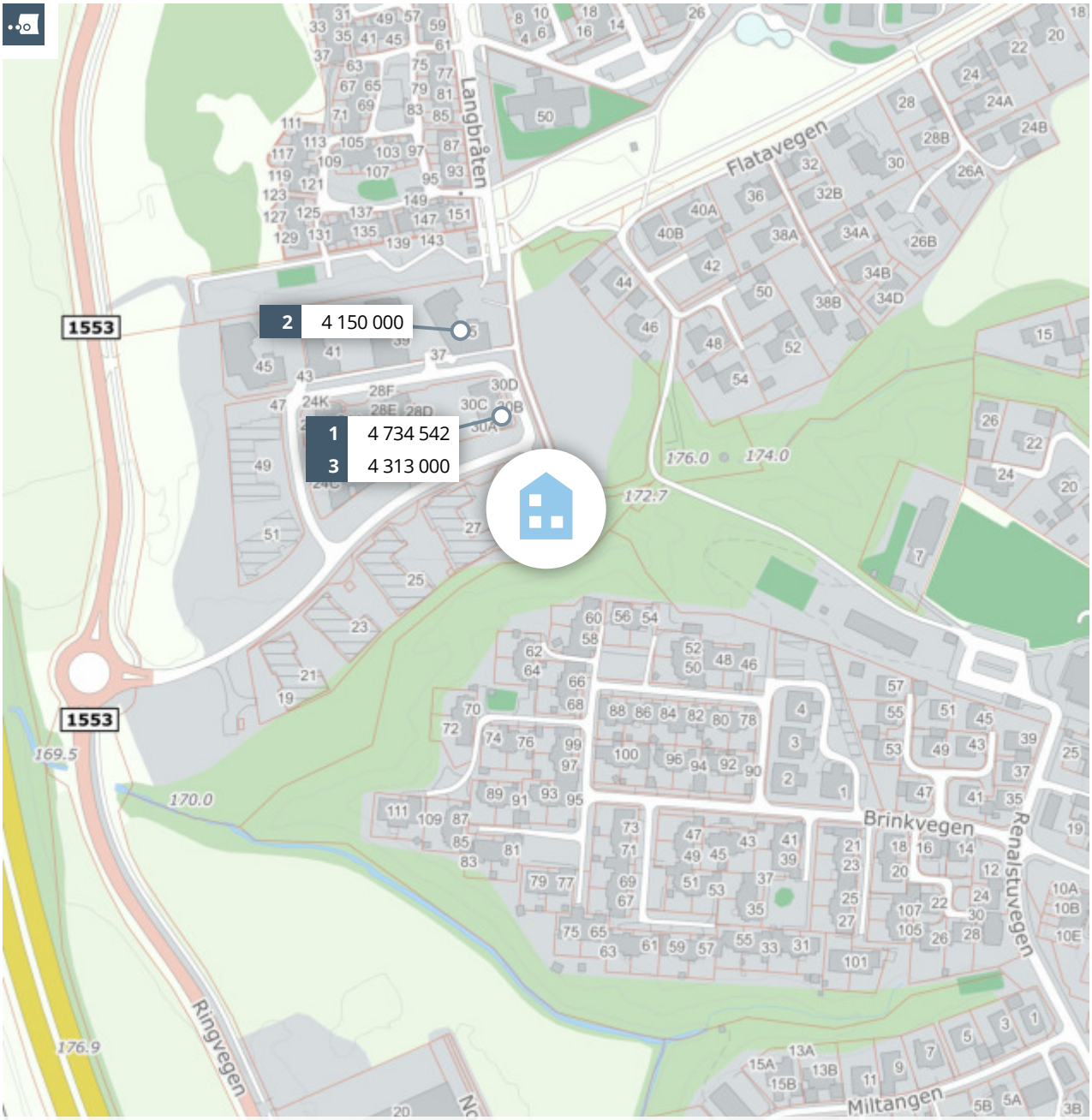
VEDLEGG TIL DØLIRINGEN 29, J401

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

DØLIRINGEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 30.10.2024

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 31 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Gjestad

Verdivurdert til

1 790 000

2 454 000	4 244 000	75 786
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	56 m²
BRA	62 m²
Byggeår	2024

Fellesutgifter	16 103
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

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 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**
2	Døliringen 35 63 m²	2021	4. etg	2 sov	02.05.2023	4 250 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**65 873**
3	Døliringen 30 A 77 m²	2022	3. etg	3 sov	31.01.2024	1 390 000	**1 100 000**	3 213 000	4 313 000	**56 013**

Ny og innflyttingsklar 3-roms hjørneleilighet i prosjektet Vestbyen Jessheim.

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

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

Videre har leiligheten har en svært god internbeliggenhet i byggets 4. etg, med en lys hjørneplanløsning og utsikt mot friareal.

Inneholder bla. en lys og luftig stue med store vinduer i hjørneløsning m/utgang til sydvendt balkong på 16 kvm med flott utsyn. Stilren kjøkkenløsning med hvite glatte fronter og integrerte hvitevarer. Delikat bad med moderne flisvalg. To 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.

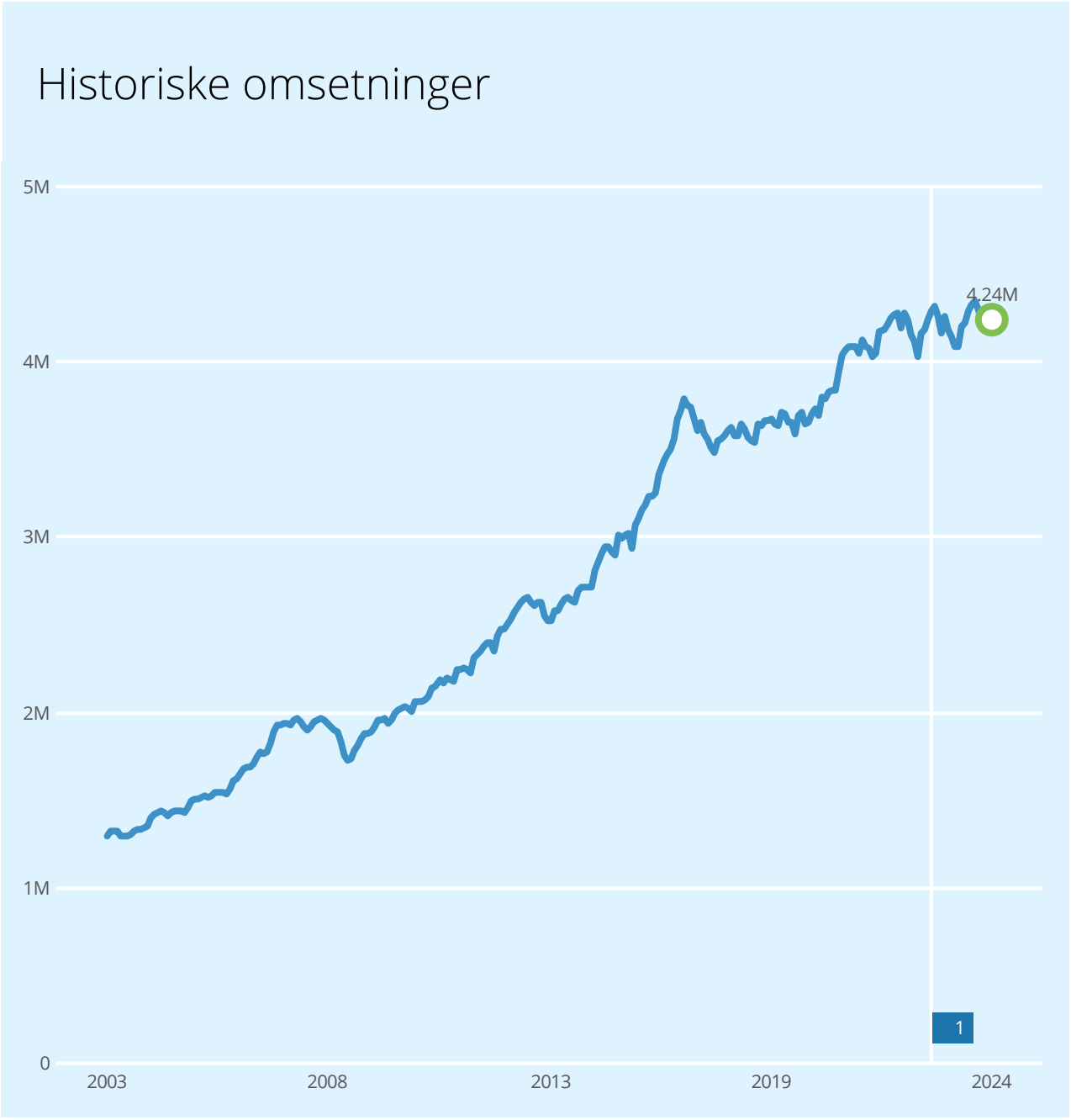
Det er mulighet for kjøp av garasjeplass i lukket og oppvarmet anlegg. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Andel fellesgjeld har 40 års nedbetalingstid og 10 års avdragsfrihet.

PrivatMegleren Brustad & Partnere 30.10.2024

IN-ordning på lån. Mulighet for å nedbetale fellesgjeld. Fellesutgifter vil utgjøre kr 4 958,- per mnd. ved nedbetalt fellesgjeld.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.10.2024	24.10.2024	24.10.2024	-	1 636 000	-	1 636 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i Gjestad grunnkrets nå

32
leiligheter til salgs

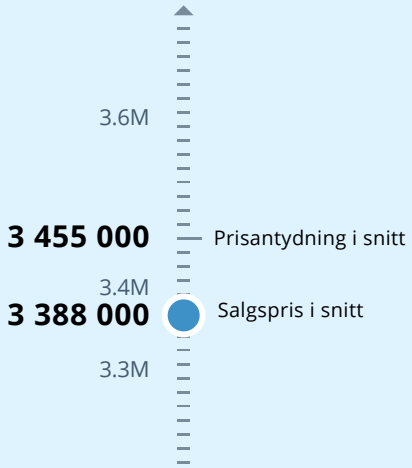


Annonsene har i snitt ligget ute i

97
dager

Leiligheter solgt i Gjestad grunnkrets siste 3 mnd

30
leiligheter solgt

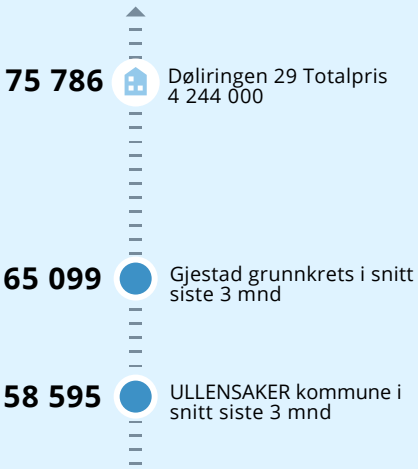


Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport - Døliringen 29, J401

Døliringen 29, 2050 JESSHEIM
Borettslagsleilighet (i blokk):
3209-132/329/0/31

Kommune:
Ullensaker

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

BoligKontroll

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	23. okt. 2024
Til stede	Selger/eier Befaring utført med utlånt nøkkel. Takstingeniør Martin Hoem
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Boligen er nyoppført og det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	2024 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Sprinkleranlegg. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren. Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.
Tomteareal	817 m²
Hjemmelshaver	Vestskogen J Borettslag

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 0

Entrédør i brannklasse EI30 med 42 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer TG 0

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører TG 0

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller TG 0

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 2 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 6 mm.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv TG 0

Enstavs parkett.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger TG 0

Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling TG 0

Sparklet og malte overflater.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,48 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør TG 0

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper fordelerskapet, med føler til kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme TG 0

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i eget fordelerskap i badet.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon TG 0

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

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning TG 0

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Belysning under overskap.
Komfyrvakt over koketopp.
Kjøkkeninnredningen fra byggeår.
Produsent: Arens.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong TG 0

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 16 m².
Betongdekke belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,22 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen under befaringen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og det foreligger dokumentasjon hos eier. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor. ,

Følgende spørsmål er ikke stilt til eier da befaringen ble utført med utlånt nøkkel.

Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Løses sikringer ofte ut?
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på installasjon av nyanlegg.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		6 m²		
4. etasje	56 m²			16 m²
Sum	56 m²	6 m²		16 m²
Totalt bruksareal	62 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
4. etasje	Bad, entré, to soverom og stue/kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
4. etasje	56 m²		Bad, entré, to soverom og stue/kjøkken.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121240292

Selger 1 navn
Thorbjørn Sund

Gateadresse
Døliringen 29, J401

Poststed	Postnr
Jessheim	2050

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121240292

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121240292

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg vet ikke, men regner med at det gjort Radon målinger i grunnen siden det er et nytt leilighetskompleks. Dette er informasjon utbygger har.

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: 0

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121240292

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121240292

E-Signing validated

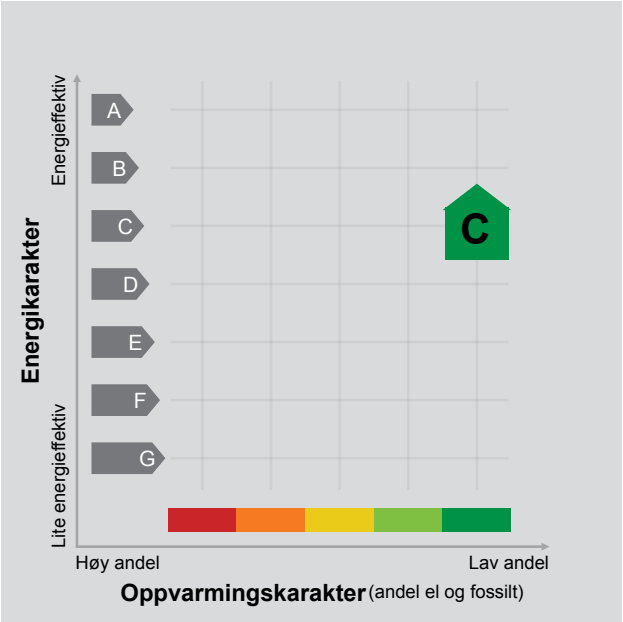
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thorbjørn Sund	bad5a94e99114725e82f549b86872cfa09106d59	23.10.2024 08:10:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 121240292

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

Energiattest 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)

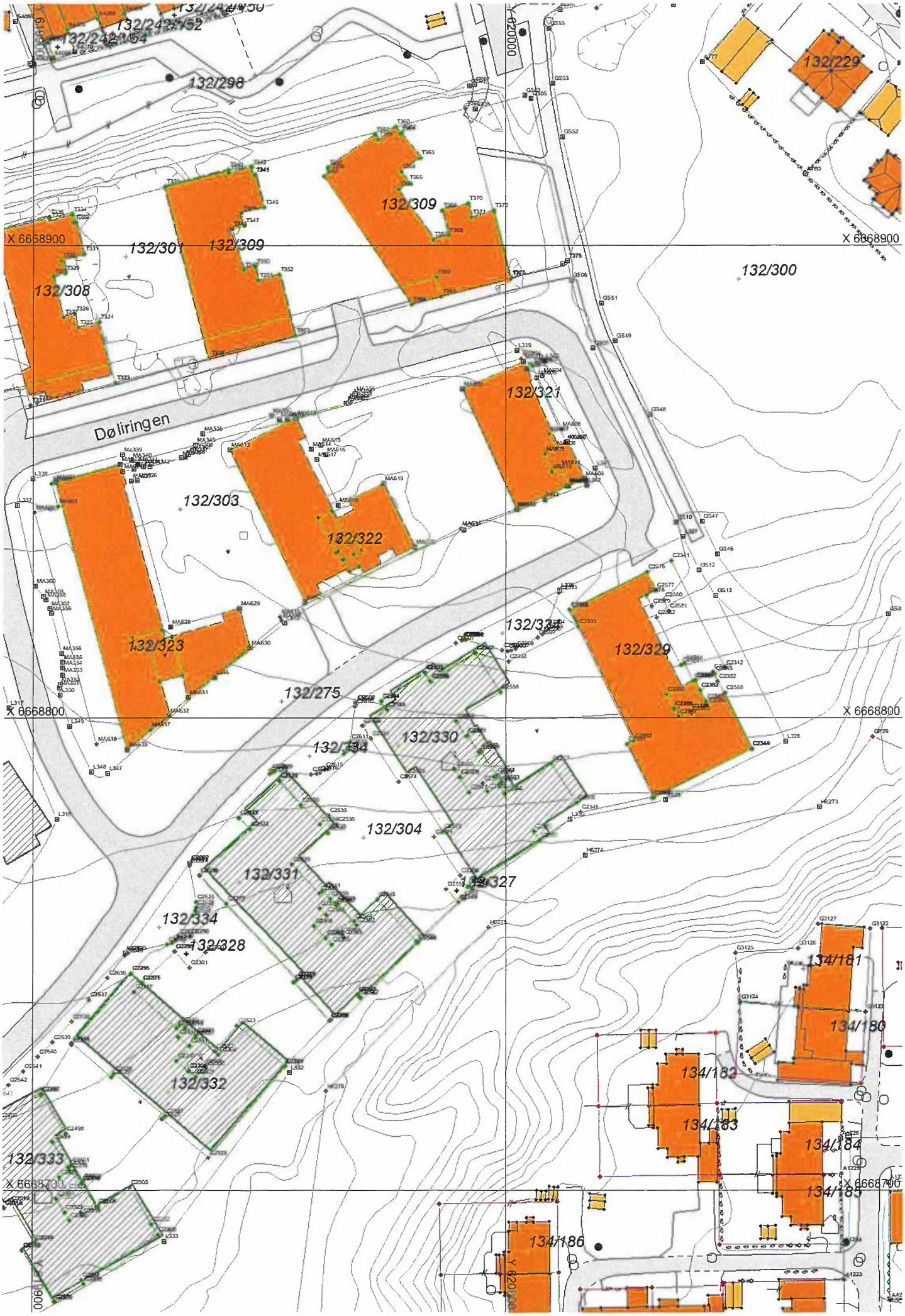
Med hilsen

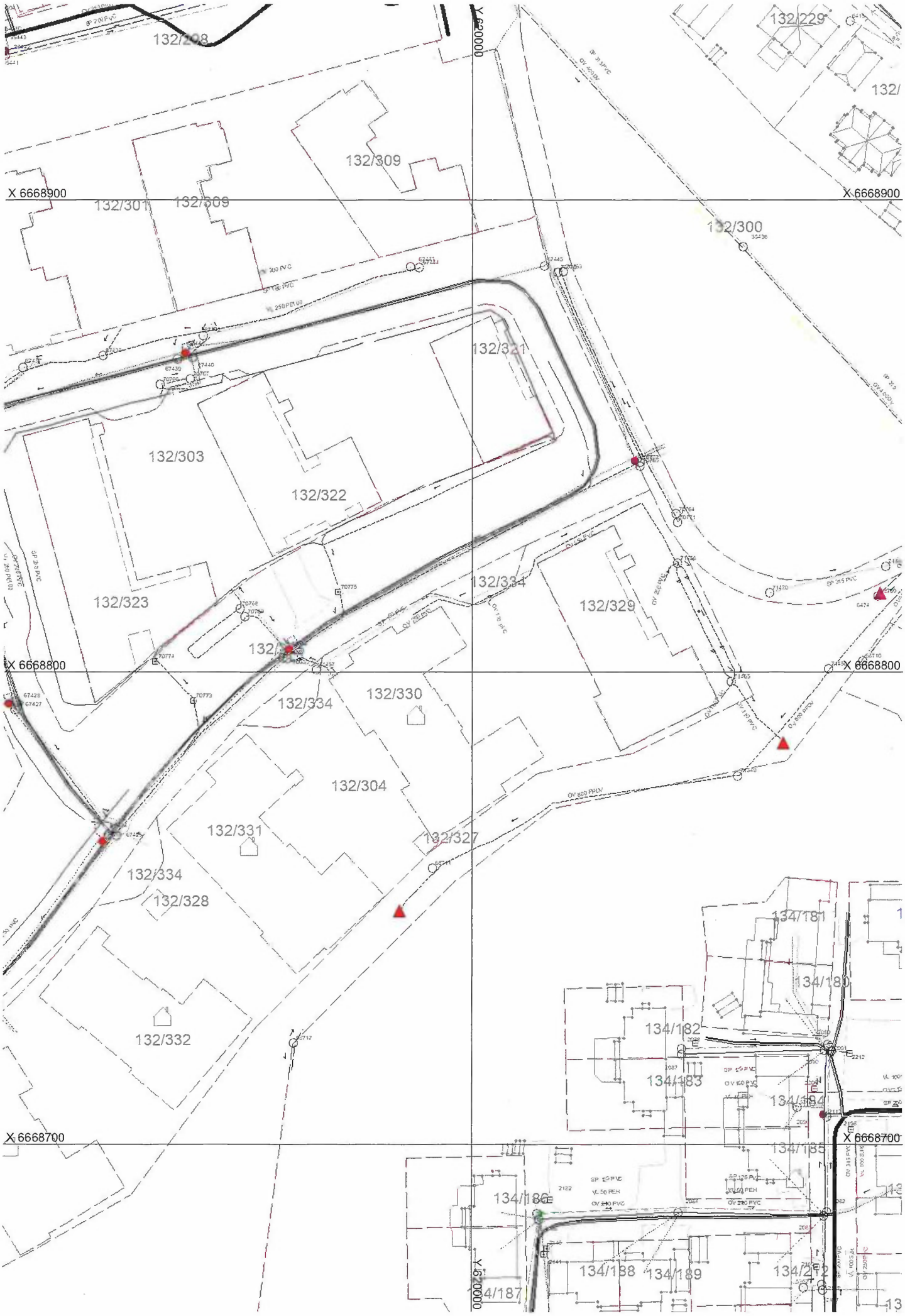


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

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

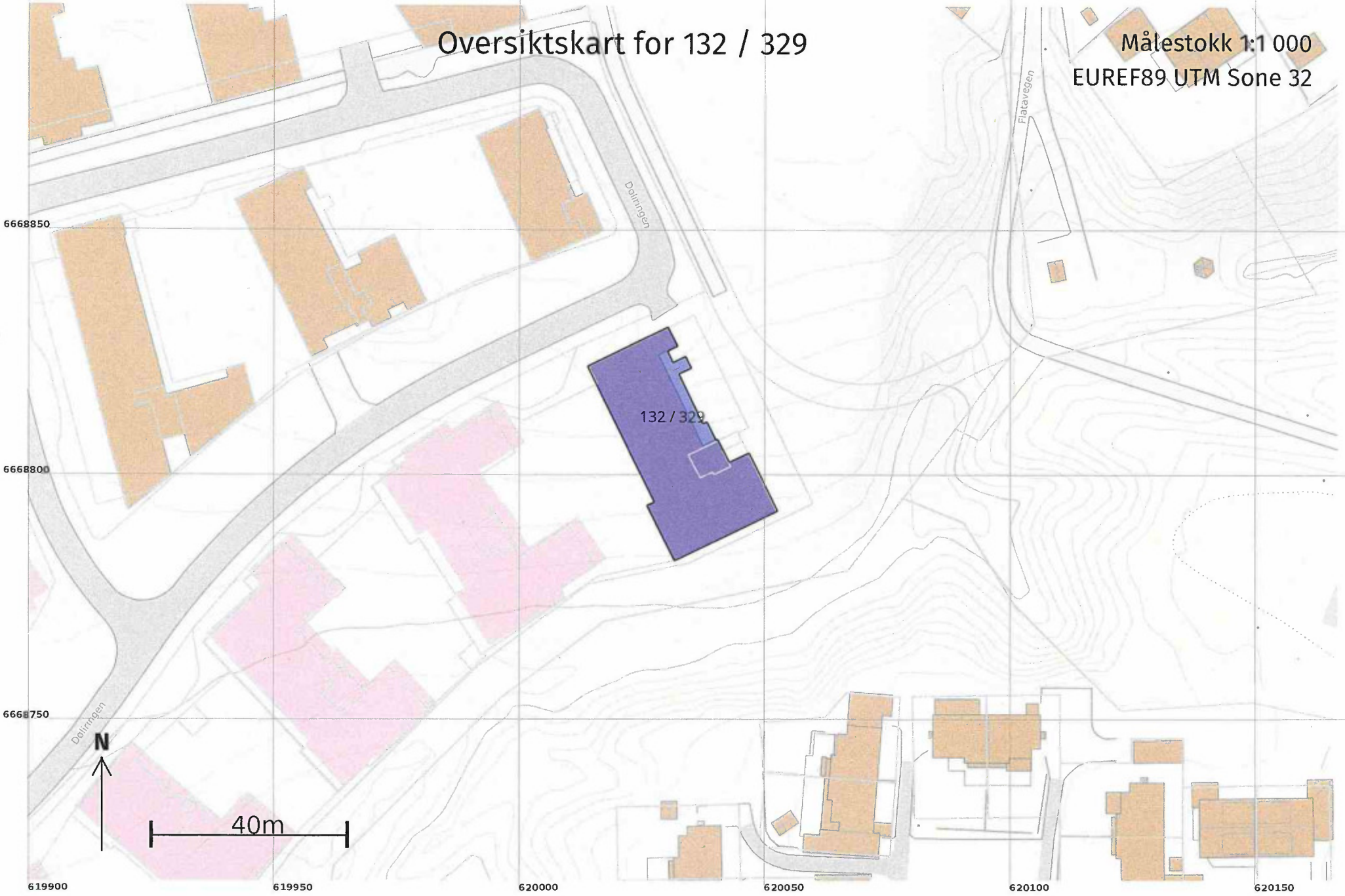
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2953 Døliringen 29	H0408	Bolig	58	3	Kjøkken	1	1	132/329/0/32
2953 Døliringen 29	H0409	Bolig	70	4	Kjøkken	1	1	132/329/0/33
2953 Døliringen 29	H0410	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/34
2953 Døliringen 29	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

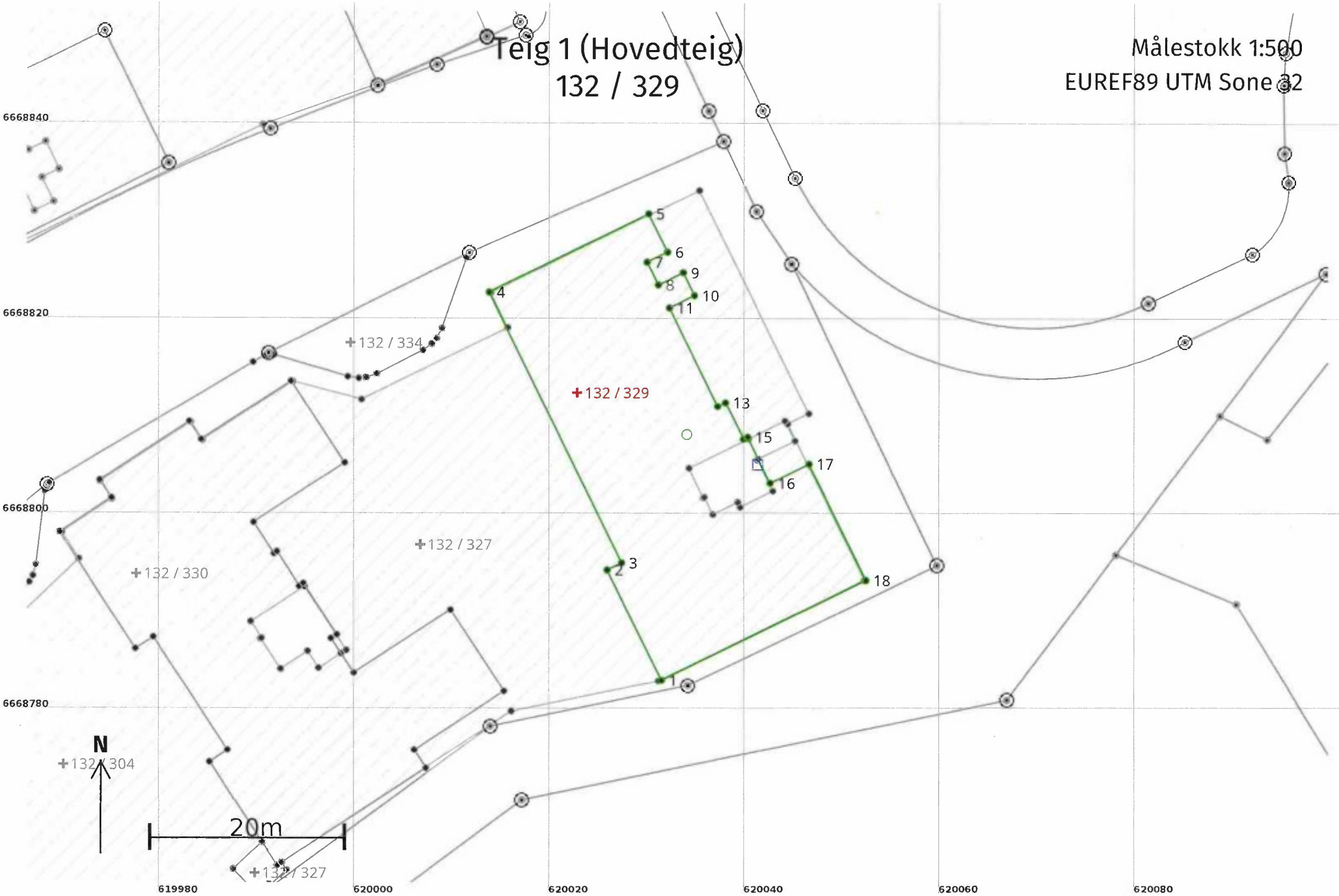
Kontaktpersoner

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

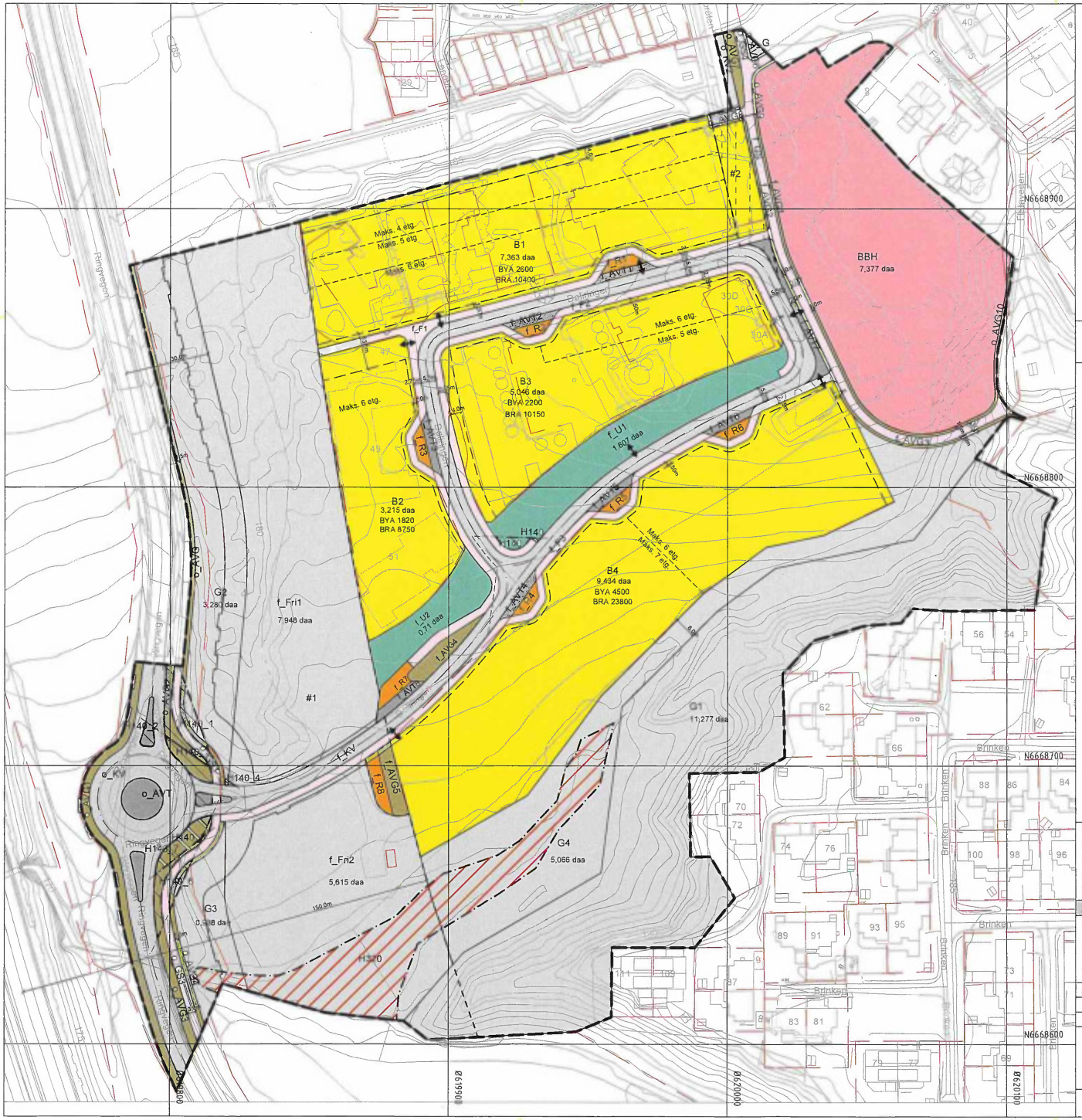
Areal: 817 Arealmerknad:

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:

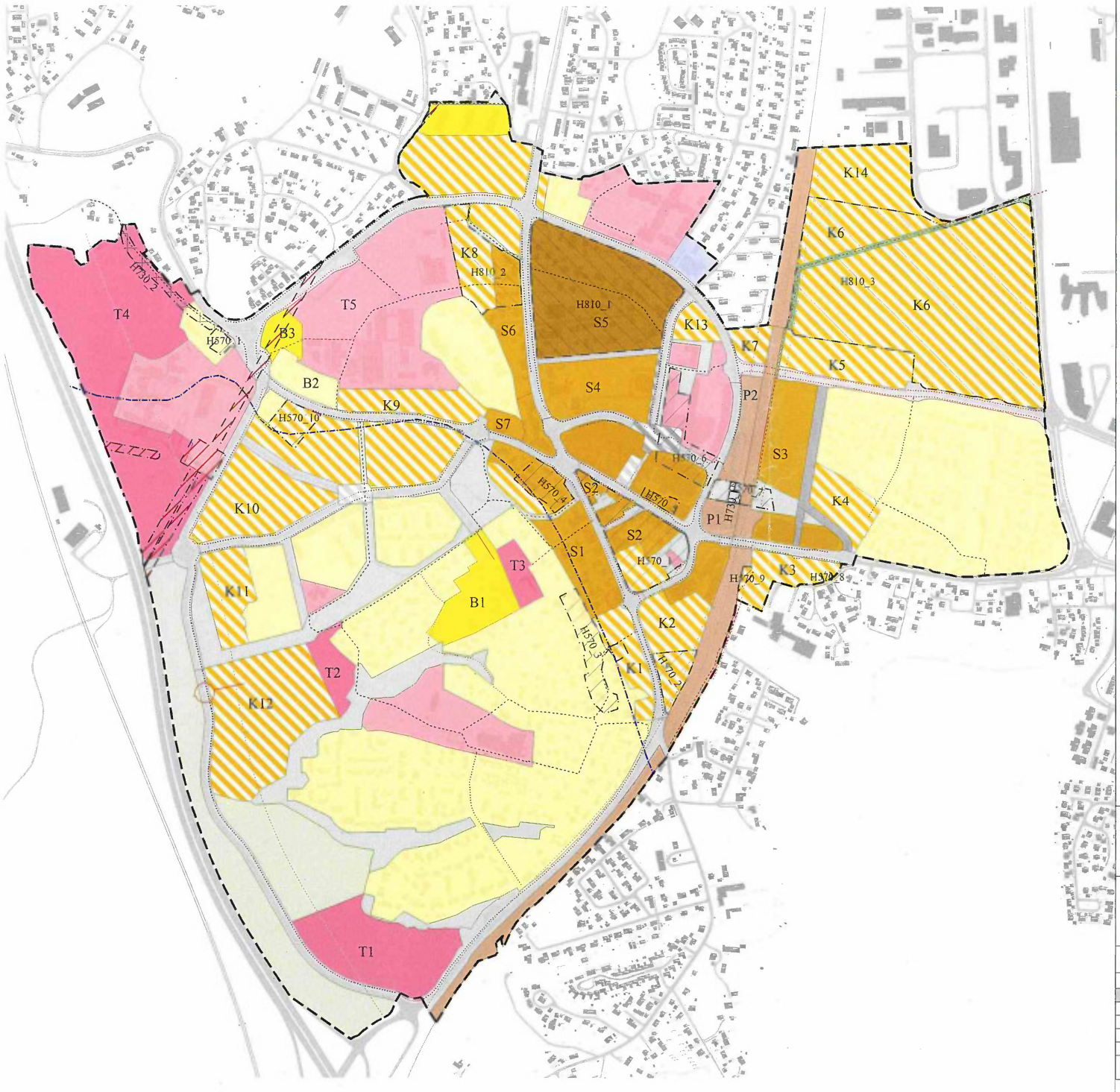
		Hele tiltaket	
	x	Følgende del av tiltaket	Boliggblokk (Blokk J) - Døliringen 29 med tilhørende anlegg

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

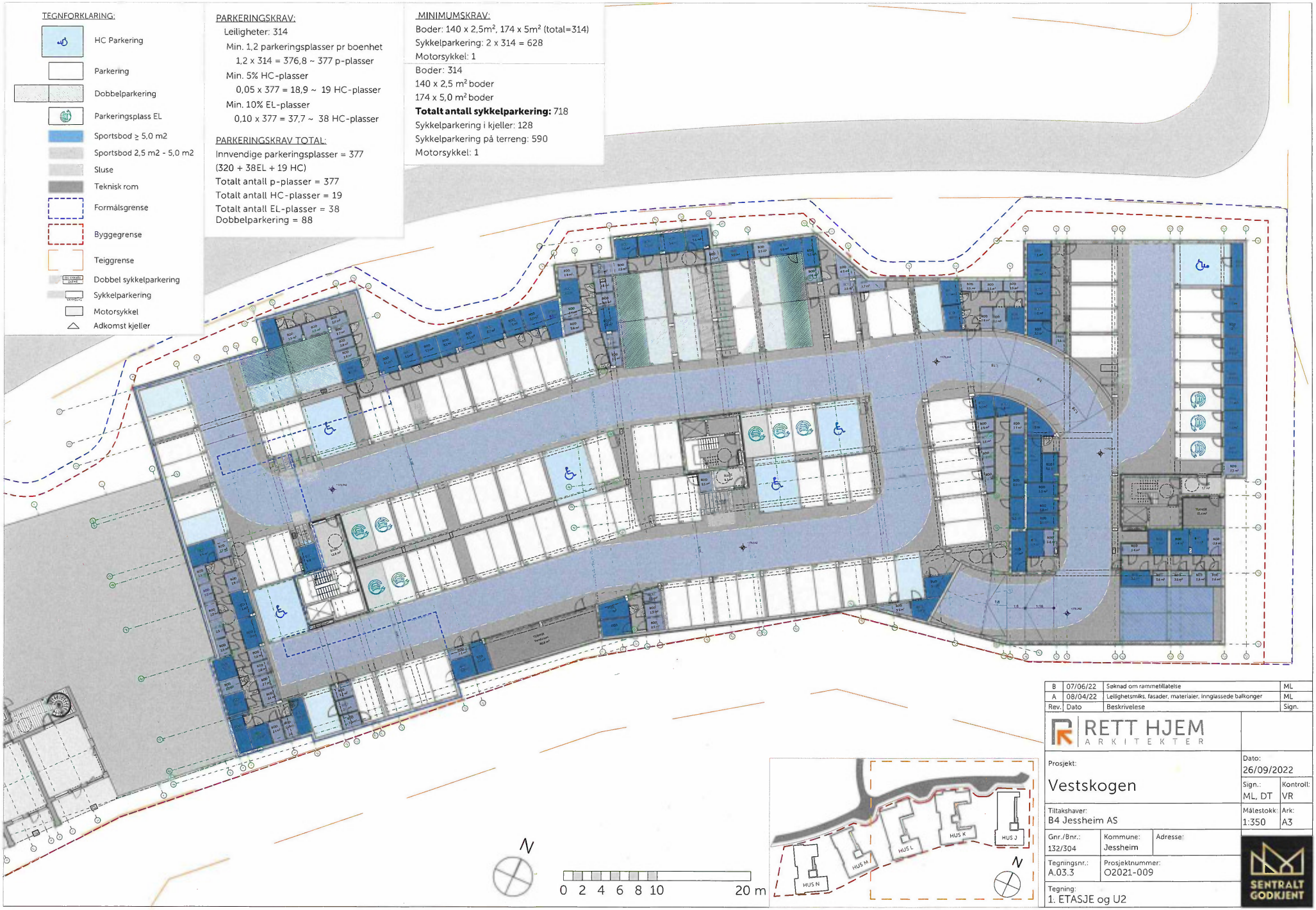
MED TILHØRENDE PLANBESTEMMELSER

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

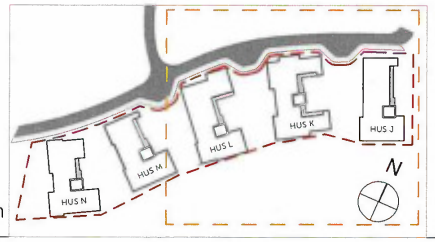
MINIMUMSKRAV:

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



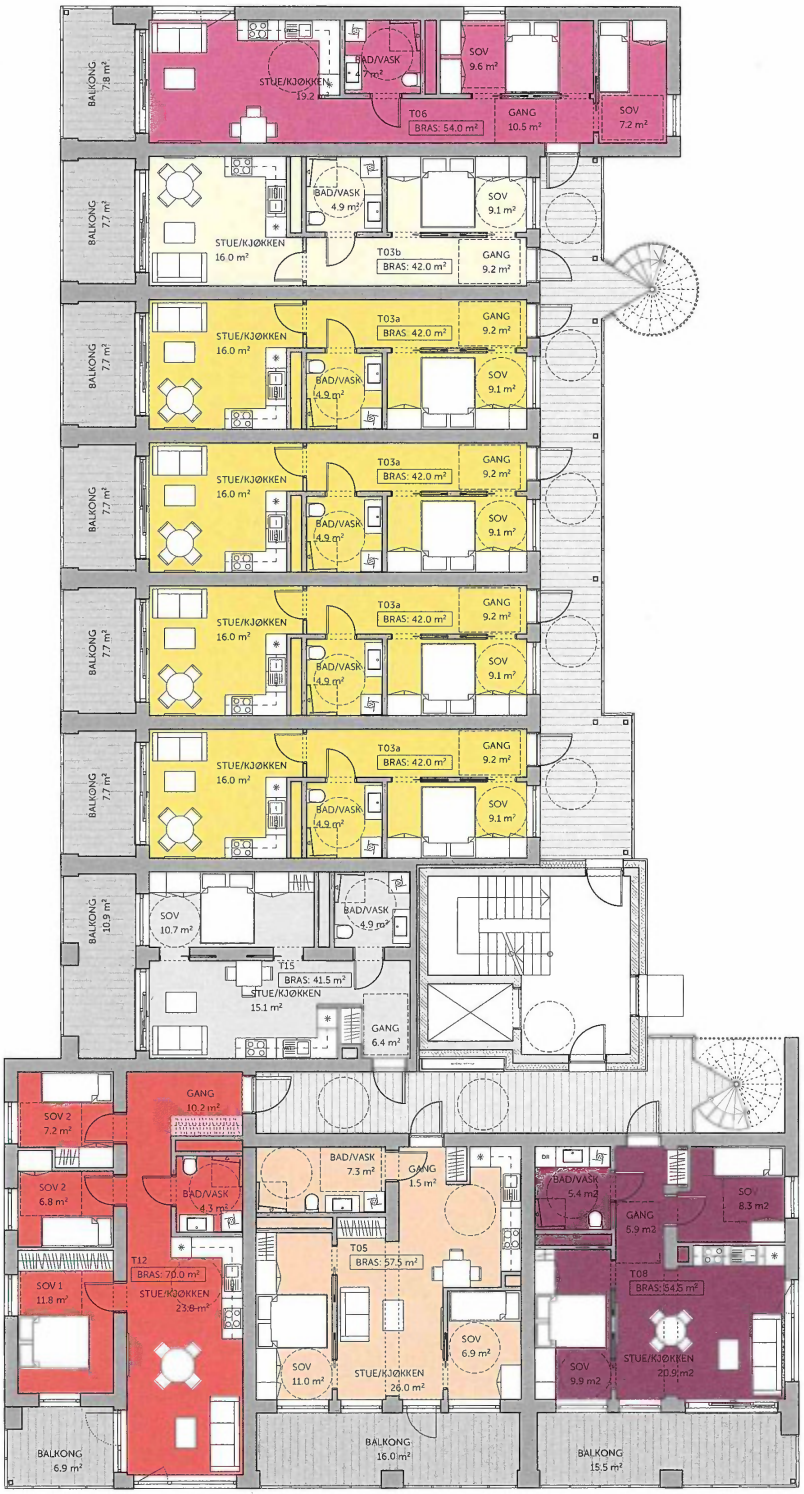
HUS J, 3. ETASJE

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



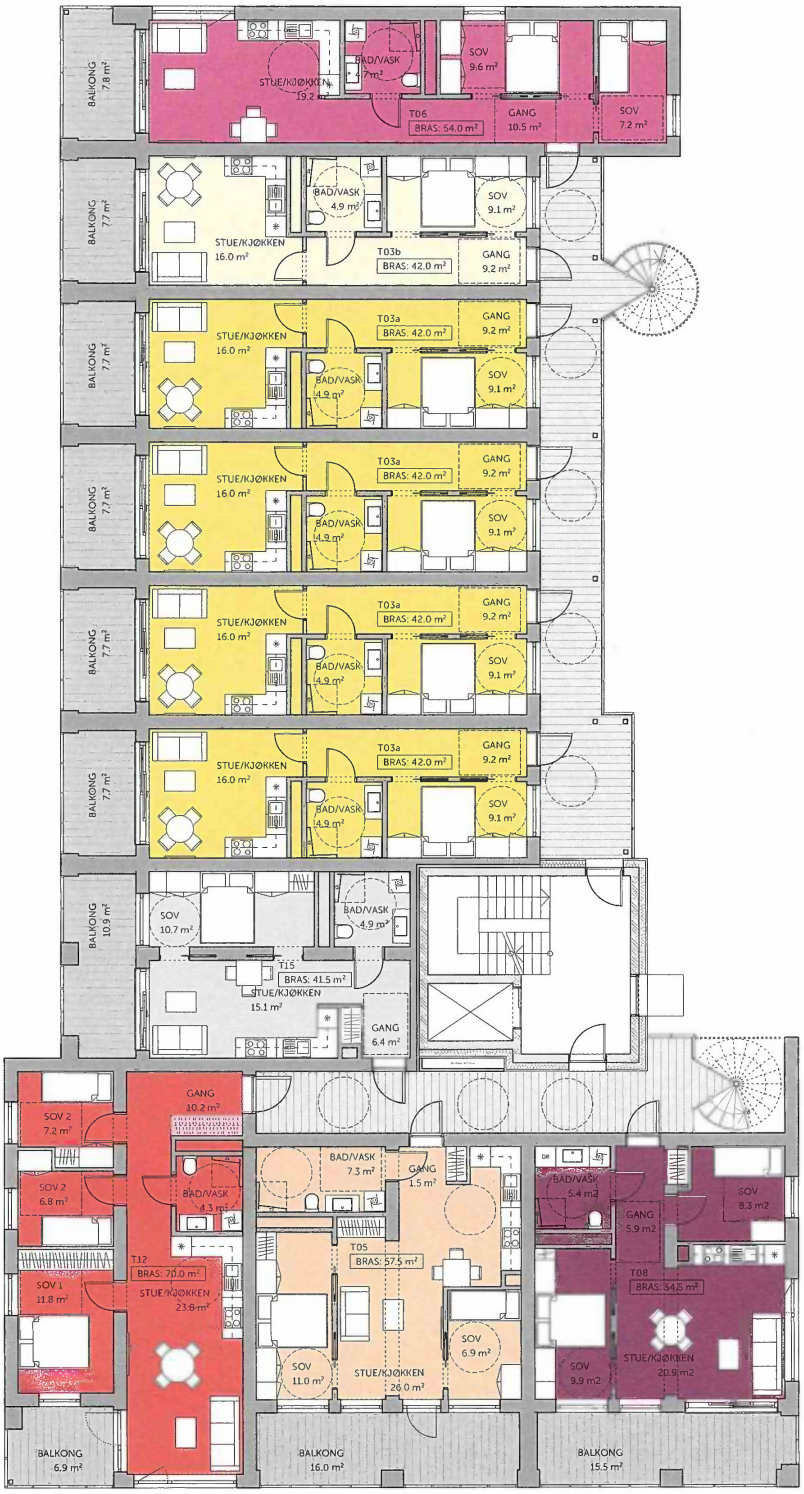
HUS J, 4. ETASJE

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



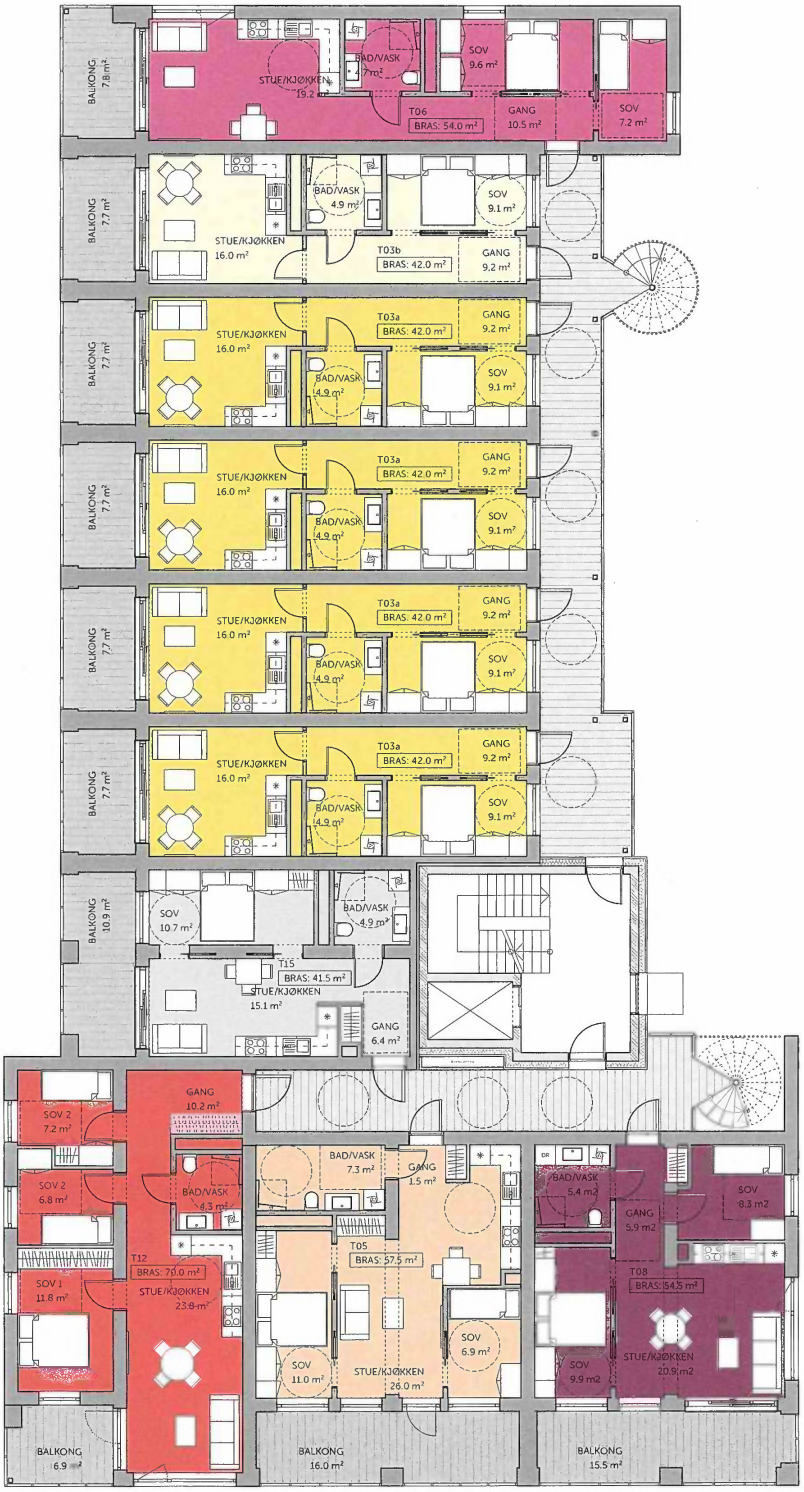
HUS J, 5. ETASJE

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



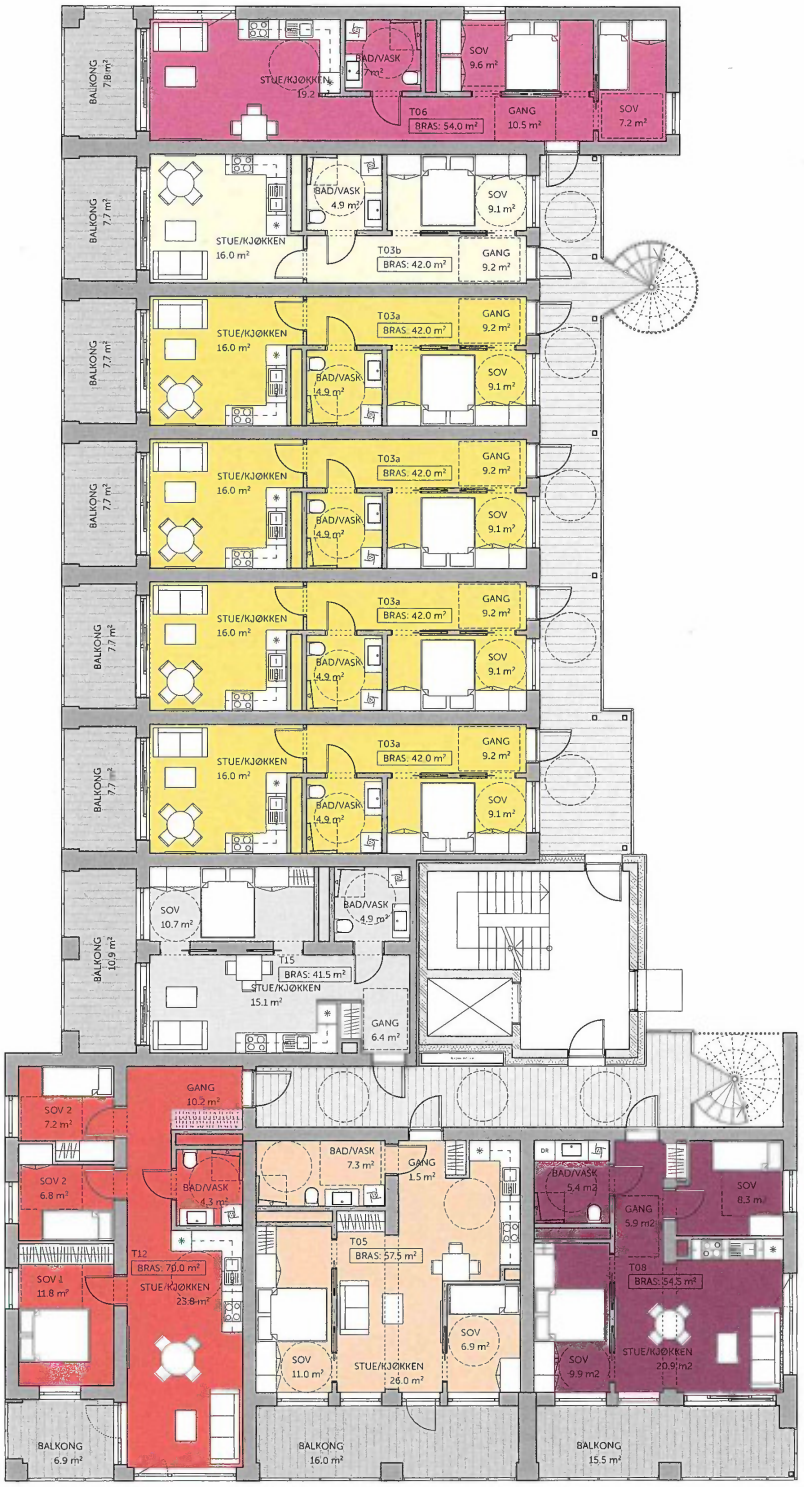
HUS J, 6. ETASJE

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

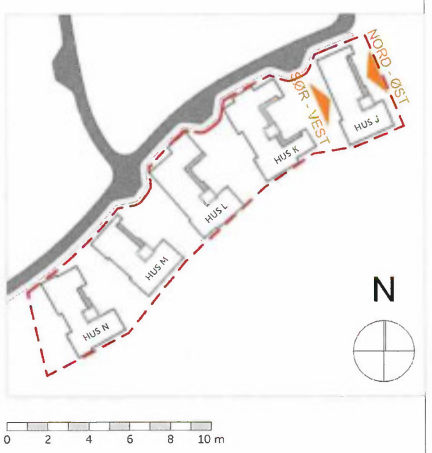
HUS J



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

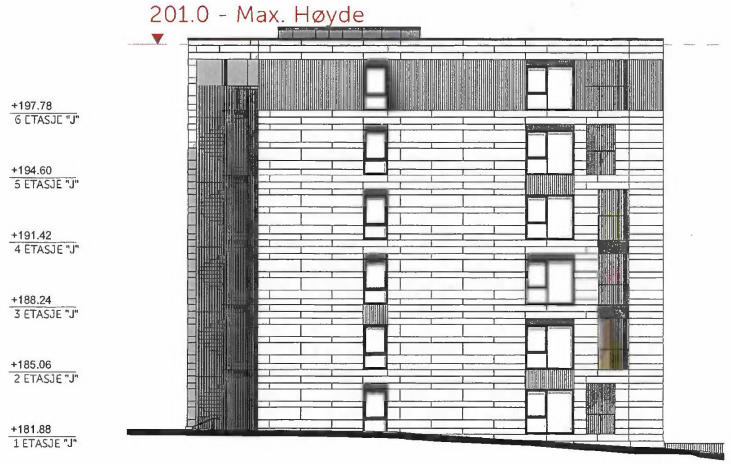
Prosjekt: Vestskogen		Dato: 21/09/2022
		Sign.: ML, DT / Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS		Målestokk: 1:250 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:
Tegningsnr.: A.06.2	Prosjeknummer: O2021-009	
Tegning: FASADE HUS J NORD-ØST, SØR-VEST		

SENTRALT GODKJENT

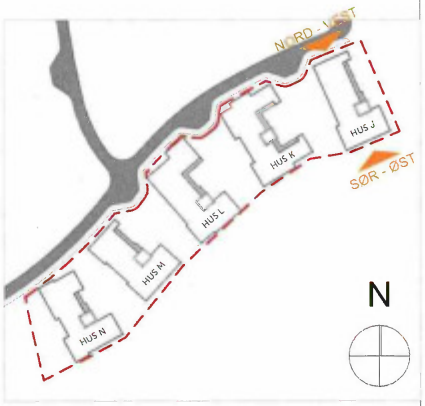
HUS J



FASADE SØR-ØST



FASADE NORD-VEST



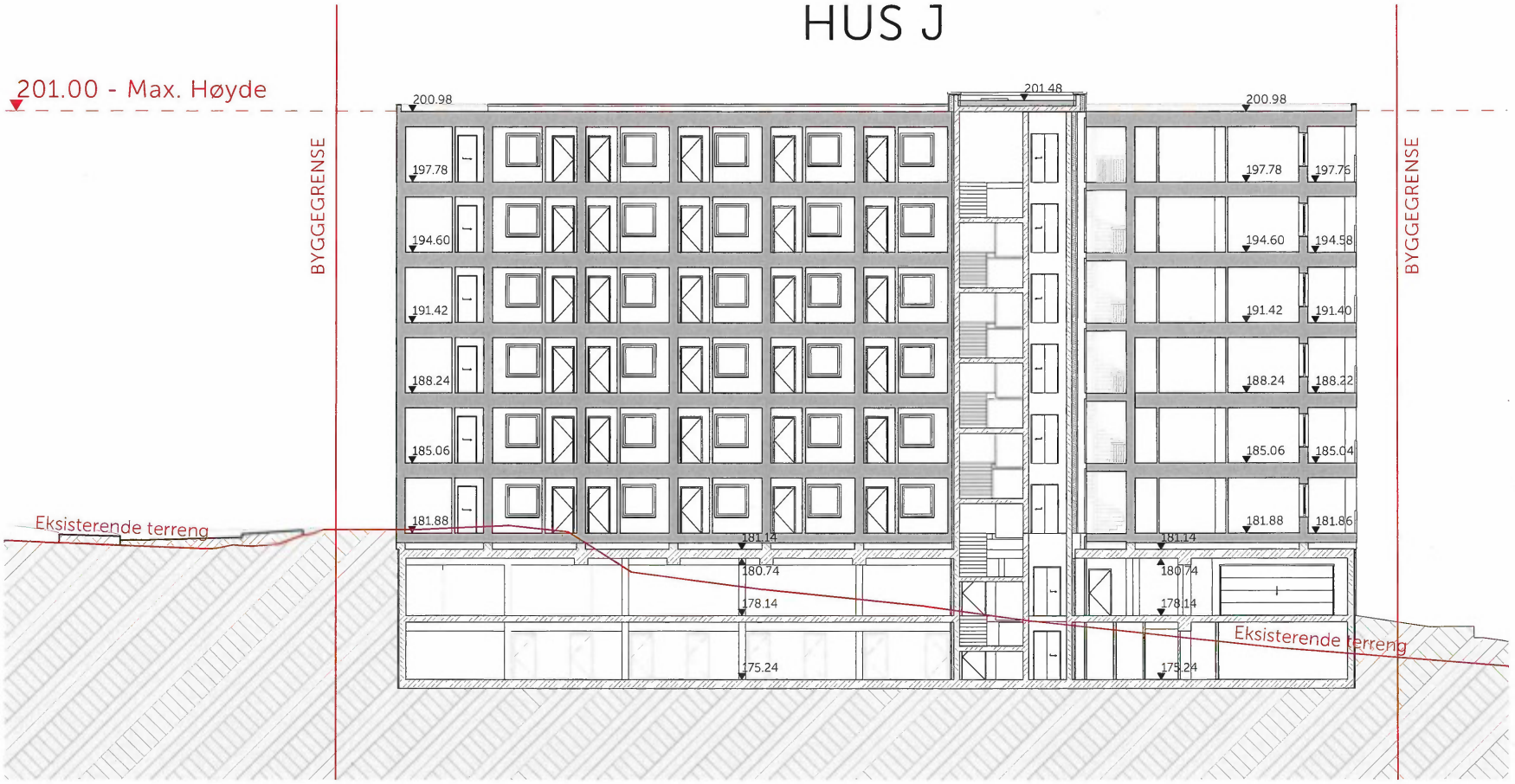
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML

RETT HJEM ARKITEKTER

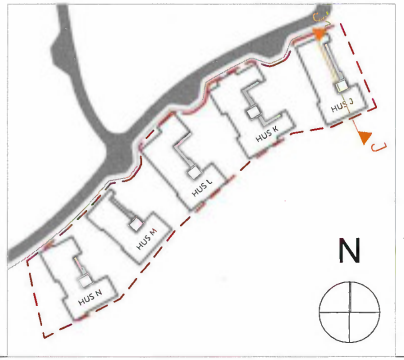
Prosjekt: Vestskogen		Dato: 21/09/2022
		Sign.: ML, DT / Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS		Målestokk: 1:250 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:
Tegningsnr.: A.06.3	Prosjek:nummer: O2021-009	
Tegning: FASADE HUS J SØR-ØST, NORD-VEST		

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

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

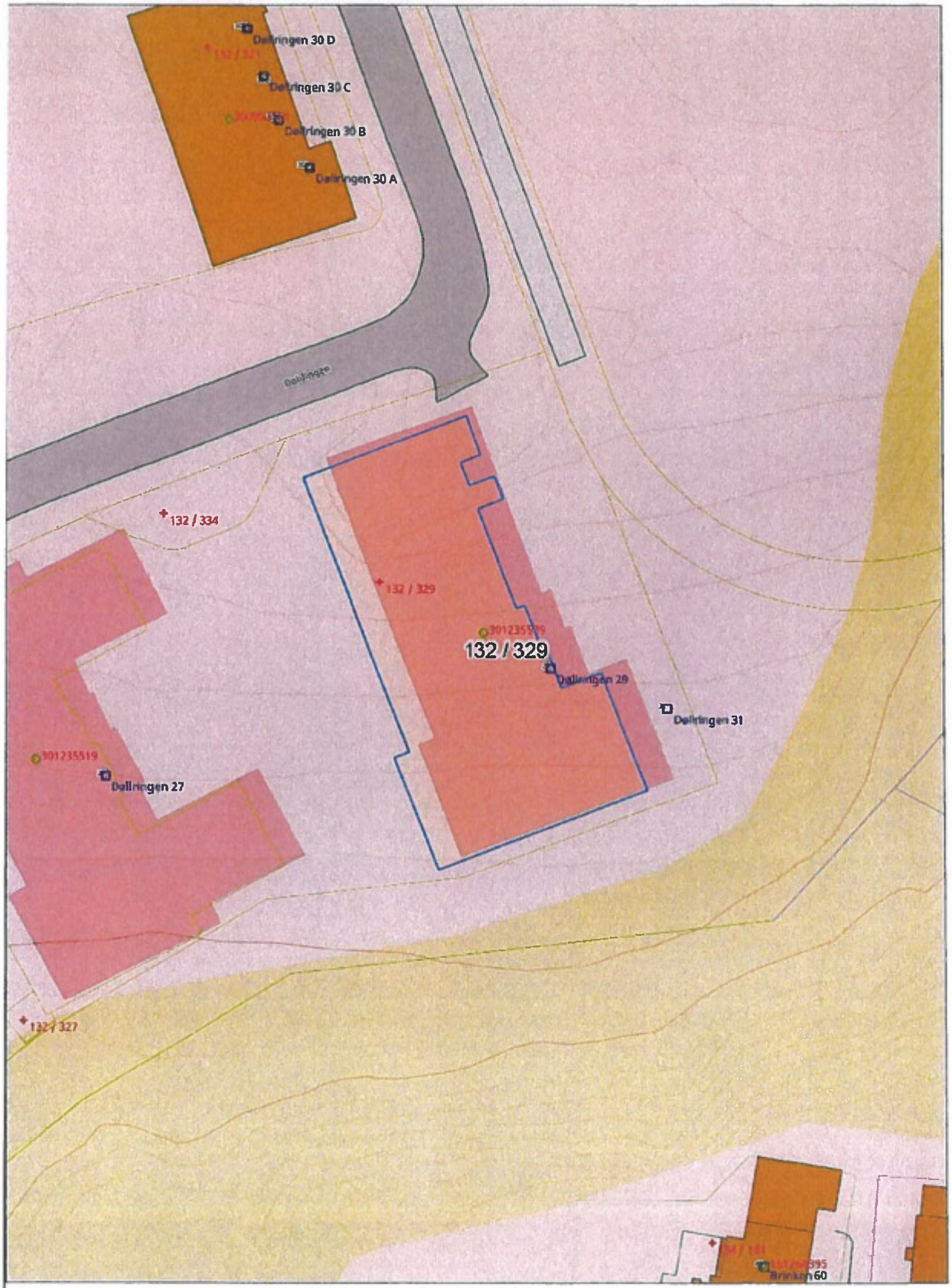
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

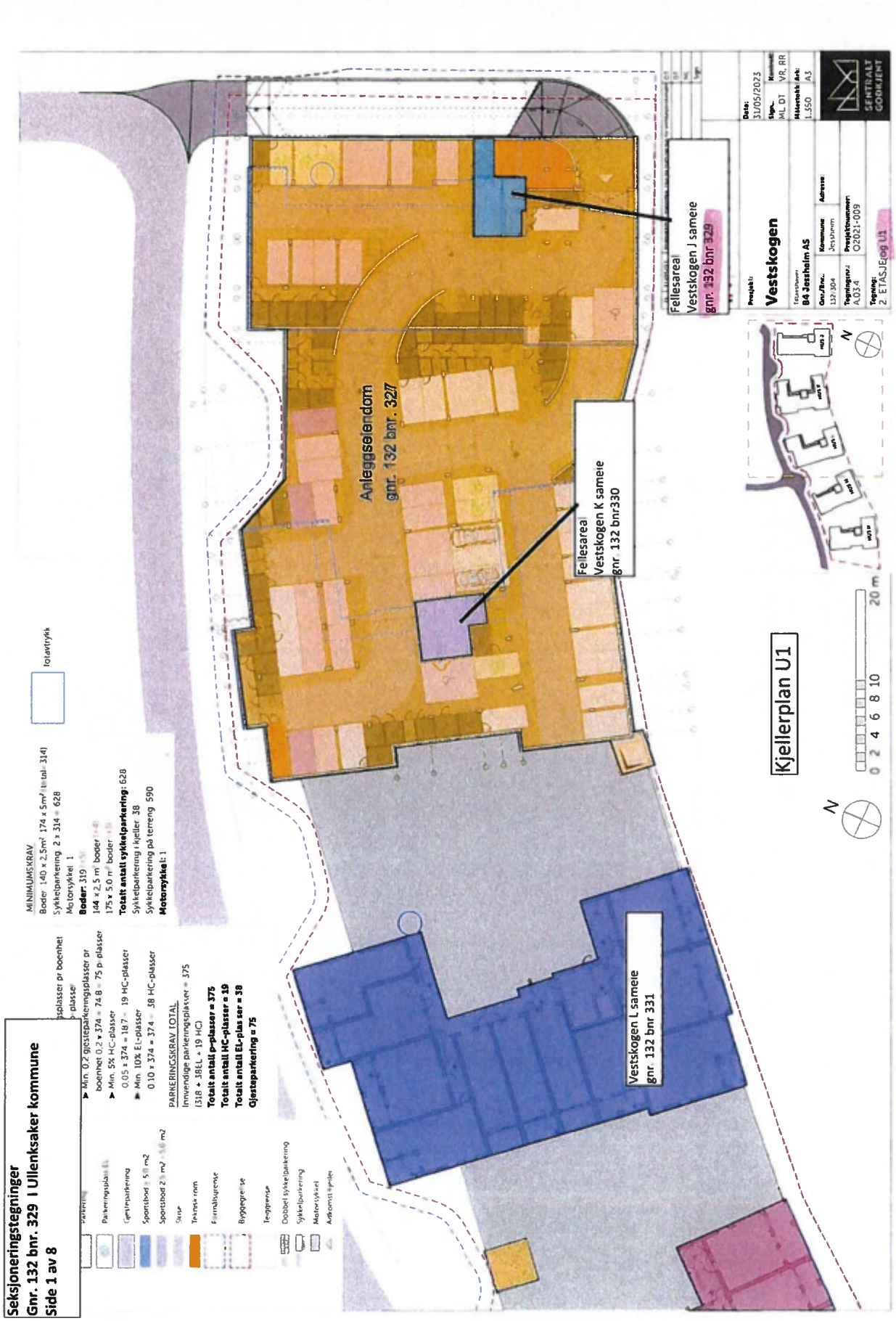
	Dato	Innsenderens underskrift
X	25/6/24	Karina Torset

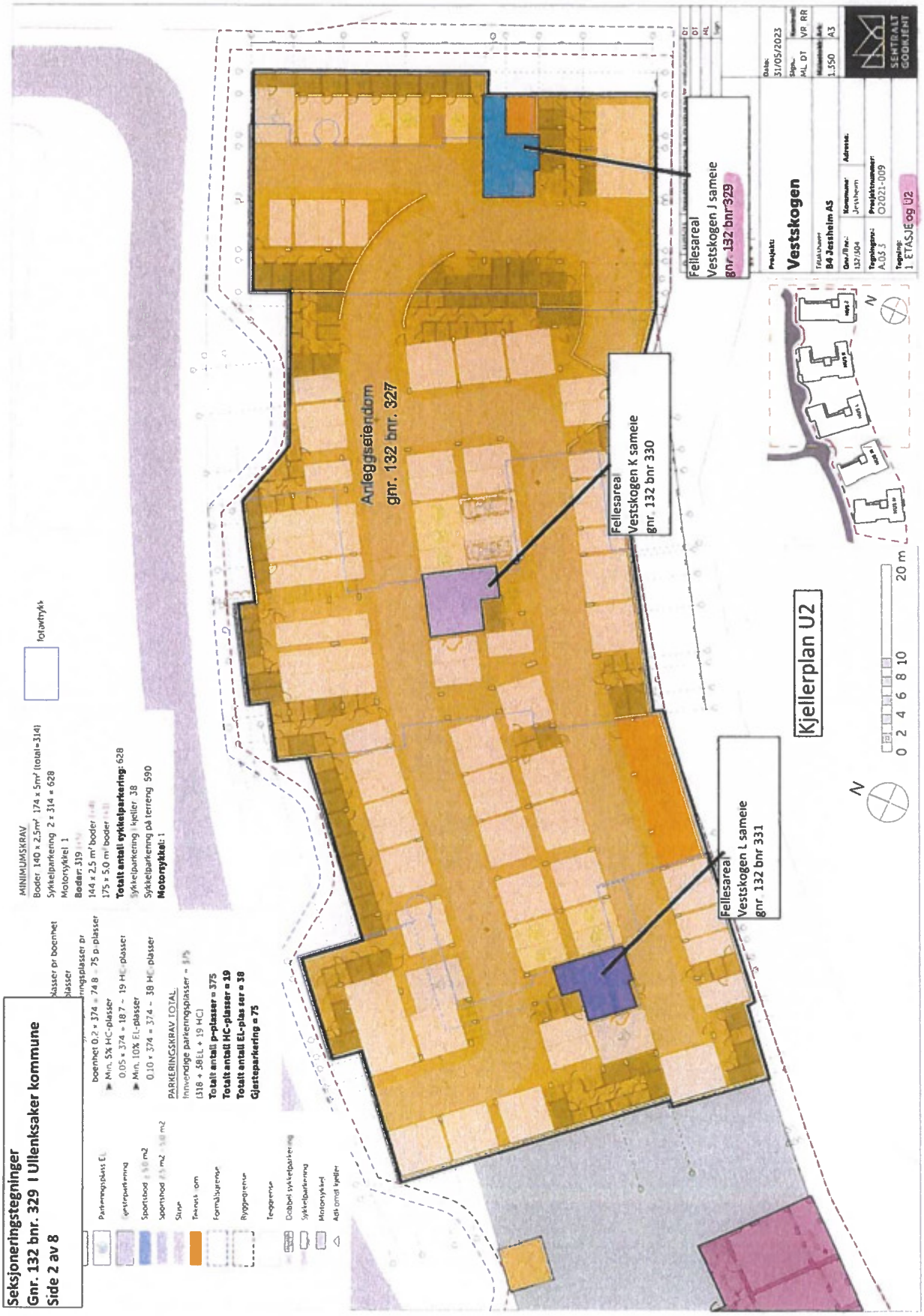


Senterposisjon: 286862.5, 6673039.1
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 14.03.2024

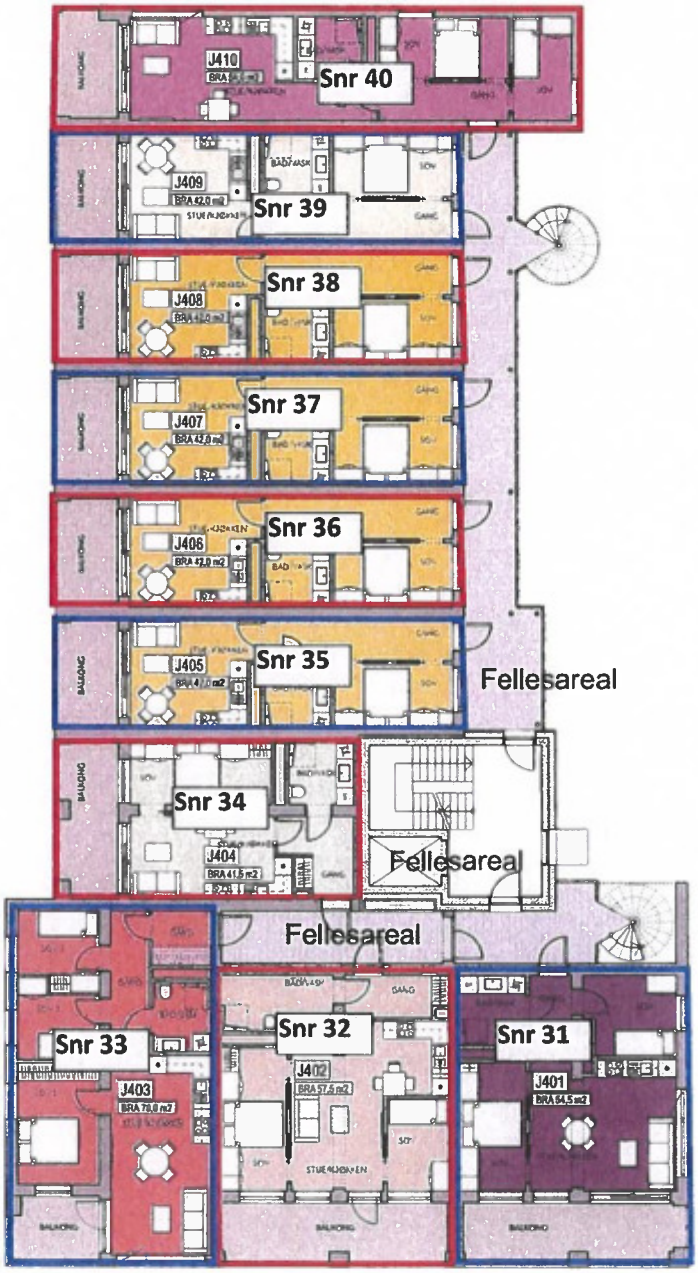
0 5 10 15 20m

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 Ullensaker kommune
Side 2 av 8
Anleggseiendom
gnr. 132 bnr. 327
Fellesareal
Vestskogen J sameie
gnr. 132 bnr 329
Fellesareal
Vestskogen K sameie
gnr. 132 bnr 330
Fellesareal
Vestskogen L sameie
gnr. 132 bnr 331
Kjellerplan U2
Vestskogen
B4 Jessheim AS
31/05/2023
1:550
SENTRALT GODKJENT
1. ETASJE og U2
0 2 4 6 8 10 20 m
MINIMUMSKRAV
Boder 140 x 2,5m² 174 x 5m² (total=314)
Sykkelparkering 2 x 314 = 628
Motorsykkel 1
Bedar 319
144 x 2,5 m² boder
175 x 5,0 m² boder
Totalt antall sykkelparkering: 628
Sykkelparkering i kjeller 38
Sykkelparkering på terreng 590
Motorsykkel: 1
PARKERINGSKRAV TOTAL
Innendørs parkeringsplasser = 375
(318 + 38EL + 19 HC)
Totalt antall p-plasser = 375
Totalt antall HC-plasser = 19
Totalt antall EL-plasser = 38
Gjesteparkering = 75
fotavtrykk

Seksjoneringstegninger
Gnr. 132 bnr. 329 I Ullenksaker kommune
Side 6 av 8



HUS J, 4.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, J401
Andelsnr. 31 Orgnr. 932079437 i Ullensaker kommune

Oppdragsnummer:
121-24-0292

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