring AS sikrer ikke felleskostnader som overstiger 0,25 G per måned for den enkelte andel. Borettslaget dekker det overskytende.
9. OBOS Factoring AS sikrer ikke felleskostnader av den enkelte andel som overstiger 24 måneder. Borettslaget dekker det overskytende.
10. Forfallsdato for betaling av felleskostnader fra andelseierne skal være den 1. i hver måned. Forfallsdato kan bare endres med forutgående samtykke fra OBOS Factoring AS.
11. Borettslaget må benytte selskap i OBOS-konsernet som forretningsfører/regnskapsfører.

6 Avtalens varighet

1. Avtalen kan sies opp av partene med 6 måneders varsel fra skriftlig oppsigelse ble sendt.
2. Dersom forretningsfører-/regnskapsføreravtalen sies opp av en av partene, anses Avtalen automatisk oppsagt fra samme tidspunkt og med opphør senest samtidig.
3. Oppsigelse av Avtalen eller forretningsfører-/regnskapsføreravtalen av borettslaget krever vedtak av generalforsamlingen, jf burettslagslova § 5-29.
4. Dersom borettslaget vesentlig misligholder sine plikter, opptrer illojalt eller fortsatt bryter Betingelser for avtalen (punkt 5) etter skriftlig varsel kan OBOS Factoring AS heve Avtalen.
5. Dersom borettslaget går konkurs eller blir beviselig insolvent kan OBOS Factoring AS heve Avtalen.

7 Tvister

Enhver tvist mellom OBOS Factoring AS og borettslaget i anledning Avtalen avgjøres ved ordinær rettergang med Oslo tingrett som avtalt verneting.

OBOS Factoring AS□krav mot andelseier i anledning Avtalen forfølges rettslig ved borettslagets verneting.

Oslo, 22.10.2024

for OBOS Factoring AS

_____

for Vestskogen J Borettslag

_____

ULLENSAKER
KOMMUNE

Brustad & Partners AS

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	121-24.0282	Nina Skoglund	21.10.2024.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 329 SNR:

Forespørsel datert: 18.10.2024.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 817 m^2. ☐ Snr. har en andel på 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 i reguleringsplan for «Bekkefaret» m/best. vedtatt 12.06.2018.

Endringer: mindre vesentlig endring vedtatt 13.06.2023.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – fremtidig vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – fremtidig vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for:

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.

Det er ikke registrert kommunale avgifter for eiendommen ennå.

«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 2022.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

☐	Har ferdigattest.	☒	Har ikke ferdigattest.
☒	Har midlertidig bruksattest.	☐	Har ikke midlertidig bruksattest.

60 stk. boenheter er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

ANDRE MERKNADER:

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider. Rullering av Byplan Jessheim 2050 (Ullensaker.kommune.no)

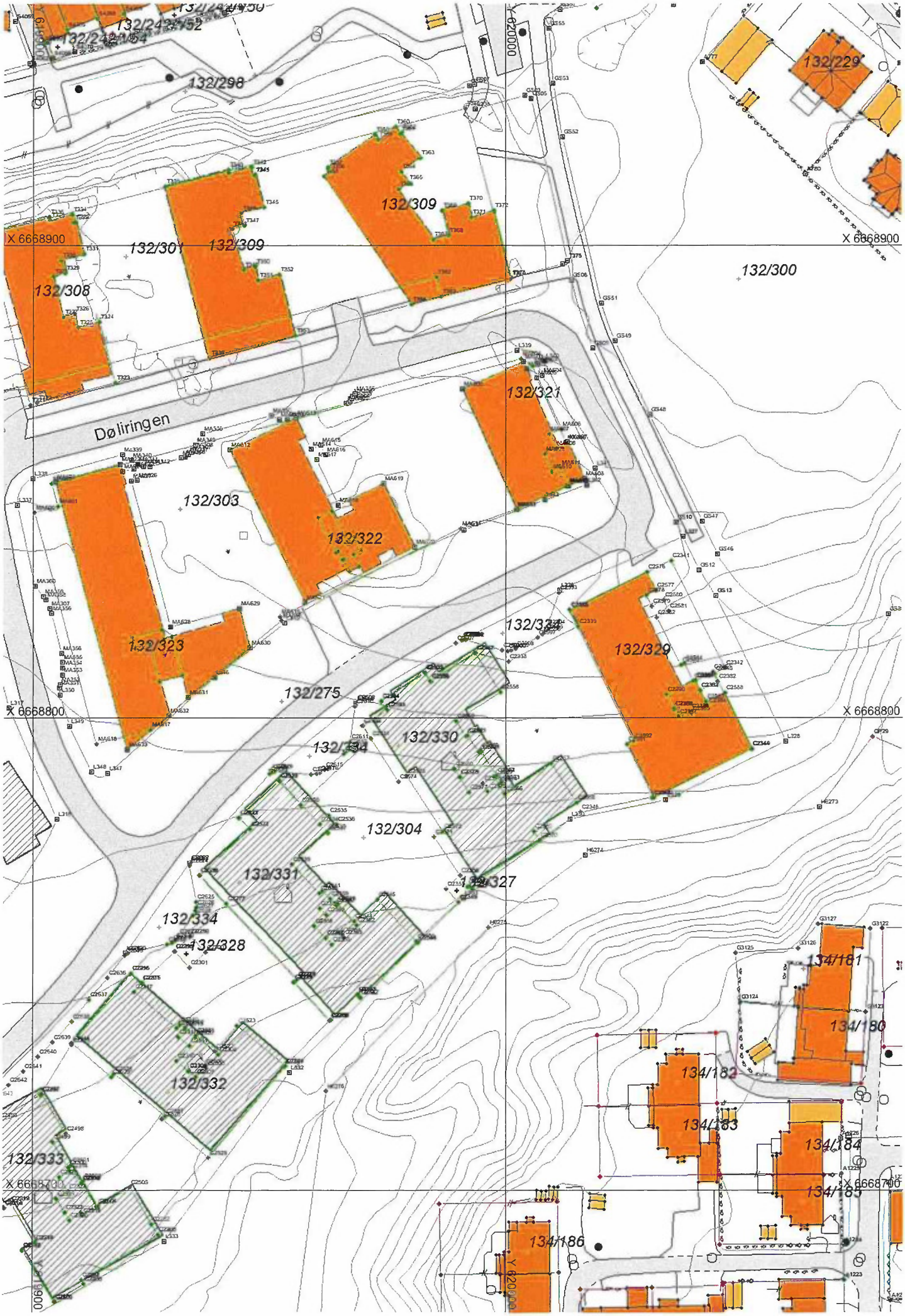
Med hilsen

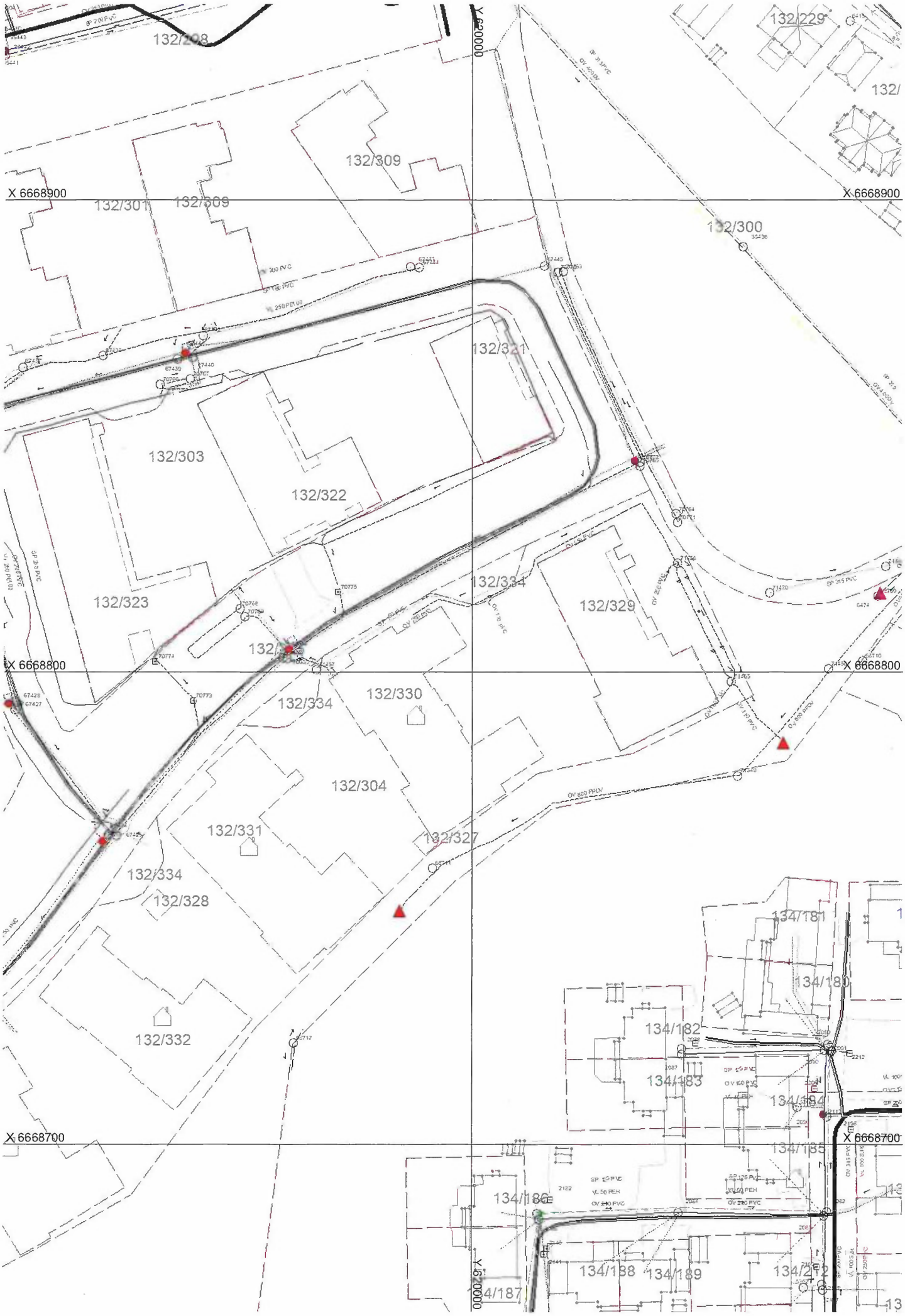


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


132/298
132/309
132/308
132/301
132/309
132/229
132/300
132/321
Døliringen
132/303
132/322
132/323
132/329
132/275
132/330
132/304
132/331
132/327
132/334
132/328
132/332
132/333
134/181
134/180
134/182
134/183
134/184
134/185
134/186
X 6668900
X 6668800
X 6668700
Y 620000


X 6668900
X 6668800
X 6668700
Y 6000
132/298
132/309
132/301
132/309
132/229
132/300
132/321
132/303
132/322
132/323
132/334
132/329
132/330
132/304
132/331
132/327
132/334
132/328
132/332
134/181
134/180
134/182
134/183
134/184
134/185
134/186
134/188
134/189
134/187

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	132
Bruksnummer:	329

Utskriftsdato/klokkeslett:	21.10.2024 kl. 09:54
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

Ullensaker kommune
2051 JESSHEIM

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	21.02.2024
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 132 / 329 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	817 m2	
Beregna areal for 132 / 329 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	817 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 1			54 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 2			57 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 3			70 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 4			41 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 5			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 6			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 7			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 8			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 9			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 10			54 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 11			54 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 12			57 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 13			70 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 14			41 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 15			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 16			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 17			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 18			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 19			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 20			54 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 21			54 / 2973

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 22			57 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 23			70 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 24			41 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 25			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 26			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 27			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 28			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 29			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 30			54 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 31			54 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 32			57 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 33			70 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 34			41 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 35			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 36			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 37			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 38			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 39			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 40			54 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 41			54 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 42			57 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 43			70 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 44			41 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 45			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 46			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 47			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 48			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 49			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 50			54 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 51			73 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 52			77 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 53			79 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 54			41 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 55			51 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 56			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 57			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 58			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 59			42 / 2973
			Matrikkelenhet 3209 - 132 / 329 / 0 / 60			54 / 2973

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6668813	620023		817 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	03.07.2024	Tinglyst	27.08.2024	bundgunn	05.07.2024
Seksjonering	23/9875	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	3209 - 132/329		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/1		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/2		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/3		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/4		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/5		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/6		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/7		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/8		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/9		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/10		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/11		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/12		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/13		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/14		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/15		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/16		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/17		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/18		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/19		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/20		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/21		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/22		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/23		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/24		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/25		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/26		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/27		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/28		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/29		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/31	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/32	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/33	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/34	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/35	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/36	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/37	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/38	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/39	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/40	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/41	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/42	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/43	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/44	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/45	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/46	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/47	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/48	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/49	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/50	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/51	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/52	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/53	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/54	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/55	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/56	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/57	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/58	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/59	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/60	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.02.2024	Tinglyst	23.02.2024	gjoann 16.02.2024
Oppmålingsforretning	23/8163			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3209 - 132/304	-817
Mottaker	3209 - 132/329	817

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Døliringen	2953	29 EUREF89 UTM Sone 32 6668805	620041	Grunnkrets: 0222 Gjestad Stemmekrets: 9 Jessheim Kirkesokn: 02070701 Hovin Postnr.område: 2050 JESSHEIM Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 301 235 539
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6668809 Øst: 620034
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	813	Ant. boliger:	60
Bruksareal bolig:	10 228	Ant. etasjer:	8
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Bruksareal totalt:	10 228		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Ja
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer

Rammetillatelse:	30.03.2023
Igangsettingstillatelse:	11.04.2023
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	16.10.2024
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H06	10	545	0	545	0	0	0	0	0
H05	10	488	0	488	0	0	0	0	0
H04	10	488	0	488	0	0	0	0	0
H03	10	488	0	488	0	0	0	0	0
H02	10	488	0	488	0	0	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	10	488	0	488	0	0	0	0	0
K01	0	2690	0	2690	0	0	0	0	0
K02	0	4553	0	4553	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2953 Døliringen 29	H0101	Bolig	55	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/1
2953 Døliringen 29	H0102	Bolig	58	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/2
2953 Døliringen 29	H0103	Bolig	70	4	Kjøkken	1	1	132/329/0/3
2953 Døliringen 29	H0104	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/4
2953 Døliringen 29	H0105	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/5
2953 Døliringen 29	H0106	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/6
2953 Døliringen 29	H0107	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/7
2953 Døliringen 29	H0108	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/8
2953 Døliringen 29	H0109	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/9
2953 Døliringen 29	H0110	Bolig	54	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/10
2953 Døliringen 29	H0201	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/15
2953 Døliringen 29	H0202	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/16
2953 Døliringen 29	H0203	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/17
2953 Døliringen 29	H0204	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/18
2953 Døliringen 29	H0205	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/19
2953 Døliringen 29	H0206	Bolig	54	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/20
2953 Døliringen 29	H0207	Bolig	55	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/11
2953 Døliringen 29	H0208	Bolig	58	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/12
2953 Døliringen 29	H0209	Bolig	70	4	Kjøkken	1	1	132/329/0/13
2953 Døliringen 29	H0210	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/14
2953 Døliringen 29	H0301	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/25
2953 Døliringen 29	H0302	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/26
2953 Døliringen 29	H0303	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/27
2953 Døliringen 29	H0304	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/28
2953 Døliringen 29	H0305	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/29
2953 Døliringen 29	H0306	Bolig	54	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/30
2953 Døliringen 29	H0307	Bolig	55	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/21
2953 Døliringen 29	H0308	Bolig	58	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/22
2953 Døliringen 29	H0309	Bolig	70	4	Kjøkken	1	1	132/329/0/23
2953 Døliringen 29	H0310	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/24
2953 Døliringen 29	H0401	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/35
2953 Døliringen 29	H0402	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/36
2953 Døliringen 29	H0403	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/37
2953 Døliringen 29	H0404	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/38
2953 Døliringen 29	H0405	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/39
2953 Døliringen 29	H0406	Bolig	54	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/40
2953 Døliringen 29	H0407	Bolig	55	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/31

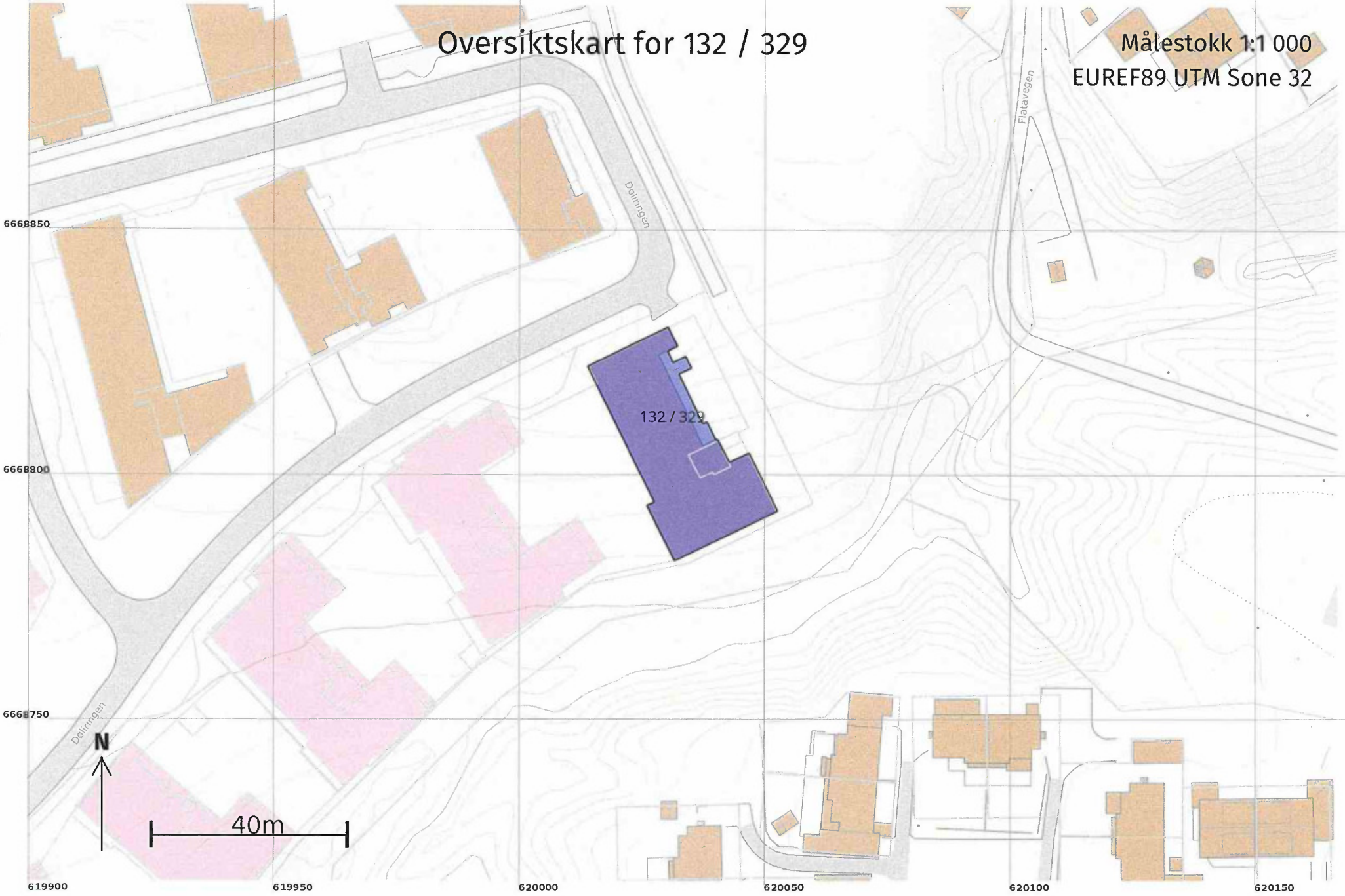
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2953 Døliringen 29	H0408	Bolig	58	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/32
2953 Døliringen 29	H0409	Bolig	70	4	Kjøkken	1	1	132/329/0/33
2953 Døliringen 29	H0410	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/34
2953 Døliringen 29	H0501	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/45
2953 Døliringen 29	H0502	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/46
2953 Døliringen 29	H0503	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/47
2953 Døliringen 29	H0504	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/48
2953 Døliringen 29	H0505	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/49
2953 Døliringen 29	H0506	Bolig	54	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/50
2953 Døliringen 29	H0507	Bolig	55	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/41
2953 Døliringen 29	H0508	Bolig	58	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/42
2953 Døliringen 29	H0509	Bolig	70	4	Kjøkken	1	1	132/329/0/43
2953 Døliringen 29	H0510	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/44
2953 Døliringen 29	H0601	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/55
2953 Døliringen 29	H0602	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/56
2953 Døliringen 29	H0603	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/57
2953 Døliringen 29	H0604	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/58
2953 Døliringen 29	H0605	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/59
2953 Døliringen 29	H0606	Bolig	54	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/60
2953 Døliringen 29	H0607	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/51
2953 Døliringen 29	H0608	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/52
2953 Døliringen 29	H0609	Bolig	80	4	Kjøkken	1	1	132/329/0/53
2953 Døliringen 29	H0610	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/54

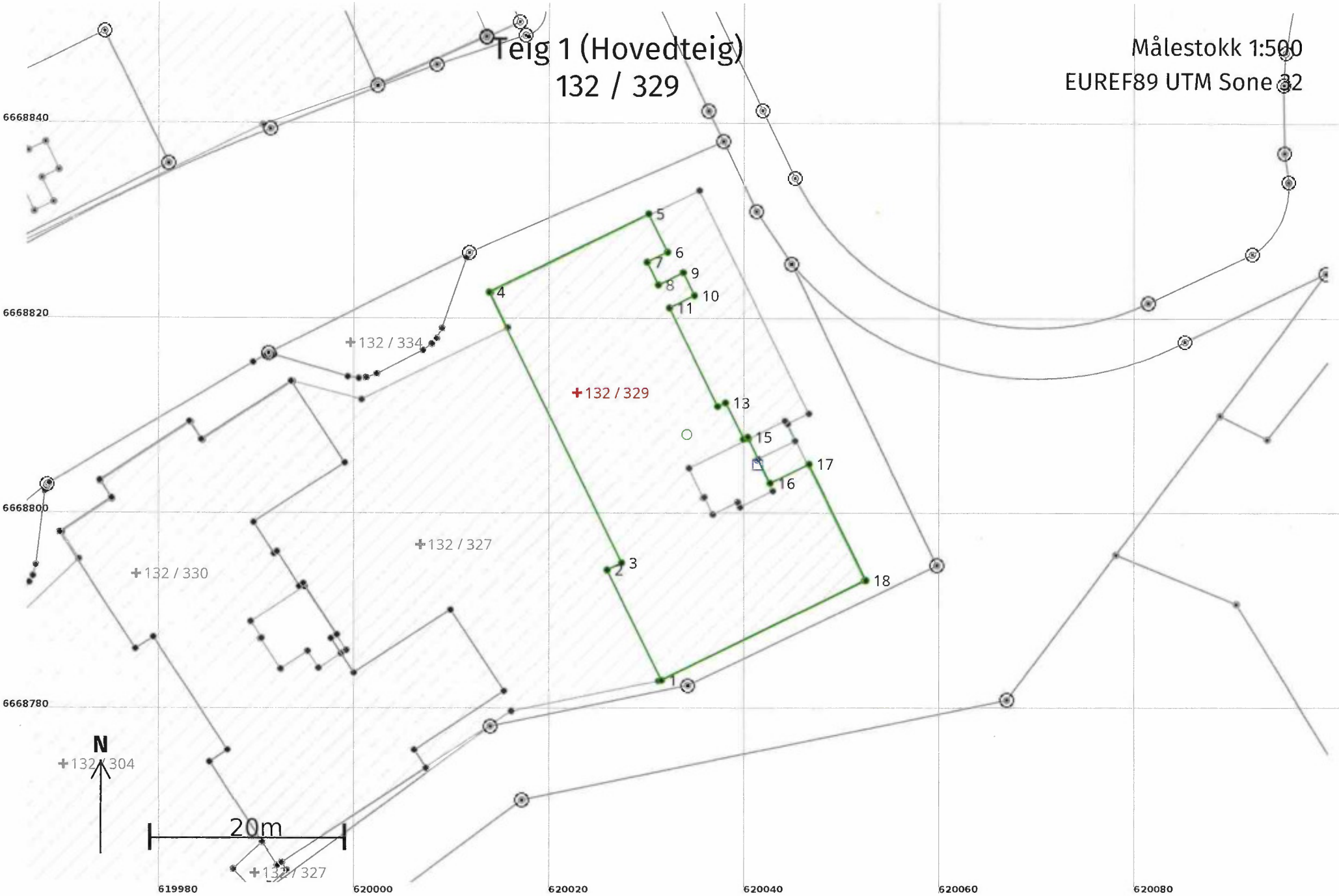
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	914280141	BEKKEFARET BOLIG AS		Postboks 2088 Vika 125 OSLO

Oversiktskart for 132 / 329

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
132 / 329
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6668840
6668820
6668800
6668780
619980
620000
620020
620040
620060
620080
132 / 334
132 / 329
132 / 327
132 / 330
132 / 304
132 / 327
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
13
15
16
17
18
N
20m

Areal og koordinater

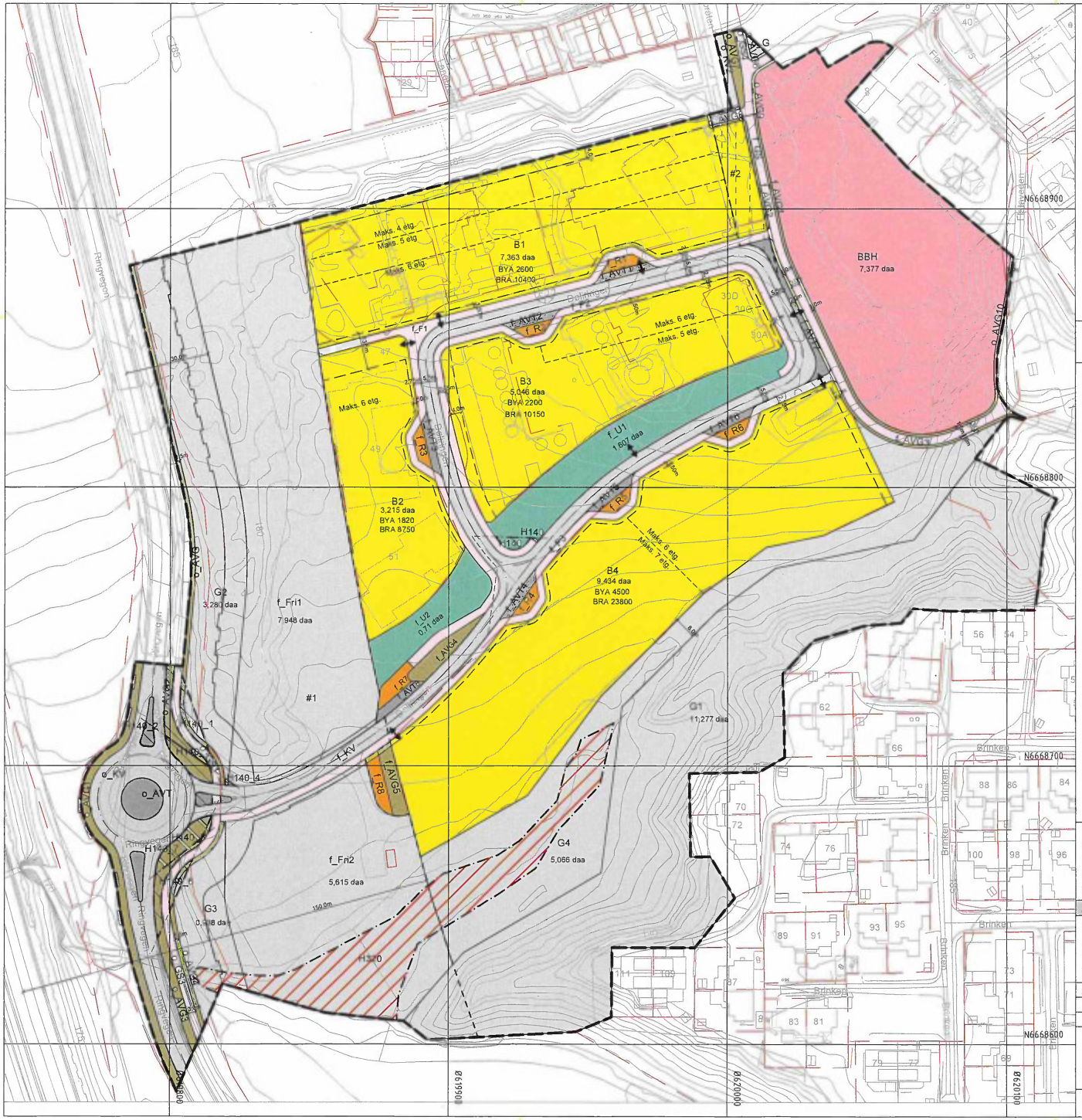
Areal: 817 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6668813 **Øst:** 620023

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6668783,28	620031,53	12,63	Umerket	69 Beregnet	10	
2	6668794,61	620025,96	1,66	Umerket	69 Beregnet	10	
3	6668795,34	620027,45	30,85	Umerket	69 Beregnet	10	
4	6668823,03	620013,85	18,22	Umerket	69 Beregnet	10	
5	6668831,06	620030,20	4,37	Umerket	69 Beregnet	10	
6	6668827,14	620032,13	2,32	Umerket	69 Beregnet	10	
7	6668826,12	620030,05	2,60	Umerket	69 Beregnet	10	
8	6668823,78	620031,19	2,84	Umerket	69 Beregnet	10	
9	6668825,04	620033,74	2,60	Umerket	69 Beregnet	10	
10	6668822,70	620034,89	2,84	Umerket	69 Beregnet	10	
11	6668821,45	620032,34	11,22	Umerket	69 Beregnet	10	
12	6668811,38	620037,29	0,88	Umerket	69 Beregnet	10	
13	6668811,77	620038,08	4,20	Umerket	69 Beregnet	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6668808,00	620039,94		Umerket	69 Beregnet	10	
			0,46				
15	6668808,21	620040,35		Umerket	69 Beregnet	10	
			5,26				
16	6668803,49	620042,67		Umerket	69 Beregnet	10	
			4,43				
17	6668805,44	620046,65		Umerket	69 Beregnet	10	
			13,22				
18	6668793,57	620052,48		Umerket	69 Beregnet	10	
			23,34				



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B — 1110 - Boligbebyggelse
- BHH — 1161 - Barnehage
- R — 1550 - Renovasjonsanlegg
- U — 1600 - Uteoppholdsareal

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV — 2011 - Kjøreveg
- F — 2012 - Fortau
- GS — 2015 - Gang-/sykkelveg
- AVT — 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- AVG — 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- G — 3001 - Grønnstruktur
- FRI — 3040 - Friområde

§12-6 - Hensynssoner

- 140 - Frisikt
- 320 - Flomfare

§12-7 - Bestemmelseområder

- # — 1 - Utforming
- #: — 91 - Anlegg- og riggområde

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Regulert høydekurve
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- 1242 - Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Norkart
Dato for basiskart:	02.05.2023
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag:	NN2000
Ekvidistanse:	1m
Kartmålestokk:	1:1000

N

Reguleringsendring av:

Ullensaker kommune

Detaljert reguleringsplan for Bekkefaret, Jessheim

Nasjonal arealplanID: 0235_R386

Saksehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
20.03.2023-20.04.2023	PS 105/23 13.06.2023	02.05.2023	02.05.2023

Utarbeidet av

STAV ARKITEKTER

Saksnr 23/182

Rev. dato

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

Plansjef

PLAN R386 DETALJREGULERING AV BEKKEFARET, JESSHEIM
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.05.2023

Dato for godkjenning av kommunestyret : 12.06.2018

1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Voll Arkitekter, datert 22.04.2016 og senest revidert 18.06.2018

2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til (SOSI-kode) – feltnavn

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig (1110) – B1-B4
- Barnehage (1161) - BBH
- Renovasjonsanlegg (1550) – f_R1 – f_R8
- Uteoppholdsareal (1600) –f_U1 – f_U2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011) – o_KV1, o_KV2 og f_KV
- Fortau (2012) f_F
- Gang-/sykkelveg (2015) – o_GS1 – o_GS4
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018) o_AVT og f_AVT1 – f_AVT8
- Annen veggrunn – grøntareal (2019) o_AVG1 – o_AVG10 og f_AVG1-f_AVG5

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001) G1 – G4 og o_G
- Friområde (3040) f_Fri1 og f_Fri2

Hensynssoner

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Sikringssone, flom (H320)

Bestemmelsesområder

- #1 Miljøsone, E6

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Felles bestemmelser

3.1.1 Nettstasjoner kan legges innenfor felter B1 – B4 og BBH. Nettstasjoner skal plasseres i bygg, der det er teknisk hensiktsmessig å plassere dem. Plassering må godkjennes av nett-eier og nettstasjoner utformes iht. gjeldende REN-blad.

3.1.2 For boliger skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende krav:

- Minimum 45 m^2 uteoppholdsareal per 100 m^2 boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m^2 skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m^2 av privat balkong kan inngå i utregningen.
- Den 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.
- Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m^2 for tomter over 1500 m^2. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1 der bredde er minimum 12 meter.
- Det skal anlegges nærlekeplasser med maksimum 50 m fra boliginngang. Nærlekeplasser skal ha minimumsstørrelse 100 m^2.
- Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.
- Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal», men kan inngå i beregningen av felles uteoppholdsarealer. Dette under forutsetning at minst 30 % av takterrassen har jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.
- Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger.
- Felles uteoppholdsareal på takterrasse skal trekkes tilbake for å unngå sjenerende innsyn (balkonger mv).
- Fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom skal utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsbassenger, mv.
- Feltene f_Fri1 og f_Fri2 kan medregnes som uteoppholdsareal der de oppfyller øvrige krav i planens bestemmelser til uteoppholdsareal.
- Innenfor feltene B1 – B4 og f_U1 – f_U2 skal det legges felles uteoppholdsareal.
- Det skal sikres gangforbindelse mellom f_G4 og lekeareal innenfor B4 og det skal opparbeides to gang- og sykkelforbindelse mellom f_F og f_G4.

- Områdene f_Fri1, f_U2 og f_U1 skal bindes sammen med en gang- og sykkelforbindelse tilnærmet parallelt med f_KV fra o_GS1 til f_GS ved BBH.

3.1.3 Bilparkering:
For boliger er parkeringskravet fast. For barnehage er parkeringskravet fast.

Formål	**Antall for bil**	**Pr. enhet**
Blokkbebyggelse	0,8 plasser + 0,2 gjesteparkering	Boenhet
Barnehage	1,2	Ansatt

Ved trinnvis utbygging skal tilstrekkelig parkering i henhold til parkeringsnormen være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for hvert enkelt byggetrinn.

Parkeringsplasser for gjesteparkering skal merkes.

Det skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplasser.

Minimum 5 % av parkeringsareal ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Overflateparkering kan utgjøre inntil 0,1 plass pr. bolig, øvrig parkering skal plasseres i parkeringskjeller.

For et 1. byggetrinn med maks. 200 boliger, kan overflateparkering utgjøre inntil 0,2 plass per bolig og etableres midlertidig som en samlet plass på byggetomt E3.

Både midlertidig og permanent overflateparkering skal opparbeides med en god utforming, med asfaltdekke og beplantnings/snøopplagssone på min. 2 meter rundt. Arealene skal brytes opp med vegetasjon eller andre positive elementer. Overflateparkering skal skjermes mot uteoppholdsareal med vegetasjon.

3.1.4 Sykkelparkering:
Parkering for sykkel må avsettes etter følgende minimumsnorm:

Formål	**Pr. enhet**	**Sykkel**
Bolig	Boenhet	2
Barnehage	Ansatt	1,5

Sykkelparkeringsanlegg skal ha fastmontert sykkelstativ i tilknytning til inngang/utgang. Minimum 50 % av plassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk og bruksmessig kvalitet. Minimum 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykler og sykkelvogner. Det skal legges til rette for lading av elsykler.

3.1.5 Motorsykkelparkering:
I felles parkeringsanlegg skal det avsettes egne parkeringsplasser for motorsykkel etter

skjønn.

3.1.6 Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal blir < 55 dB.

Innglassede balkonger godkjennes som privat uteoppholdsareal, forutsatt at de kan åpnes.

3.1.7 Støyskjermer plasseres som angitt på plankartet. Plasseringen kan justeres i utomhusplan. I utomhusplan må det også redegjøres for hvor og hvordan gang- og sykkelforbindelser gjennombryter støyskjermer.

3.1.8 Arrondering og terrengbearbeiding tillates innenfor hele planområdet forutsatt tilstrekkelig geoteknisk stabilitet (jf. § 8.4) for terrenginngrepet. Arrondering og terrengbearbeiding må dokumenteres gjennom utomhusplan jf. §§ 8.1 og 8.6.

3.1.9 Det skal utarbeides en plan for bruk av jordressurser. Planen skal inneholde opplysninger om antall m3 matjord, hvor den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten.
Matjord kan ikke anvendes som vanlig fyllmasse, men må brukes som topplag på terreng og over kjellere for etablering av beplantning.

Matjord, som nyttes innen plan området, skal brukes til opparbeidelse av grønne arealer med godt biologisk mangfold, blant annet bievennlige blomster og planter og ev. parsellhager. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet i forhold til om jorda er befengt med floghavre.

Det skal dokumenteres rene fyllmasser.

3.2 Bolig (B1 – B4)

3.2.1 Feltene B1 – B4 skal benyttes til bolig med tilhørende anlegg.

3.2.2 Bebyggelsen skal etableres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der hvor byggegrenser ikke synes på plankartet ligger de i formålsgrensen.

Rammesøknad skal redegjøres for snøopplag mellom fortau og byggegrense.

3.2.3 Maksimale byggehøyder, angitt ved maks. antall etasjer over bakken og maksimal gesimshøyde angitt i kote-høyde, går frem av plankartet. Tekniske installasjoner og trappe-/heishus tillates ført over maksimale byggehøyder med inntil 3 m. I tillegg gjelder at gesimshøyder ikke skal overstige følgende maksimale høyder fra ferdig planert terreng:

- For 4 boligetasjer: Maks. 15,5 meter
- For 5 boligetasjer: Maks. 18,5 meter
- For 6 boligetasjer: Maks. 22,5 meter
- For 7 boligetasjer: Maks. 25 meter

3.2.4 Maksimal utnytting for det enkelte byggefeltet settes til:

- B1: 10.400 m^2 BRA
- B2: 8.750 m^2 BRA
- B3: 10.150 m^2 BRA
- B4: 23.800 m^2 BRA

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Grad av utnytting beregnes i tråd med beregnings- og måleregler i H-2300 eller den til enhver tid gjeldende veileder for grad av utnytting.

3.2.5 Maksimale bygningsavtrykk (BYA) for det enkelte byggefeltet går frem av plankartet. Det presiseres at regulert BYA kun omfatter selve boligbyggene i felter B1-B4. Mens biloppstillingsplasser og ev. 1. etasjers konstruksjoner, som sykkelskur og lignende, utelates av BYA-beregninger.

3.2.6 Atkomst skal foregå som angitt med avkjørsler på plankartet. Atkomster kan justeres i utomhusplaner. Atkomst til parkeringskjeller i felt B3 skal være via felt f_U1. Lengden på atkomstramper til felt B3 skal søkes begrenset.

3.2.7 Det tillates oppført maksimalt 750 boliger innen planområdet. Det skal være en god fordeling av leiligheter i ulike størrelser, som sikrer et variert bomiljø. Minimum 50 % av boligene skal være 3 - 4 roms leiligheter eller større. Antall 1 roms leiligheter begrenses til maks. 5 %.

3.2.8 Ev. svalganger skal:

- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Krav til universell utforming skal være oppfylt.
- Det tillates passering av inntil 5 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 3.1.2.
- Gangarealet må oppfylle krav gitt i teknisk forskrift og være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal dokumenteres i byggesaken.
- Det tillates ikke svalganger som vender mot vest.

3.3 Barnehage (BBH)

3.3.1 Innenfor felt BBH skal det etableres barnehage med tilhørende uteoppholdsareal og funksjoner.

3.3.2 Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge egen situasjonsplan for felt BBH.

3.3.3 Situasjonsplanen skal nærmere fastlegge, innenfor angitte maksgrenser:

- Utnyttelsesgrad 1500 m^2 BRA. Areal under terreng medregnes ikke.
- Bygningshøyde (1 etasje + p-kjeller).
- Terrengbearbeiding for feltet kan maksimalt gi terrenghøyde på +186 meter.

Situasjonsplanen skal også redegjøre for byggegrenser og bebyggelsesstruktur, samt løsning for renovasjonsanlegg med tilkomst og snumulighet innenfor regulert område.

3.3.4 Atkomst skal foregå som angitt med avkjørsel på plankartet. Atkomst kan justeres i utomhusplan, men må være fra felles kjøreveg markert med f_KV på plankartet.

3.3.5 Parkering kan opparbeides innenfor feltet BBH.

3.3.6 Renovasjonsanlegg med snuplass for renovasjonsbil skal etableres innenfor feltet BBH. Løsning for avfall og renovasjonsbil må være godkjent av VARV-enheten før byggetillatelse kan gis.

3.4 Renovasjonsanlegg (f_R1 – f_R8)

3.4.1 Feltene markert f_R1 – f_R8 på plankartet skal benyttes til felles renovasjonsanlegg. Anleggene er felles for nærmeste byggefelt. Feltenes plassering kan justeres i utomhusplan til byggesøknad, da i samsvar med feltene f_AVT 1-6 og f_AVT8.

3.4.2 En detaljtegning (renovasjonsplan) med tilhørende beskrivelse skal innsendes for godkjenning i forbindelse med byggesaken, og en helhetlig renovasjonsløsning skal være godkjent før byggetillatelsen er gitt.

3.5 Uteoppholdsareal (oU og fU1)

3.5.1 Felter markert f_U1 – f_U2 skal benyttes til felles uteoppholdsareal. Gjennom felter f_U1 og f_U2 skal det opparbeides gang- og sykkelveger med bredde på minimum 3,0 meter som viderefører forbindelser fra f_FRI1.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (o_KV1, o_KV2 og f_KV)

4.1.1 Områdene markert o_KV1 og o_KV2 skal benyttes til offentlig kjøreveg.

4.1.2 Området markert f_KV skal benyttes til felles kjøreveg for planområdet og skal betjene all bebyggelse i planområdet. Vegen kan opparbeides når bestemmelsen 7.2 trer i kraft.

4.1.3 f_KV skal skiltes til 30 km/t-sone, og det skal opparbeides hastighetsreduserende tiltak for å ivareta dette. Gangfelt plasseres hvor fortau og/eller gang/sykkelveg har naturlig kryssing av f_KV.

4.2 Fortau (f_F)

Alle fortau innenfor planområdet reguleres til felles fortau for planområdet og opparbeides som angitt på plankartet. Arealene kan sammen med feltenes f_R1-6 justeres i utomhusplan til byggesøknad.

4.3 Gang-/Sykkelveg (o_GS1 – o_GS4 og fGS)

4.3.1 Områder markert o_GS1 – o_GS4 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg og opparbeides som angitt på plankartet.

4.3.2 Områder merket f_GS skal benyttes til felles gang- og sykkelveg.

4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT og f_AVT1 – f_AVT7)

4.4.1 Arealer regulert til offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT), reguleres til offentlig areal og opparbeides som angitt på plankartet.

4.4.2 Arealer regulert til felles annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT), reguleres til felles formål.

4.4.3 Arealer merket f_AVT1 til f_AVT6 skal settes av til stopplommer for renovasjonskjøretøy og kan sammen med feltenes f_R1-6 justeres i utomhusplan til byggesøknad.

4.4.4 Areal merket f_AVT7 på plankartet skal benyttes til i forbindelse med område BBH. Situasjonsplan for BBH kan justere formålet for atkomst til felles kjøreveg og andre formål det redegjøres for.

4.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG10 og f_AVG1-f_AVG5)

Områder markert o_AVG1 – o_AVG6 skal benyttes til offentlig annen veggrunn – grøntareal.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G1 – G4)

5.1.1 Området G1-G4 reguleres til grønnstruktur som angitt på plankartet. Tilpassing av terreng og beplantning tillates hvor det ellers ikke kommer i konflikt med naturhensyn eller frisikt i kryssløsninger.

5.1.2 Områdene G2 og G3 langs Dølivegen kan nyttes til opparbeiding av støyskjerming der dette ikke er til hindring for frisikt som vist på plankartet, og at tiltaket ikke berører Dølibekken. Det kan opparbeides gang- og sykkelforbindelse mellom G2 og f_Fri1.

5.1.3 Område G4 skal planlegges og tilrettelegges for sikring av verdifulle naturverdier i området basert på naturmangfoldregistreringer.
Det skal, om mulig, opparbeides gangforbindelse gjennom G4 fra f_Fri2 til f_GS, hvis det anses som akseptabelt i forhold til sikringen av naturverdiene.

5.2 Felles friområde (f_Fri og f_Fri2)

5.2.1 Felles friområder f_Fri1 og f_Fri2 skal være en del av felles uteoppholdsareal for beboere.

5.2.2 Det skal opparbeides forbindelse mellom offentlig gang- og sykkelveg (o_GS1) langs Dølivegen og gang- og sykkelforbindelser som legges gjennom felles friområde (f_Fri 1 og 2).

5.2.3 Gang- og sykkelvegen gjennom f_Fri1 skal forbinde o_GS1 med f_U2 via G2.

5.2.4 Den del av område f_Fri2, som er regulert med hensynssone H320 flomfare, skal planlegges og tilrettelegges for sikring av evt. verdifulle naturverdier i området basert på naturmangfoldregistreringer, jf. § 5.1.3.

6 HENSYNSONER

6.1 Sikringssone, frisikt (H140)

Innenfor frisiktsone tillates ikke vegetasjon, parkering eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Det tillates enkelte stolper.

6.2 Sikringssone, flom (H320)

Det tillates ikke bebyggelse eller annen sårbar infrastruktur innenfor avmerket hensynssone H320 på plankartet. Dersom det ønskes en endret flomsikring i planområdet, eksempelvis ved voll, terrengheving, eller annen form for fordrøyning i hensynssonen, må det fremlegges en oppdatert flomrapport før rammetillatelse for første tiltak innen planområdet gis.

7 BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 # 1, Miljøsone E6

Det tillates ingen annen bebyggelse og anlegg innenfor miljøsonen enn støyskjerming og uteoppholdsareal. Byggeplan for tiltak som berører fylkesveg og riksveg skal godkjennes av berørt vegmyndighet.

- Støyskjerming tillates oppført innen miljøsonen.
- Friområde (f_Fri1 og f_Fri2) kan medregnes i uteoppholdsarealet, dersom krav til godkjent uterom er oppfylt.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Utomhusplan, rammesøknad:

I forbindelse med rammesøknad skal det fremlegges enkel utomhusplan, som nærmere redegjøre for:

- Utforming av støyskjerming med voller og skjermer. Plasseringen av støyskjermer kan justeres i utomhusplan i forhold til plankartet. Det må også redegjøres for hvor og hvordan gang- og sykkelforbindelser gjennombryter støyskjermer, i tillegg til bekker og flomsikring.
- Utforming og plassering av snøopplag.
- Utforming og plassering av atkomst. Atkomst kan justeres i utomhusplan i forhold til plankartet. Atkomst til felt B3 skal være via felt f_U2. Lengden på atkomstramper til felt B3 skal søkes begrenset.
- Flomsone ved evt. endring av koter lavere enn kote +172 iht flomvurdering.

8.2 Støyskjerming:

8.2.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

8.2.2 Før det gis tillatelse til bruk av BBH skal det opparbeides støyskjerming i form av gjerde og/eller vegetasjon mellom BBH og gnr/bnr 132/229 og 132/216.

8.3 Vann- og avløpsplan:

8.3.1 Det skal utarbeides en rammeplan for vann- og avløpsledninger som skal behandles av VARV-enheten før det gis rammetillatelse. Med basis i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for feltinterne VA-anlegg.

8.3.2 Overflatevann/ takvann/ drensvann skal behandles på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering med fordrøyning. Kun eventuelle nødoverløp fra infiltrasjonssystemer kan kobles til overvannsledning i Dølivegen etter avtale med VARV-enheten. Håndtering av overvann skal beskrives og godkjennes som en del av rammeplan for VA.

8.3.3 Fremtidig Ring-ledning for Jessheim skal være godkjent som driftsklare av VARV-enheten før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelsen som skal påkobles denne. Eventuelle andre løsninger skal godkjennes av VARV-enheten.

8.4 Geoteknikk:

Det må foreligge tilfredsstillende og fagkyndig geoteknisk utredning før rammetillatelse kan gis. Utredningen må beskrive forutsetninger for prosjektering og utførelse av byggetiltak, herunder grunnarbeider.

Utredningen må også ta høyde for områdets stabilitet.

8.5 Offentlige trafikkanlegg og tilknytting til disse:

8.5.1 Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal byggeplan for offentlige trafikkanlegg være godkjent av ansvarlig myndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene, spesielt rundkjøring o_KV1 på Dølivegen og nødvendig del av f_KV skal være inngått. Atkomst fra Dølivegen, herunder anleggstrafikk, skal godkjennes av Statens Vegvesen.

8.5.2 f_GS skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse for 1. byggetrinn.

8.5.3 Teknisk plan for gang- og sykkelveg fra planområdet til Såvegen skal være godkjent før rammetillatelse. Gang- og sykkelveg fra planområdet til Såvegen skal opparbeides i tråd med godkjent teknisk plan før det gis brukstillatelse til første byggetrinn innenfor planområdet.

8.6 Utomhusplan, igangsetting:

Før det gis igangsettingstillatelse skal det godkjennes en utomhusplan, fortrinnsvis i målestokk M 1:200, som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Utomhusplan skal vise detaljutførelse av alle ubebygde arealer, inkludert lekeplasser, sykkelparkering, veger, parkeringsarealer m.m. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon, terreng med kotehøyder og fallretning, samt håndtering av overflatevann. Utomhusplanen skal ivareta hensyn til flomsone ved endring av lavere koter enn 172.

8.7 Ved etappevis utbygging innenfor felt B2 og B4 kan opparbeidelse av uteareal innenfor felt B4 deles opp tilsvarende. Ved ferdigstillelse av boligene i vinterhalvåret, kan ferdigstillelse av tilhørende uteareal utsettes til senest 15. august påfølgende år. Alt uteareal som inngår i oppfyllelsen av utearealkravet for felt B1-B4 skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for siste byggetrinn innenfor planområdet.

8.8 Plan for beskyttelse av omgivelsene

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tilfredsstilles.

8.9 Atkomst

Før brukstillatelse for et bygg kan gis skal veiadkomst inkl. gang- og sykkelatkomst være ferdigstilt frem til bygget.

8.10 Rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt B2 og B4, skal det avsettes forholdsmessig andel eller sikkerhet for andel av rundkjøringen Trondheimsvegen/ Dølivegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.

Byggeplan skal være godkjent av Akershus fylkeskommune og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt B2 og B4.

8.11 Gjennomføring av naturmangfoldregistreringer og utarbeidelse av detaljplaner

Før det gis tillatelse for tiltak innenfor feltene B4, f_Fri 2 og G4 skal det være gjennomført og teknisk godkjent flg.:

a) Naturmangfoldregistreringer, og
b) Utarbeidet detaljplaner for de nevnte områdene som viser hvordan naturverdiene skal kunne ivaretas i forhold til regulert bebyggelse og annen bruk av arealene.

ULLENSAKER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Arkiv-saksnr: 22/8111 - 74

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Rett Hjem Arkitekter As Brøsetvegen 164E 7069 TRONDHEIM	B4 Jessheim AS Stensberggata 25 0170 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Døliringen 29	132	329		1-60

Tiltakets/byggets art:
Boligblokk med tilhørende anlegg

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse
03.04.2023

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	16.09.2024

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:

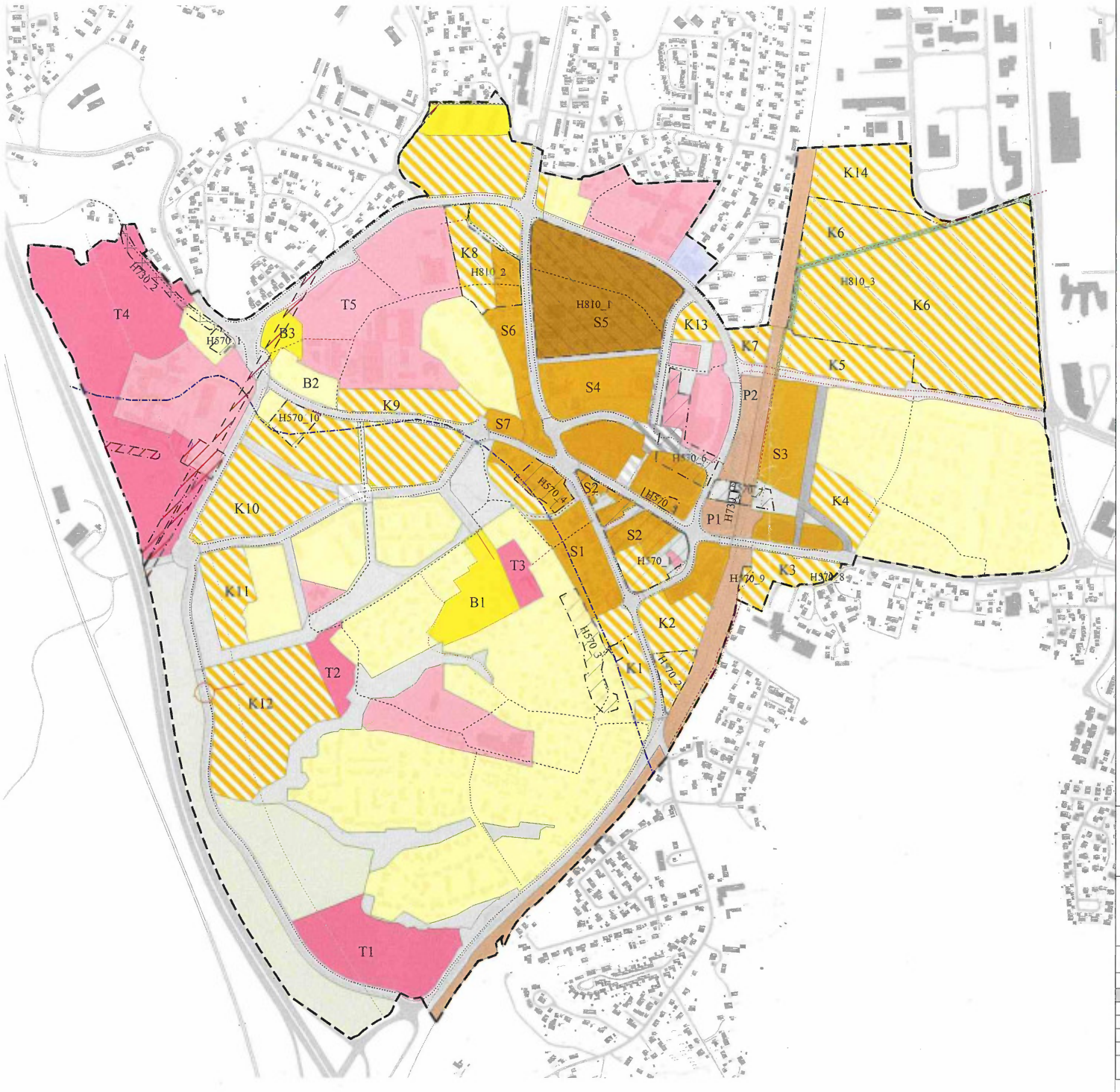
		Hele tiltaket	
	x	Følgende del av tiltaket	Boliggblokk (Blokk J) - Døliringen 29 med tilhørende anlegg

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:
Hus **K** (Døliringen 27), Hus L (Døliringen 25), Hus M (Døliringen 23), Hus N (Døliringen 21), Parkeringskjeller Vest (Døliringen 19)	01.07.2025

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI	x	

Merknader:

Sted	**Dato**	**Stempel/underskrift**
Ullensaker	18.10.2024	Jonny Leirpoll Anne Charlotte Ruud *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



TEGNFORKLARING

Plandata

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
- Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig
- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende
- Byggegrense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø (H570)
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging (H810)
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende (H730)
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Samleveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Marine avsetninger

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Geovekst/Ullensaker

Dato for basiskart: 20.10.2014

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NN 2000

Kartmålestokk: 1:5500 (A2-format)

0 50 100 150 200 m

N

Ullensaker kommune

Kommunedelplan

Jessheim

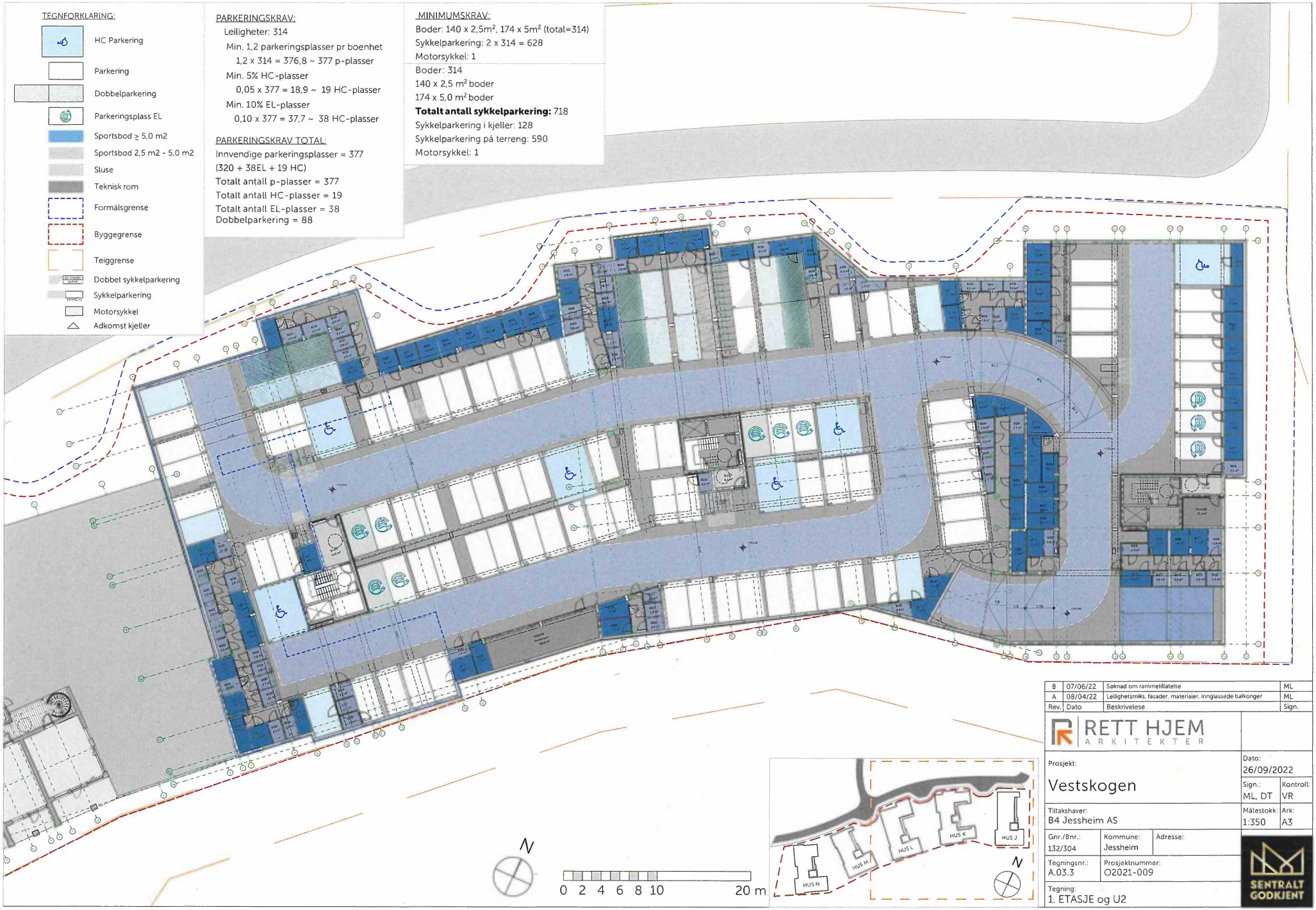
MED TILHØRENDE PLANBESTEMMELSER

Arealplan-ID 0235-005

Forslagsstiller: Ullensaker Kommune

Kartprodusent: Ullensaker Kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon		05.11.14	
Kommunestyrets vedtak:			
Vedtatt av kommunestyret	53/14	16.06.14	
Offentlig ettersyn fra 04.07.2013 til 13.09.2013			
1. gangs behandling - Hovedutvalg for overordnet planlegging (HOP)	108/13	03.06.13	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		09.12.10	
PLANEN UTARBEIDET AV: Ullensaker	**PLANNR.**	**TEGNNR.**	**SAKSBEH.**



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen

Dato: 26/09/2022

Sign.: ML, DT

Kontroll: VR

Tiltakshaver: B4 Jessheim AS

Målestokk: 1:350

Ark: A3

Gnr./Bnr.:	Kommune:	Adresse:
132/304	Jessheim	

Tegningsnr.: A.03.3

Prosjektnummer: O2021-009

Tegning: 1. ETASJE og U2

SENTRALT GODKJENT

TEGNFORKLARING:

- HC Parkering
- Parkering
- Dobbelparkering
- Parkeringsplass EL
- Sportsbod ≥ 5,0 m2
- Sportsbod 2,5 m2 - 5,0 m2
- Sluse
- Teknisk rom
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Teiggrense
- Dobbel sykkelparkering
- Sykkelparkering
- Motorsykkel
- Adkomst kjeller

PARKERINGSKRAV:

Leiligheter: 314

Min. 1,2 parkeringsplasser pr boenhet
1,2 x 314 = 376,8 ~ 377 p-plasser

Min. 5% HC-plasser
0,05 x 377 = 18,9 ~ 19 HC-plasser

Min. 10% EL-plasser
0,10 x 377 = 37,7 ~ 38 HC-plasser

PARKERINGSKRAV TOTAL:

Innvendige parkeringsplasser = 377
(320 + 38EL + 19 HC)
Totalt antall p-plasser = 377
Totalt antall HC-plasser = 19
Totalt antall EL-plasser = 38
Dobbelparkering = 88

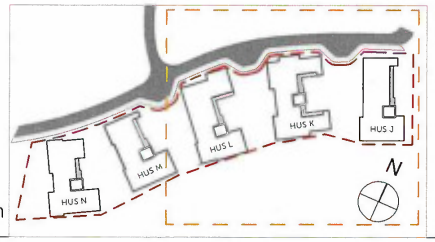
MINIMUMSKRAV:

Boder: 140 x 2,5m², 174 x 5m² (total=314)
Sykkelparkering: 2 x 314 = 628
Motorsykkel: 1

Boder: 314
140 x 2,5 m² boder
174 x 5,0 m² boder
Totalt antall sykkelparkering: 718
Sykkelparkering i kjeller: 128
Sykkelparkering på terreng: 590
Motorsykkel: 1

N

0 2 4 6 8 10 20 m



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen

Dato: 26/09/2022

Sign.: ML, DT

Kontroll: VR

Tiltakshaver: B4 Jessheim AS

Målestokk: 1:350

Ark: A3

Gnr./Bnr.: 132/304

Kommune: Jessheim

Adresse:

Tegningsnr.: A.03.4

Prosjektnummer: O2021-009

Tegning: 2. ETASJE og U1

SENTRALT GODKJENT



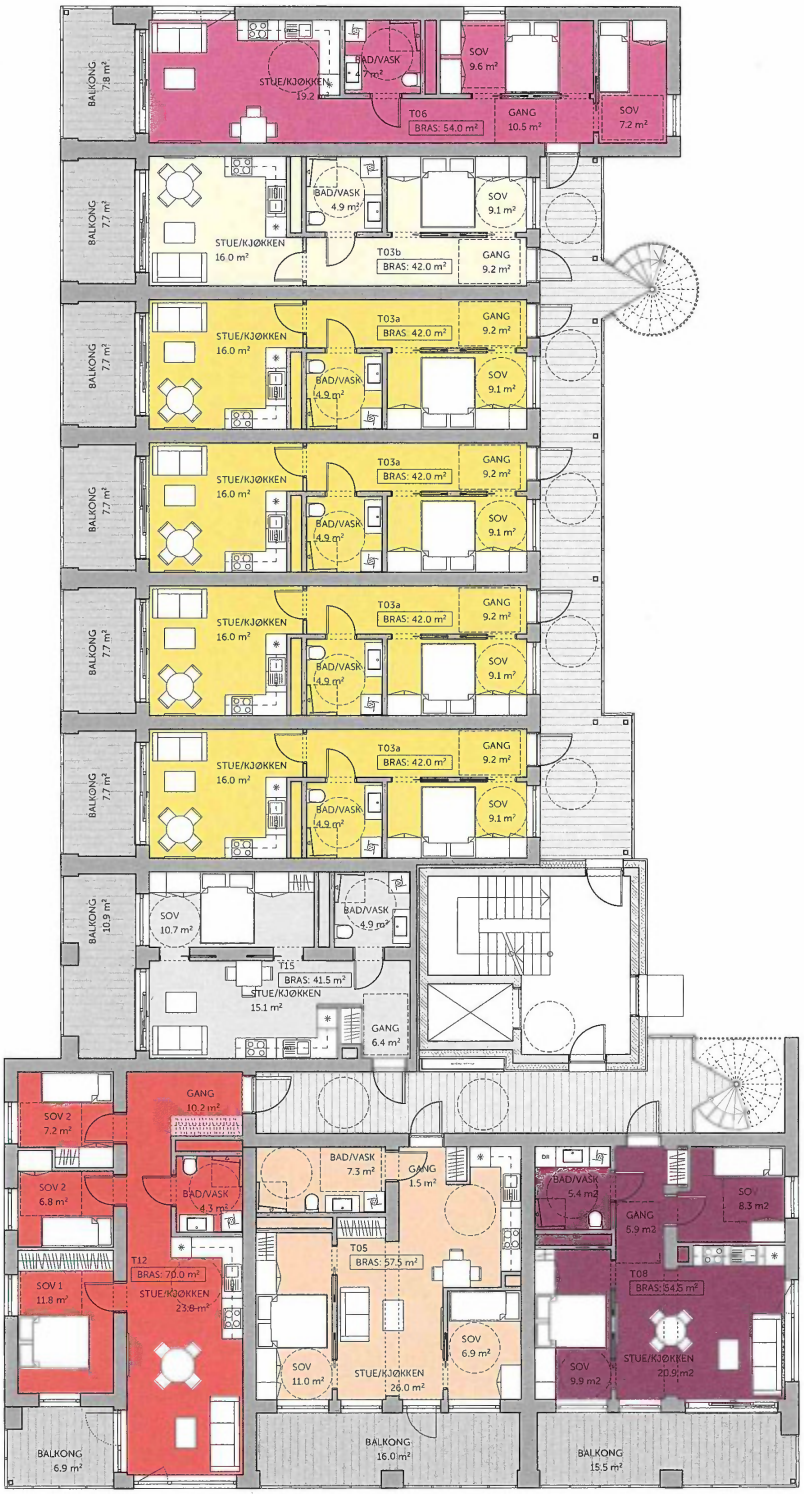
HUS J, 3. ETASJE

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen			Dato: 21/09/2022
			Sign.: ML, DT / Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS			Målestokk: 1:150 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:	
Tegningsnr.: A.03.5	Prosjektnummer: O2021-009		
Tegning: HUS J, 3. ETASJE			

SENTRALT GODKJENT



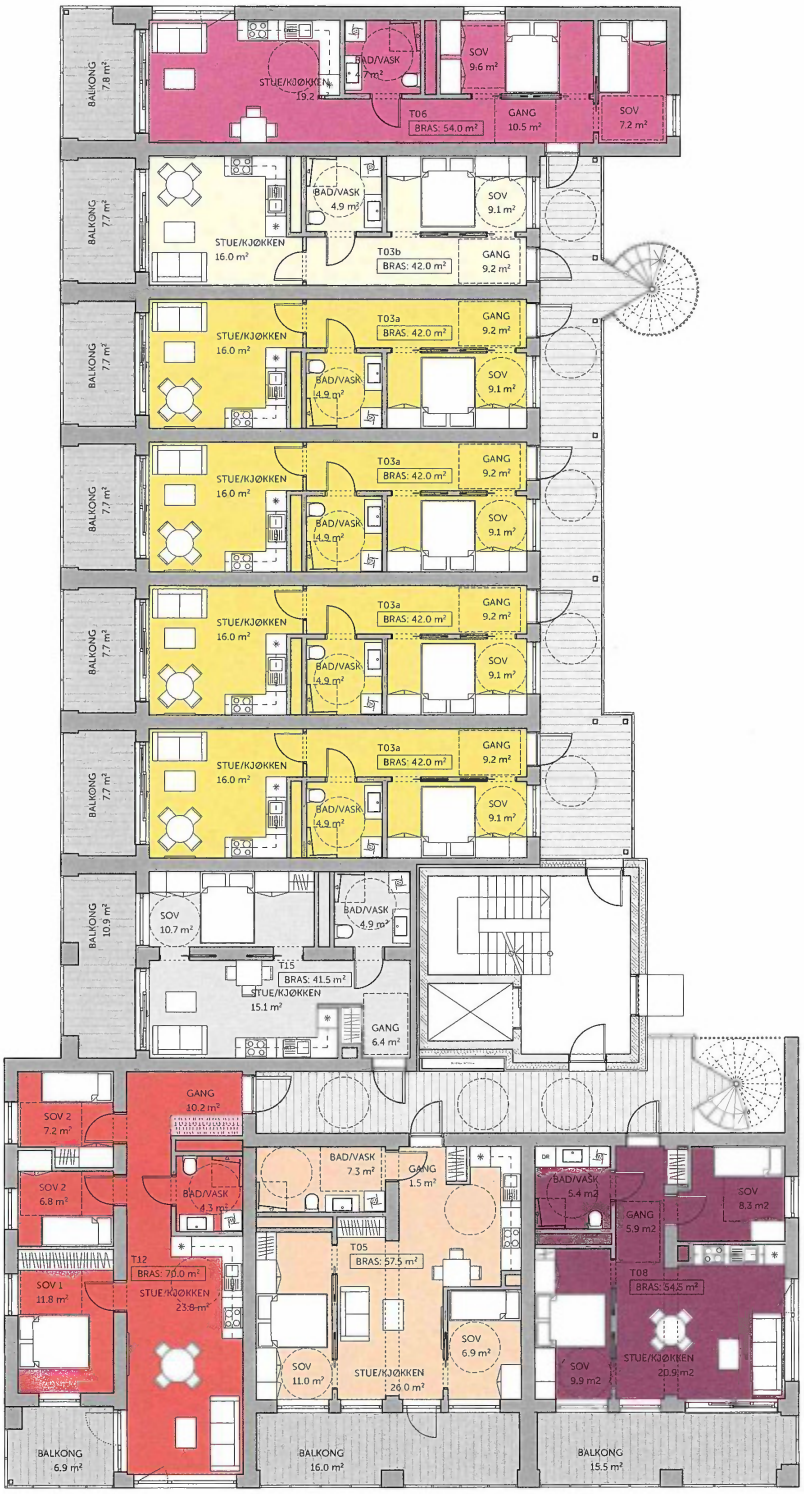
HUS J, 4. ETASJE

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen		Dato: 21/09/2022	
		Sign.: ML, DT	Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS		Målestokk: 1:150	Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:	
Tegningsnr.: A.03.6	Prosjektnummer: O2021-009		
Tegning: HUS J, 4. ETASJE			

SENTRALT GODKJENT



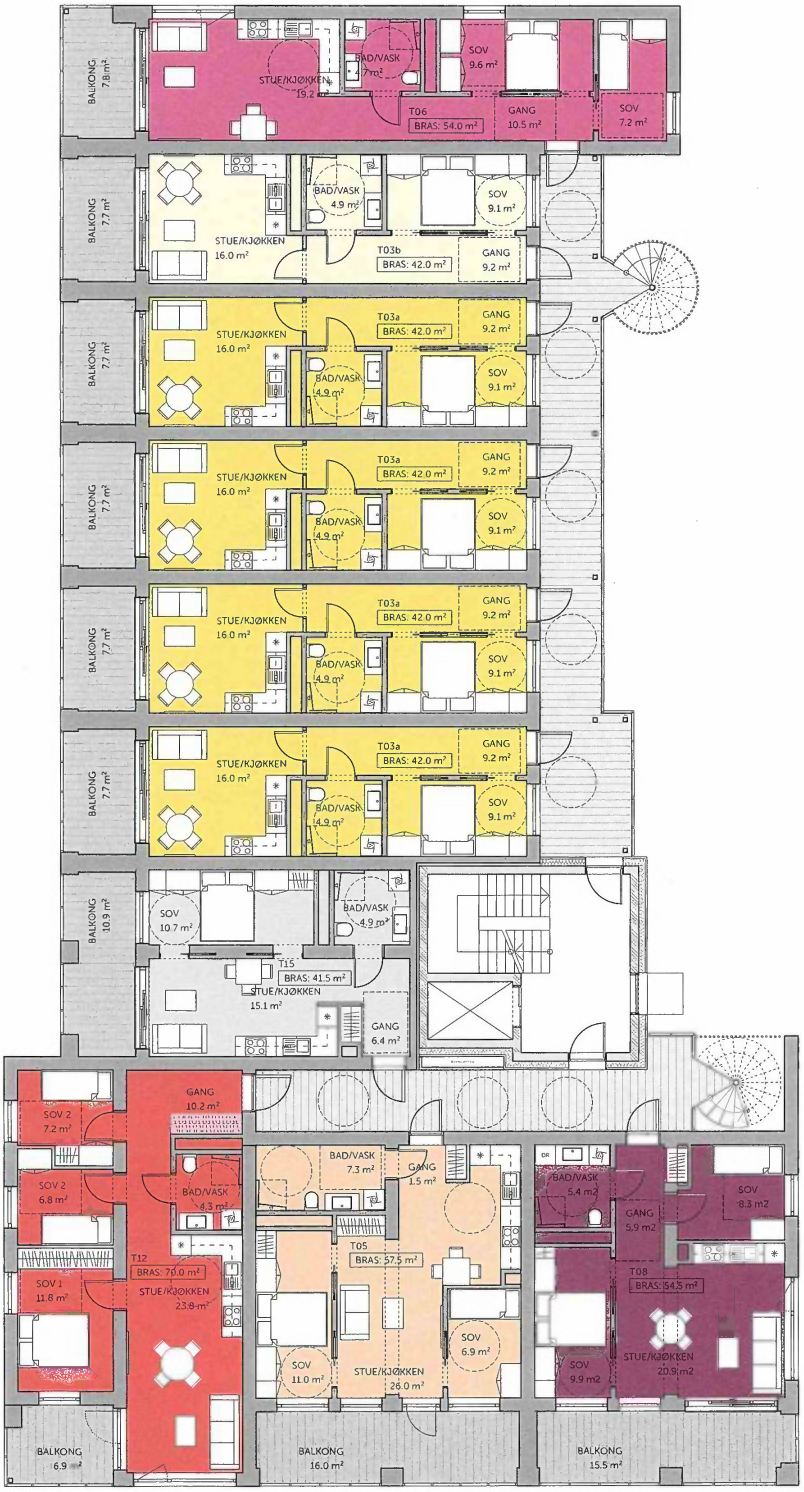
HUS J, 5. ETASJE

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen		Dato: 21/09/2022	
		Sign.: ML, DT	Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS		Målestokk: 1:150	Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:	
Tegningsnr.: A.03.7	Prosjektnummer: O2021-009		
Tegning: HUS J, 5. ETASJE			

SENTRALT GODKJENT



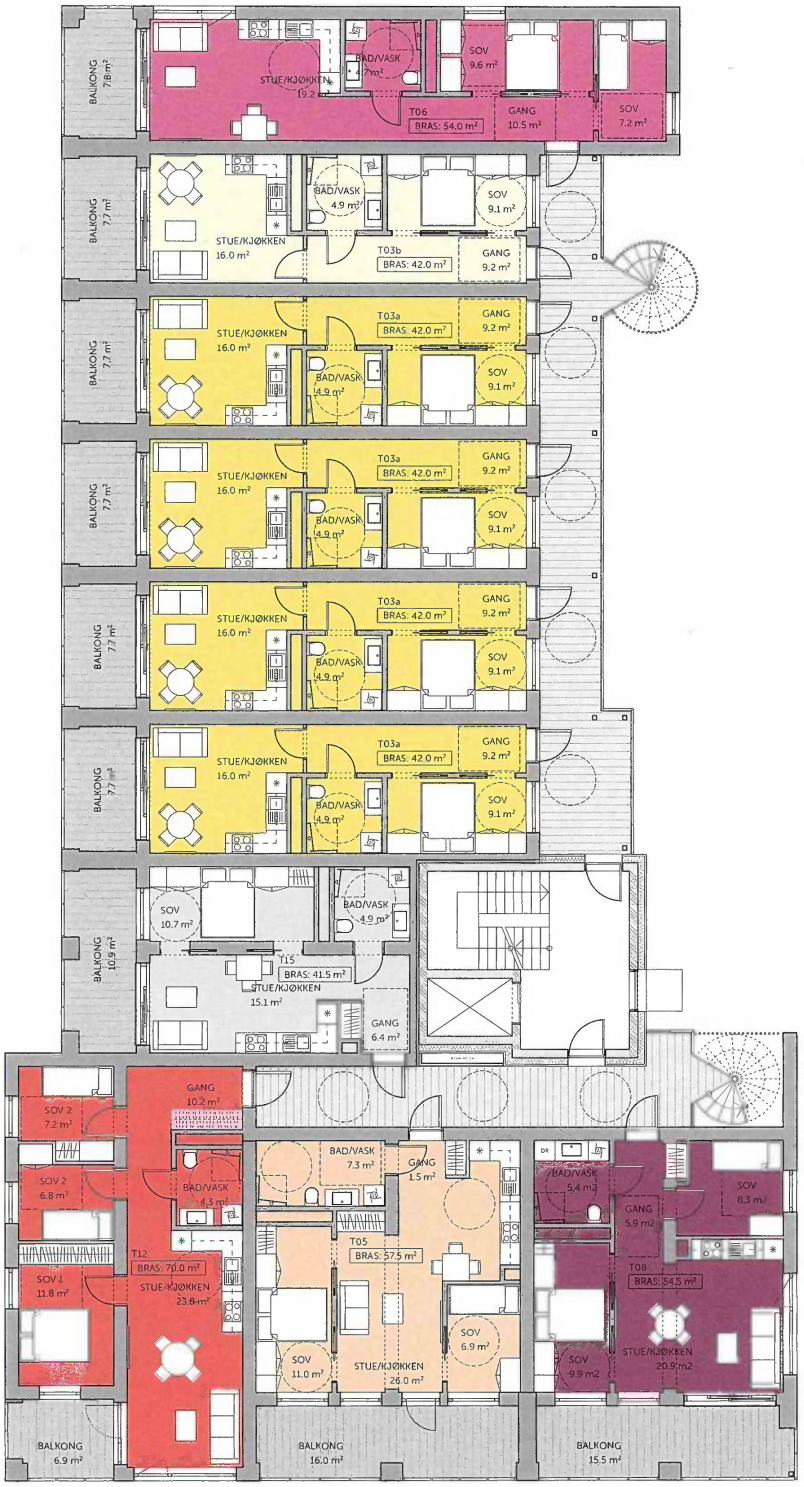
HUS J, 6. ETASJE

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen			Dato: 21/09/2022
			Sign.: ML, DT / Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS			Målestokk: 1:150 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:	
Tegningsnr.: A.03.8	Prosjektnummer: O2021-009		
Tegning: HUS J, 6. ETASJE			

SENTRALT GODKJENT



HUS J, 7. ETASJE

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen			Dato: 21/09/2022
			Sign.: ML, DT / Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS			Målestokk: 1:150 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:	
Tegningsnr.: A.03.9	Prosjektnummer: O2021-009		
Tegning: HUS J, 7. ETASJE			

SENTRALT GODKJENT



HUS J, 8. ETASJE

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen		Dato: 21/09/2022	
		Sign.: ML, DT	Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS		Målestokk: 1:150	Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:	
Tegningsnr.: A.03.10	Prosjektnummer: O2021-009		
Tegning: HUS J, 8. ETASJE			

SENTRALT GODKJENT

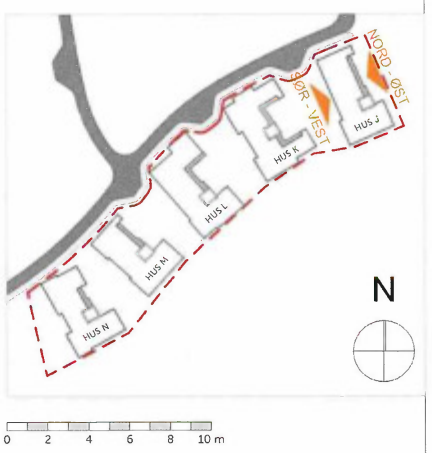
HUS J



FASADE NORD-ØST



FASADE SØR-VEST



B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

RETT HJEM ARKITEKTER

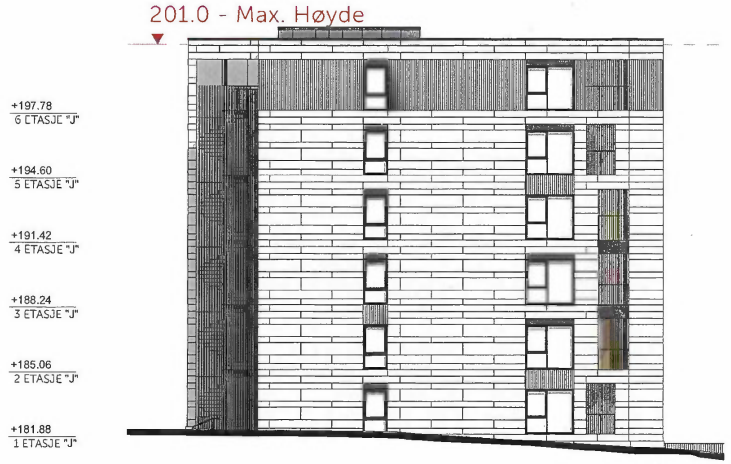
Prosjekt: Vestskogen		Dato: 21/09/2022
		Sign.: ML, DT / Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS		Målestokk: 1:250 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:
Tegningsnr.: A.06.2	Prosjeknummer: O2021-009	
Tegning: FASADE HUS J NORD-ØST, SØR-VEST		

SENTRALT GODKJENT

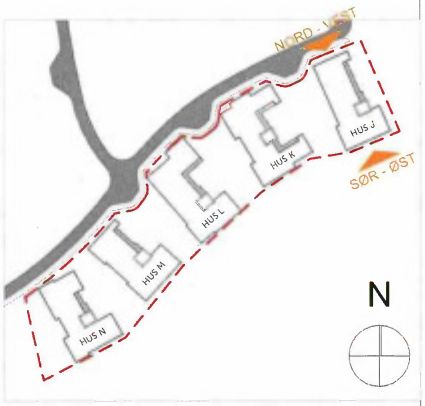
HUS J



FASADE SØR-ØST



FASADE NORD-VEST



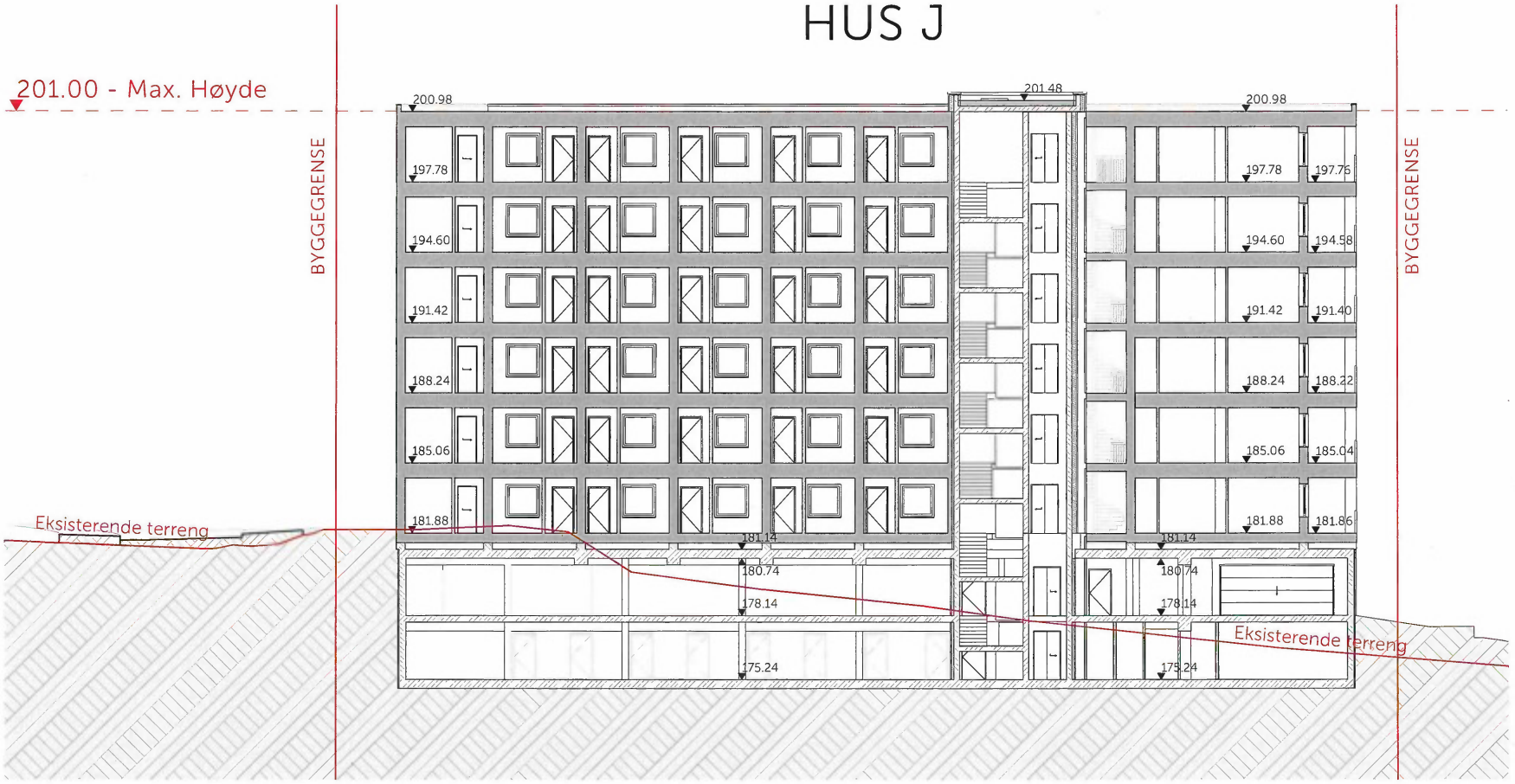
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML

RETT HJEM ARKITEKTER

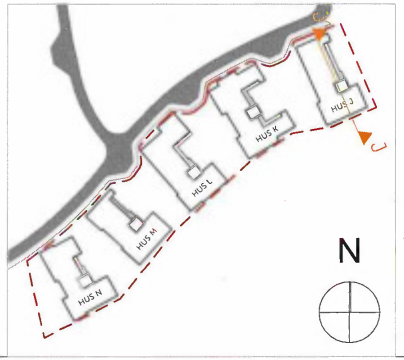
Prosjekt: Vestskogen		Dato: 21/09/2022
		Sign.: ML, DT / Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS		Målestokk: 1:250 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:
Tegningsnr.: A.06.3	Prosjek:nummer: O2021-009	
Tegning: FASADE HUS J SØR-ØST, NORD-VEST		

SENTRALT GODKJENT

HUS J



SNITT J - J



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen	Dato: 21/09/2022
	Sign.: ML, DT / Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS	Målestokk: 1:200 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim / Adresse:
Tegningsnr.: A.05.2	Prosjektnummer: O2021-009
Tegning: SNITT J -J	

SENTRALT GODKJENT

VESTBYEN
Jessheim



VESTSKOGEN

INFORMASJON TIL KJØPER - VESTSKOGEN

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER
123-22-9002

GENERELT OM PROSJEKTET VESTBYEN
Boligprosjektet «Vestbyen» er en ny bydel under utvikling, sydvest på Jessheim, kun 600 meter fra Jessheim sentrum. Vestbyen er planlagt å bestå av cirka 750 leiligheter når prosjektet er ferdigstilt.

Det samlede utbyggingsområdet består av eiendommene gnr. 132 bnr. 275, 299, 301, 302, 303, 304, 308, 309, 311, 321, 322, 323 og 324 i Ullensaker kommune («Utbyggingsområdet»). Samlet tomteareal for Utbyggingsområdet er cirka 58.000 m².

Eiendommene som omfatter utbyggingsområdet er regulert til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Dette følger av detaljregulering for Bekkefaret Jessheim med tilhørende bestemmelser, planid: R386, vedtatt 12.06.2018. Det er per 02.05.2023 vedtatt en endring i detaljreguleringen for Bekkefaret Jessheim. Endringen innebærer i hovedsak å redusere parkeringsdekningen, i tråd med parkeringsnorm i kommuneplanens arealdel. Det er også lagt inn to nye renovasjonspunkt på bakgrunn av kapasitetsberegninger som avdekket økt behov for renovasjonsbeholdere. I tillegg er det gjort justeringer i plankart og bestemmelser.

Kopi av detaljregulering kan fås på etterspørsel. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

Vestbyen er planlagt oppført i minimum fire byggetrinn, fordelt på de fire regulerte utbyggingsfeltene, Felt B1 til Felt B4. Utbyggingsfeltene fremgår av reguleringsplanen.

Byggetrinn 1 av Vestbyen består av 184 leiligheter i Bygg A til D, beliggende på gnr. 132, bnr. 301 m.fl. Byggetrinn 1 er ferdigstilt og ble overlevert sommer 2021.

Byggetrinn 2 - Kløvertunet, består av 120 leiligheter fordelt på tre bygg, E, F og G, beliggende på gnr. 132, bnr. 303 m.fl. Byggetrinn 2 ferdigstilles og overleveres høsten 2022.

Byggetrinn 3 - Vesthagen, består av 132 leiligheter fordelt på to bygg, H og I, beliggende på gnr. 132, bnr. 302 m. fl. Oppstart av grunnarbeider for byggetrinn 3 er ikke avklart.

Hvert byggetrinn har sitt eget underjordiske garasje - og bodanlegg.

VESTSKOGEN - BYGGETRINN 4 OG 5
Vestskogen består av totalt ca. 314 leiligheter, fordelt på fem bygg. Prosjektet er planlagt solgt i flere salgstrinn, men skal oppføres i to byggetrinn. Byggetrinn 4 består av bygg J, K og L, og byggetrinn 5 består av bygg M og N, med et felles underjordisk garasje- og bodanlegg, samt inn- og utvendige fellesarealer.

Plantegningene for de ulike salgstrinnene/ leilighetene finner du som eget vedleggshefte til prospektet.

Det er arkitekt Rett-Hjem Arkitekter som har tegnet Vestskogen.

SELGER
Selger og eier er B4 Jessheim AS, org. nr. 923 125 906, Fredensborg Bolig AS, org. nr. 919 998 296 skal lede prosjektgjennomføringen.

ENTREPRENØR
Entreprenør er ikke bestemt.

AREALER OG PRISER
Arealer og priser per leilighet og diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene på solgte leiligheter kan ikke justeres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter, parkeringsplasser og boder.

EIENDOMMEN
Byggene skal oppføres på reguleringsfelt B4 beliggende på gnr. 132 bnr. 304. Samlet tomteareal for eiendommen er cirka 9804,2 m². Eiendommen er planlagt fradelt og byggene vil få hvert sitt bnr. Utomhusarealer på Felt B4 vil være fellesareal for alle byggene, og er planlagt fradelt og organisert som et eget realsameie «Vestskogen driftssameie». Eventuelt nytt bnr. for fellesarealet vil foreligge når deleforretningen er gjennomført. Det tas forbehold om at deleforretningene blir godkjent, samt endelig størrelse på eiendommene etter fradeling.

BORETTSLAGENE
Leilighetene tilknyttet hvert bygg er planlagt etablert som selvstendige borettslag ("Borettslagene").

Bygg J - Vestskogen 1 Borettslag er planlagt å bestå av 60 leiligheter/andele.

Bygg K - Vestskogen 2 Borettslag er planlagt å bestå av 66 leiligheter/andeler.

Bygg L - Vestskogen 3 Borettslag er planlagt å bestå av 76 leiligheter/andeler.

Bygg M - Vestskogen 4 Borettslag er planlagt å bestå av 63 leiligheter/andeler.

Bygg N - Vestskogen 5 Borettslag er planlagt å bestå av 49 leiligheter/andeler.

Antall andeler i borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»).

Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslagene. Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele leiligheten til andre innenfor de rammer som følger av borettslagsloven og vedtektene.

VEDTEKTER
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslagene. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jfr. også forbehold tatt innledningsvis i utkastet til vedtekter. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for borettslagene.

ETABLERING AV BORETTSLAGENE, OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT M.M.
Borettslagene vil bli etablert og stiftet av B4 Jessheim AS. B4 Jessheim AS fisjonerer ut tomten i fem selskaper. Borettslagene erverver aksjene i hvert sitt tomteselskap. Deretter fusjoneres selskapene med borettslagene. Den praktiske gjennomføringen innebærer at borettslagene blir eier av hver sin tomt. B4 Jessheim AS vil inngå avtale om overdragelse av de ferdige oppførte byggene til borettslagene før overtakelse.

Av hensyn til å spare dokumentavgift for andelseierne vil ikke grunnbokshjemmelen til eiendommen (tomten) bli overskjøtet direkte til borettslagene. Hjemmelen vil bli liggende i et selskap eid 100% av borettslagene. Det tas forbehold om at långiver aksepterer en slik type struktur. Dersom långiver ikke aksepterer en slik struktur vil hjemmelen bli overskjøtet til borettslagene.

Det enkelte borettslags bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi ved tidspunktet for erverv av henholdsvis tomt og bygningsmasse. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra B4 Jessheim AS. For tomten vil borettslaget videreføre tomteselskapets skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som vil være vesentlig lavere enn markedsverdien per i dag.

Selger innestår for at borettslagene og hjemmelsselskapet per overlevering ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden for borettslagene, samt leverandørgjeld tilknyttet ordinære driftskostnader for borettslagene.

Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør, og overfor Selger gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som vil påhviler selskapet etter bustadoppføringslova, som igjen vil sikres gjennom lovpålagt garanti.

PARKERINGSPLASSER OG BODER - VESTSKOGEN GARASJESAMEIE
Det vil bli oppført et underjordisk garasje- og bodanlegg over to plan (U1 og U2). Anlegget vil være tilgjengelig for alle i Vestbyen og eventuelt utenforstående. Parkeringsanlegget er planlagt å bestå av parkeringsplasser, gjesteparkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser, tekniske rom m.m.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris, se prisliste.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Det er tilgang på gjesteparkeringsplasser mot betaling, for beboere og besøkende. Gjesteplassene eies av Selger (utbygger) og kan disponeres fritt.

Det følger med én sportsbod til hver leilighet enten i leiligheten eller i bodanlegget i garasjekjeller. Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Areal på sportsboder i kjeller vil være hhv. 5,0 m2 (leilighet over 50 m2 BRA) og min. 2,5 m2 (leilighet under 50 m2 BRA) fratrukket areal av eventuell innvendig bod i leiligheten.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser og boder i forbindelse med overtakelsen.

Det er etter offentlig krav tilrettelagt for parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere av parkeringsplasser som får tildelt slik tilrettelagt parkeringsplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere med nedsatt funksjonsevne som kan dokumentere behov for HC-plass og som eier en annen parkeringsplass.

Garasje- og bodanlegget er planlagt fradelt som anleggseiendom, egen volumeiendom med eget gnr. og bnr., og organisert som et realsameie kalt «Vestskogen Garasjesameie». Vestskogen Garasjesameie har som formål å drifte og vedlikeholde garasje- og bodanlegget.

Kjøpere som skal ha rettigheter til bod og parkeringsplass får rettigheten sikret ved at borettslagene får tinglyst ideelle eierandeler i Vestskogen garasjesameie. Parkeringsplasser og boder vil fremgå av en bruksrettsplan som vil være vedlegg til borettslagenes vedtekter.

Vestskogen Garasjesameie vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. De respektive borettslagene blir sameier i Garasjesameiet og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Overskjøting av ideell andel i Vestskogen Garasjesameie er planlagt å finne sted når hele byggetrinn 4 og 5 inklusive parkeringsplasser og boder er ferdigstilt. Andel i garasje- og bodanlegg anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Vestskogen garasjesameie, eller fremtidige sameiere i Vestskogen Garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i Vestskogen.

FELLES UTOMHUSAREALER
Utomhusarealer for Vestskogen (Felt B4) vil være fellesareal for borettslagene, og er planlagt fradelt som en egen eiendom og organisert som et realsameie «Vestskogen Driftssameie». En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet.

De respektive borettslagene vil få tinglyst en ideell eierandel knyttet mot matrikkelen. Borettslagene blir derigjennom sameiere i driftssameiet og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene vil bli belastet via felleskostnader til de respektive borettslagene.

Overskjøting av ideell andel utomhusarealer vil først kunne finne sted når hele byggetrinn 4 og 5 inklusive utomhusarbeider er ferdigstilt. Når utomhusarealene er ferdigstilt og tatt i bruk, anses disse som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Vestskogen Driftssameie, eller fremtidige sameiere i Vestskogen Driftssameie, inntil hjemmel blir overført.

FELLES INFRASTRUKTURAREALER M.M. FOR VESTBYEN – VESTBYEN VELFORENING
Infrastrukturarealer (veier, VA-grøfter o.l.), grøntområder m.m. som skal etableres på bnr. 275 vil være felles for prosjektet Vestbyen. Eiendommen er planlagt organisert som et realsameie («Vestbyen Velforening»), hvor alle matrikkelenheter eller seksjoner på Felt B1 til B4 vil få tinglyst en ideell andel knyttet mot matrikkelenheten eller seksjonen. Vestbyen Velforening vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. Kostnader til drift, vedlikehold m.m. av arealene vil bli belastet via felleskostnader til de respektive borettslagene/sameiene.

Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av realsameiet inntil hele prosjektet Vestbyen er ferdigstilt og/eller alle boligsameier/boligselskaper er ferdigstilt og overlevert. Dersom arealene er ferdigstilt og tatt i bruk anses arealene som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Vestbyen Velforening, eller fremtidige sameiere i Vestbyen Velforening, inntil hjemmel blir overført.

UTKAST TIL VEDTEKTER FOR SAMEIENE
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Vestskogen Garasjesameie, Vestskogen Driftssameie og Vestbyen Velforening. Vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

LEIE TIL EIE
Selger har et konsept som heter Leie til eie. Dette gir boligkjøpere mulighet for å leie sin bolig i inntil tre år med kjøpsrett, men ikke plikt i denne perioden. Det vil bli tilbudt et begrenset antall leiligheter med Leie til eie-kontrakt i prosjektet. Kontakt megler for ytterligere informasjon om Leie til eie konseptet.

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN
Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering innenfor byggetrinn 4 og 5, herunder antall andeler/seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), type boligorganisering (eierseksjonssameie eller borettslag), tomteareal for de enkelte bygg, organisering av utomhusarealer, antall sameier/borettslag, avgrensning og størrelse på sameier m.m. Videre forbeholder selger seg retten til å foreta oppdeling av garasje- og bodanlegget i flere eiendommer, eller ved at det tinglyses bruksrettigheter istedenfor etablering av realsameie. Videre tas det forbehold om at garasje- og bodanlegget kan bli seksjonert, og at parkeringsplasser og boder kan bli organisert som næringsseksjoner i de overliggende eierseksjonssameiene/borettslagene, eventuelt som tilleggsdeler til seksjonene.

For øvrige deler av prosjektet Vestbyen forbeholder selger seg retten til å beslutte endelig organisering, herunder å etablere flere eller færre realsameier. Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere eller færre byggetrinn enn antall regulerte utbyggingsfelter, samt retten til å etablere flere eller færre eierseksjonssameier/borettslag etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt o.l. Videre forbeholder selger seg retten til å foreta grensejusteringer, sammenføyninger, deling e.l. av de ulike bnr. beliggende på Utbyggingsområdet.

Garasjeanlegget er ikke ferdig prosjektert. Selger tar derfor forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, herunder endring av antall parkeringsplasser og boder, samt plassering og utforming og parkeringsplasser og boder.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE
Rammetillatelse for Vestskogen ble mottatt i april 2023. Fysisk oppstart av grunnarbeider for byggetrinn 4 var i 2. kvartal 2023. Forventet fysisk oppstart av grunnarbeider for byggetrinn 5 er i løpet av 1.- 2. kvartal 2024. Byggetiden for byggetrinn 4 er forventet å være cirka 24 til 28 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. Byggetiden for byggetrinn 5 er forventet å være cirka 18 til 22 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene, og felles utomhusarealer for Felt B4 for øvrig, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Selger kan kreve overtakelse

inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om ny ferdigstillelsesdato senest to måneder før en eventuell ny dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye ferdigstillelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet (klokkeslett og oppmøtested) for overleveringen skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING

VESTSKOGEN BYGGETRINN 4 (BYGG J, K og L)
Selgers forbehold knyttet til rammetillatelse, antall solgte leiligheter og tilfredsstillende kontrakt med entreprenør er hevet og Selgers styre har vedtatt byggestart og gjennomføring av Vestskogen byggetrinn 4.

VESTSKOGEN BYGGETRINN 5 (BYGG M og N)
Rammetillatelse for Vestskogen byggetrinn 4 og 5 ble mottatt per april 2023.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter i byggetrinn 5. iht. totalverdi i prislisten (Bygg M og N), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 15. oktober 2025 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten for både byggetrinn 4 og 5, dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Det gjøres oppmerksom på at Vestskogen er en del av et større utbyggingsområde under utvikling, byggearbeider må derfor påregnes i en lengre periode.

TOTALPRIS
I disse Borettslagene kan du selv velge om du vil ha fellesgjeld eller ikke. Det enkelte Borettslag etableres med et felleslån som utgjør 60% av kjøpesummen , men for de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld vil det bli mulighet for å innfri denne i sin helhet i forbindelse med overtagelse.

Totalprisen på boligen vil dermed være enten kun egenkapital, eller 40 % innskudd og 60% fellesgjeld. Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon. Kjøpere av andeler som ikke ønsker fellesgjeld plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-avtale). Egenkapitalen som betales utover avtalt innskudd på 40% av kjøpesummen, vil ved overtakelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å nedbetale boligens andel av fellesgjeld.
I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av Borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

IN-ORDNING
Borettslagene har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale på boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling gjennom IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld.
Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Ved sluttoppgjøret før overtakelse; dersom kjøper ikke ønsker fellesgjeld

- Etter overtakelse; 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,-

Det påløper en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtale.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i Borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument.

BETALINGSPLAN
Kjøpesummen for leiligheten består av innskudd / kontantdel på 40 % og andel av borettslagenes fellesgjeld på 60 %. Innskuddet pantesikres i borettslagenes eiendom. Størrelsen på innskudd og andel fellesgjeld for hver leilighet fremgår av prislisten. Innskuddet / kontantdel for leilighetene og kjøpesum for eventuell parkeringsplass betales megler senest 7 virkedager før overtakelse. Det samme gjelder kjøpsomkostninger og oppgjør for eventuelle tilvalg og endringer.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

OMKOSTNINGER
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	480
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	652
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsbegyr borettslagene (inkludert realsameie)	kr	12 500
Dokumentavgift bod	kr	107
*Evt. dokumentavgift inntil	kr	35 000
*Evt. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)	kr	5 000
Sum omkostninger*	kr	

*Dersom kjøper ønsker å innfri hele fellesgjelden før overtakelse, vil megler på vegne av forretningsfører kreve inn et gebyr på kr 5 000 for administrasjon av IN-ordning før overtakelse.

*Dersom det ikke blir etablert hjemmelsselskap vil det påløpe dokumentavgift ved førstegangsoverføring av hjemmel fra B4 Jessheim AS til borettslagene, som kjøper må dekke en forholdsmessig andel av oppad begrenset til kr 35 000. Overskytende dokumentavgift dekkes av selger.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av borett med kr 480, og etableringsgebyr for Vestskogen garasjesameie med kr 1 000 for de som kjøper parkeringsplass.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av borettslagene, gebyrer til registrering av borettslagene, stiftelse av realsameiene, administrasjonskostnader til forretningsfører m.m. Overskjøting av hjemmel til andel som gir rett til parkeringsplass og bod i Vestskogen garasjesameie utløser dokumentavgift. Dokumentavgiften er beregnet til kr 107 per parkeringsplass/bod.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer, og økning av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift for parkeringsplass og bod.

OPPSTARTSKAPITAL
Megler vil kreve inn innbetaling av andelskapital for borettslagene og forretningsfører krever inn oppstartskapital for borettslagene og Vestskogen garasjesameie tilsvarende tre måneders felleskostnader.

GARANTI ETTER BUOFL. § 12
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende.

Det er tatt forbehold om blant annet rammetillatelse, igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

FELLESKOSTNADER OG FELLESGJELD
Dersom du ikke ønsker å ha fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene bestå av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget, samt en andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for realsameiene. Nivået på drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Borettslaget og sameiene ønsker utført.

Dersom du ønsker å ha fellesgjeld vil felleskostnadene også omfatte kapitalkostnader på felleslånet. Det vil også bli mulighet for full eller delvis innfrielse av eventuell fellesgjeld etter overtakelse.

Dersom du ønsker fellesgjeld vil denne utgjøre 60% av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som det enkelte borettslag har søkt om. Lånet løper i 40 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av Borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER
Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester borettslagene ønsker utført.

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslagene det første driftsåret er stipulert til ca. kr 54 til kr 60 per m² BRA per måned, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av borettslagenes fellesarealer, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, renhold og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA). Drifts- og vedlikeholdskostnader for Vestbyen Velforening er inkludert i stipulerte kostnader over.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. À konto innbetaling til borettslagene med ca kr 12 per kvm BRA per måned kommer som tillegg til felleskostnadene, med individuell avregning etter forbruk. Fjernavlesning av målere gjennomføres av Techem, Ista eller tilsvarende leverandør.

Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 299 per måned for grunnpakke.

I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for de som kjøper parkeringsplass. Kostnaden er stipulert til ca. kr 250 per måned per parkeringsplass for det første driftsåret. Kostnadene betales av de som disponerer parkeringsplass i Garasjesameiet. Strømkostnader for lading av elbil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som borettslagene enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra anslagene angitt over.

Styret i borettslagene har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter. Borettslagene har også ansvar for at det enkelte borettslag til enhver tid har en sunn økonomi.

Selger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle usolgte leiligheter og parkeringsplasser helt frem til alle er solgt og overtatt av ny eier.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for borettslagene. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne i borettslagene til ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre før leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes det enkelte borettslag.

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av borettslagene, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for borettslagenes fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeporter, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturering og inndriving av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene.

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli belastet borettslagene.

KAPITALKOSTNADER
Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagenes fellesgjeld.

Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er finansiert med et annuitetslån som har avdragsfrihet de 10 første årene, nedbetalingstid over 40 år (inkludert perioden med avdragsfrihet) og en flytende rente på p.t 5,45 %. Lånevilkår er basert på mottatt indikativt lånetilbud fra OBOS banken per. 01. februar 2024. Avdragsfrihet, løpetid og rente kan endre seg frem til inngåelse av endelig avtale med banken, samt i hele lånets løpetid. Slike endringer vil påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene for andelseierne.

Borettslagene kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en periode etter nærmere avtale med långiver.

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk per dato for salgsstart fradragsberettiget med 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt.

KAPITALKOSTNADER FREM TIL BORETTSLAGENES LÅN BLIR UTBETALT
Den del av kjøpesummen som borettslagene skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte leilighetskjøpers/fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen. Selger gir borettslagene midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas før borettslagenes felleslån utbetales til selger. Borettslagene skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til borettslagenes felleslån utbetales til selger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligenes andel av felleslånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget, skal borettslagenes felleskostnader frem til borettslagenes felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag.

Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpesummen for øvrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning direkte til borettslagene, redegjøre for vederlagets størrelse. Selgers krav på vederlag omfatter også eventuelle renter som er opptjent på de beløp som er innbetalt til borettslagene til dekning av vederlaget.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (GBF) – SIKRINGSORDNING
Borettslaget vil søke om å inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil:

- Betale Borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G. Maks felleskostnader pr måned som er omfattet av GBF er 0,25G.
- Overta Borettslagets legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av Borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL.

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstillelse. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

BORETT
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagenes generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i borettslagene er overtatt. Eventuell tinglysning av midlertidig borett kan gi begrensninger på omsettelighet av andelen.

ADGANG TIL UTLEIE
Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i borettslagene. Styret vil derfor i denne perioden

også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret i god tid før overtakelse og det er opp til styret om utleien godkjennes.

SALGSBETINGELSER
Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud.

TILVALG OG ENDRINGER
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Videre er leilighetene planlagt produsert som moduler på fabrikk. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Les mer om tilvalg i kvalitetsbeskrivelsen.

Fakturering av eventuelle tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringer.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

EIENDOMSMEGLER
Privatmegleren Brustad & Partnere AS, org.nr. 996 534 235.

Ansvarlig megler
Kåre A. Brustad
Eiendomsmegler
Tlf. 45 00 43 00
kare.brustad@privatmegleren.no

Andreas Boulos
Eiendomsmegler
Tlf. 47 25 32 42
ab@privatmegleren.no

Meglers vederlag utgjør kr 32 000 eks. mva. pr enhet. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, markedsføring, tinglysingskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, m.m.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON, TILTAK MOT HVITVASKING M.M.
Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
Megler har utarbeidet et eget kjøpetilbudsskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD VED BUDGIVING:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner /andeler til samme kjøper.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

AVTALEMESSIGE FORHOLD
Hver andelseier kan bare eie en andel i ett og samme borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseier. Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av leiligheter.

AVBESTILLINGER
Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER
Eiendommen er regulert til bolig, kjøreveg/fortau, grønnstruktur/friområde i reguleringsplan for «Bekkefaret» m/bestemmelser, vedtatt 12.06.18. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til kombinert bebyggelses og anleggsformål - fremtidig, vedtatt 07.09.15 og i kommunedelplan for Jessheim avsatt til kombinert bebyggelses og anleggsformål - fremtidig, vedtatt 16.06.14.

Gnr. 132 bnr. 300 er tilstøtende til Utbyggingsområdet, se reguleringskart, og er regulert til barnehageformål. Denne eiendommen utgjør ikke en del av prosjektet Vestbyen.

Eiendommen grenser inntil reguleringsplan for: «Romsaas felt B3», vedtatt 07.09.15, «K11 Romsaas-Jessheim hotell», vedtatt 06.09.16 og «Døli vestre», stadfestet 31.08.79.

Eiendommen er berørt av veg/jernbanestøy, samt flystøy i forbindelse med hovedflyplassen. Avinor har signalisert at de har behov for en tredje rullebane.

VANN OG AVLØP
Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktsleveranse. Avtale om service og vedlikehold for borettslagene må i så fall påregnes. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de andelseiere som er tilknyttet dette.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER
Leiligheten selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen:
Følgende bestemmelser er tinglyst på gnr/bnr 132/304:

2016/173753-1/200, 29.02.2016
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: knr. 3033 gnr. 132 bnr. 275
Gjelder denne registerenheten m.fl.

2018/1615693-2/200, 28.11.2018
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: Paulsen Arild Ove
F.nr.: 141163
Overført fra : knr: 3033, gnr. 132, bnr 275

2019/440068-1/200, 12.04.2019
FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR
Rettighetshaver: Akershus Bolig og Næring AS
Org. nr. 990 144 478
Rettighetshaver: Puls Eiendom AS
Org.nr. 985 005 214
Gjelder denne registerenheten m.fl.

2021/1379311-1/200, 03.11.2021
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighetshaver: Ullensaker kommune
Org.nr. 933 649 768
Gjelder vann-, overvanns-, spillvanns- og pumpeledninger og tekniske anlegg i forbindelse med disse
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg/ ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/ kabler. Gjelder denne registerenheten m.fl.

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 3033-132/275

2019/305738-1/200, 13.03.2019 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:301
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:302
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:303
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:304
2019/305792-1/200, 13.03.2019 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:301
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:302
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:303
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:304
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler

Følgende erklæringer/servitutter er planlagt tinglyst på eiendommen:
Servitutter vedrørende tekniske anlegg og infrastruktur, samt andre nødvendige erklæringer i forbindelse med utbygging.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Vestskogen / Vestbyen, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Vestskogen / Vestbyen, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Utviklingsområdet med Ullensaker kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Andelene vil ved overtakelse være fri for pengeheftelser med unntak av borettslagenes legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/ avgivereiendommen.

UTBYGGINGSAVTALE
Utbygger har inngått utbyggingsavtale med Ullensaker kommune. Denne sikrer at utbyggingen skjer i henhold til kommunens intensjoner og en helhetlig utvikling av området med tilhørende infrastruktur.

FORSIKRING
Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selgeren vil for borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.
For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

ENERGIMERKE
Alle nye leiligheter skal energimerkes. Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger antar at leilighetene vil oppnå minimum energiklasse C - lys grønn. Energiklasse beregnes før overtakelse.

SKOLEKRETS
Eiendommen sogner til Døli skolekrets. Døli barnehage og Døli barneskole ligger ca. 400 meter unna. Til ungdomsskolen er det ca 1 km. Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Se Ullensaker kommunes hjemmeside for mer info rundt skoletilhørighet.

EIENDOMSSKATT
Ullensaker kommune har p.t. ikke innført eiendomsskatt på bolig.

FORMUESVERDI
Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING
Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000 inkl. mva. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/ samboer, sønn/datter, mor/far, søster/ bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:
1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse/romskjema
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan
5. Kart og reguleringsbestemmelser
6. Prisliste
7. Utarbeidet budsjett for borettslagene, Vestskogen Garasjesameie, Vestskogen Driftssameie og Vestbyen Velforening.
8. Utkast til vedtekter for borettslagene, Vestskogen Garasjesameie, Vestskogen Driftssameie og Vestbyen Velforening.
9. Selgers standard kjøpekontrakt
10. Grunnboksutskrift

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett og pantattest med servitutter, kjøpekontrakt og de andre vedlegg som følger kjøpekontrakten.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oslo, 03. april 2024.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

ROMSKJEMA VESTSKOGEN

STANDARD LEVERANSE												
ROM	FAST INNREDNING		GULV		VEGGER			TAK		ELEKTRO		VARME OG VENTILASJON	
GANG/BOD	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap.	Gulv:	1- stavs hvit-pigmentert eike-parkett 180 mm, overflate mattlakkert.	Vegger:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N klassisk hvit.		Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N klassisk hvit.	Belysning:	Downlights med dimmer	Oppvarming:	Termostatstyrt radiatorvarme
KJØKKEN	Kjøkken-innredning:	Glatte hvite fronter med håndtak i rustfritt stål. Laminat benkeplate i farge mørk grå, ca. 20 mm. 1-kums kjøkkenvask i rustfritt stål. Grohe Eurosmart kjøkken-batteri i krom. Hvitevarer fra Wirlpool. Det leveres foring til tak i samme farge som kjøkken.			Entrédør:	Entrédør med kikkehull og FG-godkjent sikkerhetslås. Slett utførelse, iht. arkitektens fargevalg.				Belysning:	Lys under deler av overskap. Det leveres ett takpunkt på kjøkken, og en stikkontakt på vegg mot tak.	Oppvarming: Ventilator:	Termostatstyrt radiatorvarme Slimline uttrekkbar med front i stål eller integrert i aggregat plassert i overskap på kjøkken.
STUE			Fotlist:	20 x 58 mm, tilnærmet lik farge som parkett.	Dørhåndtak: Vinduer/ balkongdør:	Børstet stål Vindusmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing i samme farge som vegg.		Taklist:	Listfri overgang	Data/TV:	Det leveres ett stk. data og TV-punkt i stue.	Oppvarming:	Termostatstyrt radiartorvarme
SOVEROM	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap	Terskel:	Eik, tilsvarende farge som parkett	Dører/ gerikter:	Sweedor stable eller tilsvarende, NCS S0500-N klassisk hvit.		Nedforet himling:	I områder med tekniske installasjoner.	*4-roms leil:	Det leveres ett stk. data og TV-punkt på hovedsoverommet.	Oppvarming:	Ingen oppvarmingskilde
BAD	Baderoms-innredning: Servantbatteri: Toalett: Spyleknapp: Dusjvegger: Dusjgarnityr:	Glatte hvite skapfronter med håndtak i krom. Heldekkende hvit servantplate. Utenpåliggende speil med integrert belysning over vask i samme bredde som innredning. Størrelse tilpasses de ulike baderomstypene. Oras Saga Vegghengt toalett m/softclose sete. Krom Klare glassvegger, detaljer i alu/krom. Oras Optima batteri/dusj i krom	Fliser: Flis i nedsenket dusjsone:	30x30 cm, lys grå 5x5 cm, lys grå	Fliser: Dør/gerikter: Dørhåndttak: Terskel:	30x60 cm montert liggende, lys grå. Sweedor stable eller tilsvarende, NCS S0500-N klassisk hvit. Børstet stål Eik tilsvarende farge som parkett		Himling: Taklist:	Nedforet og malt gips, NCS S0500-N klassisk hvit. (badene kan bli levert som prefabrikerte badekabiner i betong.) Listfri overgang mellom vegg og tak.	Belysning:	Led downlights med dimmer. Opplegg for vaskemaskin.	Oppvarming:	Vannbåren eller elektrisk gulvvarme med termostatstyring.
BALKONGER			Dekke:	Tremmegulv						Belysning:	Det leveres ett lyspunkt.		

Vi gjør oppmerksom på at produkt - og leverandørspesifikkasjoner er veiledende. Ved utgåtte produkter el. valg av andre produkter / leverandører enn de oppgitte, vil alternativene være tilsvarende produkter som beskrevet.

KVALITETSBESKRIVELSE VESTSKOGEN

TEKNISK FORSKRIFT
Leilighetene bygges etter TEK17.

GENERELT
Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og himling, samt innredning i de ulike rommene i leiligheten. Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Innervegger består av stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon.

Himlinger leveres i sparklet og malt gips. Innvendig takhøyde er ca. 250 cm. Rom med downlights og/ eller tekniske føringer kan ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. I rom med tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter.

Vinduer og balkongdører leveres med energiglass, klassisk hvit innvendig og i henhold til arkitektens fargevalg utvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Det vil forekomme fastkarm vinduer mot svalgang. Vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Innvendige dører modell Swedoor stable eller tilsvarende, i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit.

Det leveres fabrikkmalte hvite foringer og gerikter. Spikerhull sparkles og males. Dørterskel og feielist i eik. Dørvridere i børstet stål. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Vindussmyg og balkongdører leveres listefritt med sparklet og malt gipsforing. I rom med parkett blir det levert fotlist i tilnærmet lik farge og materiale som parketten. Synlig innfesting av gulvlist.

Himling, dører og vindusdetaljer leveres i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit.

Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til garderobe i gang og på soverom.

Det leveres integrerte hvitevarer.

Badene kan bli levert som prefabrikkerte baderomskabiner.

Leilighetene planlegges produsert som modul og det kan forekomme overgangslister på gulv, vegg og/eller på drager i himling der hvor det er modulskjøt. Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter. Leilighetene leveres byggrengjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER
Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg gjøres gjennom digital plattform. Alle leilighetskjøpere vil få mulighet til personlig tilvalgsmøte med prosjektets kunderådgivere.

Kjøper kan også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris.

En endring skiller seg fra tilvalg ved at dette er endringer/forandringer i boligen som medfører endring i tegning og teknisk underlag. Eksempel på endring kan være flytting av vegger eller dører. Endring kan også være andre bestillinger som ikke følger prosjektets tilvalgsmeny. Ønsker om endringer kan medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Dersom endringer kan gjennomføres må disse prises i hvert enkelt tilfelle, og godkjennes av entreprenør, ofte lang tid i forveien. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Kostnadene skal blant annet dekke utarbeidelse av pristilbud, omprosjektering, oppdatering av tegninger, oppfølging og koordinering på byggeplass m.m. Disse endringene medfører arbeid i flere ledd, og kostnaden kan derfor bli betydelig.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med moduler samt delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir noen begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.
Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Fristene som oppgis er endelige, og kjøper er selv ansvarlig for å iverksette bestillinger innenfor de gitte frister. Oversittes fristene vil leiligheten bli levert i henhold til prosjektets kvalitetsbeskrivelse og standard leveranse.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kunderådgivere. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrukket påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris. Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

Våre priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeider. Sammenligning av priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare blir misvisende da montering, tilpassing, transport, vask, emballasjehåndtering, koordinering, kvalitetssikring etc. ikke er medregnet i butikkenes utsalgspris.

TEKNISKE ANLEGG

DIGITAL PORTTELEFON
Det leveres et digitalt portsystem fra Defigo eller tilsvarende med touchskjerm og videooverføring ved hovedinngangsdøren nede, systemet er koblet opp mot beboers mobiltelefon eller nettbrett og man åpner døren direkte fra en av disse enhetene Utenfor inngangsdør til hver leilighet monteres ringeknapp.

ELEKTRISK ANLEGG
Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter.

Plassering av sikringsskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringsskap og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights med dimmer i gang og på bad. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg. Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en enkel stikkontakt per leilighet på balkong. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

TV/BREDBÅND
Det leveres ett stk. komplett data- og TV-punkt i stue. I 4-roms leiligheter leveres det også data-

og TV-punkt i hovedsoverommet. Opplegg og tilkobling bestilles av utbygger. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd.

SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER
Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingsskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Kjøper må være klar over at skapet må plasseres slik at det er lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad.

BRANN
Det monteres røykvarslere og brannslange eller pulverapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

OPPVARMING OG TAPPEVANN
Leilighetene oppvarmes med termostatstyrte radiatorer via fjernvarme, med individuell forbruksmåler plassert i fordelerskap i hver leilighet. Radiatorer er ikke vist på illustrasjonene eller plantegningene, endelig plassering besluttes under detaljprosjekteringen. Det leveres ikke oppvarming på soverom. Badene blir levert med elektrisk eller vannbåren gulvvarme. Det leveres egen vannmåler for varmt tappevann til hver leilighet. Målere som leveres i leilighetene er trådløse med mulighet for fjernavlesning.

VENTILASJONSANLEGG
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres separate ventilasjonsaggregater plassert i hver leilighet. Aggregatene plasseres enten i tak, i gang eller integrert i kjøkkenhetten. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

BYGNINGER

UTVENDIG
Alle bærekonstruksjoner er av tre, betong og stål. Fasader av trepanel i varierte fargekombinasjoner og plater i fibersement etter arkitektens material- og fargevalg. Yttertak belegges med sveiset sort papp eller tilsvarende.

SVALGANGER OG BALKONGER
Tremmegulv på svalganger og balkonger. Rekkverk i lakkert/malt stål eller aluminium med glassplater på balkonger, rekkverk i lakkert/malt stål eller aluminium med spiler på svalganger. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Svalganger og balkonger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende svalganger og balkonger må påregnes. Innglassede balkonger som vist på plantegning, vil bli utført med herdet glass. Innglassingen har en støyreduserende effekt og gir god beskyttelse mot vær og vind og gir en vesentlig lengre bruksperiode for balkongene.

POSTKASSER
Postkasser er planlagt montert ved inngangsparti, endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen.

HOVEDINNGANGSDØR
Hovedinngangsdør med dørpumpe i glass/ aluminium i henhold til arkitektens fargevalg.

FELLESANLEGG

UTOMHUS
Utomhusplan for felles uteområde for Vestskogen er inntatt i prospektet, og vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for selger. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. Det vil bli opparbeidet felles oppholdssoner med sittegrupper, lekeapparater og beplantning. Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på fellesarealer i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres to frostsikre utekraner på fellesareal. Endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen.

GARASJEANLEGG
Garasjeport med motordrift. En fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass, alternativt GSM-basert åpningssystem. Innkjøring med plass til 1 bil i bredden.

Overflater i betong som støvbindes i hvitt. Skjolder vil forekomme. Asfalt- eller betongdekke / belegningsstein. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen blir 210 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone, kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner / føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret.

INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM
Flis på gulv i inngangsparti fram til heis. Belegg i trapperom og øvrige fellesarealer over bakken. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Underside trapp males. Rekkverk i malt stål eller aluminium med håndløper i rustfritt stål.

HEIS
Heis fra garasjeanlegg/inngangsparti og opp til alle leilighetsplan.

Adkomst til bodanlegget i kjeller via heis/trapp. Heiskupéer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

SYKKELPARKERING
Det er planlagt sykkelparkering i kjeller og på utvendig fellesareal.

BODER
Boder i garasjeanlegg utføres med nettingvegger, ubehandlede plater med bindingsverk eller med stålplater. Bodene leveres ventilert og temperert. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres forberedt for hengelås med kode. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

LÅSSYSTEM
Det leveres et nøkkelfritt digitalt system fra Defigo eller tilsvarende til hovedinngangsdør og fellesarealer. Du kan låse opp døren direkte fra din mobiltelefon, uansett hvor du er, samt delegere midlertidig adkomst for håndverkere eller andre besøkende. I tillegg til mobil finnes en digital ringeklokke ved hovedinngangsdør med touchskjerm og video, ringeklokken innehar en leser for de som ønsker å bruke nøkkelbrikke. Styret i borettslaget kan enkelt via en webportal legge til eller fjerne adganger, og har til enhver tid god oversikt over hvem som har adgang til bygget i sanntid. Utvidede pakkeløsninger fra Defigo eller tilsvarende vil tilbys som tilvalg mot tillegg i pris.

For leilighetsdørene planlegges det for en nøkkelfri adkomst, endelig løsning besluttes under detaljprosjekteringen.

RENOVASJON
Det vil bli levert nedgravde avfallscontainere som er planlagt plassert som anvist på utomhusplan. Avfallscontainerne vil være felles for byggetrinn 4 og 5. Det tas forbehold om endelig plassering og løsning.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE
Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) og P-ROM. BRA er leilighetens areal innvendig målt ved boligens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og innglassede balkonger, men ikke medregnet yttervegger. P-ROM er BRA fratrukket eventuelle sekundærrom (bod e.l.) og innglasset balkong. På plantegningene er det angitt romareal, som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger for det enkelte rom.

Arealer for leiligheter og balkonger er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at beregninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

FDV DOKUMENTASJON
Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET
Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- og vindusutforming/inndeling, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen og romskjema i prospektet.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i entré og på soverom, vaskemaskin på bad og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler. På plantegninger og illustrasjoner er det ikke vist forslag til plassering av radiatorer. Dette skyldes at endelig plassering ikke er avklart på nåværende tidspunkt. Det gjøres oppmerksom på at radiatorer kan bli plassert ved eller i nærheten av vinduer på stue og kjøkken.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.
Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Dersom det er motstrid mellom romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 3. november 2023.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING - VESTSKOGEN

Oms.nr.

Oppdr.nr. 123-22-9002

Leilighetsnr:

Mellom B4 Jessheim AS, org. nr. 923 125 906

heretter kalt selger, og

Navn:
Født:
Adresse:
E-post:
Tlf.

Navn:
Født:
Adresse:
E-post:
Tlf.

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. INNLEDNING
Selger har prosjektert 314 leiligheter med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer som omfatter Bygg J, K, L, M og N i prosjektet «Vestskogen». Byggene skal føres opp på reguleringsfelt B4, gnr. 132, bnr. 304 i Ullensaker kommune ("Eiendommen"). Eiendommen er planlagt fradelt og byggene vil få hvert sitt bnr. Eiendommene vil omfatte tomten som naturlig grenser til hvert bygg. Øvrige omkringliggende utomhusarealer på Felt B4 vil være fellesareal for de fem byggene. Vestskogen er planlagt oppført i to byggetrinn, som blir det 4. og 5. byggetrinnet i Vestbyen.

Leilighetene i hvert bygg er planlagt etablert som selvstendige borettslag, ("Borettslagene").

Bygg J - Vestskogen 1 Borettslag er planlagt å bestå av 60 leiligheter/andeler.

Bygg K - Vestskogen 2 Borettslag er planlagt å bestå av 66 leiligheter/andeler.

Bygg L - Vestskogen 3 Borettslag er planlagt å bestå av 76 leiligheter/andeler.

Bygg M - Vestskogen 4 Borettslag er planlagt å bestå av 63 leiligheter/andeler.

Bygg N - Vestskogen 5 Borettslag er planlagt å bestå av 49 leiligheter/andeler.

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT
Selger overdrar til kjøper andel i borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr....., én sportsbod enten i leiligheten eller i bodanlegget i U1 eller U2, samt rett til bruk av borettslagenes fellesareal. [Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av én parkeringsplass [...] i felles garasjeanlegg.]

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper.

Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER
3.1 KJØPESUMMEN
Kjøpesummen består av: kontantandel/innskudd (heretter "Egenkapital") og eventuell kjøp av parkeringsplass(er) (heretter "Kjøpesummen"). I tillegg til kjøpesummen kommer andel fellesgjeld . Betaling av kjøpesummen er regulert nedenfor i punkt 4.1. Fellesgjeld er omhandlet i punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader).

Kjøpesummen utgjør:	
Egenkapital	kr
Eventuell parkeringsplass(er)	kr
I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr
Samlet kjøpesum	kr

Av Kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr [.....], jf. brl. §§ 2-10 og 2-11.

Kjøpesummen er fast (dvs. at Kjøpesummen ikke skal indeksreguleres pga. lønns- og prisstigning frem til overtakelse).

Kjøpesummen og omkostninger, jf punkt 3.3, skal være innbetalt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader. Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

Andel fellesgjeld ifølge Borettslagets finansieringsplan utgjør kr xx,- som er et større beløp enn andel fellesgjeld som inngår i samlet kjøpesum. Grunnen til det er at Kjøper ifølge punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader) i denne kontrakt, plikter å benytte kr [.....] av egenkapitalen som inngår i samlet kjøpesum, til å nedbetale andel fellesgjeld. Det er følgelig andel fellesgjeld etter at denne nedbetalingen er gjennomført som inngår i samlet kjøpesum. Ved innfrielse av fellesgjeld før overtakelse må fellesgjelden innfris i sin helhet. Andel fellesgjeld som inngår i samlet kjøpesum utgjør kr 0 etter at denne nedbetalingen er gjennomført. Dette avsnittet slettes dersom andelen skal ha fellesgjeld.

3.2 FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER
I tillegg til beløpene som skal innbetales iht. oppgjørsbestemmelsene nedenfor, overtar Kjøper en andel fellesgjeld på kr [.....]. Beløpet er en andel av Borettslagets felleslån. Fellesgjelden er finansiert ved lån i OBOS-banken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år, (regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslaget), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente. Før overtakelse og etter nærmere avtale, på vilkår fastsatt av Borettslaget og forretningsfører, plikter Kjøper å medvirke til at kr [.....] ,- av Kjøpesummen (av innbetalt egenkapital) benyttes til nedbetaling av andel fellesgjeld som Kjøper overtar. Dette avsnittet gjelder ikke dersom andelen skal ha fellesgjeld.

3.3 OMKOSTNINGER
Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	480
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	652
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsbegyr borettslagene (inkludert realsameie)	kr	18 500
Dokumentavgift bod	kr	107
*Evt. dokumentavgift inntil	kr	35 000
*Evt. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)	kr	5 000
Til sammen	kr	

*Dersom kjøper ønsker å innfri fellesgjelden før overtakelse, vil megler på vegne av forretningsfører kreve inn et gebyr på kr. 5 000 for administrasjon av IN-ordning før overtakelse.

*Dersom det ikke blir etablert hjemmelsselskap vil det påløpe dokumentavgift ved førstegangsoverføring av hjemmel fra B4 Jessheim AS til borettslagene, som kjøper må dekke en forholdsmessig andel av oppad begrenset til kr 35 000. Overskytende dokumentavgift dekkes av selger.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av borett med kr 480, og etableringsgebyr for Vestskogen garasjesameie med kr 1 000 for de som kjøper parkeringsplass.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av borettslagene, gebyrer til registrering av borettslagene, stiftelse av realsameiene, administrasjonskostnader til forretningsfører, eventuell dokumentavgift m.m.

Overskjøting av hjemmel til andel som gir rett til parkeringsplass og bod i Vestskogen garasjesameie utløser dokumentavgift. Dokumentavgiften er beregnet til kr 107 per parkeringsplass/bod.
Det tas forbehold om endring av omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer eller beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.
Det gjøres oppmerksom på at megler vil kreve innbetaling av andelskapital for borettslagene og forretningsfører vil kreve inn oppstartskapital for borettslagene og Vestskogen garasjesameie tilsvarende tre måneders felleskostnader.
All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidsnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

4. OPPGJØR
4.1 BETALING AV VEDERLAGET
Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom Brustad & Partnere AS, org. nr. 996 534 235 ("Megler"). Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. [....] og merkes med «Kid [...]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til [...] merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.
Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

Kjøpesum senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Til sammen	kr

Egenkapitalen fra kjøper ink. eventuell kjøp av parkeringsplass(er) skal innbetales til meglers klientkonto.

Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av hjemmelsdokumentet. Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart Kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand.

Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at hjemmelsdokument er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 GARANTI
Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, 60 % solgte leiligheter av totalverdi for bygg J og K iht. prisliste og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidene starter.
For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum.

Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum. Garantien følger leiligheten, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 INNFRIELSE AV LÅN OG SLETTING AV PENGEHEFTELSER
Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.
I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Vestskogen / Vestbyen, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Vestskogen / Vestbyen, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Utviklingsområdet med Ullensaker kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Andelen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser, med unntak av borettslagenes

legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20. Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

4.4 TINGLYSING AV HJEMMEL TIL ANDEL I BORETTSLAGET
Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt andelen.

5. FREMDRIFT
Rammetillatelse for Vestskogen ble mottatt i april 2023. Fysisk oppstart av grunnarbeider for byggetrinn 4 var i 2. kvartal 2023. Forventet fysisk oppstart av grunnarbeider for byggetrinn 5 er i løpet av 1.- 2. kvartal 2024. Byggetiden for byggetrinn 4 er forventet å være cirka 24 til 28 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. Byggetiden for byggetrinn 5 er forventet å være cirka 18 til 22 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Ferdigstillelse av utomhusarealene på Eiendommen vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. OVERTAKELSE
Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen.

Det skal føres protokoll fra befaringen.

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.
Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00.
Ved overtakelse foretas en felles befaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres.
Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på borettslagenes vegne som foretar befaring og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for borettslagene/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale gjenstående tilbakeholdt beløp ved utstedt ferdigattest.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl.

Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen. Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at borettslagene ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtagelsestidspunktet.

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal leiligheten leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i leiligheten i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFARING
Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av leiligheten, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST
Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS YTELSER
9.1 UTFØRELSEN AV ARBEIDET
Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet.
Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 TILVALG OG ENDRINGSARBEIDER
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle

muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,

ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,

iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,

iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 MANGLER
Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved leiligheten, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtagelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av leiligheten med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER
Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningssalg.
Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

VESTSKOGEN BYGGETRINN 4 (BYGG J, K og L)
Selgers forbehold knyttet til rammetillatelse, antall solgte leiligheter og tilfredsstillende kontrakt med entreprenør er hevet og Selgers styre har vedtatt byggestart og gjennomføring av Vestskogen byggetrinn 4.

VESTSKOGEN BYGGETRINN 5 (BYGG M og N)
Rammetillatelse for Vestskogen byggetrinn 4 og 5 ble mottatt per april 2023.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter i byggetrinn 5. iht. totalverdi i prislisten (Bygg M og N), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 15. oktober 2025 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten for både byggetrinn 4 og 5, dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen

familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 15 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger vil når som helst ha rett til å justere kontantdel/innskudd for de usolgte andelene og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i Vestskogen.

12. FORSIKRING
Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.
Selger vil for borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13. BORETTSLAGENE OG REALSAMEIENE
13.1 BORETTSLAGENE
Hver leilighet som inngår i borettslagene vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av leilighet med tilhørende balkong, samt rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Selger skal stifte og tegne alle andelene i borettslagene. Borettslagene er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. ("brl."). Hver andelseier kan bare eie en andel i et borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseiere.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslagene samt kapitalkostnader knyttet til borettslagenes fellesgjeld. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av nedbetaling av lån, endringer i lånevilkår, konsumprisindeks, borettslagenes vedlikeholdsbehov, driftsavtaler borettslagene inngår m.m. Kjøper er også kjent med at borettslagenes drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som borettslagene får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Den del av kjøpesummen som borettslagene skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte leilighetskjøpers/ fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen. Selger gir borettslagene midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas før borettslagenes felleslån utbetales til selger. Borettslagene skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til Borettslagenes felleslån utbetales til selger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligenes andel av felleslånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget,

skal borettslagenes felleskostnader frem til borettslagenes felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag.

Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpesummen for øvrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning direkte til borettslagene, redegjøre for vederlagets størrelse. Selgers krav på vederlag omfatter også eventuelle renter som er opptjent på de beløp som er innbetalt til borettslagene til dekning av vederlaget.

Borettslagene vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2G i borettslagenes andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor borettslagene.

13.2 REALSAMEIENE
Garasje- og bodanlegget er planlagt fradelt som anleggseiendom, egen volumeiendom med eget gnr. og bnr, og organisert som et realsameie kalt "Vestskogen garasjesameie". Kjøpere som skal ha rettigheter til bod og parkeringsplass får rettigheten sikret ved at borettslagene får tinglyst ideelle eierandeler i Vestskogen garasjesameie. Parkeringsplasser og boder vil fremgå av bruksrettsplan som vil være vedlegg til borettslagenes vedtekter.

Utomhusarealer på Felt B4 vil være fellesareal for borettslagene, og er planlagt fradelt som en egen eiendom og organisert som eget realsameie «Vestskogen driftssameie».

De respektive borettslagene i byggetrinn 4 og 5 vil få tinglyst en ideell eierandel knyttet mot matrikkelen.

13.3 FELLES FOR BORETTSLAGENE OG REALSAMEIENE
Selger har engasjert USBL som forretningsfører for borettslagene, Vestskogen garasjesameie, Vestskogen driftssameie og Vestbyen velforening. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne i borettslagene til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt. Det samme gjelder realsameiene etter at disse er ferdigstilt/overlevert/overskjøtet. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes borettslagene og realsameiene. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for borettslagene og realsameiene før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslagene, Vestskogen garasjesameie, Vestskogen driftssameie og Vestbyen velforening. Vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering/ ferdigstillelse/overskjøtning. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens- /og eller trivselsregler for borettslagene.

14. ANNET
Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. brl. § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i borettslaget er overtatt.

15. TVISTER
Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.
Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING
Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. BILAG
Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:
Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper
Bilag 2: Prisliste
Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert .....
Bilag 4: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser
Bilag 5: Situasjonsplan
Bilag 7: Utkast til vedtekter for borettslagene
Bilag 8: Utkast til vedtekter for realsameiene
Bilag 9: Foreløpig budsjett for borettslagene
Bilag 10: Foreløpig budsjett for realsameiene
Bilag 11: Bustadoppføringslova
Bilag 12: Kontraktstegning datert....

Dersom det er motstrid mellom romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

18. UNDERSKRIFT
Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av bankid.

[Sted], den [...]

For Selger

_____
For B4 Jessheim AS
Iht. firmaattest / fullmakt

For Kjøper

_____



Illustrasjon av bygg E. Avvik vil forekomme.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0282 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3610672/25153280
Bestilling: C3 2024-10-21 (4) 145

Dato
21.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1844017	200	23.8.2024	OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209 ULLENSAKER	132	329	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614769857
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
923125906	B4 JESSHEIM AS		Postboks 2088 Vika, 0125 OSLO
933245985	VESTSKOGEN J5 AS		Henrik Ibsens gate 48, 0255 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3209	132	329

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3209	132	329	0	1	54 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	2	57 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	3	70 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	4	41 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	5	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	6	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	7	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	8	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	9	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	10	54 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	11	54 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	12	57 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	13	70 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	14	41 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	15	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	16	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	17	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	18	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1844017 Tinglyst: 23.08.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1844017/200
Uthentet 2024-10-21 13:34

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3209	132	329	0	19	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	20	54 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	21	54 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	22	57 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	23	70 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	24	41 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	25	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	26	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	27	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	28	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	29	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	30	54 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	31	54 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	32	57 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	33	70 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	34	41 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	35	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	36	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	37	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	38	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	39	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	40	54 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	41	54 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	42	57 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	43	70 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	44	41 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	45	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	46	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	47	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	48	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	49	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	50	54 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	51	73 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1844017/200

Uthentet 2024-10-21 13:34

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3209	132	329	0	52	77 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	53	79 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	54	41 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	55	51 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	56	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	57	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	58	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	59	42 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	329	0	60	54 / 2973	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1844017/200
Uthentet 2024-10-21 13:34

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ullensaker kommune	Postboks 470, 2051 Jessheim	Gunn Bundli

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
B4 Jessheim AS	923 125 906	camilla.eriksen@fredensborgbolig.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Stensberggata 25	0170	Oslo	97158758

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3033	Ullensaker	132	329	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923 125 906	B4 Jessheim AS	903/991
933 245 985	Vestskogen J5 AS	88/991

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	54		13	B	70		25	B	42		37	B	42		49	B	42	
2	B	57		14	B	41		26	B	42		38	B	42		50	B	54	
3	B	70		15	B	42		27	B	42		39	B	42		51	B	73	
4	B	41		16	B	42		28	B	42		40	B	54		52	B	77	
5	B	42		17	B	42		29	B	42		41	B	54		53	B	79	
6	B	42		18	B	42		30	B	54		42	B	57		54	B	41	
7	B	42		19	B	42		31	B	54		43	B	70		55	B	51	
8	B	42		20	B	54		32	B	57		44	B	41		56	B	42	
9	B	42		21	B	54		33	B	70		45	B	42		57	B	42	
10	B	54		22	B	57		34	B	41		46	B	42		58	B	42	
11	B	54		23	B	70		35	B	42		47	B	42		59	B	42	
12	B	57		24	B	41		36	B	42		48	B	42		60	B	54	
Sum tellere:		2973				Nevner =		2973											

Dato	Innsenderens underskrift
25/6/24	Kanne Teset

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
25/6/24	Karine Torset

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
X	Oslo 25.6.24		B4 Jessheim AS v/ Petter Nilsen
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Oslo 25.6.24	Karina Torset	Vestskogen J5 AS v/ karina S. Torset
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

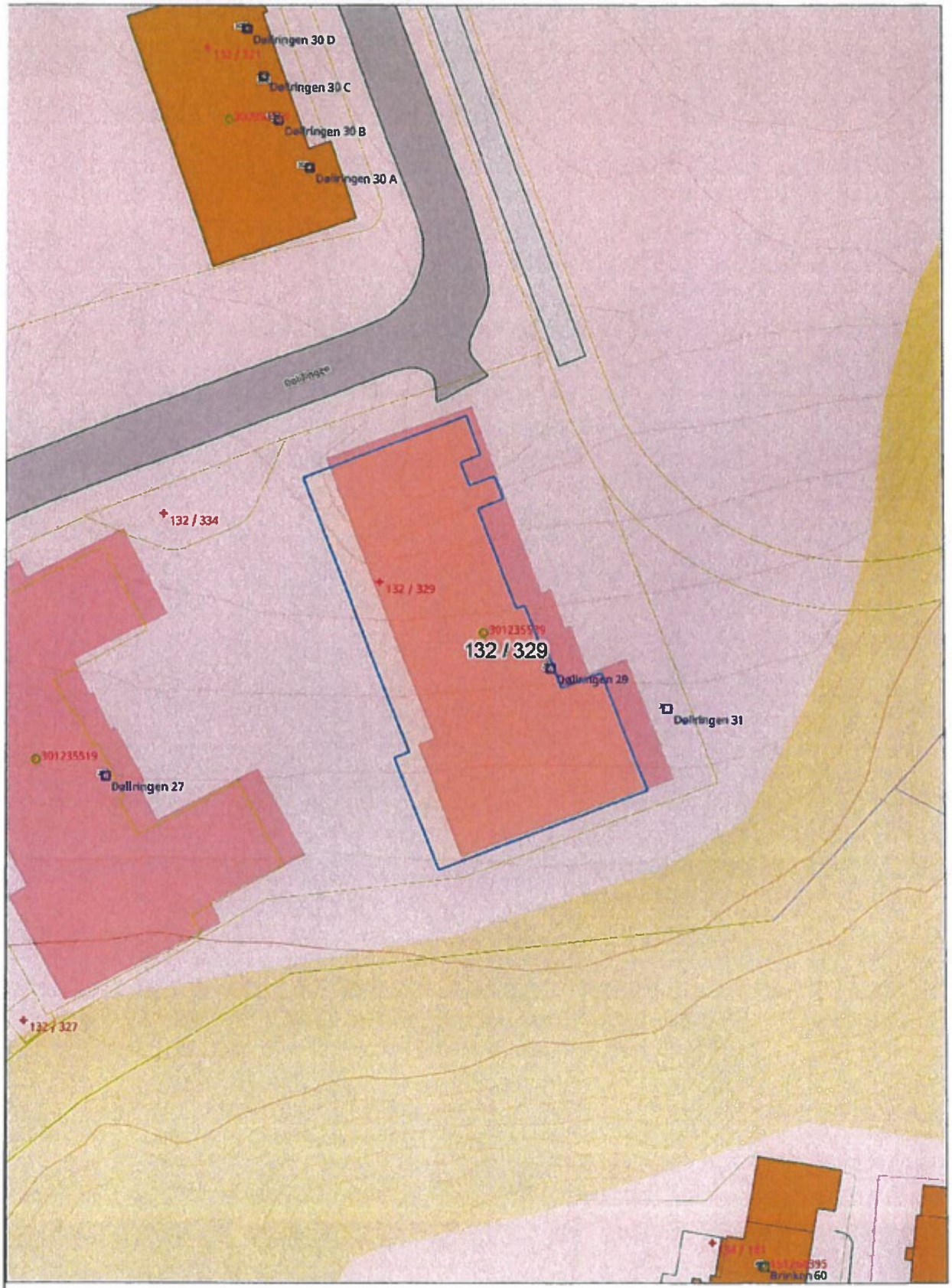
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3209	ULLENSAKER	132	329	

Dato	Underskrift	Stempel
3/7-24	Gunn Bundli	Ullensaker kommune

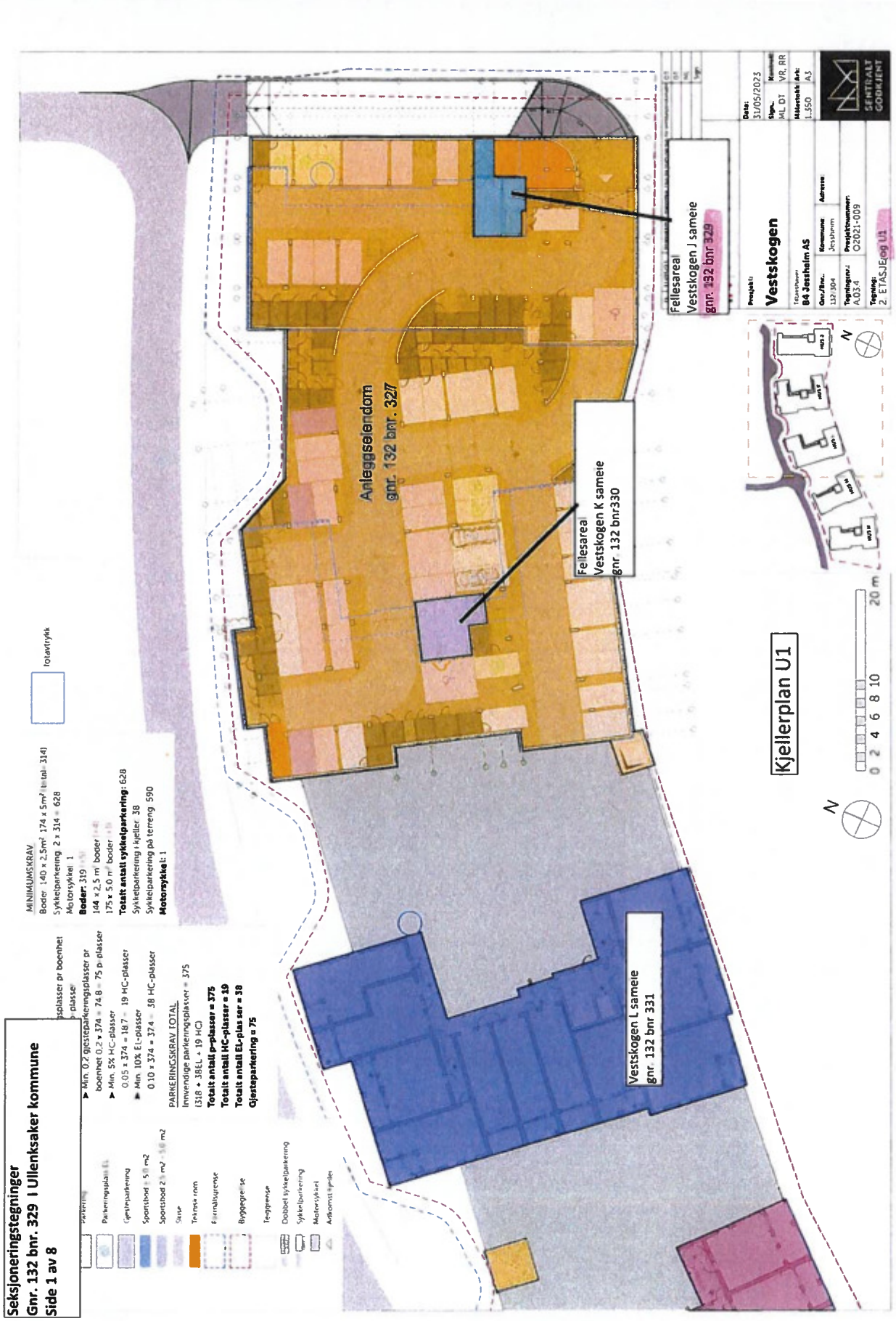
	Dato	Innsenderens underskrift
X	25/6/24	Karina Torset



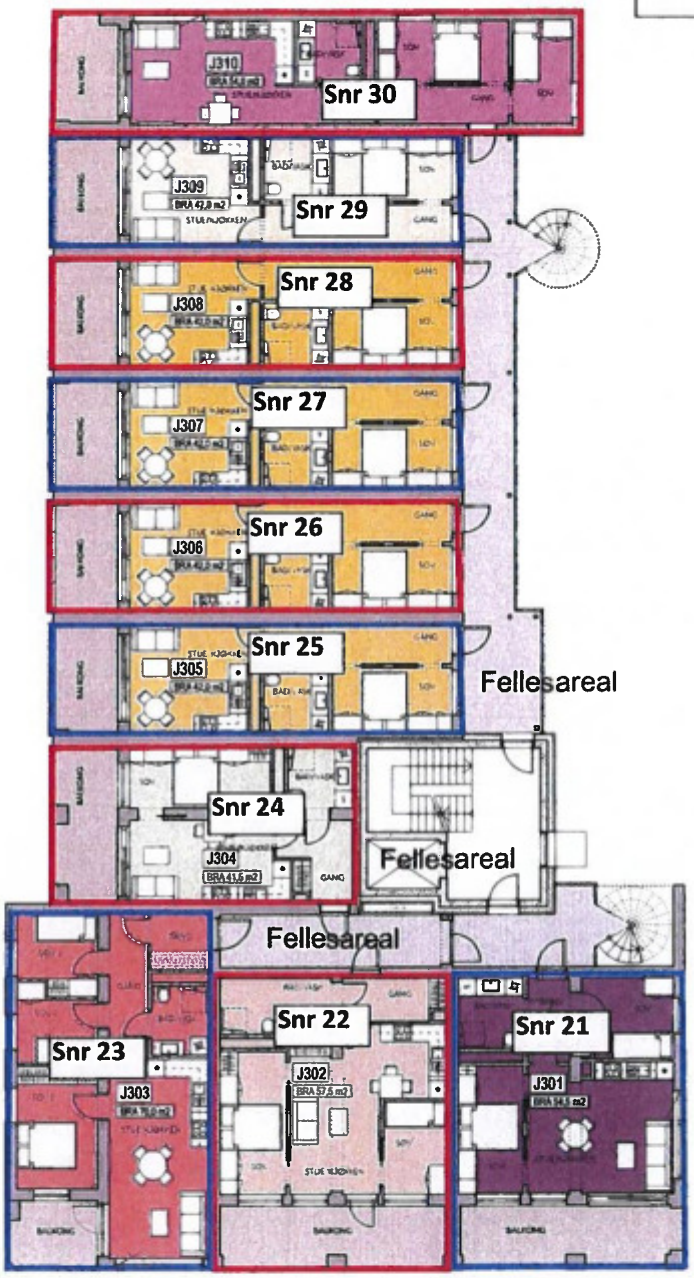
Senterposisjon: 286862.5, 6673039.1
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 14.03.2024

0 5 10 15 20m

Kartverket


Seksjoneringstegninger
Gnr. 132 bnr. 329 I Ullenksaker kommune
Side 1 av 8
Anleggsgjerdom
gnr. 132 bnr. 327
Fellesareal
Vestskogen J sameie
gnr. 132 bnr 329
Fellesareal
Vestskogen K sameie
gnr. 132 bnr330
Vestskogen L sameie
gnr. 132 bnr 331
Kjellerplan U1
Vestskogen
B4 Jessheim AS
31/05/2023
1:350
A3
2 ETASJE og U1
SENTRALT GODKJENT
MINIMUMSKRAV
PARKERINGSKRAV TOTAL
Innvendige parkeringsplasser = 375
(318 + 38EL + 19 HC)
Totalt antall p-plasser = 375
Totalt antall HC-plasser = 19
Totalt antall EL-plas ser = 38
Gjesteparkering = 75
Totalt antall sykkelparkering: 628
Sykkelparkering i kjeller 38
Sykkelparkering på terreng 590
Motorsykkel: 1
0 2 4 6 8 10 20 m

Seksjoneringstegninger
Gnr. 132 bnr. 329 i Ullenksaker kommune
Side 5 av 8



HUS J, 3.ETASJE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Døliringen 29, J303
Andelsnr. 23 Orgnr. 932079437 i Ullensaker kommune

Oppdragsnummer:
123-22-0038

Meglerforetak: BRUSTAD & PARTNERE AS
Saksbehandler: Kåre A. Brustad
Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 45 00 43 00
E-post: Kare.brustad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater