



**PRIVATMEGLEREN**  
BRUSTAD & PARTNERE

**KJELD STUBS VEG 5**

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

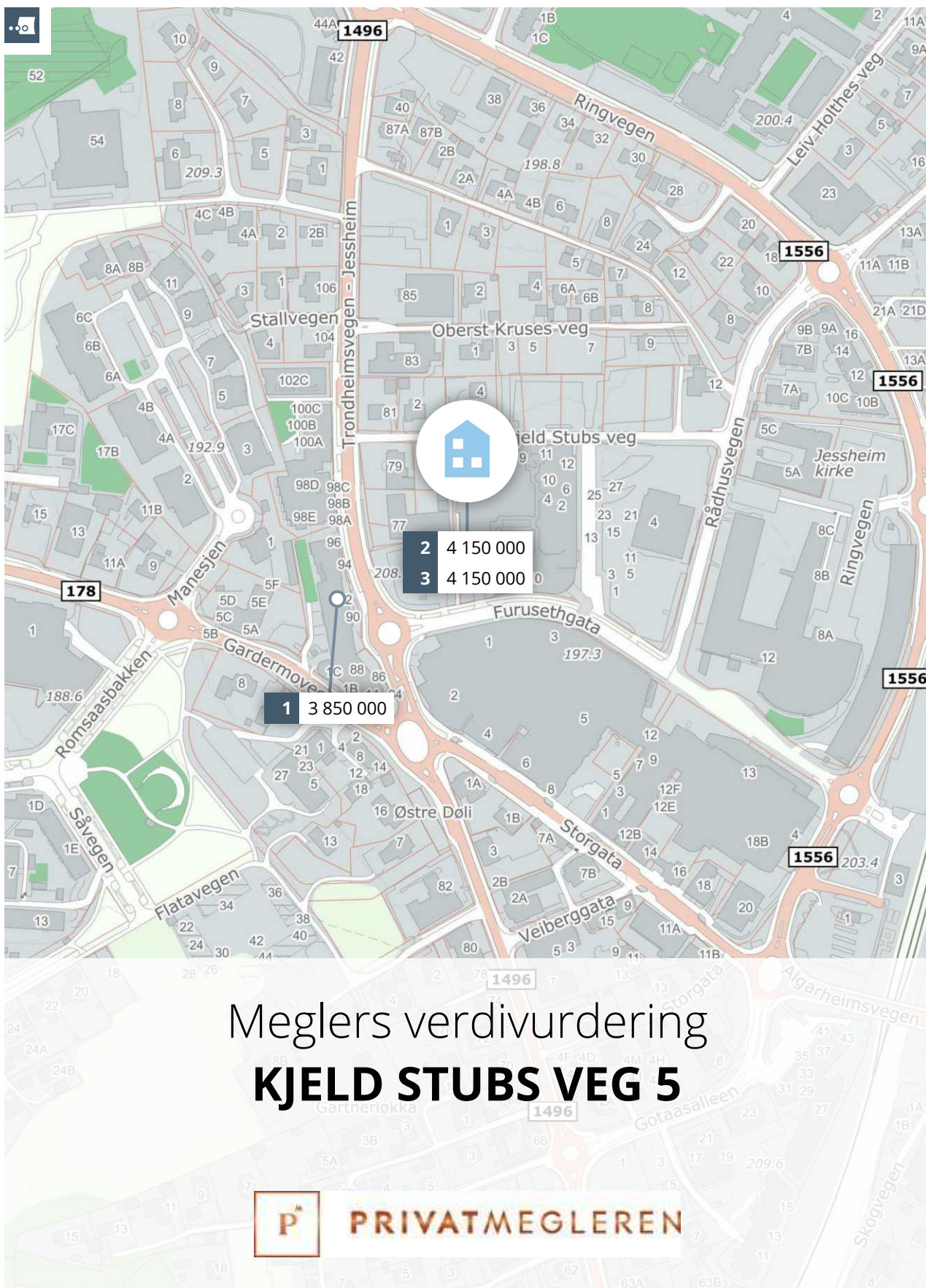
Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



# Meglerns verdivurdering

## KJELD STUBS VEG 5

**P** PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 30.05.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns 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 verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Øyvind Thorberg Simonsen.





# Kjeld Stubs veg 5, 2066 JESSHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 135 BNR 912 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Jessheim sentrum nord

Verdivurdert til

# 4 090 000

**47    4 090 047    67 049**

Fellesgjeld

Totalt

m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	61 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>		Fellesutgifter 3 450
Byggeår						2018		Formue 36 606
								Soverom 1
								Etasje 4

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Trondheimsvegen - Jessheim 92 62 m <sup>2</sup> 2009 1. etg 1 sov	08.04.2026	3 650 000	<b>3 850 000</b>	0	3 850 000	<b>62 097</b>
<b>2</b> Kjeld Stubs veg 5 62 m <sup>2</sup> 2017 7. etg 1 sov	26.05.2025	4 190 000	<b>4 150 000</b>	0	4 150 000	<b>66 935</b>
<b>3</b> Kjeld Stubs veg 5 63 m <sup>2</sup> 2017 6. etg 1 sov	29.04.2026	4 250 000	<b>4 150 000</b>	0	4 150 000	<b>65 873</b>

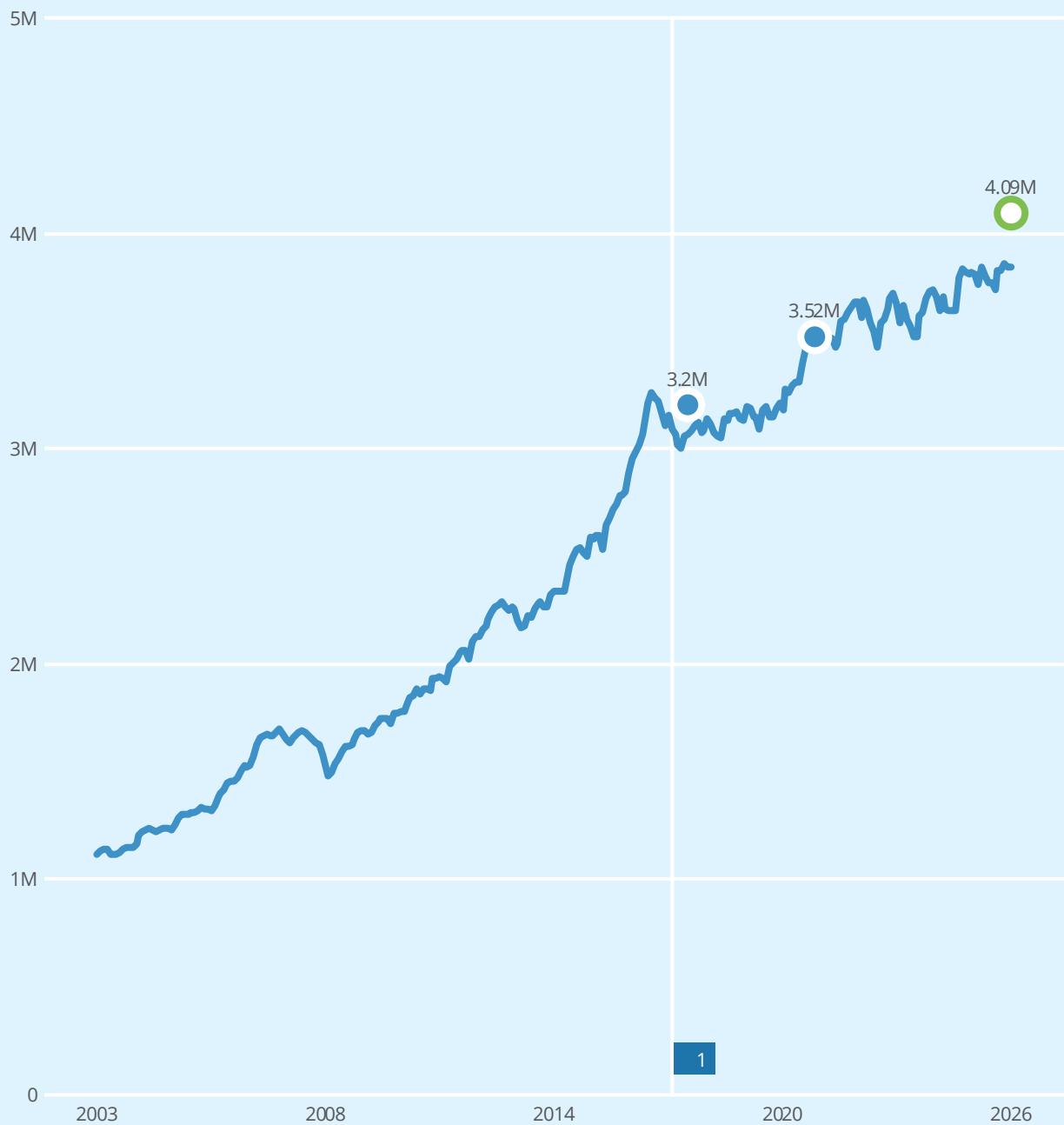
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: [www.nordea.no/finansiering](http://www.nordea.no/finansiering)



## Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
11.05.2021	20.05.2021	05.07.2021	3 490 000	3 520 000	0	3 520 000
12.02.2018		12.02.2018	-	3 200 000	-	3 200 000

## Leiligheter til salgs i Jessheim sentrum nord grunnkrets nå

2  
leiligheter til  
salgs

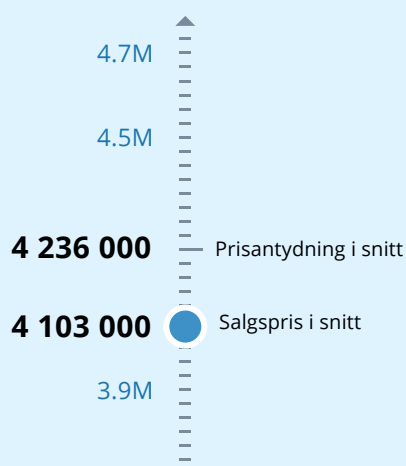


Annonsene har i  
snitt ligget ute i

66  
dager

## Leiligheter solgt i Jessheim sentrum nord grunnkrets siste 6 mnd

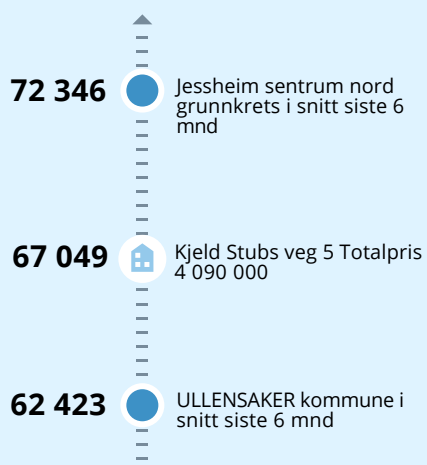
11  
leiligheter solgt



Solgt i snitt  
i løpet av

67  
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m<sup>2</sup>-priser

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### KJELD STUBS VEG 5, 2066 JESSHEIM

Gnr: 135 Bnr: 912 Seksjon: 4  
3209 Ullensaker kommune.  
Eierseksjon

Dato befaring: 21/05/2026  
Utskriftsdato: 26/05/2026  
Oppdragsnummer: 99564  
Referansenr: 13519

  
**DANIEL AAS**  
da@tyder.no  
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis 3. etasje.  
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

### **Standard**

Leilighet med standard fra byggeår.

### **Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge boets representant utført i den senere tid:*

2026: Oppussing av bad.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 2018, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

### **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Marit Roland  
 Takstmenn: Daniel Aas  
 Befaring/tilstede: Boets representant: Marit Roland, Takstmann: Daniel Aas

---

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

---

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3209 Ullensaker Gnr: 135 Bnr: 912 Seksjon: 4  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 8934.4 m<sup>2</sup>  
 Eierbrøk seksjon: 61 / 52053  
 Hjemmelshaver: Oddvar Bakker (BO)  
 Adresse: Kjeld Stubs veg 5, 2066 Jessheim

---

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Boets representant	21/05/2026		Opplysninger gitt av boets representant under befaring.		
Egenerklæring			Ikke relevant da det er bo.		
Ambita infoland	20/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

---

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 2018

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
3. etasje	0	6	0	0
4. etasje	61	0	0	14
Sum bolig:	61	6	0	14
Sum BRA:	67			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
3. etasje		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Leilighet

---

### Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.  
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

---

### Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### *Ordrett fra forskriften:*

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

### Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon er fremvist:

- Beboerveiledning/FDV dokumentasjon for oppussing av bad i 2026.
- FDV dokumentasjon fra byggeår er fremvist under befaring.
- Samsvarerklæring på det elektriske anlegget fra byggeår.

---

### Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

### Vinduer

Beskrivelse: Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2017 i stue/kjøkken.  
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017 i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.  
Entrédør med 43 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom gang og entré. Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

## Etasjeskiller

*Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

## Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, gang, stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

## Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 14 m<sup>2</sup>.  
Terrassebord på dekke og rekkverk i metall med glassfelt.  
Rekkverkshøyden er målt til 123 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

## Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.  
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod.  
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.  
Automatisk vannstopper er montert på varmt- og kaldtvann med sensor i fordelerskap og kjøkkenbenk.  
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

## Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er lagt i entré og stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

## Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

## Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

## Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte mindre hakk og merker i gulvoverflaten ved balkongdøren i stuen. Forholdet vurderes som en mindre kosmetisk skade og er gitt TG1 etter en helhetsvurdering.

TG: 1

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue/kjøkken. Himlingshøyde ca. 2,20 m målt i entré.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

I følge boets representant er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Følgende spørsmål er stilt boets representant:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Ukjent, dødsbo.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ukjent, dødsbo.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent, dødsbo.

Samsvarserklæring signert og datert 03.01-2018 er fremvist for følgende arbeider: Elektrisk installasjoner i leilighet A403.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

---

## Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## Dokumentasjon - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er pusset opp i 2026.

Beboerveiledning/FDV dokumentasjon for oppussing av bad i 2026 er fremvist.  
FDV dokumentasjon fra byggeår er fremvist.

På grunn av feil utførelse av det opprinnelige badet fra byggeåret, ble det gjennomført oppussing av samtlige bad i blokken. I forbindelse med dette ble badet bygget opp med nytt gulv samt flis-på-flis på alle vegger. Eksisterende sanitærinstallasjoner og baderomsinnredning ble demontert og deretter remontert. Membran på vegg er fra byggeår.

---

## Våtromsgulv - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.  
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Våtromsvegger - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

## Overflater på innvendig himling - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Fast inventar, generelt - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Hulltaking - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking ble ikke utført, da det ble observert stålkonstruksjon via inspeksjonsluke i bod. Veggene er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Tilstandsvurdering:

TG:  
IU

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

## **Areal:**

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

## **Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

## **Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## **Rettigheter:**

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260156
Adresse	Kjeld Stubs veg 5		
Postnr.	2066	Sted	JESSHEIM
Selgers navn	Oddvar Bakker		
Selgers navn	Marit Roland		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Avdødes navn:

Oddvar Bakker

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Navn på fullmektig:

Marit Bakker Roland

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

01.juli 2021

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

01. juli 2021 - 15. oktober 2025

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:  
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

JBF Jernbanen Forsikring innbo

**Polise/avtalenr.:**

2076832

**Våtrom**

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**

Nei  Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Mai 2026 ble det gjort fornying av våtrom og oppbygging av gulv ( dette er et arbeid som skal gjøres i alle leilighetene på Skovly)

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

VBM Byggfornyelse har laget en Beboerperm + Beboerveiledning Her står det beskrevet hva som er gjort av arbeid + evt tilleggstjenester som f.eks skifte av list i dusjkabinett

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Baderoms gulv ble revet i sin helhet ned til grensesnitt/betongstøp, før undergulvet ble bygget opp igjen. Ny overflate med membran utenpå veggene, og gulvstøp med toppmembran.

**4. Ble sluk skiftet?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Det er etablert nytt sluk med klemring i membran.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Initialer selger:  
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Elektriske kurser fra sikringsskap til baderom er plassert på samme punkter som tidligere, dette gjelder elektriske punkt som stikkontakter og lys. Det er lagt nye varmekabler i støpen til baderommet og en ny termostat ved bryterpanelet.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Arbeidet er gjort av VBM Byggfornyelse, og dokumentasjon på dette følger leiligheten

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

Nei  Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei  Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

Initialer selger:  
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## **Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Nei  Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## **Loft**

**Har boligen loft?**

Nei  Ja

## **Elektrisk Anlegg**

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

Nei  Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

Nei  Ja

## **Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)**

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei  Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Initialer selger:  
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

## Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei  Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei  Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei  Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei  Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Initialer selger:  
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei  Ja

### **Andre relevante forhold**

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

### **Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap**

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

Nei  Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Den enkelte sameier har ansvar for drift og vedlikehold av egen leilighet. Se gjeldene bolig mappe.

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

Nei  Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

Nei  Ja

**48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

Nei  Ja

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 forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

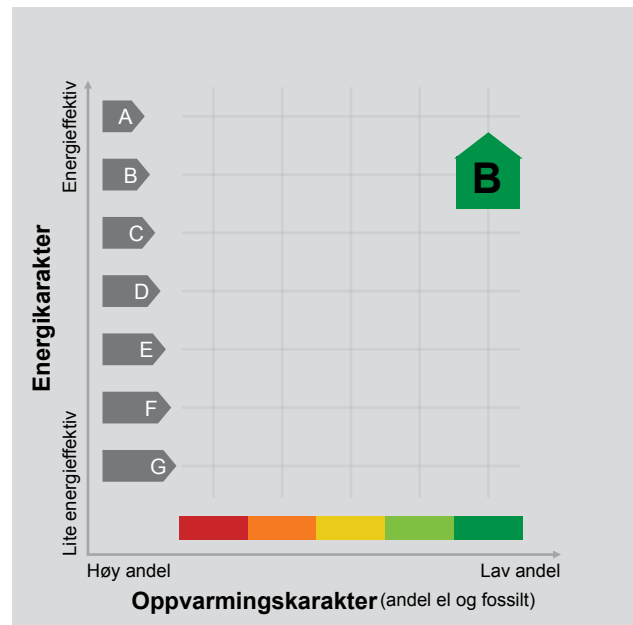
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

Dato 26.05.2026

Signert av Marit Roland

# ENERGIATTEST

Adresse	Kjeld Stubs veg 5
Postnummer	2066
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	912
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300644920
Bruksenhetsnummer	H0410
Merkenummer	Energiattest-2025-87216
Dato	04.03.2025



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Digital robot

Dato utkjørt: 22.05.26 Side 1 av 2

Skovly Vest eierseksjonssameie	<b>Vår ref.:</b> 306/4	<b>Fødselsdato eier:</b> 17.01.1939
KJELD STUBS VEG 5	<b>Type:</b> Sameier	
2066 JESSHEIM	<b>Eiere:</b> Oddvar Bakker	
<b>Organisasjonsnr:</b> 920 540 996	<b>Seksjonsnr:</b> 4	

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 3 450

Felleskostnader:	Akonto privat forbruk vann og avløp A	325
	Felleskostnader A kwm	1 555
	Felleskostnader 2A enh	599
	Akonto målere A	707
	Felleskostnad vedlikeholdsfond A	264

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	47
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	6 478

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Beata Filbrandt  
Adresse: Postboks 370  
Postnr/-sted: 2201 KONGSVINGER  
Telefon: Mob.: 97123523  
E-post: post@skovlyvest.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 22.05.2026

<b>Utestående saldo:</b>	<b>6 900</b>		
Felleskostnader:	6 900	Restanse:	6 900
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2025

Annen formue:	36 606	Gjeld:	47	Andre inntekter:	1 002
		Utgifter:	0		

## 7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:  
Seksjonsnr: 4 Partialobligasjonsnr:

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2018  
Gårds/bruksnr: 135/912 - seksjon:4  
Bygningstype: Blokk  
Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA      Polisenr: 87526701

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.02.2018      Første innflytting: 01.02.2018      SSBnr: H0403  
Etasje: 4      Oppvarmingstype: Sentralvarme  
Heis: Ja      BRA: 61  
Parkeringstype: Ingen ()  
Systemlås: Ja      Antall rom: 2  
Husdyrhold: Se husordensregler      Oppr. antall rom: 2  
Livsløp standard: Ja      Kategori: Leilighet  
Fasiliteter:

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Digital robot

Dato utkjørt: 22.05.26 Side 2 av 2

Skovly Vest eierseksjonssameie

**Vår ref.:** 306/4

**Fødselsdato eier:** 17.01.1939

KJELD STUBS VEG 5

**Type:** Sameier

2066 JESSHEIM

**Eiere:** Oddvar Bakker

**Organisasjonsnr:** 920 540 996

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Felleskostnadene inkluderer blant annet akonto fjernvarme samt TV og internett. Fjernvarme blir avregnet etter forbruk ved årsskiftet hvert år.

# Innkalling til ordinært årsmøte i Skovly Vest eierseksjonssameie

**Tidspunkt: Torsdag 07.05.2026 kl: 18:00**

**Møtested: Galleri Jessheim**

Etter årsmøtet vil det bli avholdt et informasjonsmøte. Styret vil da informere om arbeidet med badene og eventuelle andre spørsmål fra seksjonseierne kan tas opp.

## Dagsorden

### 1 Konstituering

- 1.1 Navnefortegnelse
- 1.2 Godkjenning av innkalling
- 1.3 Godkjenning av dagsorden
- 1.4 Valg av møteleder
- 1.5 Valg av sekretær
- 1.6 Valg av protokollvitne

### 2 Årsmelding

### 3 Årsregnskap

### 4 Saker fra styret

- 4.1 Fuglesikring
- 4.2 Fasadevask
- 4.3 Innfesting av løse stålplater på fasader
- 4.4 Honorar informasjonsansvarlig
- 4.5 Kompensasjon for ekstra arbeid i forbindelse med utbedring av badene

### 5 Innkomne saker

- 5.1 Rasjonalisering av filtre – ventilasjonsanlegg

### 6 Styrehonorar

### 7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av styremedlemmer
- 7.3 Valg av varamedlemmer

Bare seksjonseiere og personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett på årsmøtet.

Dersom to eller flere personer eier en seksjon sammen har bare en av dem stemmerett.

Leietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

I protokollen fra årsmøtet gjengis alle vedtak, samt eventuelle forslag som det voteres over, men som ikke får flertall. Forslag til vedtak bør leveres skriftlig til møteleder før votering av den aktuelle saken. Dersom en seksjonseier krever at det skal inntas protokolltilførsel til en sak må protokolltilførselen leveres skriftlig under behandlingen av saken i møtet.

Årsmelding, årsregnskap og fullmaktskjema følger i innkallingen.

21.04.2026

For styret i Skovly Vest eierseksjonssameie

Beata Filbrandt /s/

Styrets leder

## Fullmakt

Jeg gir herved

Fullmektigens navn (med blokkbokstaver): \_\_\_\_\_

Fullmakt til å møte på årsmøte i Skovly Vest eierseksjonssameie

Eierens navn (med blokkbokstaver): \_\_\_\_\_

Eierens underskrift: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

**NB:** Den personen som har fått fullmakten bestemmer selv hvordan hun eller han ønsker å stemme på årsmøtet.  
Loven slår fast et det ikke er mulig å forhåndsstemme.



## 1. Konstituering

### 1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

**Forslag til vedtak:** Antall seksjonseiere:  
Antall fullmakter:  
Totalt antall stemmeberettigede:

Andre:

### 1.2 Godkjenning av innkalling

**Forslag til vedtak:** Innkalling godkjennes.

### 1.3 Godkjenning av dagsorden

**Forslag til vedtak:** Dagsorden godkjennes.

### 1.4 Valg av møteleder

Valg av møteleder velges på årsmøte

### 1.5 Valg av sekretær

Valg av sekretær velges på årsmøte

### 1.6 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitner velges på årsmøte

## 2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding tas til orientering.

## 3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap godkjennes.

## 4. Saker fra styret

### 4.1 Fuglesikring

Flere beboere i sameiet har sendt klager til styret vedrørende problemer med fugler, hovedsakelig duer, som setter seg på tak og rekkverk og tilgriser balkonger. Tilsvarende problemer er også observert på fellesarealer og byggets fasader.

Styret har undersøkt saken nærmere. Det er avdekket at lokale tiltak ikke vil være tilstrekkelige, da fuglene flytter seg til andre deler av bygget og benytter disse som oppholdssted.

Fugler som duer, kråker, måker og gråspurv kan forårsake betydelige skader på bygninger. Fugleavføring inneholder syrer som kan føre til korrosjon, i tillegg til at overflater kan bli glatte og utgjøre en sikkerhetsrisiko. Reir, fjær og avføring kan

blokkere takrenner og føre til vannskader. Fugler kan også spre sykdommer og tiltrekke uønskede insekter.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at det etableres fuglesikring på alle tre bygg. Fuglesikring er en effektiv metode for å beskytte bygninger mot skader forårsaket av fugler. Når riktig system benyttes, installeres korrekt og vedlikeholdes jevnlig, kan fugler holdes unna uten at de skades.

Styret har innhentet prisoverslag fra tre forskjellige leverandører. Ingen av tilbudene er forhandlet på nåværende tidspunkt.

- Forslag til vedtak:**
1. Sameiet skal etablere fuglesikring på bygningene.
  2. Styret gis fullmakt til å innhente endelige og sammenlignbare tilbud fra aktuelle leverandører, samt velge leverandør.
  3. Styret gis mandat til å inngå avtale innenfor en investeringsramme på inntil kr 700000 inkl. mva.
  4. Investeringen dekkes av oppsparte disponible midler.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at det etableres fuglesikring på hus A, C og D.

## 4.2 Fasadevask

Flere beboere i sameiet har fremmet ønske om at fasadene på bygningene vaskes.

Styret har innhentet pris på dronevask av nordvendt fasade. Tilbudet lyder på kr 200000 inkl. mva., hvor ca. 40 % av kostnaden belastes boligsameiet og ca. 60 % belastes næringsseksjonen.

Det er estimert at kostnaden for fasadevask av hele bygningsmassen vil overstige kr 1000000 inkl. mva.

- Forslag til vedtak:**
1. Styret gis i oppdrag å innhente tilbud på fasadevask av alle nord- og vestvendte fasader og legge frem kostnadene for årsmøtets godkjenning i 2027.
  2. Fasadevask av nord- og vestvendte fasader gjennomføres høsten 2027.
  3. Fasadevask av øst- og sørvendte fasader behandles av årsmøtet i 2028 og utføres samme år.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at fasadevask utsettes til eventuell utbygging av hus B og arbeidene med badene er ferdigstilt. Videre anbefales det at arbeidet gjennomføres etappevis og fordeles over to år.

## 4.3 Innfesting av løse stålplater på fasader

Det er avdekket flere løse stålplater på boligfasadene som har behov for kontroll og forbedret innfesting. Arbeidene må utføres i høyden og krever bruk av lift, noe som gjør gjennomføringen krevende.

Driftsansvarlig har innledet dialog med aktuelle leverandører og estimerer at kostnaden for arbeidet vil være minimum kr 600000 inkl. mva.

- Forslag til vedtak:**
1. Det skal innhentes tilbud fra minimum tre ulike leverandører på innfesting av løse fasadeplater.
  2. Årsmøtet godkjenner at det kan benyttes inntil kr 600000 inkl. mva. fra vedlikeholdsfondet til gjennomføring av arbeidet i 2026.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at innfesting av løse fasadeplater utbedres.

#### **4.4 Honorar informasjonsansvarlig**

Årsmøtet har tidligere vedtatt at informasjonsansvarlig i sameiet honoreres med kr 15 000 per år.

Honorarbeløpet har vært uendret over flere år, og det anses derfor som hensiktsmessig å vurdere en justering. Årsmøtet bes ta stilling til dette.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar å justere honoraret til informasjonsansvarlig i sameiet. Nytt honorar fastsettes til kr 25.000 per år, gjeldende fra 2025.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at honoraret til informasjonsansvarlig økes fra kr 15 000 til kr 25 000. Anne-Berit S. Andersen, som var informasjonsansvarlig i 2025, deltok ikke i behandlingen av saken.

#### **4.5 Kompensasjon for ekstra arbeid i forbindelse med utbedring av badene**

Anne-Berit, som er styrerepresentant for boligseksjonene, lagt ned et betydelig arbeid i forbindelse med baderomssaken. Årsmøtet bes ta stilling til om Anne-Berit skal gis et ekstra honorar for dette arbeidet for året 2025

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar å gi Anne-Berit, som er styrerepresentant for boligseksjonene, et ekstra honorar for arbeidet knyttet til baderomssaken i 2025. Ekstra honorar fastsettes til kr 50.000

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at Anne -Berit kompenseres med kr. 50.000 for år 2025

### **5. Innkomne saker**

#### **5.1 Rasjonalisering av filtre – ventilasjonsanlegg**

En av seksjonseierne har foreslått at alle seksjonseiere bytter filter i ventilasjonsaggregatet én gang i året, til et fastsatt tidspunkt. Styret administrerer innkjøp og utdeling av filter. Kostnader knyttet til filterinnkjøp belastes den enkelte seksjonseier gjennom felleskostnadene. Dette vil bidra til at seksjonseiernes ansvar for vedlikehold av ventilasjonsanlegget blir ivaretatt på en god måte.

**Forslag til vedtak:** Styret gis ansvar for innkjøp og utdeling av ventilasjonsfiltre. Ordningen starter primo 2027 og innarbeides i budsjettet for felleskostnader for 2027. Seksjonseierne informeres i god tid om tidspunkt for filterskift og hvor filtrene kan hentes.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget fra seksjonseier.

## 6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

For 2025 var styrehonoraret på totalt kr 110 000,-, Fordelt med kr 55 000,- til næringsrepresentanter og kr 55 000,- til boligrepresentantene.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar fastsettes til:

## 7. Valg

Det er vanlig å velge styremedlemmer for to år og varamedlemmer for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg.

### **Styret har bestått av:**

Styreleder, Beata Filbrandt, Postboks 370  
Styremedlem, Svein Roger Westengen, Kjeld Stubs veg 5  
Styremedlem, Tore Kværner, Hagavegen 20  
Styremedlem, Anne Berit S Andersen, Furusethgata 8  
Styremedlem, Inger Julseth Jakobsen, Vangenevegen 5  
Varamedlem, Bjarne Barlaug, Furusethgata 8  
Varamedlem, Ellen Kværner, Verksvegen 21  
Varamedlem, Jon Bakke, Furusethgata 8  
Varamedlem, Kristian Bergman Johansen, Bjørmoen 5  
Varamedlem, Unn-Kari Nordgård, Skovly Promenade 12

### **Av styrets medlemmer er disse på valg:**

Styreleder: Beata Filbrandt  
Styremedlem: Anne Berit S. Andersen  
Styremedlem: Inger Julseth Jakobsen  
Styremedlem: Tore Kværner

Alle varamedlemmer

### **7.1 Valg av styreleder**

Valg av styreleder velges på årsmøte

### **7.2 Valg av styremedlemmer**

Valg av styremedlemmer velges på årsmøte

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

Valg av varamedlemmer velges på årsmøte

# Årsmelding for Skovly Vest eierseksjonssameie for året 2025

## Organisering

### **Virksomhetens art og hvor den drives:**

Skovly Vest eierseksjonssameie har sin virksomhet i Ullensaker kommune, og har i henhold til vedtektene som formål å gi seksjonseierne boret rett til egen bolig i boligselskapets eiendom.

### **Registrering i offentlige registre:**

Sameiet er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 920540996 og er registrert i Foretaksregisteret.

## Styrets sammensetning

Styreleder, Beata Filbrandt, Postboks 370  
Styremedlem, Svein Roger Westengen, Kjeld Stubs veg 5  
Styremedlem, Tore Kværner, Hagavegen 20  
Styremedlem, Anne Berit S Andersen, Furusethgata 8  
Styremedlem, Inger Julseth Jakobsen, Vangenevegen 5  
Varamedlem, Bjarne Barlaug, Furusethgata 8  
Varamedlem, Ellen Kværner, Verkensvegen 21  
Varamedlem, Jon Bakke, Furusethgata 8  
Varamedlem, Kristian Bergman Johansen, Bjørmoen 5  
Varamedlem, Unn-Kari Nordgård, Skovly Promenade 12

## Møtevirksomheten

Forrige årsmøte ble avholdt torsdag 08.05.2025.

I 2025 har styret hatt **6** styremøter hvor i alt **26** protokollførte saker har vært behandlet.

Det har vært avholdt **ett** beboermøte.

## Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av året hatt ordinær møteaktivitet og har fulgt opp sameiets løpende drift og vedlikehold. I tillegg har styret hatt betydelig kontakt utenom styremøtene, hovedsakelig via e-post og telefon, for å håndtere organisatoriske og driftsrelaterte forhold.

Anne Berit Steen Andersen, styremedlem og representant for boligseksjonene, har hatt et særlig ansvar for informasjon til seksjonseiere og beboere. Dette har omfattet formidling av viktige organisatoriske tiltak i sameiet, samt informasjon om styrets arbeid og vedtak av allmenn betydning.

I 2025 ble følgende dokumenter og informasjon gjort tilgjengelig i portalen for seksjonseiernes innsyn:

Informasjon om mulighet for bestilling av EL-kontroll av egen leilighet på Skovly  
Viktig informasjon til alle seksjonseiere – befaring  
Informasjon fra styret om oppfølging av badene  
Informasjon om utbedring av baderomsgulv – Skovly Vest  
Innkalling til allmøte 20.10.2025  
Nabovarsel – Blokk B, Skovly Vest Eierseksjonssameie  
Presentasjon fra allmøte og erklæring om samtykke  
Informasjon om brannalarm og branninstruks  
Informasjon om oppfølging av badene etter årsmøte 2025

Informasjon og oversikt over relevante kontaktpersoner

Styret har i 2025 benyttet betydelige ressurser på oppfølging av utfordringer knyttet til baderomsgulvene. Det har vært gjennomført flere møter med Skanska Norge AS, samt ført omfattende skriftlig korrespondanse om saken. På bakgrunn av dette vedtok styret den 03.10.2025 å gjennomføre utbedring av baderomsgulvene i samsvar med Skanska Norge AS sine anbefalinger.

Styreleder Beata Filbrandt og styremedlem Anne Berit Steen Andersen ble gitt fullmakt til å følge opp saken videre, herunder inngå avtaler med entreprenør og innhente erklæringer fra samtlige sameiere. Sameierne ble orientert om vedtaket på allmøte avholdt 20.10.2025.

Etter allmøtet ble kontrakt med Skanska Norge AS inngått, og planleggingsmøter for oppstart av byggarbeidene med planlagt oppstart 07.04.2026 ble gjennomført. Styreleder og styremedlem deltar løpende i byggherremøter med entreprenør, som avholdes om lag annenhver uke.

Styret har engasjert advokat i forbindelse med kontroll av de juridiske dokumentene som er utarbeidet i saken. Videre er det sendt søknad til forsikringsselskapet om dekning av kostnader som har påløpt i forbindelse med juridisk bistand.

Driftsavdelingen har i løpet av året fulgt opp gjennomføring av serviceavtaler knyttet til tekniske anlegg, samt foretatt utbedring av feil og mangler. Det er i tillegg gjennomført mindre vedlikeholdstiltak der dette har vært nødvendig.

Styret har i samarbeid med driftsavdelingen innhentet tilbud på innfesting av løse fasadeplater, montering av fuglesikring og fasadevask. Disse sakene er nærmere omtalt i innkalling til årsmøte under styrets saker.

Det ble i 2025 også benyttet ressurser på oppfølging av en sak som var meldt til forliksrådet av Klare Inkasso, vedrørende en seksjonseiers manglende innbetaling av felleskostnader. Saken ble løst uten behandling i forliksrådet og medførte ingen økonomiske konsekvenser for de øvrige seksjonseierne.

Sameiets økonomi er fulgt opp gjennom løpende attestasjon av fakturaer samt jevnlig gjennomgang av økonomiske statusrapporter i styremøtene. I 2025 ble det også foretatt bytte av leverandør for renholdstjenester, og det ble inngått kontrakt med Toma AS.

Styret vil i 2026 videreføre sitt langsiktige arbeid med sikte på å sikre en trygg, effektiv og forutsigbar forvaltning av sameiet. Per dags dato foreligger det ingen pågående tvister eller mottatte krav rettet mot sameiet.

Når det gjelder styrets arbeid innen helse, miljø og sikkerhet (HMS), vises det til siste punkt i årsberetningen.

## Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger.

## Revisjon

Sameiets revisor er revisjonsfirmaet BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

## Økonomi

Det vises til sameiets regnskap for 2025. Styret mener at årsregnskapet med tilleggsopplysninger i noter og årsmelding gir et rettviseende bilde av årets drift, sameiets finansielle stilling, samt oversikt over eiendeler og gjeld.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

#### **Disponering av årets resultat:**

Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 516 513,- som overføres til sameiets egenkapital.

Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr 2 290 867,-

#### **Inntekts- og kostnadsoverslag for 2026:**

Styret har utarbeidet et budsjett som viser forventede inntekter og kostnader for 2026.

Budsjettet er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på innkrevde felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2026.

På kostnadssiden er det tatt hensyn til alle budsjettmessige økninger som er nødvendig for 2026.

Oversikten over forventede inntekter og kostnader i 2026 viser et overskudd.

#### **Opplysninger om arbeidsmiljø**

Sameiet hadde pr. 31.12.2025 0 ansatte.

#### **HMS**

For å sikre trygge omgivelser for alle beboere, er sameiet pålagt å arbeide systematisk med Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS), i henhold til forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften). Internkontroll innebærer tiltak som skal sikre at virksomheten organiseres i tråd med gjeldende HMS-lovgivning. Alle sameier skal ha et system som ivaretar kravene i forskriften.

Styret og drift benytter Kobbls databasesystem for oppfølging av HMS-arbeidet i sameiet. I dette systemet er HMS-oppgavene fordelt mellom styret og driftsavdelingen.

Det er gjennomført servicekontroller på heiser, brannalarmanlegg, røykventilasjon og sprinkleranlegg

I forbindelse med utbyggingen av badene engasjeres det en uavhengig aktør for kontroll av entreprenørens HMS-arbeid.

31. desember 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2026

## Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.25	Resultat 31.12.24	Budsjett 31.12.25	Budsjett 31.12.26
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		3 600 449	3 399 425	5 299 980	5 299 980
Vedlikeholdsfond	8	386 660	386 664	386 660	386 664
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 987 109</b>	<b>3 786 089</b>	<b>5 686 640</b>	<b>5 686 644</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar	1	125 000	115 000	115 000	125 000
Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost	1	9 870	9 165	9 166	9 870
Avskrivninger	9	26 972	30 566	32 000	26 086
Revisjonshonorar	2	14 137	14 079	11 310	15 001
Forretningsførerhonorar		180 212	185 786	180 212	180 645
Andre tjenester	4	151 033	69 339	133 142	146 000
Vedlikehold	3	1 560 914	1 316 761	1 441 660	1 624 664
Elektronisk kommunikasjon		464 045	427 215	444 000	543 000
Forsikring	5	251 814	197 565	247 000	283 000
Kommunale avgifter	6	97 000	50 000	620 199	656 199
Energi		245 458	380 102	1 606 359	1 478 360
Renhold, fellesareal		448 334	492 598	600 000	284 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	634	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	3 000	3 000
Andre driftskostnader	7	33 421	25 152	34 043	44 999
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 608 211</b>	<b>3 313 962</b>	<b>5 477 091</b>	<b>5 419 824</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>378 898</b>	<b>472 127</b>	<b>209 549</b>	<b>266 820</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		137 615	117 871	44 928	124 757
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>137 615</b>	<b>117 871</b>	<b>44 928</b>	<b>124 757</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>516 513</b>	<b>589 998</b>	<b>254 477</b>	<b>391 577</b>
Overføring til/fra egenkapital		516 513	589 998	0	0

## Balanse

	Note	31.12.25	31.12.24
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler	9		
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler		134 749	161 721
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>9, 10</b>	<b>134 749</b>	<b>161 721</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 191	3 550
Andre fordringer		542 133	365 885
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på konto		4 957 798	4 065 938
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 503 122</b>	<b>4 435 373</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 637 871</b>	<b>4 597 094</b>

## Balanse

	Note	31.12.25	31.12.24
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital	11		
Opptjent egenkapital		2 290 867	1 774 353
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 290 867</b>	<b>1 774 353</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8	2 351 185	1 964 521
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>2 351 185</b>	<b>1 964 521</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 479	15 732
Leverandørgjeld		474 686	503 287
Annen kortsiktig gjeld		514 654	339 201
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>995 819</b>	<b>858 220</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 347 004</b>	<b>2 822 741</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 637 871</b>	<b>4 597 094</b>

Kongsvinger 31.03.26

Kongsvinger og Omegns BBL

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Beata Filbrandt  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anne Berit S Andersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Inger Julseth Jakobsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tore Kværner  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein Roger Westengen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. I resultatregnskapet er styrets budsjettall for i år og neste år tatt med som tilleggsinformasjon. Budsjettet er ikke en del av det lovpålagte årsoppgjøret, og det inngår ikke i reviderte tall. Sameiet ble stiftet 08. februar 2018, der første seksjonseier flyttet inn i februar og siste i oktober. Sameiet består pr 20.02.2018 av 104 boligseksjoner i Ullensaker kommune, hvorav 4 næringsseksjoner. Totalt antall seksjoner vil bli 123 når siste hus er ferdig. Fordelingen av felleskostnader mellom seksjonseierne er foretatt med utgangspunkt i vedtektene § 8 for Sameiet hvor fordelingen skjer etter sameiebrøken. Fellesutgifter omfatter blant annet vaktmestertjenester, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer og tekniske anlegg. Kostnader forbundet med seksjonens egen bruk av strøm, oppvarming, varmt tappevann, kaldtvann og avløp i seksjonene skal fordeles etter målt forbruk og inngår ikke i fellesutgifter. Eiendomsskatt og renovasjonsavgifter for privat avfall inngår heller ikke i felleskostnader. Det individuelle forbruket måles med målere og undermålere, og avregning foretas en gang i året. Reell kostnad for sameiet resultatføres pr 31.12 etter utført avregning.

## Note 1 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.25	31.12.24
5330 Styrehonorar	125 000	115 000
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 165
<b>Sum</b>	<b>134 870</b>	<b>124 165</b>

Det har ikke vært ansatt noen personer i sameiet.

Sameiet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 2 - Revisjonshonorar

	31.12.25	31.12.24
6701 Honorar revisjon	14 137	14 079
<b>Sum</b>	<b>14 137</b>	<b>14 079</b>

## Note 3 - Vedlikehold

	31.12.25	31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	595 765	428 268
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	548 202	491 831
6695 Forsikringskadesaker	30 284	10 000
7795 Avsetning vedlikeholdsfond	386 664	386 662
<b>Sum</b>	<b>1 560 914</b>	<b>1 316 761</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygninger.

## Note 4 - Andre tjenester

	31.12.25	31.12.24
6780 Løpende drifts og serviceavtaler	29 369	10 233
6790 Annen fremmed tjeneste	121 664	59 106
<b>Sum</b>	<b>151 033</b>	<b>69 339</b>

Andre fremmede tjenester kr. 121.664,- er Harald Kværner-pappcontainere, avregning ISTA og advokatbistand.

## Note 5 - Forsikring

	31.12.25	31.12.24
7500 Forsikringspremie	251 814	197 565
<b>Sum</b>	<b>251 814</b>	<b>197 565</b>

## Note 6 - Kommunale avgifter

	31.12.25	31.12.24
6320 Renovasjon, vann, avløp ol.	97 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>97 000</b>	<b>50 000</b>

## Note 7 - Andre driftskostnader

	31.12.25	31.12.24
6300 Leie lokale	16 000	16 000
7720 Generalforsamling	1 031	633
7770 Bank og kortgebyrer	13 590	6 319
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 801	2 200
<b>Sum</b>	<b>33 421</b>	<b>25 152</b>

## Note 8 - Avsetning for forpliktelser

Det er opprettet tre vedlikeholdskontoer i 2022, en for hver avdeling. Det er opprettet ihht til vedtak fra generalfosamlingen. Totalt kr. 1.191.195,- er overført til de tre kontoene i 2022. Fordelt slik, avd. A kr. 422.367,- avd. C kr. 333.828,- og avd. D. kr. 435.000,- Det er overført kr. 194.616,- til avd. A og kr. 192.048,- til avd. C i 2025. Totale sum på vedlikeholdskontoene i 2025 er kr. 1.057.266,- på avd. A, kr. 852.558,- på avd. C og kr. 566.771,- på avd. D. Vedlikeholdskontoene er ikke benyttet i 2025.

## Note 9 - Anleggsmidler

	Robotgressklippe	Robot gressklipper	Berøringsfrie brytere	Berøringsfrie døråpnere	Snøfreser Honda HSS 760A
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 174	14 374	44 864	130 050	47 405
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 174	14 374	44 864	130 050	47 405
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 174	14 374	17 945	41 183	28 443
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	26 919	88 868	18 962
Årets avskrivninger :	0	0	4 486	13 005	9 481
Anskaffelsesår :	2019	2021	2021	2022	2022
Antatt levetid i år :	3	3	10	10	5

---

## Note 10 - Pantstillelser

Sameiet har ikke gjeld.

---

## Note 11 - Egenkapital

Resultatet overskudd kr. 516.513,- foreslås å overført til sameiets egenkapital.

## Resultat og balanse med noter for Skovly Vest eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Skovly Vest eierseksjonssameie**

Styreleder	Beata Filbrandt (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Inger Julseth Jakobsen (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Anne Berit S Andersen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Tore Kværner (sign.)	04.04.2026
Styremedlem	Svein Roger Westengen (sign.)	06.04.2026

Til årsmøte i Skovly Vest Eierseksjonssameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Skovly Vest Eierseksjonssameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap 2025</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kongsvinger, 8. april 2026  
BDO AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rolf Udnes Glesne'.

Rolf Udnes Glesne  
statsautorisert revisor

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skovly Vest eierseksjonssameie torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Galleri Jessheim.

## 1. Konstituering

### 1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

#### Vedtak:

Antall seksjonseiere: 33 stk

Antall fullmakter: 11 stk

Totalt antall stemmeberettigede: 44 stk

Andre: Styreleder Beata Filbrandt, styremedlem Inger Julseth Jakobsen og Regina Daughdrill Larsson fra KOBBL

### 1.2 Godkjenning av innkalling

#### Vedtak:

Innkalling godkjennes

### 1.3 Godkjenning av dagsorden

#### Vedtak:

Dagsorden godkjennes

### 1.4 Valg av møteleder

Valg av møteleder velges på årsmøte

#### Vedtak:

Beata Filbrandt ble valgt som møteleder

### 1.5 Valg av sekretær

Valg av sekretær velges på årsmøte

#### Vedtak:

Som sekretær ble Regina Daughdrill Larsson fra KOBBL valgt.

### 1.6 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitner velges på årsmøte

#### Vedtak:

Erling Mardon Kristensen og Unn Antonie Grasmø Haugen velges som protokollvitner.

## 2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

### Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

## 3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

### Vedtak:

Årsregnskap godkjennes.

## 4. Saker fra styret

### 4.1 Fuglesikring

Flere beboere i sameiet har sendt klager til styret vedrørende problemer med fugler, hovedsakelig duer, som setter seg på tak og rekkverk og tilgriser balkonger. Tilsvarende problemer er også observert på fellesarealer og byggets fasader.

Styret har undersøkt saken nærmere. Det er avdekket at lokale tiltak ikke vil være tilstrekkelige, da fuglene flytter seg til andre deler av bygget og benytter disse som oppholdssted.

Fugler som duer, kråker, måker og gråspurv kan forårsake betydelige skader på bygninger. Fugleavføring inneholder syrer som kan føre til korrosjon, i tillegg til at overflater kan bli glatte og utgjøre en sikkerhetsrisiko. Reir, fjær og avføring kan blokkere takrenner og føre til vannskader. Fugler kan også spre sykdommer og tiltrekke uønskede insekter.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at det etableres fuglesikring på alle tre bygg. Fuglesikring er en effektiv metode for å beskytte bygninger mot skader forårsaket av fugler. Når riktig system benyttes, installeres korrekt og vedlikeholdes jevnlig, kan fugler holdes unna uten at de skades.

Styret har innhentet prisoverslag fra tre forskjellige leverandører. Ingen av tilbudene er forhandlet på nåværende tidspunkt.

### Vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til følgende punkter:

1. Sameiet skal etablere fuglesikring på bygningene.
2. Styret gis fullmakt til å innhente endelige og sammenlignbare tilbud fra aktuelle leverandører, samt velge leverandør.
3. Styret gis mandat til å inngå avtale innenfor en investeringsramme på inntil kr 700000 inkl. mva.
4. Investeringen dekkes av oppsparte disponible midler.

Enstemmig vedtatt.

## **4.2 Fasadevask**

Flere beboere i sameiet har fremmet ønske om at fasadene på bygningene vaskes.

Styret har innhentet pris på dronevask av nordvendt fasade. Tilbudet lyder på kr 200 000 inkl. mva., hvor ca. 40 % av kostnaden belastes boligsameiet og ca. 60 % belastes næringsseksjonen.

Det er estimert at kostnaden for fasadevask av hele bygningsmassen vil overstige kr 100 0000 inkl. mva.

### **Vedtak:**

Årsmøte gir følgende tillatelse til styret å innhente tilbud med en budsjetttramme på kr 500 000,- fra vedlikeholdsfondet.

1. Styret gis i oppdrag å innhente tilbud på fasadevask av alle nord- og vestvendte fasader og legge frem kostnadene for årsmøtets godkjenning i 2027.
2. Fasadevask av nord- og vestvendte fasader gjennomføres raskes mulig i 2027.
3. Fasadevask av øst- og sørvendte fasader behandles av årsmøtet i 2028 og utføres samme år.

Enstemmig vedtatt.

## **4.3 Innfesting av løse stålplater på fasader**

Det er avdekket flere løse stålplater på boligfasadene som har behov for kontroll og forbedret innfesting. Arbeidene må utføres i høyden og krever bruk av lift, noe som gjør gjennomføringen krevende.

Driftsansvarlig har innledet dialog med aktuelle leverandører og estimerer at kostnaden for arbeidet vil være minimum kr 600 000 inkl. mva.

### **Vedtak:**

Årsmøtet gir tillatelse til styret på følgende punkter:

1. Det skal innhentes tilbud fra minimum tre ulike leverandører på innfesting av løse fasadeplater.
2. Årsmøtet godkjenner at det kan benyttes inntil kr 600 000 inkl. mva. fra vedlikeholdsfondet til gjennomføring av arbeidet i 2026.

Enstemmig vedtatt

## **4.4 Honorar informasjonsansvarlig**

Årsmøtet har tidligere vedtatt at informasjonsansvarlig i sameiet honoreres med kr 15 000 per år.

Honorarbeløpet har vært uendret over flere år, og det anses derfor som hensiktsmessig å vurdere en justering. Årsmøtet bes ta stilling til dette.

### **Vedtak:**

Årsmøtet vedtar å justere honoraret til informasjonsansvarlig i sameiet. Nytt honorar fastsettes til kr 25.000 per år, gjeldende fra 2025.

#### **4.5 Kompensasjon for ekstra arbeid i forbindelse med utbedring av badene**

Anne-Berit, som er styrerepresentant for boligseksjonene, lagt ned et betydelig arbeid i forbindelse med baderomssaken. Årsmøtet bes ta stilling til om Anne-Berit skal gis et ekstra honorar for dette arbeidet for året 2025

##### **Vedtak:**

Årsmøtet vedtar å gi Anne-Berit S Andersen, som er styrerepresentant for boligseksjonene, et ekstra honorar for arbeidet knyttet til baderomssaken i 2025. Ekstra honorar fastsettes til kr 50.000 og er et engangsvedtak.

### **5. Innkomne saker**

#### **5.1 Rasjonalisering av filtre – ventilasjonsanlegg**

En av seksjonseierne har foreslått at alle seksjonseiere bytter filter i ventilasjonsaggregatet én gang i året, til et fastsatt tidspunkt. Styret administrerer innkjøp og utdeling av filter. Kostnader knyttet til filterinnkjøp belastes den enkelte seksjonseier gjennom felleskostnadene. Dette vil bidra til at seksjonseierens ansvar for vedlikehold av ventilasjonsanlegget blir ivaretatt på en god måte.

##### **Vedtak:**

Styret gis ansvar for innkjøp og utdeling av ventilasjonsfiltre to ganger i året. Ordningen starter primo 2027 og innarbeides i budsjettet for felleskostnader for 2027. Seksjonseierne informeres i god tid om tidspunkt for filterskift og hvor filterne kan hentes.

### **6. Styrehonorar**

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

For 2025 var styrehonoraret på totalt kr 110 000,-, Fordelt med kr 55 000,- til næringsrepresentanter og kr 55 000,- til boligrepresentantene.

##### **Vedtak:**

Styrehonorar fastsettes til kr 120 000,- og fordeles med kr 60 000,- til næringsrepresentanter og kr 60 000,- til boligrepresentantene.

### **7. Valg**

#### **7.1 Valg av styreleder**

Valg av styreleder velges på årsmøte

##### **Vedtak:**

Beata Filbrandt velges som styreleder

#### **7.2 Valg av styremedlemmer**

Valg av styremedlemmer velges på årsmøte

##### **Vedtak:**

Anne Berit S Andersen er valgt som styremedlem fra boligdelen for 2 år  
Inger Julseth Jakobsen og Tore Kværner representerer næringsdelen og er valgt til styremedlemmer for 2 år

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

Valg av varamedlemmer fra boligdelen velges på årsmøte.

#### **Vedtak:**

Unn Karin Nordgård og og Bjarne Barlaug velges som varamedlem fra boligdelen for 1 år. Ellen Kværner, Jon Bakke, Kristian Bergman Johansen representerer næringsdelen og er valgt som varamedlemmer.

## Protokoll for Skovly Vest eierseksjonssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Beata Filbrandt (sign.)	18.05.2026
Sekretær	Regina Daughdrill Larsson (sign.)	18.05.2026
Protokollvitne	Erling Mardon Kristensen (sign.)	18.05.2026
Protokollvitne	Unn Antonie Grasmø Haugen (sign.)	18.05.2026

**VEDTEKTER**  
**for**  
**Skovly Vest Eierseksjonssameiet**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjonering og tinglyst den 8/2-2018  
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65  
Sist endret på årsmøtet 05 juni 2023

**§ 1**

**Eiendommen - formål**

Skovly Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 135, bnr. 912, i Ullensaker kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i felleskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

**§ 2**

**Organisering av sameiet**

Sameiet består av 123 boligseksjoner (heretter i felleskap omtalt som "bolig") og 4 næringsseksjoner (heretter i felleskap omtalt som "næring").

Videre er boligseksjoner fordelt på 4 hus

- 47 seksjoner (fra seksjon nr. 2 til 48) i hus A (heretter i felleskap omtalt som «bolig hus A»)
- 19 seksjoner (fra seksjon nr. 106 til 124) i hus B (heretter i felleskap omtalt som «bolig hus B»)
- 45 seksjoner (fra seksjon nr. 61 til 105) i hus C (heretter i felleskap omtalt som «bolig hus C»)
- 12 seksjoner (fra seksjon nr. 49 til 60) i hus D (heretter i felleskap omtalt som «bolig hus D»)

Næringsseksjoner ligger i følgende plan:

Seksjon 1 – plan U2, U1, 0/0+, 1, 2, 3  
Seksjon 125 - plan 4, hus D  
Seksjon 126 - plan 5, hus D  
Seksjon 127 – plan 6, hus D

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusiv evt. terrasser, balkonger, boder og parkeringsplasser.

### **§ 3**

#### **Rettslig disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold i boligseksjonene. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Utsolgte seksjoner kan leies ut av utbygger/hjemmelshaver.

#### *Godkjenning av ny eier*

Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

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

Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

## **§ 4 Rett til bruk**

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Ullensaker kommune til enhver tid.

Det er avtalt enerett til bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

### **4.2.1 Enerett til bruk av fellesareal for næringsseksjoner**

Næringsseksjonen har enerett til bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og fasader mot fellesarealer i alle plan mellom plan U2 og til og med plan 3.
- Fellesarealer F78,F79,F80,F81, F82, F83, F84, F85

### **4.2.2 Enerett til bruk av fellesareal for alle boligseksjoner (seksjoner 2-124)**

Boligseksjonene har samlet enerett til bruk av følgende arealer:

- Deler av utearealer på taket i plan 4. utenom fellesareal til næring jfr skisse side 11.
- Avfallsrom for avfallsbeholdere i plan U1 (fellesareal F65 og F67).
- Egne svalganger, innvendige felles korridorer fra og med plan 4 til og med øverste boligetasje.

- Egne terrasser og balkonger.
- Egne fasader og fasader mot fellesrom fra og med plan 4 til og med øverste boligetasje.
- Tildelt bod i en av fellesarealene F57, F58, F59, F60, F 61 og F62 (styret i Sameiet tildeler boden).
- Tekniske rom tilhører boligseksjoner og ligger i plan 3. F27 og F29.

#### **4.2.3 Enerett til bruk av fellesareal for bolig hus A (seksjon 2-48)**

Boligseksjonene i hus A har enerett til bruk av følgende arealer:

- Heis 1 og trapperom 1 (med tilhørende ganger og sluser) med inngang fra Kjeld Stubs veg 5., fra og med gateplan (plan 0+) til og med plan 3. Gjelder bruk av fellesarealer F49, F42, F35, F28.  
Næringsseksjon gis rett til bruk av disse arealer til rømning i brannsituasjon samt inspisering av rømningsforhold.
- Heis 1 og trapperom 1 (med tilhørende sluser og ganger) med inngang fra Kjeld Stubs veg 5. fra og med plan 4 til og med plan 8.  
Gjelder bruk av fellesarealer F2, F3, F4, F5, F6.

#### **4.2.4 Enerett til bruk av fellesareal for bolig hus B (seksjon 106-124)**

Boligseksjonene i hus B har samlet enerett til bruk av følgende arealer:

- Heis 2 og trapperom 2 (med tilhørende sluser og ganger) med inngang fra Kjeld Stubs veg 9., fra og med gateplan (plan 0+) til og med plan 3. Gjelder bruk av fellesarealer F50, F43, F36, F30.  
Næringsseksjon gis rett til bruk av disse arealer til rømning i brannsituasjon samt inspisering av rømningsforhold.
- Heis 2 og trapperom 2 (med tilhørende sluser og ganger) med inngang fra Kjeld Stubs veg 9., fra og med plan 4 til og med plan 7.  
Gjelder bruk av fellesarealer F23, F24, F25, F26.

#### **4.2.5 Enerett til bruk av fellesareal for bolig hus C (seksjon 61-105)**

Boligseksjonene i hus C har enerett til bruk av følgende arealer (vedlegg 2):

- Heis 3,4 og 5 og trapperom 3,4 og 5 (med tilhørende sluser og ganger) med innganger fra Skovly Promenade 2,8 og 12, fra og med gateplan (plan 0) til og med plan 3. Gjelder bruk av fellesarealer F51, F52, F53, F44, F45, F46, F37, F38, F39, F31, F32, F33.  
Næringsseksjon gis rett til bruk av disse trapperom til rømning i brannsituasjon samt inspisering av rømningsforhold.
- Heis 3,4 og 5 og trapperom 3,4 og 5 (med tilhørende sluser og ganger) med innganger fra Skovly Promenade 2,8 og 12., fra og med plan 4 til og med plan 8. Gjelder bruk av fellesarealer F11, F12, F13, F14, F15, F16, F17, F18, F19, F20, F21, F22.

#### **4.2.6 Enerett til bruk av fellesareal for bolig hus D (seksjon 49-60)**

Boligseksjonene i hus D har enerett til bruk av følgende arealer:

- Heis 6 og trapperom 6 (med tilhørende sluser og ganger) med innganger fra Furusethgata 8, fra og med gateplan (plan 0) til og med plan 3. Gjelder bruk av fellesarealer F54, F47, F40, F34, F56.  
Næringsseksjon gis rett til bruk av disse trapperom til rømning i brannsituasjon samt inspisering av rømningsforhold. I tillegg vil disse arealer bli brukt av brannvesen ved nødsituasjoner.

Heis 6 og trapperom 6 (med tilhørende sluser og ganger) med innganger fra Furusethgata 8., fra og med plan 4 til og med plan 7. Gjelder bruk av fellesarealer F7, F8, F9, F10.

#### **4.2.7 Rett til å bruke parkeringsarealer i seksjon 1 for tilgang**

- Boligseksjoner har rett til å bruke parkeringsarealer i plan 3 (seksjon 1) for å få tilgang til bodareal i fellesarealer F57, F58, F59, F60, F61, F62 samt tekniske rom i fellesareal F27 og F29.
- Boligseksjoner har rett til å bruke fellesarealer F63, F64 samt parkeringsarealer i plan U1(seksjon 1) for å få tilgang til søppelbeholdere i areal F65 og F67.

### **§ 5**

#### **Rett til leie av parkeringsplass**

Alle boligseksjonene under 80 m<sup>2</sup> har rett til å leie 1 stk. parkeringsplass i næringsseksjonens plan 3. Boligseksjonene over 80 m<sup>2</sup> har rett til å leie 2 parkeringsplasser.

Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt.

Næringsseksjon eier og tildeler plasser. Avtale om månedsleie vil bli inngått mellom boligseksjonseier og parkeringsselskap valgt av næringsseksjon.

Månedlig leie og regulering av leien er beskrevet i vedlegg 2.

### **§ 6**

#### **Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **§ 7**

#### **Bygningsmessige arbeider**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets

godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for TV. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av TV, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Næringsseksjonen har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf § 4.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke fellesareal definert i punkt 4.2.1 som næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til.

## **§ 8 Fellesutgifter**

### **8.1. Kostnader til boligseksjonenes egen bruk av strøm, oppvarming, varmt tappevann og kaldtvann.**

Kostnader forbundet med seksjonenes egen bruk av strøm, oppvarming, varmt tappevann, kaldtvann og avløp i seksjonene skal fordeles etter målt forbruk og inngår ikke i fellesutgifter.

Eiendomsskatt og renovasjonsavgifter for privat avfall inngår heller ikke i felleskostnader.

Det individuelle forbruket måles med målere eller undermålere plassert i hver seksjon. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned, for individuelt forbruk av kaldt og varmt vann samt boligvarme.

Avregning av undermålere foretas 1 gang i året. Dersom avlesing av undermålere avdekker at den enkelte sameier har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til utbetaling.

## **8.2. Kostnader til næringsseksjonenes egen bruk av strøm, oppvarming, varmt tappevann og kaldtvann.**

Hver næringsseksjon betaler eget strømforbruk og eventuelt forbruk til strøm for oppvarming av tappevann direkte til strømleverandør

Kostander for kaldtvann og varme inngår i fellesutgifter som administreres av næringsseksjon S1. Næringsseksjon 1 fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte næringssameier skal betale forskuddsvis pr. måned, for individuelt forbruk av kaldt vann samt oppvarming.

Avregning av undermålere foretas 1 gang i året. Dersom avlesing av undermålere avdekker at den enkelte sameier har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte sameier.

## **8.3. Fellesutgifter for boliger. Kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke.**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre nødvendig likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra boligdelen fastsettes hvert år. Næringsdelen faktureres for vedlikehold etter regning.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier etter sin sameierbrøk. Fellesutgiftene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 8.3.1 t.o.m. 8.5. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5 og 4.2.6. skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

### **8.3.1 Kostnadselementer som dekkes kun av boligseksjoner (seksjon 2 til 124) og som fordeles etter boligareal (BRA).**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- 75% av kostnader for drift og vedlikehold av parkarealer i plan 4.
- 5% av kostnader for drift og vedlikehold av utvendige arealer rund bygget i plan 0/0+
- 17,8% av drift, vedlikehold, oppvarming, strøm ol. av fellesarealer som brukes sammen med næring. Gjelder F72, F74, FF75, F76, F63, F64, F66, FF68, F69, F70, F48, F99.
- Vaktmestertjenester som gjelder boligdelen

Fordelingsnøkkel 1 – vedlegg 3.

### **8.3.2 Kostnadselementer som dekkes kun av boligseksjoner og som fordeles etter boenhet.**

- Vedlikehold og drift og renhold av tekniske anlegg som betjener bodarealer, samt bodarealer (fellesarealer F57, F58, F59, F60, F 61 og F62).
- Strømutgifter til belysning av ovennevnte arealer
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc

Fordelingsnøkkel – 1/123 del pr bolig

### **8.3.3 Kostnadselementer som dekkes kun av boligseksjoner i Hus A (seksjon 2 til 48) og som fordeles etter boligareal (BRA).**

- Vedlikehold og drift og renhold av fellesarealer beskrevet i pkt. 4.2.3.
- Strømutgifter, oppvarmingsutgifter og forbruk av kaldt og varmt vann som hører til disse arealer.
- Alle utgifter som er knyttet til heis i trapperom 1.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende egne fellesarealer.
- Alle utgifter som er knyttet til adgangskontroll og dørstyring i trapperom 1. Gjelder dører i plan 0+, 1, 3,4,5,6,7 og 8.
- Vedlikehold av egne fasader, terrasser, balkonger, svalganger og inngangspartier

Fordelingsnøkkel 2– vedlegg 4.

### **8.3.4 Kostnadselementer som dekkes kun av boligseksjoner i Hus B (seksjon 106 til 124) og som fordeles etter boligareal (BRA).**

- Vedlikehold og drift og renhold av fellesarealer beskrevet i pkt. 4.2.4.
- Strømutgifter, oppvarmingsutgifter og forbruk av kaldt og varmt vann som hører til disse arealer.
- Alle utgifter som er knyttet til heis i trapperom 2.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende egne fellesarealer.
- Alle utgifter som er knyttet til adgangskontroll og dørstyring i trapperom 2. Gjelder dører i plan 0+, 1, 3, 4, 5, 6 og 7.
- Vedlikehold av egne fasader, terrasser, balkonger, svalganger og inngangspartier

Fordelingsnøkkel 2– vedlegg 4.

### **8.3.5 Kostnadselementer som dekkes kun av boligseksjoner i Hus C (seksjon 61 til 105) og som fordeles etter boligareal (BRA).**

- Vedlikehold og drift og renhold av fellesarealer beskrevet i pkt. 4.2.5.
- Strømutgifter, oppvarmingsutgifter og forbruk av kaldt og varmt vann som hører til disse arealer.
- Alle utgifter som er knyttet til heis i trapperom 3,4 og 5.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende egne fellesarealer.

- Alle utgifter som er knyttet til adgangskontroll og dørstyring i trapperom 3, 4, 5. Gjelder dører i plan 0, 1, 3, 4, 5, 6, 7 og 8.
- Vedlikehold av egne fasader, terrasser, balkonger, svalganger og inngangspartier

Fordelingsnøkkel 2– vedlegg 4.

### **8.3.6 Kostnadselementer som dekkes kun av boligseksjoner i Hus D (seksjon 49 til 60) og som fordeles etter boligareal (BRA).**

- Vedlikehold og drift og renhold av fellesarealer beskrevet i pkt. 4.2.6.
- Strømutgifter, oppvarmingsutgifter og forbruk av kaldt og varmt vann som hører til disse arealer.
- Alle utgifter som er knyttet til heis i trapperom 6.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende egne fellesarealer.
- Alle utgifter som er knyttet til adgangskontroll og dørstyring i trapperom 6. Gjelder dører i plan 0, 1, 3, 4, 5, 6, 7.
- 50 % av kostnader for vedlikehold av fasader i blokk D.
- Vedlikehold av egne terrasser, balkonger, svalganger og inngangspartier

Fordelingsnøkkel 2– vedlegg 4.

## **8.4 Kostnadselementer som dekkes av næring.**

### **8.4.1 Kostnadselementer som dekkes av seksjon 1**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen S1, herunder teknisk rom, varemottak, avfallsrom for næringsavfall og lignende.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Vann og avløpsavgifter som tilhører næring (avregnes mot vannforbruket i næring)
- Evt. eiendomsskatt av næringsdelen.

#### **8.4.2 Kostnadselementer som dekkes av næringsseksjoner 125, 126 og 127**

Hver av seksjonene dekker følgende kostnader:

- 1/3 del av vedlikehold og driftskostnader av tekniske anlegg som er felles for disse seksjonene. Gjelder tekniske anlegg plassert i området F82.
- 1/10 del av vedlikehold, renhold og driftskostnader av alle fellesarealer i næringsdelen beskrevet i pkt. 4.2.1, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende arealer beskrevet i pkt. 4.2.1.
- 2% av kostnader for håndtering av alt næringsavfall i bygget..
- 1/10 del av kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende arealer beskrevet i pkt. 4.2.1.

#### **8.5 Kostnadselementer som fordeles likt mellom alle sameierne**

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte.

#### **8.6 Kostnadselementer som fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne**

- Generell skadedyrsbekjempelse.
- Forsikring av bygget.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 8.1, 8.2, og 8.3, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

#### **8.7 Kostnader for ikke utbygde seksjoner**

Seksjon 1 (næring) dekker felleskostnader for ikke utbygde og usolgte seksjoner.

#### **8.8 Kostnader for drift og vedlikehold for takpark på plan 4**

Areal (ca 880 kwm) som vist på tegning s.11 vedlagt seksjonerings søknaden merket med blå farge skal være forbehold for offentlig bruk i fremtiden. Disse arealer skal tilknyttes fremtidig offentlig park oppå fremtidig utbygging i Skovly Øst og hotell i vest. Men offentlig menes fri ferdsel for offentligheten.

Seksjon 1 (næring) dekker kostnader for drift og vedlikehold for disse arealene. Dette utgjør 25% av totale drifts og vedlikeholdskostnader for takparken.(vedlegg 3 og 4)

### **8.9 Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et og samme godkjente selskap. Forsikringsselskapet må spesifisere kostnadene til forsikring av boligdel. Viderefordeling av disse kostnadene fremgår av pkt 8.6. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

### **8.10 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **8.11 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **8.12 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

### **8.13 Annen fordeling**

Dersom en sameier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

## **§ 9**

### **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt enerett til bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5 og 4.2.6, ligger på de sameierne som har bruksretten. Dersom bolig eller næring vesentlig misligholder sin vedlikeholdsplikt av disse arealene kan sameiet etter rimelig varsel utføre nødvendig vedlikehold og fordele kostnadene etter § 8.

## § 10

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

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

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

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

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

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

Selv om Sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles etter § 8.

## § 11

### **Utbedringsansvar og erstatning**

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at Sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

## § 12

### Pålegg om salg og krav om fravikelse - mislighold

#### Mislighold

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

#### Pålegg om salg

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

#### Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av brukenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## § 13

### Styret og dets vedtak

#### Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer utnevnt fra næringsseksjon nr 1 og to medlemmer utnevnt fra de øvrige seksjonene. Totalt 5 styremedlemmer. I tillegg skal det utnevnes tre varamedlemmer fra næringsseksjon 1 og to fra de øvrige seksjonene. Totalt 5 varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styreleder skal velges særskilt.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

#### Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **Styrets oppgaver**

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

### **Styrets beslutningsmyndighet**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

### **Inhabilitet**

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

### **Styrets representasjonsadgang**

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **§ 14 Årsmøtet**

### **Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

### **Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret

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

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

### **Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **Møteledelse og protokoll**

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

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

### **Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

### **Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

### **Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

### **Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

### **§ 15 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

### **§16**

#### **Mindretallsvern**

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

### **§ 17**

#### **Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)**

Næringsseksjon skal til enhver tid avsette HC-plasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. HC-plassene vil bli utleid til boligseksjonene etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en ny seksjonseier som vil leie p-plass med et slikt behov.

### **§ 18**

#### **Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av enerett til fellesareal i § 4.2.1 til 4.2.6. kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

### **§ 19**

#### **Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

### **§ 20**

### **Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ooOoo

- Vedlegg 1 Seksjoneringsbegjæring
- Vedlegg 2 Retningslinjer for utleie av p-plasser
- Vedlegg 3 Fordelingsnøkkel 1
- Vedlegg 4 Fordelingsnøkkel 2



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med bruksliffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602309084

Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr  
933649768

Navn  
ULLENSAKER KOMMUNE

Adresse

Postboks 470, 2051 JESSHEIM

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
913681711

Navn  
Kværner Harald Eiendom AS

Bruksenhet

Adresse  
c/o HK senteret, Storgata 6, 2050 JESSHEIM

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr  
0235

Gnr  
135

Bnr  
912

Bnr  
912

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	912	0	1	41484 / 52053	Næringseksjon	Ja	Nei
0235	135	912	0	2	73 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	3	45 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	4	61 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	5	84 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	6	67 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	7	93 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	8	79 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	9	52 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	10	92 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	11	63 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	12	114 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	13	73 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	14	45 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	15	62 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	16	85 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	17	68 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	18	93 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelsbøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
0235	135	912	0	19	79 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	20	52 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	21	88 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	22	59 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	23	111 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	24	73 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	25	45 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	26	62 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	27	85 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	28	68 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	29	93 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	30	79 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	31	52 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	32	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	33	59 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	34	111 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	35	73 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	36	45 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	37	62 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	38	85 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	39	68 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	40	93 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	41	79 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	42	52 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	43	88 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	44	59 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	45	110 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	46	155 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	47	169 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	48	169 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	49	104 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	50	105 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	51	92 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samselsbakt	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekskludert uteareal
0235	135	912	0	52	104 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	53	105 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	54	92 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	55	116 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	56	81 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	57	91 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	58	105 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	59	103 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	60	106 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	61	59 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	62	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	63	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	64	48 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	65	60 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	66	81 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	67	83 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	68	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	69	60 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	70	81 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	71	114 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	72	80 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	73	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	74	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	75	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	76	60 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	77	58 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	78	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	79	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	80	50 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	81	60 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	82	58 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	83	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	84	114 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samselbrek	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekskludert utleaset
0235	135	912	0	85	80 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	86	48 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	87	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	88	104 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	89	58 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	90	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	91	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	92	50 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	93	60 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	94	58 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	95	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	96	114 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	97	163 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	98	108 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	99	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	100	50 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	101	60 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	102	108 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	103	114 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	104	163 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	105	122 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	106	37 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	107	55 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	108	35 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	109	53 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	110	36 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	111	37 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	112	56 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	113	35 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	114	53 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	115	36 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	116	37 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	117	55 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei



## Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Ynr	Størrelse	Sannhetsnr	Formålkode	Tilleggsarealbygning	Ekstusivt utomareal
0235	135	912	0	118	35 / 52053	Boligsesjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	119	53 / 52053	Boligsesjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	120	35 / 52053	Boligsesjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	121	88 / 52053	Boligsesjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	122	43 / 52053	Boligsesjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	123	53 / 52053	Boligsesjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	124	36 / 52053	Boligsesjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	125	437 / 52053	Næringsesjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	126	437 / 52053	Næringsesjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	127	435 / 52053	Næringsesjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Mattidkollen § 24



# **RETNINGSLINJER FOR UMLEIE AV P-PLASSER I LEILIGHETS PROSJEKT SKOVLY VEST**

Selger Harald Kværner Eiendom AS, org.nr. 913 681 711, forplikter seg til å bygge parkeringsplasser for utleie til boligseksjoner i Skovly Vest. Seksjonseiere har rett til å inngå leieavtale med Harald Kværner Eiendom AS eller dens representant (f. eks. valgt parkeringsselskap) på følgende vilkår:

## **1. Avtaleparter**

Utleier: Harald Kværner Eiendom AS eller parkeringsselskap som har fullmakt til å inngå og administrere leieavtaler for p-plasser

Leietaker: Eier eller leier av boligseksjonen i prosjekt Skovly Vest.

Ved endring av seksjonseier må det inngås ny avtale med ny seksjonseier.

## **2. Leieobjekt- p-plass/er**

Leietaker som eier eller leier leilighetsseksjon over 80m<sup>2</sup> har rett til å leie 2 stk. parkeringsplasser i prosjekt Skovly Vest.

Leietaker som eier eller leier leilighetsseksjon til og med 80m<sup>2</sup> har rett til å leie 1 stk. parkeringsplasser i prosjekt Skovly Vest.

Leieretten følger seksjon.

Utleier tildeler plasser. Det skal tilstrebes at utleieplass for alle seksjonseiere plasseres mest hensiktsmessig ift plassering av tildelte boder.

Det skal tilstrebes at leietaker med gyldig HC – parkeringsbevis får leid HC-parkeringsplass i nærheten til heis.

## **3. Ekstra parkeringsplass**

Leietaker kan gis mulighet til å leie ekstra parkeringsplass utover det som er beskrevet i pkt. 2.

Leieretten for ekstra parkeringsplassen følger ikke seksjon. Avtale om leie av ekstra parkeringsplass kan ha andre avtaleregler enn det som er beskrevet i dette dokumentet.

## **4. Avtalens varighet**

Denne avtalen løper inntil en av partene sier den opp.

Leietaker kan uten nærmere begrunnelse, si opp avtalen. Avtalen skal sies opp skriftlig eller pr e-post og oppsigelsestiden er 3 måneder, beregnet fra den første i påfølgende måned. P-kortet(ene)/portåpneren skal sendes til Harald Kværner Eiendom AS ved opphør av leieavtalen. Leietaker har rett på å inngå ny leieavtale på senere tidspunkt.

Utleier kan ikke si opp avtalen med mindre det foreligger vesentlig mislighold fra leietakers side vedrørende parkeringsreglement eller manglende betaling. Ved vesentlig mislighold fra leietakers side kan utleier si opp avtalen med 15 dagers varsel.

## **5. Leiesum / betaling**

For parkeringsplasser beskrevet i pkt. 2 er leiesummen kr. 1.200,-/ inkl. mva. pr. plass, pr mnd.

Leie faktureres forskuddsvis per kvartal; jan-mars, apr-juni, juli-sept & okt-des. Leien kan reguleres proporsjonalt med 100 % av stigningen i den norske konsumprisindeksen en gang pr år med utgangspunkt i indeksen pr 01.07.2016 og første regulering 01.01.2019.

Dersom ikke leiesummen er innbetalt etter de frister som fremkommer på fakturaen, kan avtalen sies opp med 30 dagers varsel. Parkering etter denne dato, vil kunne medføre utstedelse av kontrollavgift, og eventuelt borttauing.

«Gjengs leie» ihht «lov om husleieavtaler» § 4-3 kan kreves uten oppsigelse av både utleier og leietager.

## **6. Drift og vedlikehold**

Driftskostnader av p-plass er inkludert i leiepris.

Andel av ekstraordinære vedlikeholdskostnader som utskifting av porter som hører til boligparkering, fornyelse av oppmerking av P-plasser, vedlikehold av skilting ol. vil bli belastet leietaker.

## **7. Ansvarsforhold**

Parkering skjer på eget ansvar. Utleier er ikke ansvarlig for tyveri eller noen form for skade som måtte bli påført leietakers kjøretøy.

## **8. Parkeringsplassen / P-kortet**

Leietaker har ikke rett til å overdra denne avtale, eller til å fremleie parkeringsplassen(e).

Parkeringsplassen kan ikke benyttes til andre formål enn biloppstilling. Bilvask, service, reparasjoner mv er ikke tillatt. Kjøretøy skal være i kjørbar stand med gyldig kjennemerke. Leietaker plikter å overholde de ordensregler som måtte bli fastsatt av utleier samt standardvilkårene for privatrettslig parkering.

Til hver parkeringsplass mottar leietaker ett P-kort. P-kortet er kun gyldig for det parkeringsområdet /etasje det er utstedt til. Dersom P-kortet går tapt må dette meldes til Harald Kværner Eiendom AS. Leietaker må betale for utstedelse av nytt kort.

Leietakers rett til parkering er betinget av at P-kortet ligger godt synlig for kontroll. Hvis P-kortet ikke ligger godt synlig bak kjøretøyets frontrute, kan leietaker bli ilagt kontrollavgift.

Utleier kan sperre parkeringsplassene for vedlikehold, reparasjonsarbeid eller der andre forhold tilsier dette, mot å stille andre plasser i huset til disposisjon.

## **9. Force Majeure**

Denne avtale bortfaller med øyeblikkelig virkning dersom garasjeanlegget blir ødelagt ved brann, oversvømmelse eller andre omstendigheter utenfor utleiers kontroll. Leietaker kan ikke kreve noen form for erstatning ved bortfall av avtalen i henhold til dette punkt. Det kan heller ikke kreves refusjon av innbetalt forskuddsleie.

Blokk	Adresse	Plan	Leilighets nummer	Benevnelse på tegning	Seksjons nummer	Type	BRA-areal	BRA - Felles	EIEBRØK				
HUSA	Kjeld Stubs veg 5	Plan 4	H0401	A401	S2	B	73,4	5,1	0,79 %				
		Plan 4	H0402	A402	S3	B	44,8	5,1	0,48 %				
		Plan 4	H0403	A403	S4	B	61,0	5,1	0,66 %				
		Plan 4	H0404	A404	S5	B	84,1	5,1	0,91 %				
		Plan 4	H0405	A405	S6	B	67,4	5,1	0,73 %				
		Plan 4	H0406	A406	S7	B	92,8	5,1	1,00 %				
		Plan 4	H0407	A407	S8	B	78,9	5,1	0,85 %				
		Plan 4	H0408	A408	S9	B	51,8	5,1	0,56 %				
		Plan 4	H0409	A409	S10	B	92,3	5,1	1,00 %				
		Plan 4	H0410	A410	S11	B	62,7	5,1	0,68 %				
		Plan 4	H0411	A411	S12	B	114,4	5,1	1,24 %				
		Plan 4	Sum areal alle seksjoner						823,6				
									F1	26,0			
									F2	25,4			
		Plan 5	H0501	A501	S13	B	73,4	5,1	0,79 %				
		Plan 5	H0502	A502	S14	B	45,0	5,1	0,49 %				
		Plan 5	H0503	A503	S15	B	61,8	5,1	0,67 %				
		Plan 5	H0504	A504	S16	B	84,7	5,1	0,92 %				
		Plan 5	H0505	A505	S17	B	67,8	5,1	0,73 %				
		Plan 5	H0506	A506	S18	B	93,4	5,1	1,01 %				
		Plan 5	H0507	A507	S19	B	79,3	5,1	0,86 %				
		Plan 5	H0508	A508	S20	B	52,0	5,1	0,56 %				
		Plan 5	H0509	A509	S21	B	87,5	5,1	0,95 %				
		Plan 5	H0510	A510	S22	B	59,3	5,1	0,64 %				
		Plan 5	H0511	A511	S23	B	110,6	5,1	1,20 %				
		Plan 5	Sum areal alle seksjoner						814,8				
									F3	176,7			
		Plan 6	H0601	A601	S24	B	73,4	5,1	0,79 %				
		Plan 6	H0602	A602	S25	B	44,7	5,1	0,48 %				
		Plan 6	H0603	A603	S26	B	61,8	5,1	0,67 %				
		Plan 6	H0604	A604	S27	B	84,7	5,1	0,92 %				
		Plan 6	H0605	A605	S28	B	67,7	5,1	0,73 %				
		Plan 6	H0606	A606	S29	B	93,1	5,1	1,01 %				
		Plan 6	H0607	A607	S30	B	79,3	5,1	0,86 %				
		Plan 6	H0608	A608	S31	B	52,3	5,1	0,57 %				
		Plan 6	H0609	A609	S32	B	87,2	5,1	0,94 %				
		Plan 6	H0610	A610	S33	B	59,3	5,1	0,64 %				
		Plan 6	H0611	A611	S34	B	110,6	5,1	1,20 %				
		Plan 6	Sum areal alle seksjoner						814,1				
									F4	176,7			
		Plan 7	H0701	A701	S35	B	73,4	5,1	0,79 %				
		Plan 7	H0702	A702	S36	B	45,0	5,1	0,49 %				
		Plan 7	H0703	A703	S37	B	61,5	5,1	0,67 %				
		Plan 7	H0704	A704	S38	B	84,7	5,1	0,92 %				
		Plan 7	H0705	A705	S39	B	67,8	5,1	0,73 %				
		Plan 7	H0706	A706	S40	B	93,4	5,1	1,01 %				
		Plan 7	H0707	A707	S41	B	79,3	5,1	0,86 %				
		Plan 7	H0708	A708	S42	B	52,0	5,1	0,56 %				
		Plan 7	H0709	A709	S43	B	87,5	5,1	0,95 %				
		Plan 7	H0710	A710	S44	B	59,3	5,1	0,64 %				
		Plan 7	H0711	A711	S45	B	110,3	5,1	1,19 %				
		Plan 7	Sum areal alle seksjoner						814,2				
									F5	176,7			
		Plan 8	H0801	A801	S46	B	149,0	5,1	1,61 %				
		Plan 8	H0802	A802	S47	B	164,3	5,1	1,78 %				
		Plan 8	H0803	A803	S48	B	163,7	5,1	1,77 %				
		Plan 8	Sum areal alle seksjoner						477,0				
									F6	156,6			
									SUM	3 743,7	738,1		
		Hus D	Furusethgt. 8	Plan 4	H0401	D401	S49	B	104,3		1,13 %		
				Plan 4	H0402	D402	S50	B	104,9		1,14 %		
				Plan 4	H0403	D403	S51	B	91,9		0,99 %		
				Plan 4	Sum areal alle seksjoner						301,1		
											F7	38,6	
				Plan 5	H0501	D501	S52	B	104,3		1,13 %		
				Plan 5	H0502	D502	S53	B	104,9		1,14 %		
				Plan 5	H0503	D503	S54	B	91,9		0,99 %		
				Plan 5	Sum areal alle seksjoner						301,1		
											F8	38,6	
				Plan 6	H0601	D601	S55	B	116,2		1,26 %		
				Plan 6	H0602	D602	S56	B	81,1		0,88 %		
				Plan 6	Sum areal alle seksjoner						197,3		
											F9	38,6	
		Plan 7	H0701	D701	S57	B	91,3		0,99 %				
		Plan 7	H0702	D702	S58	B	104,9		1,14 %				
		Plan 7	H0703	D703	S59	B	102,6		1,11 %				
		Plan 7	H0704	D704	S60	B	106,1		1,15 %				
		Plan 7	Sum areal alle seksjoner						404,9				

		F10					70,6	
		Sum bolgg					1 204,4	186,4
Skovly Promenade 2	Plan 4	H0401	C401	561	8	59,3	0,64 %	
	Plan 4	H0402	C402	562	8	48,9	0,53 %	
	Plan 4	H0403	C403	563	8	87,0	0,94 %	
Skovly Promenade 8	Plan 4	H0401	C404	564	8	47,9	0,52 %	
	Plan 4	H0402	C405	565	8	59,6	0,64 %	
	Plan 4	H0403	C406	566	8	81,2	0,88 %	
	Plan 4	H0404	C407	567	8	83,2	0,90 %	
Skovly Promenade 12	Plan 4	H0401	C408	568	8	49,4	0,53 %	
	Plan 4	H0402	C409	569	8	59,6	0,64 %	
	Plan 4	H0403	C410	570	8	81,2	0,88 %	
	Plan 4	H0404	C411	571	8	114,1	1,23 %	
Skovly Promenade 2	Plan 5	H0501	C501	572	8	79,9	0,86 %	
	Plan 5	H0502	C502	573	8	49,1	0,53 %	
	Plan 5	H0503	C503	574	8	87,2	0,94 %	
Skovly Promenade 8	Plan 5	H0501	C504	575	8	49,4	0,53 %	
	Plan 5	H0502	C505	576	8	59,8	0,65 %	
	Plan 5	H0503	C506	577	8	58,1	0,63 %	
	Plan 5	H0504	C507	578	8	48,9	0,53 %	
	Plan 5	H0505	C508	579	8	86,8	0,94 %	
Skovly Promenade 12	Plan 5	H0501	C509	580	8	49,5	0,54 %	
	Plan 5	H0502	C510	581	8	59,6	0,64 %	
	Plan 5	H0503	C511	582	8	57,9	0,63 %	
	Plan 5	H0504	C512	583	8	48,9	0,53 %	
	Plan 5	H0505	C513	584	8	114,0	1,23 %	
Skovly Promenade 2	Plan 6	H0601	C601	585	8	79,9	0,86 %	
	Plan 6	H0602	C602	586	8	48,9	0,53 %	
	Plan 6	H0603	C603	587	8	87,0	0,94 %	
Skovly Promenade 8	Plan 6	H0601	C604	588	8	104,0	1,13 %	
	Plan 6	H0602	C605	589	8	58,1	0,63 %	
	Plan 6	H0603	C606	590	8	49,1	0,53 %	
	Plan 6	H0604	C607	591	8	87,2	0,94 %	
Skovly Promenade 12	Plan 6	H0601	C508	592	8	49,5	0,54 %	
	Plan 6	H0602	C509	593	8	59,8	0,65 %	
	Plan 6	H0603	C519	594	8	58,1	0,63 %	
	Plan 6	H0604	C511	595	8	48,9	0,53 %	
	Plan 6	H0605	C512	596	8	114,1	1,23 %	
Skovly Promenade 8	Plan 7	H0701	C701	597	8	158,6	1,72 %	
	Plan 7	H0702	C702	598	8	108,0	1,17 %	
	Plan 7	H0703	C703	599	8	87,2	0,94 %	
Skovly Promenade 12	Plan 7	H0701	C704	5100	8	49,5	0,54 %	
	Plan 7	H0702	C705	5101	8	59,6	0,64 %	
	Plan 7	H0703	C706	5102	8	107,8	1,17 %	
	Plan 7	H0704	C707	5103	8	114,1	1,23 %	
Skovly Promenade 12	Plan 8	H0801	C801	5104	8	158,6	1,72 %	
	Plan 8	H0802	C802	5105	8	117,6	1,27 %	
		Sum bolgg					3 426,1	0,00 %
	Plan 4	H0401	H0401	5106	8	36,8	0,00 %	
	Plan 4	H0402	H0402	5107	8	54,8	0,40 %	
	Plan 4	H0403	H0403	5108	8	35,3	0,59 %	
	Plan 4	H0404	H0404	5109	8	53,4	0,58 %	
	Plan 4	H0405	H0405	5110	8	36,1	0,39 %	

Hus B	Kjeld Strubs veg 9	<b>Plan 4</b>					<b>216,8</b>	
		Sum areal sine seksjoner					<b>721</b>	<b>35,1</b>
		Plan 5	H0501	H0501	S111	B	36,8	0,40 %
		Plan 5	H0502	H0502	S112	B	54,8	0,59 %
		Plan 5	H0503	H0503	S113	B	35,9	0,38 %
		Plan 5	H0504	H0504	S114	B	53,4	0,58 %
		Plan 5	H0505	H0505	S115	B	35,1	0,38 %
		<b>Plan 5</b>					<b>215,4</b>	
		Sum areal sine seksjoner					<b>721</b>	<b>35,1</b>
		Plan 6	H0601	H0601	S116	B	36,8	0,40 %
		Plan 6	H0602	H0602	S117	B	54,8	0,59 %
		Plan 6	H0603	H0603	S118	B	35,3	0,38 %
		Plan 6	H0604	H0604	S119	B	53,4	0,58 %
		Plan 6	H0605	H0605	S120	B	35,1	0,38 %
		<b>Plan 6</b>					<b>215,4</b>	
		Sum areal sine seksjoner					<b>721</b>	<b>35,1</b>
		Plan 7	H0701	H0701	S121	B	88,1	0,95 %
		Plan 7	H0702	H0702	S122	B	42,8	0,46 %
		Plan 7	H0703	H0703	S123	B	53,4	0,58 %
		Plan 7	H0704	H0704	S124	B	36,1	0,39 %
		<b>Plan 7</b>					<b>220,4</b>	
		Sum areal sine seksjoner					<b>726</b>	<b>33,1</b>
		<b>Sum bolig</b>					<b>867,6</b>	<b>100,00 %</b>
					<b>S2-5124</b>	<b>B</b>	<b>9 241,8</b>	<b>100,00 %</b>

Vedtekter - vedlegg 4

rev: 13.12.17  
Utarbeidet av : BF

Blokk	Adresse	Plan	Leilighetsnummer	Benevnelse på tegning	Seksjonsnummer	Type	BRA-areal		BRA - Felles	EIEBRØK			
HUS A	Kjeld Stubs veg 5	Plan 4	H0401	A401	S2	B	73,4	5,1		1,96 %			
		Plan 4	H0402	A402	S3	B	44,8	5,1		1,20 %			
		Plan 4	H0403	A403	S4	B	61,0	5,1		1,63 %			
		Plan 4	H0404	A404	S5	B	84,1	5,1		2,25 %			
		Plan 4	H0405	A405	S6	B	67,4	5,1		1,80 %			
		Plan 4	H0406	A406	S7	B	92,8	5,1		2,48 %			
		Plan 4	H0407	A407	S8	B	78,9	5,1		2,11 %			
		Plan 4	H0408	A408	S9	B	51,8	5,1		1,38 %			
		Plan 4	H0409	A409	S10	B	92,3	5,1		2,47 %			
		Plan 4	H0410	A410	S11	B	62,7	5,1		1,67 %			
		Plan 4	H0411	A411	S12	B	114,4	5,1		3,06 %			
		Plan 4	Sum areal alle seksjoner						823,8				
							F1				26,0		
							F2				25,0		
		Plan 5	H0501	A501	S13	B	73,4	5,1			1,96 %		
		Plan 5	H0502	A502	S14	B	45,0	5,1			1,20 %		
		Plan 5	H0503	A503	S15	B	61,8	5,1			1,65 %		
		Plan 5	H0504	A504	S16	B	84,7	5,1			2,26 %		
		Plan 5	H0505	A505	S17	B	67,8	5,1			1,81 %		
		Plan 5	H0506	A506	S18	B	93,4	5,1			2,49 %		
		Plan 5	H0507	A507	S19	B	79,3	5,1			2,12 %		
		Plan 5	H0508	A508	S20	B	52,0	5,1			1,39 %		
		Plan 5	H0509	A509	S21	B	87,5	5,1			2,34 %		
		Plan 5	H0510	A510	S22	B	59,3	5,1			1,58 %		
		Plan 5	H0511	A511	S23	B	110,6	5,1			2,95 %		
		Plan 5	Sum areal alle seksjoner						814,8				
							F3				176,7		
		Plan 6	H0601	A601	S24	B	73,4	5,1			1,96 %		
		Plan 6	H0602	A602	S25	B	44,7	5,1			1,19 %		
		Plan 6	H0603	A603	S26	B	61,8	5,1			1,65 %		
		Plan 6	H0604	A604	S27	B	84,7	5,1			2,26 %		
		Plan 6	H0605	A605	S28	B	67,7	5,1			1,81 %		
		Plan 6	H0606	A606	S29	B	93,1	5,1			2,49 %		
		Plan 6	H0607	A607	S30	B	79,3	5,1			2,12 %		
		Plan 6	H0608	A608	S31	B	52,3	5,1			1,40 %		
		Plan 6	H0609	A609	S32	B	87,2	5,1			2,33 %		
		Plan 6	H0610	A610	S33	B	59,3	5,1			1,58 %		
		Plan 6	H0611	A611	S34	B	110,6	5,1			2,95 %		
		Plan 6	Sum areal alle seksjoner						814,1				
							F4				176,7		
		Plan 7	H0701	A701	S35	B	73,4	5,1			1,96 %		
		Plan 7	H0702	A702	S36	B	45,0	5,1			1,20 %		
		Plan 7	H0703	A703	S37	B	61,5	5,1			1,64 %		
		Plan 7	H0704	A704	S38	B	84,7	5,1			2,26 %		
		Plan 7	H0705	A705	S39	B	67,8	5,1			1,81 %		
		Plan 7	H0706	A706	S40	B	93,4	5,1			2,49 %		
		Plan 7	H0707	A707	S41	B	79,3	5,1			2,12 %		
		Plan 7	H0708	A708	S42	B	52,0	5,1			1,39 %		
		Plan 7	H0709	A709	S43	B	87,5	5,1			2,34 %		
		Plan 7	H0710	A710	S44	B	59,3	5,1			1,58 %		
		Plan 7	H0711	A711	S45	B	110,3	5,1			2,95 %		
		Plan 7	Sum areal alle seksjoner						814,2				
							F5				176,7		
		Plan 8	H0801	A801	S46	B	149,0	5,1			3,98 %		
		Plan 8											
		Plan 8	H0802	A802	S47	B	164,3	5,1			4,39 %		
		Plan 8											
		Plan 8	H0803	A803	S48	B	163,7	5,1			4,37 %		
		Plan 8	Sum areal alle seksjoner						477,0				
							F6				156,6		
							SUM		3743,7		736,1	100,00 %	
		Hus D	Furusethgt. 8	Plan 4	H0401	D401	S49	B	104,3			8,66 %	
				Plan 4	H0402	D402	S50	B	104,9			8,71 %	
				Plan 4	H0403	D403	S51	B	91,9			7,63 %	
				Plan 4	Sum areal alle seksjoner						301,1		
								F7				38,6	
			Furusethgt. 8	Plan 5	H0501	D501	S52	B	104,3			8,66 %	
				Plan 5	H0502	D502	S53	B	104,9			8,71 %	
				Plan 5	H0503	D503	S54	B	91,9			7,63 %	
				Plan 5	Sum areal alle seksjoner						301,1		
								F8				38,6	
			Furusethgt. 8	Plan 6	H0601	D601	S55	B	116,2			9,65 %	
				Plan 6	H0602	D602	S56	B	81,1			6,73 %	
				Plan 6	Sum areal alle seksjoner						197,3		
									F9				38,6
			Furusethgt. 8	Plan 7	H0701	D701	S57	B	91,3			7,58 %	
				Plan 7	H0702	D702	S58	B	104,9			8,71 %	
		Plan 7		H0703	D703	S59	B	102,6			8,52 %		
		Plan 7		H0704	D704	S60	B	106,1			8,81 %		
		Plan 7		Sum areal alle seksjoner						404,9			

		F10					70,6	
		Sum bolig					1 204,4	186,4
								100,00 %
Skovly Promenade 2	Plan 4	H0401	C401	561	B	59,3	1,73 %	
	Plan 4	H0402	C402	562	B	48,9	1,43 %	
	Plan 4	H0403	C403	563	B	87,0	2,54 %	
Skovly Promenade 8	Plan 4	H0401	C404	564	B	47,9	1,40 %	
	Plan 4	H0402	C405	565	B	59,6	1,74 %	
	Plan 4	H0403	C406	566	B	81,2	2,37 %	
	Plan 4	H0404	C407	567	B	83,2	2,43 %	
Skovly Promenade 12	Plan 4	H0401	C408	568	B	49,4	1,44 %	
	Plan 4	H0402	C409	569	B	59,6	1,74 %	
	Plan 4	H0403	C410	570	B	81,2	2,37 %	
	Plan 4	H0404	C411	571	B	114,1	3,33 %	
Skovly Promenade 2	Plan 5	H0501	C501	572	B	79,9	2,33 %	
	Plan 5	H0502	C502	573	B	49,1	1,43 %	
	Plan 5	H0503	C503	574	B	87,2	2,55 %	
Skovly Promenade 8	Plan 5	H0501	C504	575	B	49,4	1,44 %	
	Plan 5	H0502	C505	576	B	59,8	1,75 %	
	Plan 5	H0503	C506	577	B	58,1	1,70 %	
	Plan 5	H0504	C507	578	B	48,9	1,43 %	
	Plan 5	H0505	C508	579	B	86,8	2,53 %	
Skovly Promenade 12	Plan 5	H0501	C509	580	B	49,5	1,44 %	
	Plan 5	H0502	C510	581	B	59,6	1,74 %	
	Plan 5	H0503	C511	582	B	57,9	1,69 %	
	Plan 5	H0504	C512	583	B	48,9	1,43 %	
	Plan 5	H0505	C513	584	B	114,0	3,33 %	
Skovly Promenade 2	Plan 6	H0601	C601	585	B	79,9	2,33 %	
	Plan 6	H0602	C602	586	B	48,9	1,43 %	
	Plan 6	H0603	C603	587	B	87,0	2,54 %	
Skovly Promenade 8	Plan 6	H0601	C604	588	B	104,0	3,04 %	
	Plan 6	H0602	C605	589	B	58,1	1,70 %	
	Plan 6	H0603	C606	590	B	49,1	1,43 %	
	Plan 6	H0604	C607	591	B	87,2	2,55 %	
Skovly Promenade 12	Plan 6	H0601	C508	592	B	49,5	1,44 %	
	Plan 6	H0602	C509	593	B	59,8	1,75 %	
	Plan 6	H0603	C519	594	B	58,1	1,70 %	
	Plan 6	H0604	C511	595	B	48,9	1,43 %	
	Plan 6	H0605	C512	596	B	114,1	3,33 %	
Skovly Promenade 8	Plan 7	H0701	C701	597	B	158,6	4,63 %	
	Plan 7	H0702	C702	598	B	108,0	3,15 %	
	Plan 7	H0703	C703	599	B	87,2	2,55 %	
Skovly Promenade 12	Plan 7	H0701	C704	5100	B	49,5	1,44 %	
	Plan 7	H0702	C705	5101	B	59,6	1,74 %	
	Plan 7	H0703	C706	5102	B	107,3	3,15 %	
	Plan 7	H0704	C707	5103	B	114,1	3,33 %	
Skovly Promenade 12	Plan 8	H0801	C801	5104	B	158,6	4,63 %	
	Plan 8	H0802	C802	5105	B	117,6	3,43 %	
		Sum bolig					3 426,1	100,00 %
	Plan 4	H0401	H0401	5106	B	36,8	4,24 %	
	Plan 4	H0402	H0402	5107	B	54,8	6,32 %	
	Plan 4	H0403	H0403	5108	B	35,3	4,07 %	
	Plan 4	H0404	H0404	5109	B	53,4	6,15 %	
	Plan 4	H0405	H0405	5110	B	36,1	4,16 %	

Hus B	Kjeld Stubs veg 9	<b>Plan 4 Sum areal alle seksjoner</b>				<b>210,4</b>		
						<b>F23</b>	<b>55,1</b>	
		Plan 5	H0501	H0501	S111	B	36,8	4,24 %
		Plan 5	H0502	H0502	S112	B	54,8	6,32 %
		Plan 5	H0503	H0503	S113	B	35,3	4,07 %
		Plan 5	H0504	H0504	S114	B	53,4	6,15 %
		Plan 5	H0505	H0505	S115	B	35,1	4,05 %
		<b>Plan 5 Sum areal alle seksjoner</b>				<b>215,4</b>		
						<b>F24</b>	<b>55,1</b>	
		Plan 6	H0601	H0601	S116	B	36,8	4,24 %
		Plan 6	H0602	H0602	S117	B	54,8	6,32 %
		Plan 6	H0603	H0603	S118	B	35,3	4,07 %
		Plan 6	H0604	H0604	S119	B	53,4	6,15 %
		Plan 6	H0605	H0605	S120	B	35,1	4,05 %
		<b>Plan 6 Sum areal alle seksjoner</b>				<b>215,4</b>		
						<b>F25</b>	<b>55,1</b>	
		Plan 7	H0701	H0701	S121	B	88,1	10,15 %
		Plan 7	H0702	H0702	S122	B	42,8	4,93 %
		Plan 7	H0703	H0703	S123	B	53,4	6,15 %
		Plan 7	H0704	H0704	S124	B	36,1	4,16 %
		<b>Plan 7 Sum areal alle seksjoner</b>				<b>220,4</b>		
						<b>F26</b>	<b>55,1</b>	
		<b>Sum bolig</b>				<b>867,6</b>	<b>210,4</b>	<b>100,00 %</b>

# Seksjonseierens ansvarserklæring ved tiltak på terrasse/balkong

Seksjon nr.: .....

Adresse: .....

Navn på seksjonseier/e: .....

.....

Seksjonseier/e skal gjennomføre følgende tiltak (sett kryss):

<input type="checkbox"/>	Installasjon av screens på innside av rekkverk
<input type="checkbox"/>	Installasjon av markiser
<input type="checkbox"/>	Installasjon av pergola

Seksjonseier/e bekrefter med dette at:

- Tiltaket skal gjennomføres i henhold til [«Retningslinjer for bruk og vedlikehold av terrasser og balkonger»](#).
- Seksjonseier påtar seg komplett ansvar for prosjektering og gjennomføring av overnevnt omsøkt tiltak samt eventuelle følgeskader som tiltaket kan føre til.
- Seksjonseier/e vil drifte og vedlikeholde tiltaket i henhold til [«Retningslinjer for bruk og vedlikehold av terrasser og balkonger»](#).
- Ved salg av leiligheten plikter seksjonseier og overføre ansvar for drift og vedlikehold av tiltaket til leilighetskjøper.

Jessheim ..... (dato)

For seksjonseier/e

.....

Vedlegg: [«Retningslinjer for bruk og vedlikehold av terrasser og balkonger»](#).

**Underskrevet skjema leveres sammen med søknad om tiltak til styret i Skovly Vest Eierseksjonssameie.**

# Ansvarsfordeling mellom sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsplikt

## Sameiets ansvar

Styret har i oppgave å forvalte all felles bygningsmasse, uterom og tekniske anlegg på vegne av sameiet.

Sameiet har ansvar for ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene og fasadene.

Sameiet skal også sørge for drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg, som innebærer felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Styret bruker følgende definisjoner på hva som er å regne som felles anlegg kontra eiers ansvar:

### **Bygningsmessig**

- **Bygningskropp:** Yttervegger, etasjeskillere, takkonstruksjon, beslag, vinduer, dører og rekkverk. Sameiet har kun ansvar for utskifting av vinduer og dører i leiligheter grunnet aldersslitasje, ikke bruksslitasje.
- **Takpark:** Felles utebod og pergola, blomsterkasser og terrasseplank.
- **Innvendig:** Alle fellesarealer som inkluderer trapperom, rømningstrapper, boder i plan 3 (unntak- innvendig vask av bodareal tildelt for sameiers disposisjonsrett), tekniske rom, avfallsrom, innvendige korridorer og svalganger.
- **Solskjerming:** Utskifting av screens på vinduer grunnet aldersslitasje.

### **Utomhus**

- **Gartnertjenester:** Beplanting og skjøtsel av takparken.
- **Snømåking:** Snømåking av veier mellom trapperom og søppelanlegg. Snømåking av svalganger.

## **VVS**

- **Fjernvarme:** Tilførsel av gulvvarme fra varmeveksler fram til stoppekran i fordelerskap i leilighetene. Snøsmelt i gangarealene i takparken.
- **Varmt vann:** Varmeveksler og tilførsel av varmt vann fram til stoppekran i fordelingskap i leilighetene.
- **Kaldt vann:** Tilførsel av kaldt vann fra hovedmåler til stoppekran i leilighetene. Vanningsanlegg i takparken. Utekraner.
- **Brannvann:** Tilførsel av slukkevann, brannhydrant og brannslanger i parken.
- **Avløp:** Felles rørstammer regnet fra 2 m fra tilkoblingspunkt i leilighetene.
- **Sprinkelanlegg:** Hele anlegget, både inne i leiligheter og fellesarealer.
- **Ventilasjon:** Ventilasjon i fellesarealer.

## **EL / IKT / TV**

- **Strøm:** Trafo, hovedsentral med målere, samt tilførsel fram til hovedsikring i leiligheten. EL-anlegg i fellesarealer.
- **Belysning:** Belysning i fellesarealer og takparken, samt fasadebelysning.
- **Brannvarslingsanlegg:** Sameiet har ansvar for et fungerende brannvarslingsanlegg for hele sameiet, inkludert fellesareal og leiligheter.
- **Kabel-TV:** Kabelsignal inn til første punkt i leiligheten, normalt i stua.
- **Internett:** Kabelsignal inn til første punkt i leiligheten, normalt i gangen.
- **Målere:** Alle målere som måler forbruk av kaldt vann, varmt vann og gulvvarme. Gjelder også målere som befinner seg i fordelerskap i leilighetene.
- **Nødlys:** Ledelys og markeringslys i fellesarealer.
- **Dørautomatikk:** Dørautomatikk på dører til og fra fellesarealer, og inne i fellesarealer.
- **Porttelefon:** Alle porttelefoner i plan 0, 1, 3 og takpark, samt overføring av signaler mellom porttelefon og telefon i leilighet.

## **Andre tekniske anlegg**

- **Heiser:** Alle boligheiser som fører fra gateplan til boligetasjene.
- **Søppelsug:** Rørføringer til dokking-kum, avfallstanker, avfallsrør til parken og nedkaststasjoner.

## Seksjonseierens ansvar

I utgangspunktet er all installasjon, reparasjon og vedlikehold innenfor leiligheten den enkelte eiers ansvar. Det er samtidig verdt å merke seg hvor eiers ansvar overtas fra sameiet, på følgende punkter:

### Bygningsmessig

- **Innvendig:** Alle innvendige overflater i leilighetene, gulv, vegger og tak.
- **Dører og vinduer:** Vindusglasset er å regne som eiers ansvar å holde vedlike og utskifting ved skade, f.eks. ved sprekker eller steinsprut. Vindus- og dørrammer må holdes stengt under regnvær for å hindre vannskader på rammen. Beslag som er sklidd ned skal settes på plass igjen. Beslag som er skadet ved at beboer har tvunget vinduet opp må påregnes utbedret for eiers regning.
- **Inngangsdør til leilighet:** Inngangsdørens overflater, hengsler og pakninger skal vedlikeholdes av seksjonseier.
- **Boder:** Innvendig vask av bodareal tildelt for sameiers disposisjonsrett.
- **Balkonger og terrasser:** Indre deler av balkonger og terrasser, terrasseplank. Sluk og taknedløp skal holdes frie for hindringer. Sluk på balkong og terrasser skal renses minst en gang i året. Skader på takpapp på takterrasse eller rundt sluk må meldes til styret umiddelbart for utbedring. For bruk og vedlikehold av balkonger/terrasser se «[Retningslinjer for bruk og vedlikehold av terrasser og balkonger](#)».
- **Solskjerming:** Reparasjoner av funksjonsfeil på screens på vinduer. Komplette drift og vedlikehold av skjerming på balkongkanten, markiser, pergola på terrasser og annen fastmontert solskjerming. Konferer «[Retningslinjer for bruk og vedlikehold av terrasser og balkonger](#)».
- **Fast inventar:** Kjøkken- og baderomsinnredning inkl. hvitevarer, garderobeskap.

### VVS

- **Gulvvarme:** Gulvvarmeanlegg inne i leiligheten inkl. fordelerskap, ventiler og termostater.
- **Varmt vann og kaldt vann:** Innvendige rørføringer fra hovedstoppekran. Vask og dusj armatur og lekkasjefølere.
- **Sanitærutstyr:** WC skål, dusjvegger, vasker, servanter og badekar.
- **Sluk:** Rensing av alle innvendige sluk.
- **Avløp:** Innvendige avløpsledninger på kjøkken og bad.
- **Ventilasjon:** Innvendige aggregat og ventilasjonskanaler.

## EL / IKT / TV

- **Strøm:** Hovedsikring og sikringsskap i sin helhet og alt av elektriske anlegg inne i leilighetene inkl. varmekabler på badet.
- **Kabel-TV:** Flere uttak, dekoderbokser og kanalpakker bestilles av eier for egen regning
- **Internett:** Flere kablede uttak og trådløs dekning i leiligheten er eiers ansvar
- **Porttelefon:** Telefon i leiligheten som hører til callingsystem. Ringe klokke som hører til leiligheten.

## ANDRE INNSTALLASJONER

- **Apparater:** Brannslukningsapparat

Fordeling av vedlikeholdsoppgaver mellom sameiet og seksjonseier er beskrevet i vedtektene, som ligger i portalen.

Der vedtekter ikke er dekkende, baseres styrets praksis på beskrivelser fra bl.a. Huseiernes landsforbund og Forbrukerrådet:

<https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/vedlikehold/>

<https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/borettslag-og-sameie/>

For seksjonseiers eget vedlikehold/reparasjon av teknisk anlegg anbefaler styret følgende leverandører:

Bygningsdel	Firma	e-post	Telefon	Adresse
<b>Screens/solavskjerming</b>	Vental	<a href="mailto:service@vental.no">service@vental.no</a>	23288600	Ryen, Oslo
<b>Elektriske anlegg</b>	Nordengen AS	<a href="mailto:firmapost@nordengen.no">firmapost@nordengen.no</a>	63999950	2030 Nannestad
	Gardermoen Elektro AS	<a href="mailto:post@gelektro.no">post@gelektro.no</a>	63948900	2069 Jessheim
	Myhre Elektro AS	<a href="mailto:info@myhre-elektro.no">info@myhre-elektro.no</a>	62967030	2100 Skarnes
<b>Røranlegg</b>	Bråthen rør AS	<a href="mailto:erik@bavvs.no">erik@bavvs.no</a>	63975000	2050 Jessheim
<b>Varmeanlegg</b>	Bråthen rør AS	<a href="mailto:erik@bavvs.no">erik@bavvs.no</a>	63975000	2050 Jessheim
<b>Port telefon</b>	Bravida AS	<a href="mailto:romerike@bravida.no">romerike@bravida.no</a>	63928790	2060 Gardermoen
<b>Ventilasjon</b>	Bryn Ventilasjon AS	<a href="mailto:post@brynbk.no">post@brynbk.no</a>	63944880	2069 Jessheim
	Ergotek	<a href="mailto:post@ergotek.no">post@ergotek.no</a>	48500860	Oslo
	Randem og Hubert AS avd. Romerike		22900700	Balder allé, 2060 Jessheim

# Retningslinjer for bruk og vedlikehold av terrasser og balkonger

## Installasjon av screens på innside av rekkverk

Det er mange seksjonseierne som ønsker å påmontere screens på sine balkonger. Styret har tidligere bestemt leverandør og farger på screens i de forskjellige blokkene. Styret har også bestemt at screens som påmonteres på kanten av balkongene skal ha styring montert tål stålwire og ikke frittstående stolper. I tillegg må det påmonteres vindføler som skal kobles til strøm i seksjonseiers leilighet. Påmontering av balkongscreens er mulig kun i leiligheter som har fast tak over balkong da stålwire kan festes kun vertikalt mellom balkonggulv og balkongtak. Seksjonseier som velger å påmontere screens på innside av balkongrekkverk bestiller og betaler leveranse selv. Seksjonseier står videre ansvarlig for vedlikehold av screens. Vedlikeholdsplikt overføres til ny eier ved salg av leiligheten.

For pristilbud og bestilling av screens kontakt:  
Consol AS  
Distriktssjef  
Lars Bakken  
+47 974 02 615  
lars@consol.no

For tilkobling av vindføler til strøm kontakt en av våre anbefalte elektrikerfirmaer.  
[Se skriv om «Ansvarsfordeling mellom sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsplikt»](#)

Påmontering av balkongscreens som følger tidligere styrevedtak må ikke søkes styret om.

## Installasjon av markiser

Blokkenes yttervegger er ikke forberedt for påmontering av markiser. Derfor er påmontering av markiser på yttervegger ikke tillatt. I hus D har noen av leilighetene korte tak over balkonger som består av huldekkeelementer. Det er tillatt å feste markiser til dette taket. Markiser må festes i tak langs yttervegg. Markiser skal ha tilsvarende farge og beslag som screens på leilighetens vindu. Markiser skal kobles til elektrisk vindføler. For tilkobling av vindføler til strøm kontakt en av våre anbefalte elektrikerfirmaer.  
[Se skriv om «Ansvarsfordeling mellom sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsplikt»](#)

Seksjonseier som installerer markiser, står ansvarlig for at følgende forhold er ivaretatt:

- Myndighets godkjenning er innhentet.
- Ansvarlig entreprenør er kontrahert og garantier for reklamasjonsperiode er innhentet.
- Forsikringer som dekker skader på uvedkommende (byggherreforsikring) under påmontering er i orden.
- Forsikringer som dekker skader på andres eiendom er i orden (leverandørens ansvarsforsikring).
- Vedlikeholdsplikt overføres til ny eier ved salg av leiligheten.

Videre står seksjonseier ansvarlig for å dekke alle kostnader som følger tiltaket, dvs. både etableringskostnader og vedlikeholdskostnader.

Før tiltaket iverksettes skal det innhentes styrets godkjenning. I tillegg skal seksjonseieren underskrive ansvarserklæring: Se «[Seksjonseierens ansvarserklæring ved byggetiltak](#)»

## **Installasjon av pergola**

Åpen pergolaløsning på store takterrasser kan være en alternativ løsning for solavskjerming. Forutsetning som legges til grunn er at pergola ikke festes til veggen, ikke har vegger eller tett tak. Pergolatak må plasseres slik at den ikke vil være til sjenanse for naboer. Det er også viktig å fundamenter pergolaen slik at membranen under terrassen ikke skades og at fundamenter kan holde pergola på plass ved store vindlaster.

Seksjonseier som installerer pergola, står ansvarlig for at følgende forhold er ivaretatt:

- Fundamentering av tiltaket er utført av fagpersoner.
- Myndighets godkjenning er innhentet.
- Ansvarlig entreprenør er kontrahert og garantier for reklamasjonsperiode er innhentet.
- Forsikringer som dekker skader på uvedkommende (byggherreforsikring) under påmontering er i orden.
- Forsikringer som dekker skader på andres eiendom er i orden (leverandørens ansvarsforsikring).
- Vedlikeholdsplikt overføres til ny eier ved salg av leiligheten.

Videre står seksjonseier ansvarlig for å dekke alle kostnader som følger tiltaket, dvs. både etableringskostnader og vedlikeholdskostnader.

Før tiltaket iverksettes skal det innhentes styrets godkjenning. I tillegg skal seksjonseieren underskrive ansvarserklæring: Se «[Seksjonseierens ansvarserklæring ved byggetiltak](#)»

## **Utvidelse av terrasser**

For å utvide terrasse må seksjonseier fremlegge søknad ovenfor årsmøte om enerett til å bruke deler av fellesareal i inntil 30 år. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 25 femte ledd.

Ifølge denne bestemmelsen er det mulig å gi en eller flere sameiere midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene, men dette må spesifiseres i vedtektene. Eneretten og endringer i vedtektene må vedtas av sameiermøtet med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

Eneretten kan ikke gjelde for arealer som er nødvendige for å dekke felles behov, som typisk felles inngangspartier, trappeoppganger og rømningsveier. Bruk av takareal bør imidlertid være akseptabelt. Videre er det en forutsetning at rettigheten er midlertidig, for eksempel for en angitt tidsperiode eller at den kan endres ved senere vedtak på sameiermøtet.

Som et alternativ må reseksjonering vurderes, men dette krever 100% oppslutning i sameiet.

Før eventuell endring av vedtekter eller reseksjonering vil ikke styret ha myndighet til å godkjenne utvidelser av terrasser i sameiet.

## **Andre installasjoner på balkonger/terrasser**

- Etablering av jacuzzi på balkonger/ terrasser er ikke tillatt.
- Etablering av fast ildsted, grill er ikke tillatt. For grilling på balkonger/terrasser se sameiets ordensregler.
- Etablering av skjermvegger er ikke tillatt.
- Innglassing av balkonger/terrasser er ikke tillatt.

## **Vedlikehold av terrasseplank og sluk**

Alle seksjonseiere skal vedlikeholde/beise terrasseplank på sine egne balkonger/terrasser.

For beising anbefales det Baron Extra Terrassebeis, Klar Base. Når gulvet skal beises må det først vaskes. La det stå slik at det blir helt tørt før beisen påføres.

Sluk under terrasseplank skal renses regelmessig.

## **ORDENSREGLER for Skovly Vest Eierseksjonssameie**

### **1. Generelt**

Egen leilighet og fellesarealene må brukes slik at de ikke påfører andre ulemper eller skader omgivelsene.

Hver eier/beboer er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av egen husstand og andre som eier har gitt adgang.

Den enkelte beboer plikter å holde alminnelig orden i leiligheten og i fellesarealer, så vel utendørs som innendørs.

### **2. Utleie av leilighet**

Utleie av leilighet registreres i portalen. Ved registreringen oppgis leietakerens navn og kontaktinformasjon (telefon, e-post). Leietaker gjøres kjent med disse ordensreglene.

### **3. Leilighet/seksjon**

#### Innboforsikring

Seksjonseier er ansvarlig for alt inne i leiligheten og plikter derfor å tegne egen innboforsikring da sameiets forsikring ikke gjelder her.

#### Vannlekkasjer

Vær spesielt oppmerksom på vannlekkasjer fra kjøkken/bad/toalett.

Beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen finnes. Stoppekran stenges ved eventuell lekkasje og rørlegger tilkalles omgående.

Ved automatisk vannstopp må leiligheten kontrolleres for eventuelle vannlekkasjer før stengeventil åpnes igjen.

For åpning av stengeventil se leilighetens FDV-dokumentasjon.

#### Nøkler

Nøkkel til leiligheten er en systemlås. Nøkkelen passer til alle inngangsdører til fellesarealer. For bestilling av flere nøkler, kontakt Ingeborg Beslag og Lås på Jessheim. Det er kun juridisk eier av seksjon som kan bestille ekstra nøkler.

#### Balkong/terrasse

Fasadene tilhører byggets felles uttrykk. For ikke å forstyrre dette, skal eier følge disse reglene:

- Vinduer, karmen og yttervegger skal ikke males uten godkjenning fra styret.
- Rekkverket skal være fritt for ekstra monteringer.
- Det er ikke tillatt å riste tepper e.l. over rekkverket eller å henge noe der.
- Montering av parabolantenn er ikke tillatt.
- Utvendige persienner, utelamper og markiser skal ikke monteres uten styrets godkjenning.
- Ventilasjonspumpe er ikke tillatt.
- Montering av eventuelle vindskjermer krever styrets forhåndsgodkjenning av løsning og leverandør.
- Innvendige verandakasser til blomster skal være tette, slik at vanning ikke sjenerer naboen under.

## **ORDENSREGLER for Skovly Vest Eierseksjonssameie**

### Grilling

Grilling med gass er tillatt, mens elektrisk grill er det tryggeste alternativet. Grilling med kull er strengt forbudt. Det anbefales bruk av fellesgrill i takparken.

Når det grilles, sørg for god avstand til brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer. Ha egnet slukkeutstyr lett tilgjengelig i tilfelle brann.

### **4. Fellesarealer inne**

Alle beboere har et ansvar for å behandle felles innredninger og utstyr med forsiktighet. Dette gjelder inngangspartier, trappeoppganger, korridorer, svalganger og bodområder.

### Oppbevaring av gjenstander i fellesarealer.

Det skal ikke plasseres sykler, barnevogner eller lignende i korridorer eller trapperom da disse vil hindre rømning i tilfelle brann. Gjenstander plasseres i egen bod. For sykler er det en felles låsbar sykkelparkering i Plan 3.

### Oppbevaring i boder.

Oppbevaring av lett antenkelige stoffer i bod som drivstoff, gass under trykk, oljer o.l. er ikke tillatt. Installasjon av kjøleskap/fryser i bod er ikke tillatt. Oppbevaring skal ikke gå høyere enn 1m under taket da dette kan hindre sprinkelanlegget fungerer som forutsatt.

### Røyking.

Røyking er forbudt i alle fellesarealer innendørs, jfr. "Lov om vern mot tobakksskader, § 6.» Tobakksrøyking på privat terrasse/balkong skal ikke sjenerer naboer.

### Inngrep i vegger/vinduer/dører.

Fellesarealets vinduer, dører, vegger og utstyr skal ikke forandres uten styrets samtykke.

### Renhold.

Renhold av trappeoppgangen og korridorer/svalganger utføres av et renholdsfirmas.

### **5. Fellesarealer ute (takpark)**

#### Beplanting

Vekster og beplantning skal vernes. Det er kun innleid gartnerfirma som kan endre/supplere beplantning i takparken. Eventuelle beboerarbeider i takparken må godkjennes av styret.

#### Grilling

Grilling skal foregå på eget grillområde.

#### Barnelek

Av sikkerhetsmessige grunner bør barn passes av voksne personer under opphold/lek i takparken.

## **ORDENSREGLER for Skovly Vest Eierseksjonssameie**

### **6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dyret ikke sjenerer andre beboere i sameiet. Det tillates ikke lufting av dyr i takparken eller ved inngangspartier.

### **7. Avfallshåndtering**

Beboere plikter å sortere og kaste søppel i riktig beholder i fellesanlegget. Det skal ikke hensettes poser eller annet søppel ved siden av avfallsanlegget.

Spesielle poser til mat og plast, hentes i felles bodområder/ sykkel bod. Glass og metall skal leveres på godkjent mottak, f.eks. ved Esso eller Coop.

### **8. Ro**

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Det skal ikke kastes søppel i dette tidsrommet, da de mekaniske lukene genererer en del støy

Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i bygget dersom de kan bli sjenert.

Ved bruk av musikkanlegg/musikkinstrumenter må lydnivå tilpasses allment hensyn og regler for nattero.

### **9. Parkering beboerne**

Beboerne som leier parkeringsplass skal benytte plassene i parkeringsanleggets Plan 3, som er merket «Beboer plass nr. 1- xxxx». Andre parkeringsarealer skal ikke benyttes.

Oppbevaring av lett antenkelige stoffer er ikke tillatt i garasjen. Dersom det oppstår brann eller andre skader på garasjeanlegget som et resultat av dette, er bruker erstatningspliktig overfor eier av garasjeanlegget og forsikringsselskapet.

Dobbeltkontakter og skjøtekabler av kvalitet som ikke er beregnet for utendørs bruk, skal ikke benyttes i garasjene. Følg forskrifter for elektriske anlegg.

Garasjeplassene er oppvarmet og det er ikke tillatt å bruke motorvarmer i anlegget. Lading av EL-biler skal foregå på bestemte plasser som er utstyrt med el-bil ladere.

Det er forbudt å foreta utvendig vask av bil og andre reparasjoner av bil som medfører støy og støv i garasjeanlegget.

### **10. Parkering besøkende**

Besøkende skal henvises til parkering i Plan 1. De følger parkeringsbestemmelsene for Skovly P-hus.

### **11. Tekniske rom.**

Tilgang til tekniske rom som tilhører leiligheter, gis kun til sameiets vaktmester.

Avlesing av målere skjer automatisk og tilgang til strømmåler er ikke nødvendig for beboere.

### **12. Endring av ordensreglene**

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av husleielovens bestemmelser om ordensregler.

Endringer besluttet av Årsmøtet Skovly Vest Eierseksjonssameie.

For leietakere i sameiet gjelder sameiers ordensregler i tillegg.



Brustad Partners AS

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

Saksnr.:

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 912

Forespørsel datert: 26.02.2025.

### Eiendom

---

Oppgitt areal i matrikkelen 8934,4 m<sup>2</sup>.

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

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

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –  
Se matrikelbrev 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 sentrumsformål i reguleringsplan for «S4 Skovly» m/best. vedtatt 15.12.2014.

Endringer:.

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: sentrumsformål – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: sentrumsformål – nåværende vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim nord» vedtatt 19.6.1991., «Del av Trondheimsvegen, Jessheim» vedtatt 28.01.2008. og «Jessheim sentrum» vedtatt 25.02.1997.

## STØYFORHOLD:

---

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | <input type="checkbox"/> Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|---|---|

## FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

## Veg, vann og avløp:

---

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp.  | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik.           | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert.                        | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert.       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg.   |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 5346,-.  
Avgifter for vann og avløp går direkte til sameie.

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

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

## BEBYGGELSE:

---

Hovedbygning byggemeldt 2015.

Garasje byggemeldt .  
Tilbygg byggemeldt..

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest.            |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

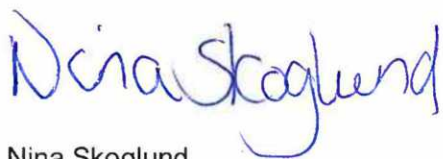
1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

## ANDRE MERKNADER:

---

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

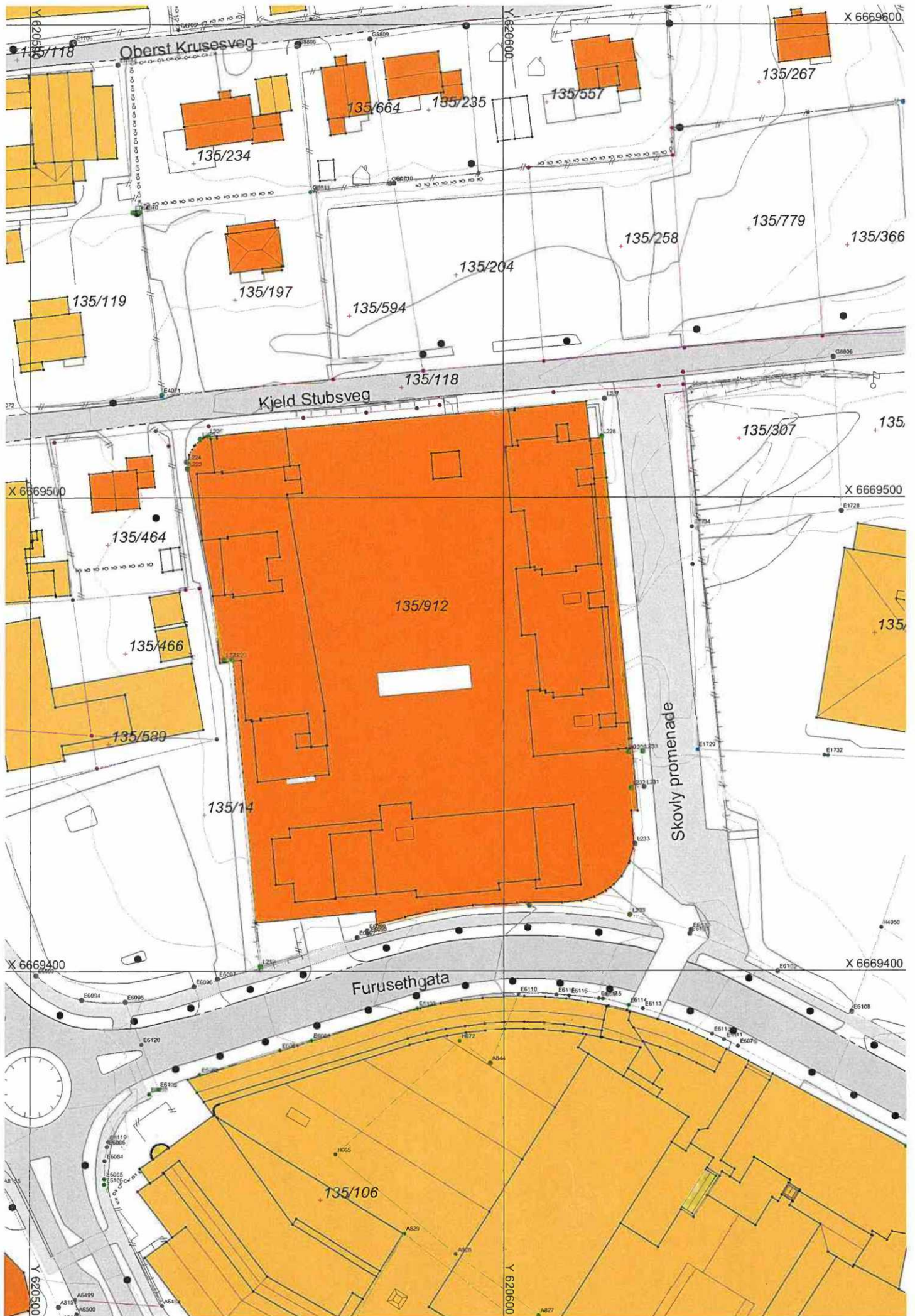
Med hilsen

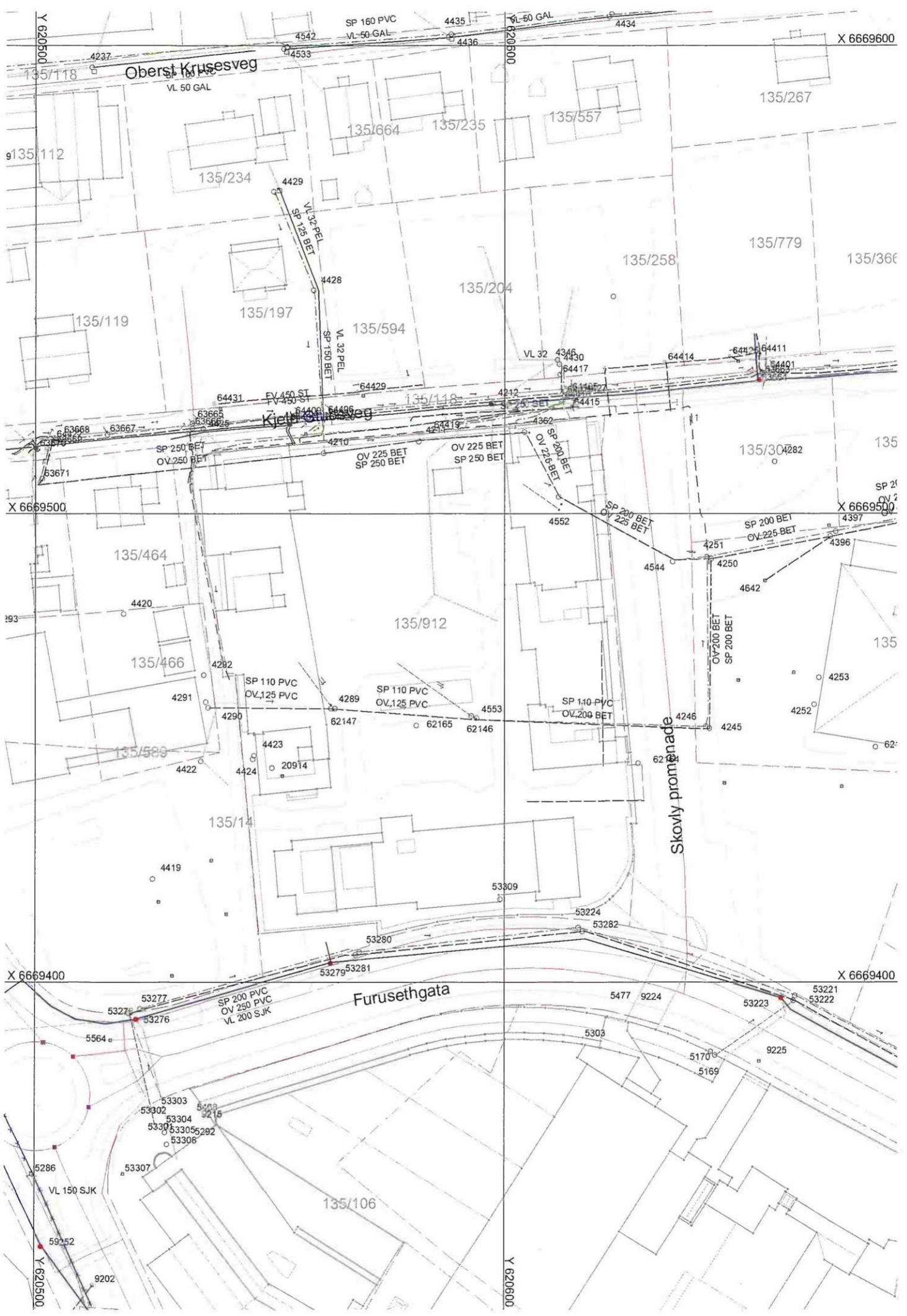


Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

Vedlegg:

<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelser.
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanbestemmelser.
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest.
<input type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
<input type="checkbox"/>	Støykart.





Oberst Krusesveg

Kjetil Krusesveg

Furusetthgata

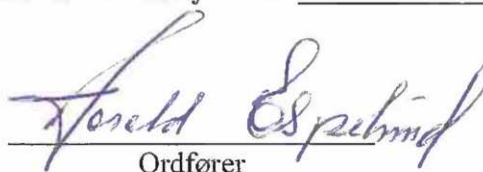
Skovly promenade

SP 160 PVC  
VL 50 GAL  
4542  
4435  
4436  
4434  
4237  
4533  
4429  
4428  
4427  
4426  
4425  
4424  
4423  
4422  
4421  
4420  
4419  
4418  
4417  
4416  
4415  
4414  
4413  
4412  
4411  
4410  
4409  
4408  
4407  
4406  
4405  
4404  
4403  
4402  
4401  
4400  
4399  
4398  
4397  
4396  
4395  
4394  
4393  
4392  
4391  
4390  
4389  
4388  
4387  
4386  
4385  
4384  
4383  
4382  
4381  
4380  
4379  
4378  
4377  
4376  
4375  
4374  
4373  
4372  
4371  
4370  
4369  
4368  
4367  
4366  
4365  
4364  
4363  
4362  
4361  
4360  
4359  
4358  
4357  
4356  
4355  
4354  
4353  
4352  
4351  
4350  
4349  
4348  
4347  
4346  
4345  
4344  
4343  
4342  
4341  
4340  
4339  
4338  
4337  
4336  
4335  
4334  
4333  
4332  
4331  
4330  
4329  
4328  
4327  
4326  
4325  
4324  
4323  
4322  
4321  
4320  
4319  
4318  
4317  
4316  
4315  
4314  
4313  
4312  
4311  
4310  
4309  
4308  
4307  
4306  
4305  
4304  
4303  
4302  
4301  
4300  
4299  
4298  
4297  
4296  
4295  
4294  
4293  
4292  
4291  
4290  
4289  
4288  
4287  
4286  
4285  
4284  
4283  
4282  
4281  
4280  
4279  
4278  
4277  
4276  
4275  
4274  
4273  
4272  
4271  
4270  
4269  
4268  
4267  
4266  
4265  
4264  
4263  
4262  
4261  
4260  
4259  
4258  
4257  
4256  
4255  
4254  
4253  
4252  
4251  
4250  
4249  
4248  
4247  
4246  
4245  
4244  
4243  
4242  
4241  
4240  
4239  
4238  
4237  
4236  
4235  
4234  
4233  
4232  
4231  
4230  
4229  
4228  
4227  
4226  
4225  
4224  
4223  
4222  
4221  
4220  
4219  
4218  
4217  
4216  
4215  
4214  
4213  
4212  
4211  
4210  
4209  
4208  
4207  
4206  
4205  
4204  
4203  
4202  
4201  
4200  
4199  
4198  
4197  
4196  
4195  
4194  
4193  
4192  
4191  
4190  
4189  
4188  
4187  
4186  
4185  
4184  
4183  
4182  
4181  
4180  
4179  
4178  
4177  
4176  
4175  
4174  
4173  
4172  
4171  
4170  
4169  
4168  
4167  
4166  
4165  
4164  
4163  
4162  
4161  
4160  
4159  
4158  
4157  
4156  
4155  
4154  
4153  
4152  
4151  
4150  
4149  
4148  
4147  
4146  
4145  
4144  
4143  
4142  
4141  
4140  
4139  
4138  
4137  
4136  
4135  
4134  
4133  
4132  
4131  
4130  
4129  
4128  
4127  
4126  
4125  
4124  
4123  
4122  
4121  
4120  
4119  
4118  
4117  
4116  
4115  
4114  
4113  
4112  
4111  
4110  
4109  
4108  
4107  
4106  
4105  
4104  
4103  
4102  
4101  
4100  
4099  
4098  
4097  
4096  
4095  
4094  
4093  
4092  
4091  
4090  
4089  
4088  
4087  
4086  
4085  
4084  
4083  
4082  
4081  
4080  
4079  
4078  
4077  
4076  
4075  
4074  
4073  
4072  
4071  
4070  
4069  
4068  
4067  
4066  
4065  
4064  
4063  
4062  
4061  
4060  
4059  
4058  
4057  
4056  
4055  
4054  
4053  
4052  
4051  
4050  
4049  
4048  
4047  
4046  
4045  
4044  
4043  
4042  
4041  
4040  
4039  
4038  
4037  
4036  
4035  
4034  
4033  
4032  
4031  
4030  
4029  
4028  
4027  
4026  
4025  
4024  
4023  
4022  
4021  
4020  
4019  
4018  
4017  
4016  
4015  
4014  
4013  
4012  
4011  
4010  
4009  
4008  
4007  
4006  
4005  
4004  
4003  
4002  
4001  
4000

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR  
S4 - SKOVLY, JESSHEIM

Vedtatt av Ullensaker kommunestyre den \_\_\_\_\_



Ordfører

Detaljreguleringsplanen er datert	28.02.2014, Sist revidert 03.06.1014
Reguleringsbestemmelsene er datert	28.02.2014, Sist revidert 18.12.2014 av UK

Plan id nr. 0235317

## 1. GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planavgrensningen på plankartet.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
  - Bebyggelse og anlegg
    - Sentrumsformål (K1-K4,), 1130
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
    - Kjøreveg (o\_V1, o\_V2, o\_V3), 2011
    - Fortau, 2012
    - Torg, 2013
    - Gatetun (f\_, o\_), 2014
    - Gang-/sykkelveg, 2015
    - Gangareal, 2016
    - Sykkelfelt, 2017
    - Annen veggrunn, 2018

## 2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 2.1 Kommunens behandling av estetisk plan

Estetisk plan for omsøkt utbyggingstrinn skal leveres ifm. forhåndskonferanse og må være godkjent før rammetillatelse gis. For definisjon av estetisk plan se pkt. 3.1 i dette dokumentet.

### 2.2 Veg og trafikkanlegg

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innen K1 skal byggeplan for den del av Trondheimsvegen som grenser til K1 være godkjent av rette vegmyndighet, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltaket være inngått.

Den delen av Trondheimsvegen som grenser inntil K1 skal være opparbeidet i hht. reguleringsplan vedtatt 28.01.2008, og godkjent byggeplan før det gis brukstillatelse innenfor K1.

Del av Rådhusvegen, V1, skal være opparbeidet i hht. godkjent byggeplan før det gis brukstillatelse innenfor K4.

o\_Gatetun skal være opparbeid i hht. godkjent byggeplan til ferdigstillingen av siste byggetrinn i K3 og K4.

Kjeld Stubs veg, V3, samt fortau langs sørsiden, skal være opparbeidet i hht. godkjent byggeplan før det gis brukstillatelse innenfor tilliggende del av K4.

Del av Kjeld Stubs veg, V2, samt fortau langs sørsiden, skal være opparbeidet i hht. godkjent byggeplan før det gis brukstillatelse innenfor tilliggende del av K3.

Del av Kjeld Stubs veg, V2, samt fortau langs sørsiden, skal være opparbeidet i hht. godkjent byggeplan før det gis brukstillatelse innenfor tilliggende del av K1.

f\_Gatetun skal ferdigstilles i hht. godkjent byggeplan før det gis brukstillatelse for siste utbygging innenfor K3 og K4. Midlertidig løsning for ferdsel av myke trafikanter skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for første utbygging innenfor tilliggende del av K3 og K4.

Utearealene på tak/hevet lokk skal ferdigstilles samtidig med boligene. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på utearealene som er årstidsavhengige, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

### 2.3 Vann og avløp

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal kommunen ha godkjent teknisk plan for vann- og avløpsanlegg (VA), samt for bortføring av overvann i samsvar med krav og bestemmelser i VA-normen for Ullensaker kommune.

Planer for tekniske anlegg kan deles opp og ledningsnettene kan utbygges etappevis i takt med utviklingen av området. Hensiktsmessig oppdeling skal godkjennes av kommunen.

Vann og avløpsnettene skal være godkjent som driftsklart før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen det betjener. Annen ordning skal godkjennes av VARV-enheten i kommunen.

### 3. FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Estetisk plan

Estetisk plan skal inneholde:

- Fasadeoppriss, snitt og 3D-tegninger. Disse skal gi et klart bilde av prosjektets arkitektur, visjon og forholdet til eksisterende og planlagt bebyggelse.
- Sol/skyggediagram. Det skal leveres sol/skyggediagram fra 1. mai kl. 15:00. Det kan i tillegg leveres andre sol/skyggediagrammer for å fremheve kvaliteter ved prosjektet.
- Belysningsplan for uteområdet som skal beskrive hvordan belysning av uteareal på bakkeplan, fasader og uteoppholdsareal på tak er tenkt løst som helhet. Belysningen skal utføres på en slik måte at det bidrar til å styrke de opplevelsesmessige kvaliteter av byrom og bebyggelse. Innvendig og utvendig belysning for gangbroer, skal inngå som en del av belysningsplanen.
- Retningslinjer for utvendig skiltbruk.
- Utomhusplan M=1:200. Denne skal vise beplantning og møblering. Den kan i tillegg vise referansebilder der det er vanskelig å beskrive ønsket kvalitet.
- Ved utbyggingstrinn som vil inkludere opparbeidelse av Skovly Allé skal det leveres utomhusplan M= 1:100 for Alléen. Denne skal inneholde møblering, samt forslag til aktivisering og sambruk med Rådhusplassen.
- Utforming av tekniske installasjoner på tak. Det skal fremgå av levert materiale utformingen og plasseringen av tekniske installasjoner på tak. Tekniske installasjoner skal være inntrukket fra fasadeliv og underordnet fasadeuttrykket. De skal være integrert i arkitekturen og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

Arealregnskap.

Det skal leveres totalt arealregnskap (BRA) for søkt utbygging. Fra regnskapet skal det fremgå hvordan arealer er fordelt per etasjer. (Det skal også leveres dwg-fil).

#### 3.2 Søknad om rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan varelevering vil bli løst i form av plantegning som viser svingradier for inn- og utkjørende kjøretøy, manøvrering og oppstillingsplasser for et sannsynlig antall varebiler.

Det skal i fbm. med hvert byggetiltak redegjøres for hvordan parkeringen skal fungere i anleggsperioden.

### 3.3 Beregning av bruksareal

For bygninger som ut fra sin funksjon har etasjehøyder over 3 meter, skal bruksareal ikke regnes med tenkt plan for hver tredje meter.

Parkerings- og bodareal under terreng regnes ikke med i bruksarealet (BRA) til bebyggelsen.

### 3.4 Plassering, utforming, estetikk

Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, med et moderne og gjerne nyskapende uttrykk. Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige materialer, med lang levetid og god materialutnyttelse i nye bygg og anlegg.

Fasader skal i hovedsak gis en vertikal inndeling, for å sikre nødvendig variasjon og unngå monotone fasader. Det tillates mindre fasadesprang og andre arkitektoniske elementer ut over formålsgrense mot tilstøtende gaterom for å sikre nødvendig grad av variasjon og oppbryting av fasade. Maksimal uttrekking for mindre fasadesprang er 0,6 m.

Der parkering skjer helt ut til fasaden mot Furusetgata, f\_Gatetun, Trondheimsvegen og Kjeld Stubs veg, skal fasadene utformes på en slik måte at parkeringsarealet er visuelt skjermet mot utsiden, og slik at fasaden fremstår som en integrert del av den øvrige fasade med like høy kvalitet.

På gateplan i Rådhusvegen, Furusetgata, Trondheimsvegen og f\_Gatetun skal bygninger utformes med aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasade mot gate, der funksjonen er forretning, skal være åpne med glass som hovedmateriale. Hver forretning som ligger mot gate skal ha direkte inngang utenfra. Glass skal ikke tildekkes.

Det tilstrebes etablering av kontorer og/eller publikumsrelaterte funksjoner i deler av arealer i første etasje mot Kjeld Stubs veg.

### 3.5 Skilt og reklame

Skilt- og reklamebruk skal godkjennes av kommunen. All skiltbruk skal underordnes fasadeuttrykket.

### 3.6 Parkering

Bilparkering for ny bebyggelse i planområdet:

I rammesøknad skal det avsettes følgende antall parkeringsplasser:

0,5 p-plass pr. 50m<sup>2</sup> BRA forretning

0,5 p-plass pr. 100m<sup>2</sup> BRA kontor og tjenesteyting

0,5 p-plass pr. 100m<sup>2</sup> BRA hotell og konferanse  
0,5 p-plass pr. 50m<sup>2</sup> BRA restaurant, kafé  
0,20 p-plass pr sitteplass forsamlingslokale, kino  
1 p-plass pr. 100m<sup>2</sup> BRA treningssenter  
1,2 p-plass pr. boenhet

Parkeringsdekningen vurderes samlet for byggeområde K1 og for byggeområde K2 – K4.

#### Bilparkering for Jessheim Storsenter som skal ivaretas i planområdet:

Det skal sikres 560 p-plasser i planområdet for gjennomført utbygging innenfor gnr. 135/106 m.fl., jfr. vedtak i sak 211/08 i Hovedutvalg for overordnet planlegging. Disse parkeringsplassene kommer i tillegg til det antall plasser som utløses av utbygging av nye næringsarealer innenfor planområdet.

#### Parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede:

I parkeringsanlegg med størrelse inntil 500 biler skal minimum 5% av parkeringsplassene være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

For større parkeringsanlegg skal minimum 25 plasser pluss andel på 1% av parkeringsplassene over 500 være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Det forutsettes at disse er spredt over alle parkeringsplan og maksimum avstand til heis/ rullebånd ikke overstiger 50m.

#### Parkering for el-bil:

I parkeringsanlegg med størrelse inntil 500 biler skal minimum 5% av parkeringsplassene være tilrettelagt el-bil parkering. For større parkeringsanlegg skal minimum 25 plasser pluss andel på 1% av parkeringsplassene over 500 være tilrettelagt for el-bil parkering.

#### Sykkelparkering for næring:

I rammesøknad skal det avsettes minimum følgende antall sykkelparkeringsplasser:

6 plasser pr. 1000m<sup>2</sup> BRA forretning  
2 plasser pr. 1000m<sup>2</sup> BRA kontor  
1 plass pr. 1000m<sup>2</sup> BRA kultur  
1 plass pr. 1000m<sup>2</sup> BRA for hotell

Sykkelparkering skal plasseres på gatenivå og fortrinnsvis være under tak og eller i parkeringsanlegg. Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ hvor sykkelen enkelt kan låses fast.

#### Sykkelparkering for boliger:

I rammesøknad skal det avsettes minimum følgende antall sykkelparkeringsplasser:  
2 stk pr bolig.

Sykkelparkering for boliger skal ivaretas i parkeringsanlegg og/eller private sportsboder. For at sportsboder skal være egnet for parkering av sykkel må boder være tilgjengelig fra gatenivå eller fra egen biloppstillingsplass i parkeringskjeller. 10 % av sykkelparkering til bolig skal plasseres på gateplan i tilknytning til boliginn ganger.

Ved utbygging av leiligheter inntil 5000m<sup>2</sup> bruksareal skal det settes av minimum 35 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100m<sup>2</sup> bruksareal for bolig, der maksimum 10m<sup>2</sup> per privat balkong kan inngå i utregningen. 10m<sup>2</sup> per 100m<sup>2</sup> bruksareal for bolig opparbeides til lekbart areal.

For større leilighetsutbygging skal beregning av uteareal for leilighetsareal utover 5000m<sup>2</sup> settes til 20 m<sup>2</sup> per 100m<sup>2</sup> bruksareal for bolig hvor 10 m<sup>2</sup> av privat balkong kan inngå i utregningen. 10m<sup>2</sup> per 100m<sup>2</sup> bruksareal for bolig opparbeides til lekbart areal. Samlet felles uteoppholdsareal skal være minimum 250m<sup>2</sup>. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1 der bredde er minimum 12 meter.

Uteoppholdsarealet kan i sin helhet ligge på tak/hevet lokk. Deler av f\_Gatetun og allment tilgjengelig park på tak/hevet lokk, kan inngå i beregning av uteoppholdsareal. Sedumtak og tilsvarende taktyper som ikke er egnet for opphold skal ikke regnes inn i uteoppholdsareal.

Utregning av uteareal skal foretas separat for K3 og K4

Den 1. mai kl. 15:00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av godkjent uteareal.

Felles uteoppholdsarealer på tak skal ha et grønt preg. Mindre vannelementer kan regnes som del av grøntareal. Minst 30% av uteareal på tak skal ha vegetasjonsdekke med jorddybde som muliggjør dyrking av busker .

Tilgrensende takarealer til felles uteoppholdsareal skal ha sedumtak eller tilsvarende taktype som skal ha fordrøyningsfunksjon for overvann.

Felles uteoppholdsarealer skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lek tilpasset alle aldersgrupper. Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold.

Sittegrupper lokaliseres slik at de får støynivå under 55 Lden.

Det skal skilles og skjermes fysisk ved bruk av beplantning/levegger mv. mellom felles-, halvprivate- og private utearealer. Der det er nødvendig skal det skilles mellom ulike bruksformål og soner. Avstanden mellom boliger/private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsareal skal være minst 2 meter. Utearealer på taket skal være utformet slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Det skal sikres løsninger som skal ivareta gode gangforbindelser til tilgrensende forretninger/kontorer og gatenivå.

### 3.8 Overskuddsmasser

Kommunen kan kreve at plan for deponering/behandling av overskuddsmasser sendes inn før igangsettingstillatelse.

### 3.9 Vann og avløp

Overflatevann / takvann / drensvann skal primært behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. I områder med høy grunnvannstand kan overvannet kobles via fordrøyningsystem til hovedledning i Rådhusvegen.

### 3.10 Renovasjon

Husholdningsavfall skal håndteres i samsvar med bestemmelser i renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune. Næringsavfall skal behandles på forsvarlig måte i samsvar med bestemmelser på området.

Løsning for renovasjonsordning skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

### 3.11 Støy

Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. For utendørs støy gjelder anbefalte støygrenser i «Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012» eller enhver tids gjeldende retningslinjer for støy i arealplanlegging, med følgende unntak:

Det tillates støynivå ut over retningslinjens anbefalte grenseverdier utenfor vindu til oppholdsrom som vender mot fv. 454 Trondheimsvegen, samt mot deler av fasade mot nord og sør. For leiligheter hvor anbefalt nivå på fasadestøy overskrides mot en fasade, skal minst halvparten av rom for varig opphold, herav minst ett soverom, vende mot stille side.

### 3.12 Varelevering

Det skal sikres god trafiksikkerhet og varelevering skal utformes slik at den ikke bidrar til opphopning av trafikk ut i tiliggende gater.

## 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 K1

#### Formål

Sentrumsformål.

Innenfor kvartalet tillates etablering av forretninger, tjenesteyting, kontor, bevertning, boligbebyggelse og parkering.

#### Grad av utnytting

Maks. BRA = 14.000m<sup>2</sup>.

#### Byggehøyder

Maks byggehøyde på taket til hovedbygningen er kote 227. Det tillates en tilbaketrukket toppetasje opp til kote 230.

## 4.2 K2

### Formål

Sentrumsformål.

Innenfor kvartalet tillates etablering av forretninger, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning. I tilknytning til hotellet tillates konferansesenter. Parkering skal legges under bebyggelsen.

Det skal sikres allmenn tilgjengelighet til minst en av hotellets tre øverste etasjer.

### Grad av utnytting

Maks. BRA = 14.000m<sup>2</sup>.

### Byggehøyder

Maks. byggehøyde er kote 270.

### Utforming

Bygningen skal utformes som et fondmotiv. I forbindelse med rammesøknad skal konsekvenser for eksisterende bebyggelse, byrom, lokalklimatiske forhold, fjernvirkning og fondmotiv utredes.

## 4.3 K3 og K4

### Formål

Innenfor kvartalet tillates etablering av forretninger, tjenesteyting, kontor, tilhørende del av hotell innenfor K2, bevertning, , boligbebyggelse samt parkeringsanlegg. Forretning, kontor og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres i de nedre etasjer. Boligene skal være i etasjer over de øvrige formålene.

Innenfor søndre del av K4 kan det tilrettelegges en allment tilgjengelig park på tak/hevet lokk over næringsetasje.

### Grad av utnytting

Maks. BRA = 85.000m<sup>2</sup>.

### Byggehøyder

Maks byggehøyde i K3 settes til 235 moh. Det tilstrebes mest mulig variasjon i høyder over kotehøyde 219 moh.

Maks byggehøyde i K4 settes til 235 moh. Det tilstrebes mest mulig variasjon i høyder over kotehøyde 219 moh. Bebyggelsen skal hensynta Rådhuset og Jessheim kirke.

### Adkomst til parkering

Det skal være adkomst til parkeringskjeller i eksisterende kjøpesenter via planområdet.

## 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Kjøreveg, offentlig.

V1 omfatter del av Rådhusvegen.

V2 omfatter østre del av Kjeld Stubs veg.

V3 omfatter vestre del av Kjeld Stubs veg.

Avkjørsler fra V1, V2 og V3 skal framgå av situasjonskart til søknad om rammetillatelse.

### 5.2 Fortau.

Fortau langs tilliggende offentlige veger skal opparbeides som vist på planen.

### 5.3 Torg.

Torget skal fungere som en overkjørbar forbindelse mellom Furusethgata og Rådhusvegen.

### 5.4 o\_Gatetun.

Gatetunene skal fungere med blandet trafikk på de myke trafikanters premisser. I Furusethgata skal gatetunet opparbeides med belegning og markering som skiller det fra øvrig del av Furusethgata og Torget.

Kryssing av Kjeld Stubs veg skal opparbeides som et opphøyd gangfelt, med en belegning som skiller den fra kjørearealene til V2 og V3, og være overkjørbar.

### 5.5 f\_Gatetun.

Gatetunet skal være tilgjengelig gjennom hele døgnet. Det skal opparbeides med fast dekke, og gi rom for møblering, ulike uteaktiviteter, boder, beplantning og belysning.

Viktige inngangspartier og vertikalforbindelser (heis/trapp) kan trekkes markert ut fra fasade for å oppnå en tydeligere oppdeling av fasaden. Maksimal uttrekking er 3m fra fasadeliv, med et maksimalt avtrykk i plan på 30m<sup>2</sup>.

Andre inngangspartier og vertikalforbindelser kan trekkes ut fra fasade. Maksimal uttrekking er 1,5m fra fasadeliv, med et maksimalt avtrykk i plan på 8m<sup>2</sup>. Endelig utforming og plassering skal avklares i fbm. rammesøknader.

### 5.6 Overganger

Over f\_gatetun, o\_fortau og o\_gatetun tillates bygd åpne bruer eller lukkede overganger for gående.

Bebyggelsen skal være utformet slik at det sikres nødvendig offentlig trafikkareal på bakkeplan med fri høyde på 4,5 m. Endelig utforming og plassering skal avklares i fbm. rammesøknader.

Gangbroene skal utformes på en slik måte at det sikres maksimal transparens med bruk av glass i vegger. Det tillates ikke faste installasjoner inne i gangbroene, f.eks. vegger eller solskjerming, som hindrer transparens. Det tillates 3 gangbruer med

maksimal bredde på 8,5m som vil forbinde K3 med K4, K3 med eksisterende storsenter og K4 med eksisterende storsenter. I tillegg tillates det etableringer av gangbruer mellom K3 og K4 med maksimal bredde på 6,5 m over f\_Gatetun. Antall bruer avklares gjennom godkjenning av estetisk plan og eller rammesøknad.

#### 5.7 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg langs tilliggende offentlige veger skal opparbeides som vist på planen.

#### 5.8 Sykkelfelt.

På begge sider av kjørebane av Rådhusvegen skal det avmerkes 1,5 m til sykkelfelt.

#### 5.9 Annen veggrunn.

Innenfor annen veggrunn tillates opparbeidet med vegetasjon, skilt, belysning, flaggstenger.



«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»  
  
«KONTAKT»

Saksnr.:  
2014/6683-226

Deres ref.:  
«REF»

Saksbehandler:  
Jonny Leirpoll

Dato:  
23.03.2020

**GNR 135/912/0/1-127 - FERDIGATTEST - BOLIGBLOKK A, C, D**

<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	135/912/0/1-127	<b>Byggested</b>	Furuseth gata 6, 8, 10 Kjeld Stubsveg 5, 7, 9, 11 Skovly Promenade 2, 4, 6, 8, 10, 12
<b>Tiltakshaver</b>	Harald Kværner Eiendom AS	<b>Ansv. SØK</b>	Plus Arkitektur AS
<b>Tiltak</b>	Boligblokker		

**Dokumentasjon og avgitt erklæring**

Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning og tilhørende dokumentasjon, mottatt 16.03.2020, 17.03.2020 og 18.03.2020, jf. SAK10 § 8-1 og plan og bygningsloven (pbl) § 21-10. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med eventuelle senere tillegg.

Det er bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest	Ja
Det er sendt inn sluttrapport for avfall og miljøsanering	Innsendt ved søknad om ferdigattest for næringsdelen den 24.09.2019.
Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV) er overlevert byggets eier	Ja
Gjennomføringsplan, dato, versjon	16.03.2020, Blokk A 17.03.2020, Blokk C 18.03.2020, Blokk D

**Varmesystem**

Det er oppgitt følgende varmesystem for tiltaket: fjernvarme, elektrisitet .  
Ved eventuell senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

**Avslutning av saken**

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Ullensaker kommune  
Byggesaksavdelingen

Med hilsen

Jonny Leirpoll  
Seniorrådgiver

Mari Wethal Eidem  
Rådgiver

*Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.*



**ULLENSAKER  
KOMMUNE**

«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»  
  
«KONTAKT»

Saksnr.:  
2014/6683-229

Deres ref.:  
«REF»

Saksbehandler:  
Jonny Leirpoll

Dato:  
25.03.2020

**GNR 135/912 - FERDIGATTEST - TAKHAGE SKOVLY**

<b>Gnr/Bnr</b>	135/912	<b>Byggested</b>	Furuset gata 6, 8, 10 Kjeld Stubsveg 5, 7, 9, 11 Skovly Promenade 2, 4, 6, 8, 10, 12
<b>Tiltakshaver</b>	Harald Kværner Eiendom AS	<b>Ansv. SØK</b>	Plus Arkitektur AS
<b>Tiltak</b>	Takhage		

**Dokumentasjon og avgitt erklæring**

Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning og tilhørende dokumentasjon, mottatt 23.03.2020, jf. SAK10 § 8-1 og plan og bygningsloven (pbl) § 21-10. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med eventuelle senere tillegg.

Det er bekreftet at tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest	Ja
Det er sendt inn sluttrapport for avfall og miljøsanering	Ikke aktuelt
Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV) er overlevert byggets eier	Ja
Gjennomføringsplan, dato, versjon	23.03.2020

**Avslutning av saken**

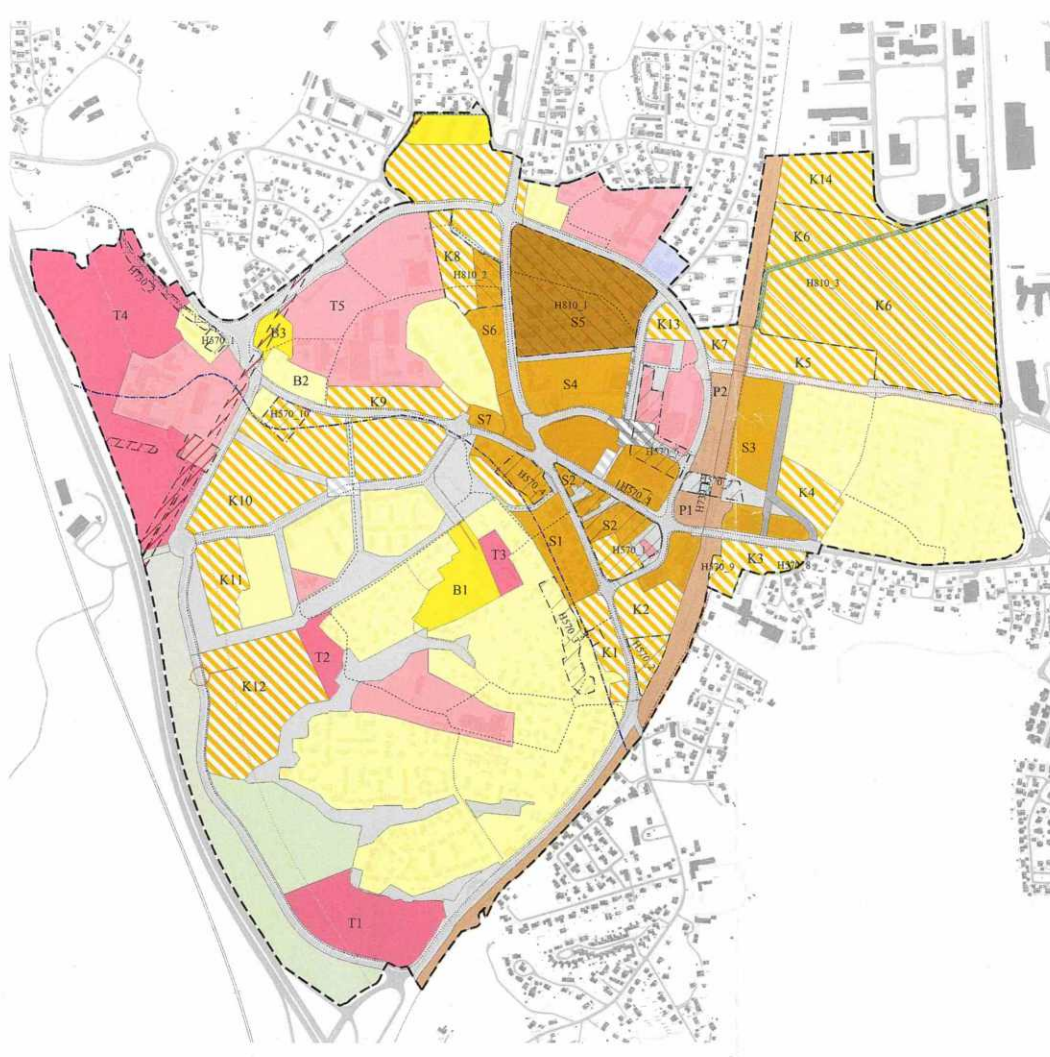
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Ullensaker kommune  
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll  
Seniorrådgiver

Mari Wethal Eidem  
Rådgiver

*Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.*



**TEGNFORKLARING**  
Planens

**Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Kombineret bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombineret 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 fritilsformål samt reindrift - nåværende
- Byggegrense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspennkabler)
- Anghthensynsone - Bevaring kulturmiljø (H570)
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging (H510)
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende (H730)
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Samleveg - fremtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - fremtidig
- Turveg/urdrag - nåværende
- Turveg/urdrag - fremtidig
- Marine avsetninger

Rastskiltet er tegnet med svak gråfarge

**Kartopplysninger**  
 Kilde for basiskart: Geovest/Ullensaker  
 Dato for basiskart: 20.10.2014  
 Koordinatssystem: UTM zone 32 / Euro89  
 Høydeprosjekt: NN 2000

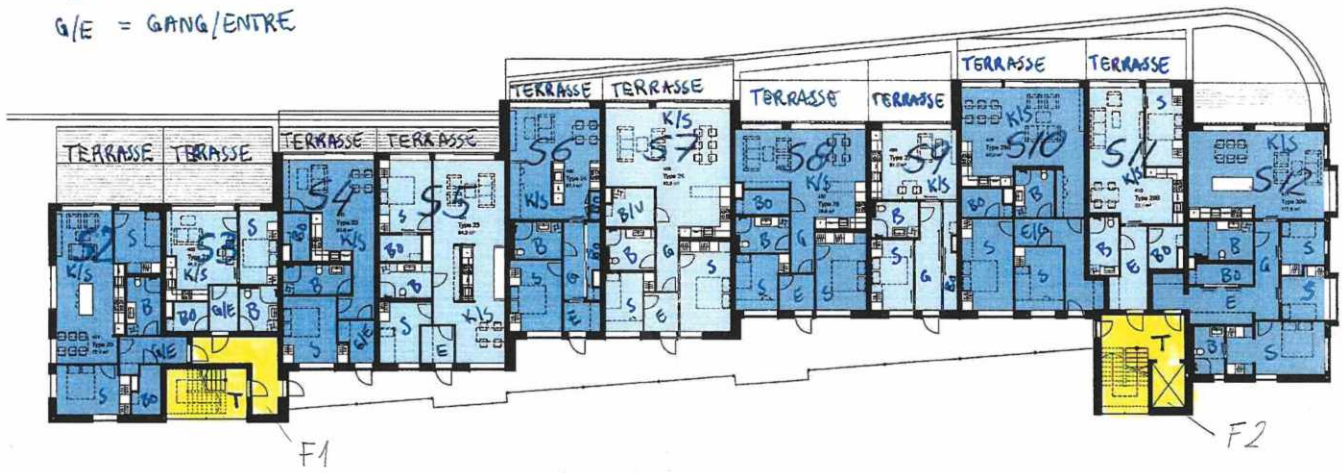
Kartskala: 1:5000 (A3-format)  
 0 100 200 m

**Kommunedelplan Jessheim**  
 Ullensaker kommune  
 MED TILHØRENDE PLANBESTEMMELSER

Acciplex-ID: 6235-683  
 Kartprosjekt: Ullensaker Kommune  
 Kartprodusent: Ullensaker Kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SKR.
Revisjon		05.11.14	
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>			
Vedtatt av kommunestyret	53/14	16.06.14	
Offisielt innlegg til: 04.07.2013 til 13.06.2013			
1. gangs behandling - Hovedsakelig for overordnet planlegging (HDP)	106/13	03.06.13	
Konsekvent av oppsett av planarbeidet		09.12.10	
PLANEN UTARBEIDET AV: Ullensaker	PLANNR.	TEGNER	SAKSBEH.

T = TRAPP  
 BO = BOD  
 K/S = KJØKKEN/STUE  
 S = SOVEROM  
 B = BAD  
 G/E = GANG/ENTRE  
 E = ENTRE  
 G = GANG  
 B/V = BOD/VASK



SKOVLY BOLIG  
Bygg A

Plan 4 - Boligplan 1

301 utgave: 20.04.16

Leilighetstyper: Type 20, Type 21, Type 22, Type 23, Type 24, Type 25, Type 26, Type 27, Type 28B, Type 29B, Type 30B  
 Leilighetsnr: 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411



A1 - 1:100  
A3 - 1:200

HUSD

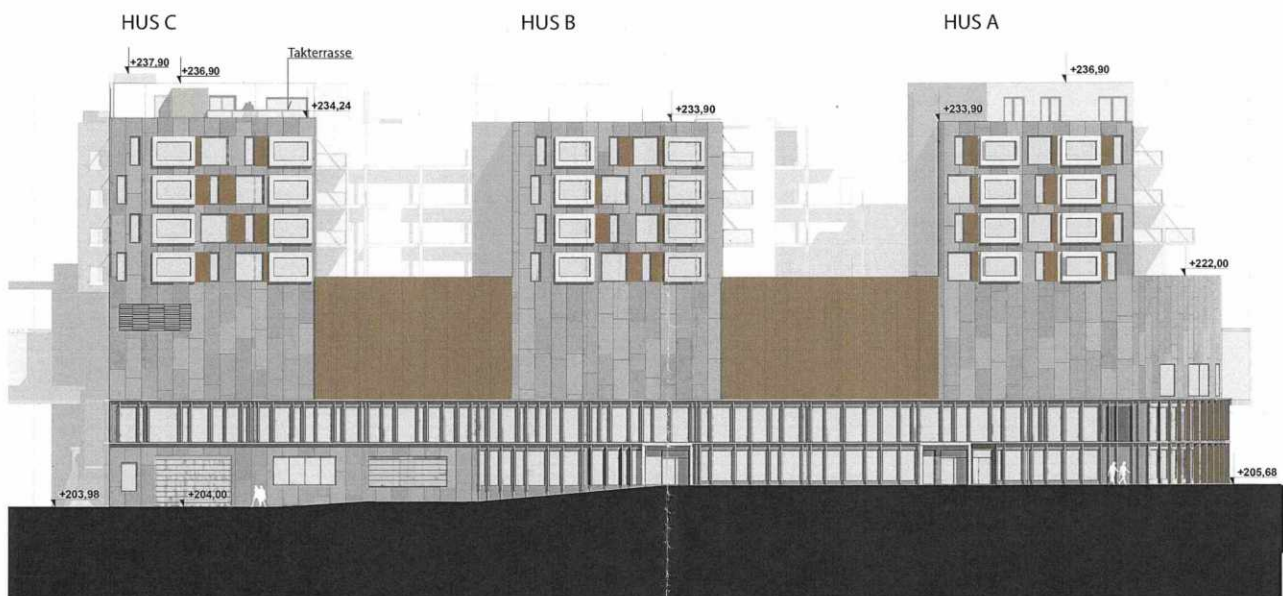


Skovly K3 Gnr. 135 Bnr. 14  
Søknad om dispensasjon-Nabovarsel

Fasade sør

Målestokk 1:100 (papirstørrelse A1)  
09.03.2017  
Ansvarlig søker:

**PLUS**ARKITEKTUR

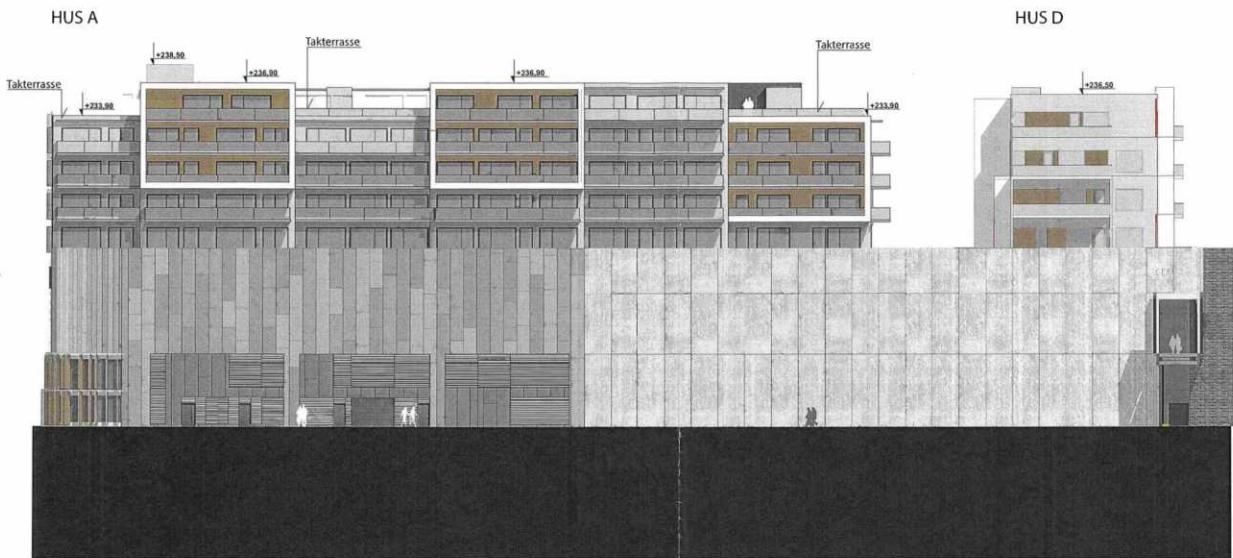


Skovly K3 Gnr. 135 Bnr. 14  
Søknad om dispensasjon-Nabovarsel

Fasade nord

Målestokk 1:100 (papirstørrelse A1)  
09.03.2017  
Ansvarlig søker:

**PLUS**ARKITEKTUR

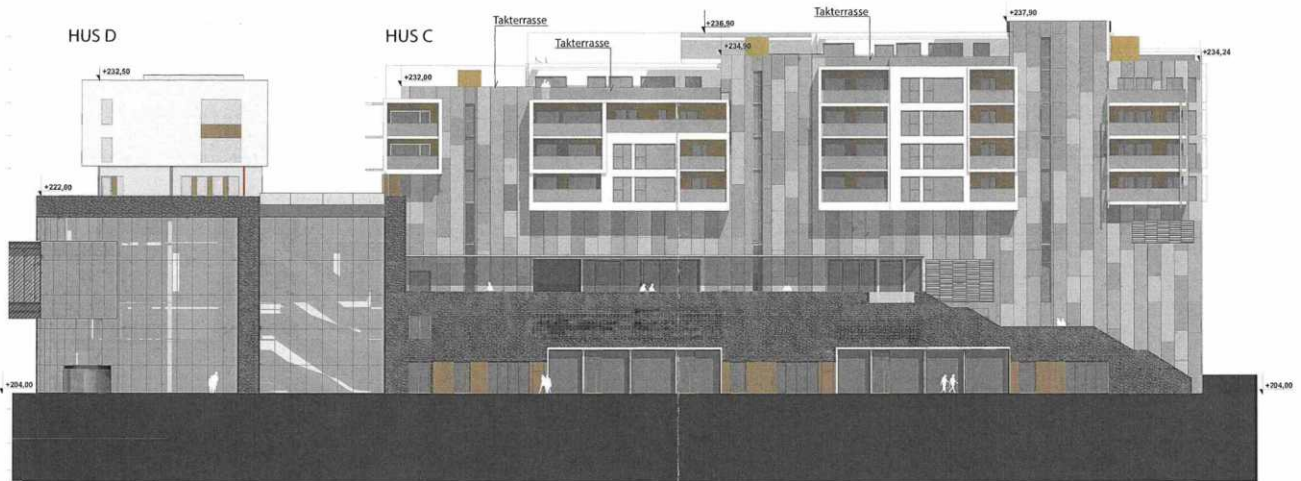


Fasade vest

Skovly K3 Gnr. 135 Bnr. 14  
Søknad om dispensasjon-Nabovarsel

Målestokk 1:100 (pappirstørrelse A1)  
09.03.2017  
Ansvarlig søker:

**PLUS**ARKITEKTUR



Skovly K3 Gnr. 135 Bnr. 14  
Søknad om dispensasjon-Nabovarsel

Målestokk 1:100 (papirstørrelse A1)  
09.03.2017  
Ansvarlig søker:

**PLUS** ARKITEKTUR

Fasade øst



Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE AS  
GOTAASALLEEN 39  
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 121-23-0040 (Merete Ruud)  
Vår referanse: 3086320/20601612  
Bestilling: C3 2023-02-10 (6) 33

Dato  
10.02.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
416314	200	8.2.2018	SEKSJONERING

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3033 ULLENSAKER	135	912	0	0

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](http://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



## Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 602309084  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 933649768      Navn ULLENSAKER KOMMUNE      Adresse Postboks 470, 2051 JESSHEIM

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 913681711      Navn Kværner Harald Eiendom AS      Bruksenhet c/o HK senteret, Storgata 6, 2050 JESSHEIM

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0235      Gnr 135      Bnr 912

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
0235	135	0	1	41484 / 52053	Næringsseksjon	Ja	Nei
0235	135	0	2	73 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	3	45 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	4	61 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	5	84 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	6	67 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	7	93 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	8	79 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	9	52 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	10	92 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	11	63 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	12	114 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	13	73 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	14	45 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	15	62 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	16	85 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	17	68 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	0	18	93 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 416314 Tinglyst: 08.02.2018  
STATENS KARTVERK



Rett kopi bekreftes

*Heimle*



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	912	0	19	79 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	20	52 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	21	88 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	22	59 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	23	111 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	24	73 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	25	45 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	26	62 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	27	85 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	28	68 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	29	93 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	30	79 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	31	52 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	32	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	33	59 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	34	111 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	35	73 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	36	45 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	37	62 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	38	85 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	39	68 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	40	93 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	41	79 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	42	52 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	43	88 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	44	59 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	45	110 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	46	155 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	47	169 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	48	169 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	49	104 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	50	105 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	51	92 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei





## Melding til tinglysning

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	912	0	52	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	53	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	54	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	55	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	56	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	57	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	58	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	59	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	60	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	61	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	62	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	63	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	64	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	65	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	66	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	67	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	68	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	69	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	70	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	71	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	72	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	73	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	74	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	75	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	76	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	77	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	78	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	79	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	80	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	81	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	82	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	83	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	84	Boligseksjon	Nei	Nei





## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utefareal
0235	135	912	0	85	80 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	86	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	87	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	88	104 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	89	58 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	90	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	91	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	92	50 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	93	60 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	94	58 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	95	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	96	114 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	97	163 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	98	108 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	99	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	100	50 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	101	60 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	102	108 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	103	114 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	104	163 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	105	122 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	106	37 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	107	55 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	108	35 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	109	53 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	110	36 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	111	37 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	112	55 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	113	35 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	114	53 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	115	35 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	116	37 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	117	55 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei





## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0235	135	912	0	118	35 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	119	53 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	120	35 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	121	88 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	122	43 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	123	53 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	124	36 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	125	437 / 52053	Næringsseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	126	437 / 52053	Næringsseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	127	425 / 52053	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



# Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ullensaker	Postboks 487, 2051 Jessheim	Ingvild Solheim

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	
Harald Kværner Eiendom AS	913681711	beata.filbrandt@hk-eiendom.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
C/O HK senteret Storgata 6	2050	Jessheim	97123523

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0235	ULLENSAKER	135	912	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
913681711	Harald Kværner Eiendom as	1/1



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				Samelebrøk (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	N	41484	B	13	B	73		25	B	45		37	B	62		49	B	104	
2	B	73		14	B	45		26	B	62		38	B	85		50	B	105	
3	B	45		15	B	62		27	B	85		39	B	68		51	B	92	
4	B	61		16	B	85		28	B	68		40	B	93		52	B	104	
5	B	84		17	B	68		29	B	93		41	B	79		53	B	105	
6	B	67		18	B	93		30	B	79		42	B	52		54	B	92	
7	B	93		19	B	79		31	B	52		43	B	88		55	B	116	
8	B	79		20	B	52		32	B	87		44	B	59		56	B	81	
9	B	52		21	B	88		33	B	59		45	B	110		57	B	91	
10	B	92		22	B	59		34	B	111		46	B	155		58	B	105	
11	B	63		23	B	111		35	B	73		47	B	169		59	B	103	
12	B	114		24	B	73		36	B	45		48	B	169		60	B	106	
Sum tellere:		52053				Nevner =		52053											

Dato	Innsenderens underskrift
8/1-17	Tore Kværner

## 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 sameiere.



## 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, fest grunn 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 *8/1-18* | Innsenderens underskrift *Tore Kværner*

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato Jørshheim 8/1-18	Hjemmelshavers underskrift Tore Kværner	Gjenta navn med blokkbokstaver TORE KVÆRNER
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
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. 0935	Kommunens navn Ullensaker	Gårdsnr. 135	Bruksnr. 912	Festenr.
Dato 25.07.18	Underskrift Ingvild Solheim	Stempel Ullensaker kommune		

Dato 8/1-18 | Innsenderens underskrift Tore Kværner

#### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samelebøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. 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
61	B	59		85	B	80		109	B	53		133				157			
62	B	49		86	B	49		110	B	36		134				158			
63	B	87		87	B	87		111	B	37		135				159			
64	B	48		88	B	104		112	B	55		136				160			
65	B	60		89	B	58		113	B	35		137				161			
66	B	81		90	B	49		114	B	53		138				162			
67	B	83		91	B	87		115	B	35		139				163			
68	B	49		92	B	50		116	B	37		140				164			
69	B	60		93	B	60		117	B	55		141				165			
70	B	81		94	B	58		118	B	35		142				166			
71	B	114		95	B	49		119	B	53		143				167			
72	B	80		96	B	114		120	B	35		144				168			
73	B	49		97	B	163		121	B	88		145				169			
74	B	87		98	B	108		122	B	43		146				170			
75	B	49		99	B	87		123	B	53		147				171			
76	B	60		100	B	50		124	B	36		148				172			
77	B	58		101	B	60		125	N	437		149				173			
78	B	49		102	B	108		126	N	437		150				174			
79	B	87		103	B	114		127	N	425		151				175			
80	B	50		104	B	163		128				152				176			
81	B	60		105	B	122		129				153				177			
82	B	58		106	B	37		130				154				178			
83	B	49		107	B	55		131				155				179			
84	B	114		108	B	35		132				156				180			
Sum tellere:		52053				Nevner =				52053									

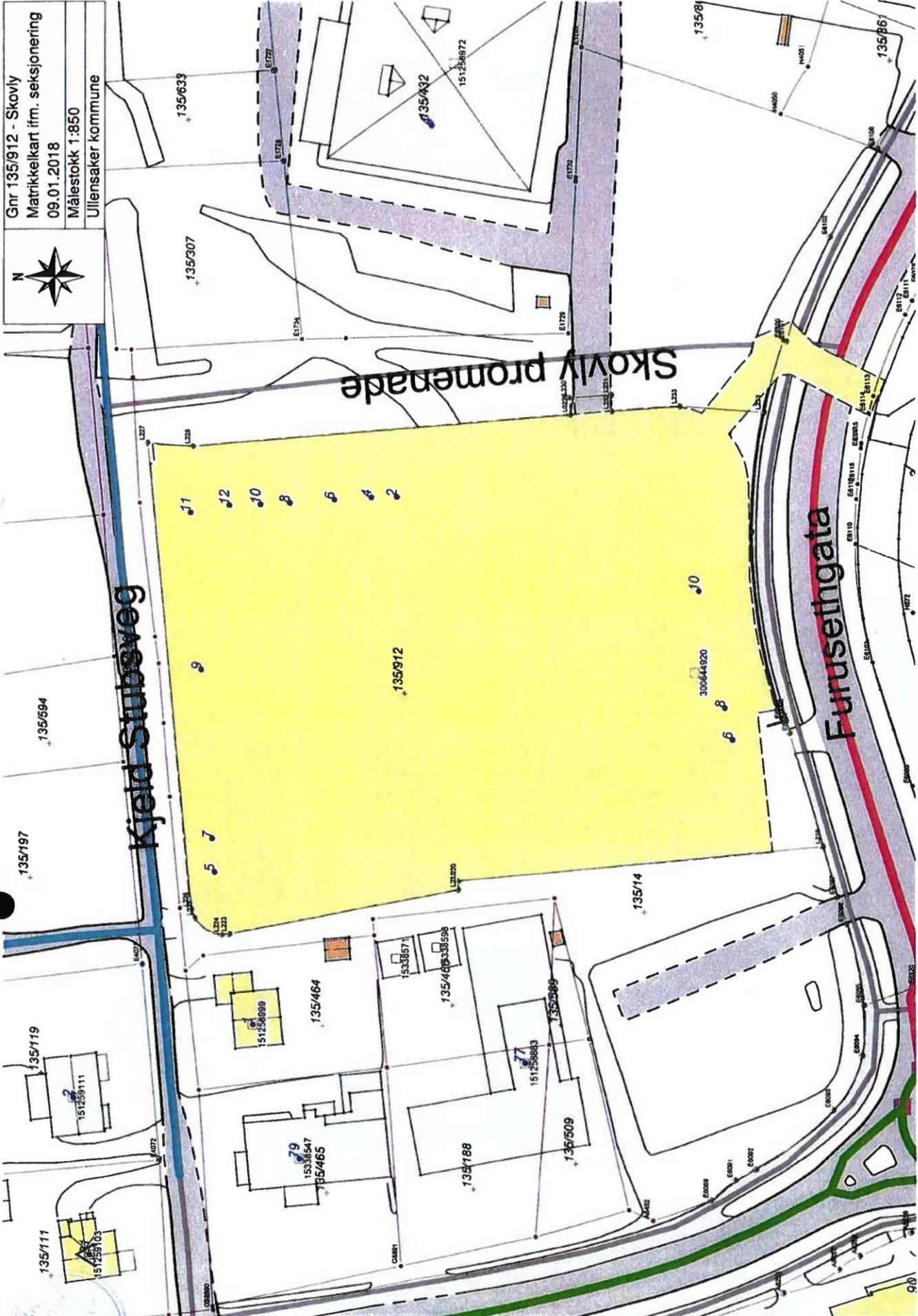
Dato 8/1-18

Innsenderens underskrift

Tore Kvammen



Gnr 135/912 - Skovly  
Matrikkelkart ifm. seksjonering  
09.01.2018  
Målestokk 1:850  
Ullensaker kommune

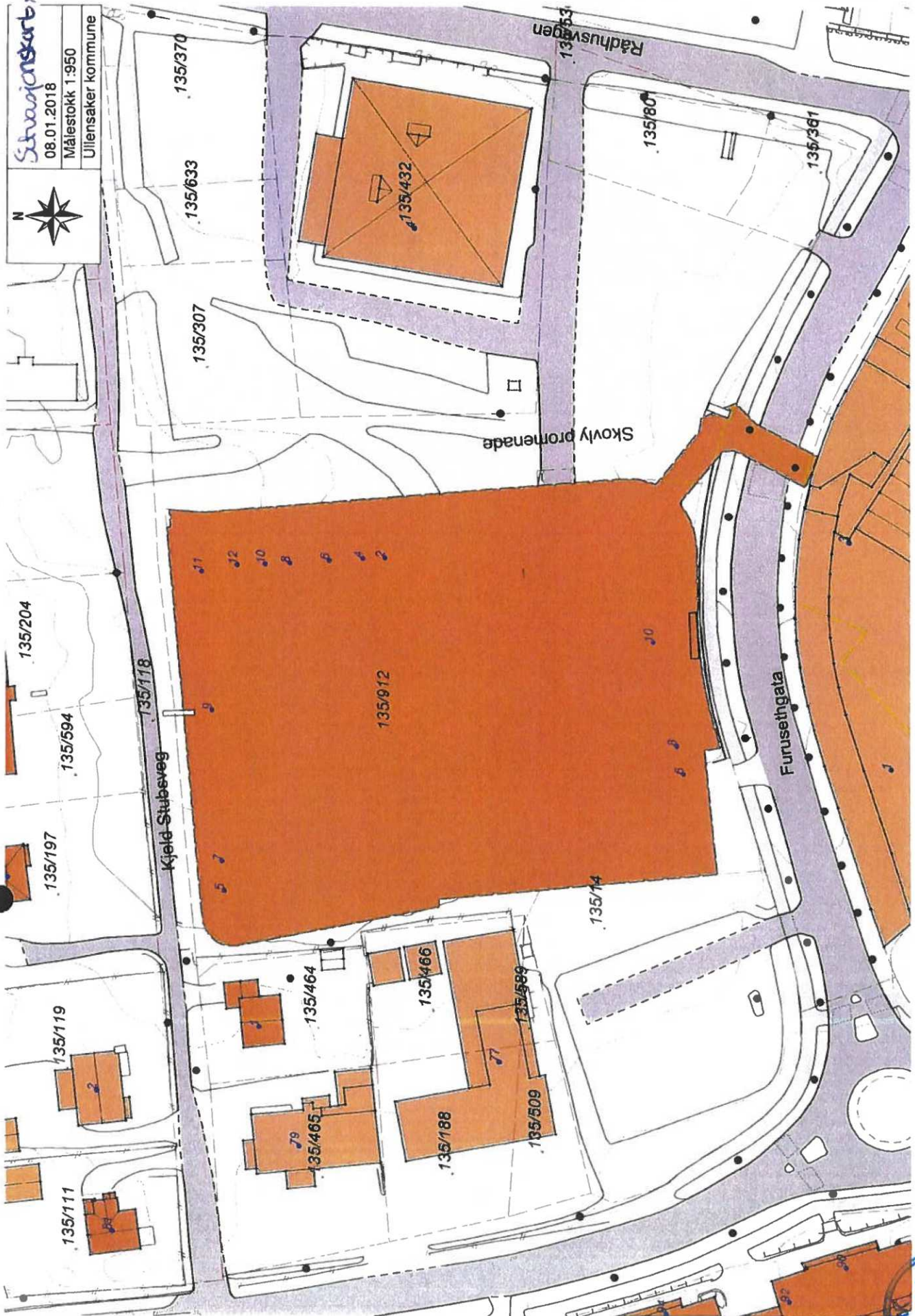


Strafrettskart

08.01.2018

Målestokk 1:950

Ullensaker kommune







# OVERSIKT SEKSTONER I HUS A, B, C OG D

## Tegelforklaring

- Hus A og B (Dokument 1)
- Hus C (Dokument 1)
- Hus D (Dokument 1)
- Hus E (Dokument 1)
- Hus F (Dokument 1)
- Hus G (Dokument 1)
- Hus H (Dokument 1)
- Hus I (Dokument 1)
- Hus J (Dokument 1)
- Hus K (Dokument 1)
- Hus L (Dokument 1)
- Hus M (Dokument 1)
- Hus N (Dokument 1)
- Hus O (Dokument 1)
- Hus P (Dokument 1)
- Hus Q (Dokument 1)
- Hus R (Dokument 1)
- Hus S (Dokument 1)
- Hus T (Dokument 1)
- Hus U (Dokument 1)
- Hus V (Dokument 1)
- Hus W (Dokument 1)
- Hus X (Dokument 1)
- Hus Y (Dokument 1)
- Hus Z (Dokument 1)

L 15039 101 1504

For oppbygging se  
prinsippsett L-15039-203.

nr	navn	areal	notis
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			

SKANSKA NORGE AS

SKOVLY TANGHAGE

UTOMNESPLAN

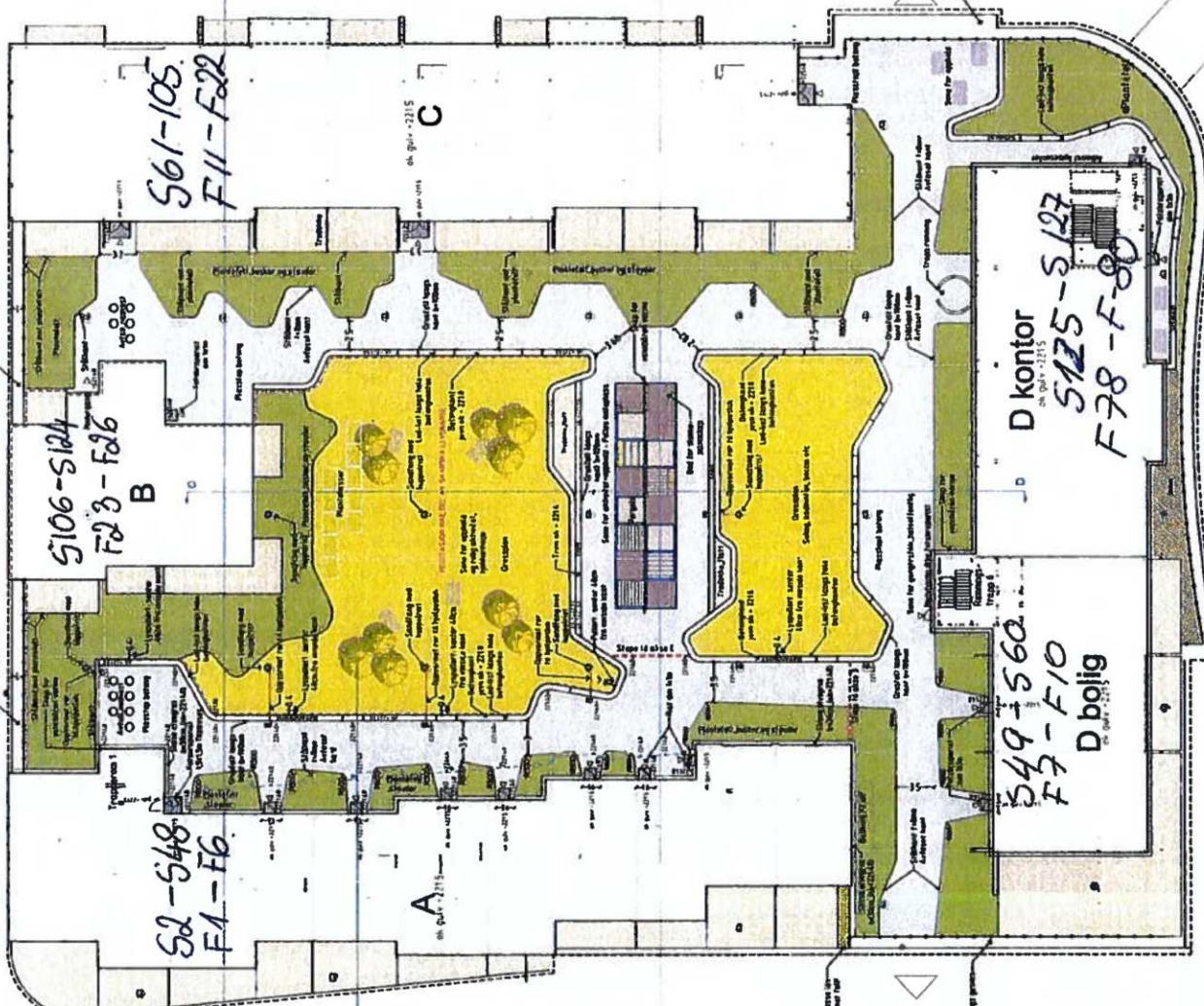
Konstruksjonsplan 01/01/2009

Arkitekttegning

101 1504



Gangbro P2









T = TRAPP  
 BO = BOD  
 K/S = KJØKKEN/STUE  
 S = SOVEROM  
 B = BAD  
 G/E = GANG/ENTRE  
 E = ENTRE  
 G = GANG  
 B/V = BOD/VASK



**SKOVLY BOLIG  
Bygg A**

**Plan 4 - Boligplan 1**

081 080000-25.04.15

Leilighetstyper: Type 20, Type 21, Type 22, Type 23, Type 24, Type 25, Type 26, Type 27, Type 28B, Type 29B, Type 30B  
 Leilighetsnr: 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411



A1 - 1:100  
 A3 - 1:200

T = TRAPP

B0 = BOD

K/S = KJØKKEN / STUVE

S = SOVE-ROM

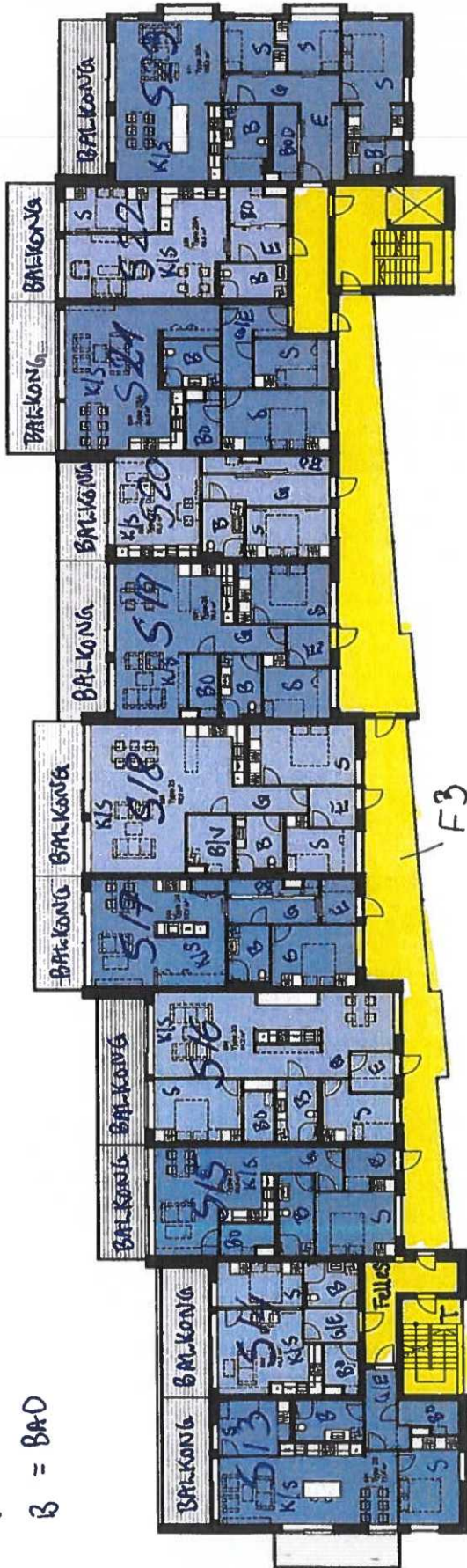
B = BAD

G/E = GANG / ENTRE

E = ENTRE

G = GANG

B/U = BOD / VASK



SKOVLY BOLIG  
Bygg A

Plan 5 - Boligplan 2

DATUM: 20.04.18

Leilighetstyper: Type 20, Type 21, Type 22, Type 23, Type 24, Type 25, Type 26, Type 27, Type 28A, Type 29A, Type 30A

Leilighetstær: 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511



A1 - 1:100

A3 - 1:200

T = TRAPP

BD = BOD

K/S = KJØKKEN / STUE

S = SOVEROM

B = BAD

G/E = GANG / ENTRÉ

E = ENTRÉ

G = GANG

B/V = BOD / VASK



**SKOVLY BOLIG  
Bygg A**

**Plan 6 - Boligplan 3**

Løslighetstyper: Type 20, Type 21, Type 22, Type 23, Type 24, Type 25, Type 26, Type 27, Type 28A, Type 29A, Type 30A  
 Løslighetstnr: 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611



A1 - 1:100  
 A3 - 1:200

K/S = KJØKKEN / STUÈ

S = SOVEROM

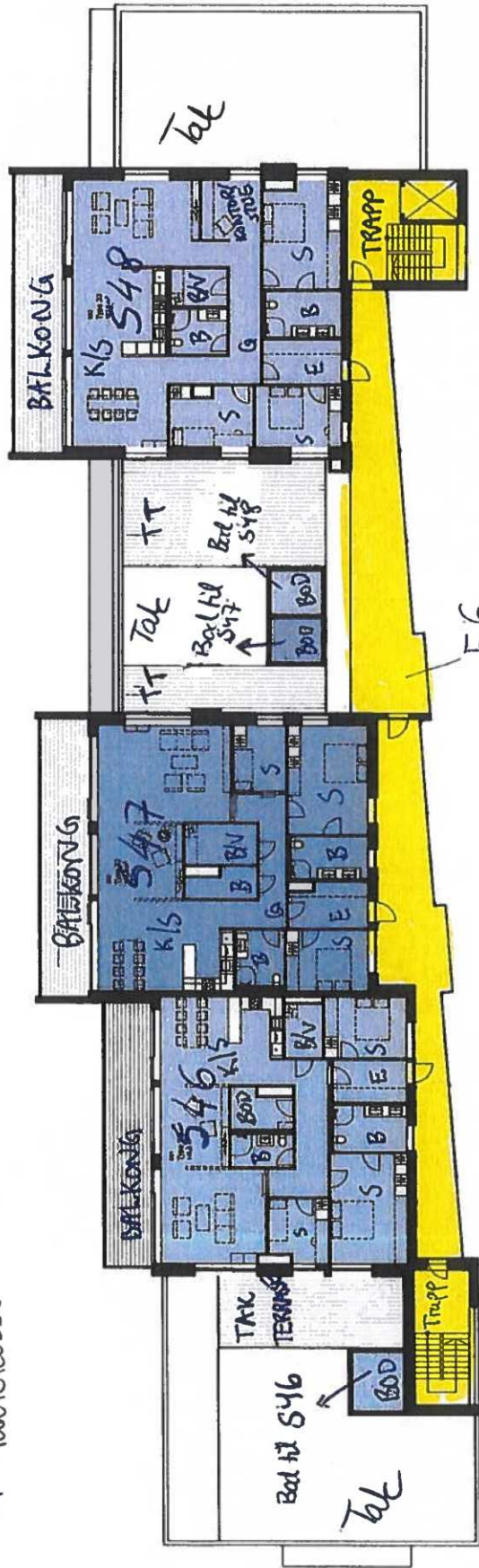
B = BAD

TT = Takterrasse

G = GANG

E = ENTRÈ

B/V = BOD / VASK



SKOVLY BOLIG  
Bygg A

Plan 8 - Boligplan 5

Løsligheitsnr: Type 31, Type 32, Type 33

Løsligheitsnr: 801, 802, 803



A1 - 1:100

A3 - 1:200

T = TRAPP

B0 = BOD

K/S = KJØKKEN/STUE

S = SOVEROM

B = BAD

G/E = GANG/ENTRE

E = ENTRE

G = GANG

B/V = BOD/VASK



**SKOVLY BOLIG  
Bygg A**

**Plan 7 - Boligplan 4**

DR. 20.04.15

Løsligheistyper: Type 20, Type 21, Type 22, Type 23, Type 24, Type 25, Type 26, Type 27, Type 28A, Type 29A, Type 30A

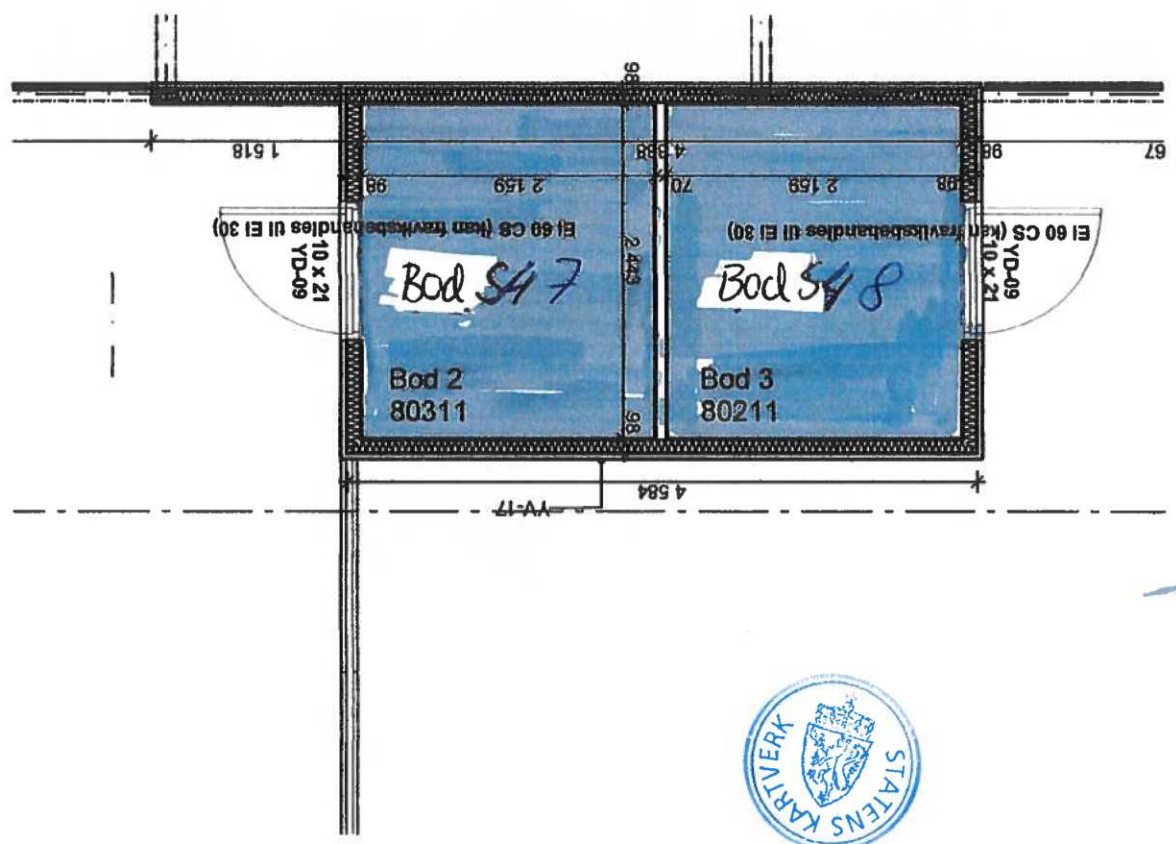
Løsligheitsnr: 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711



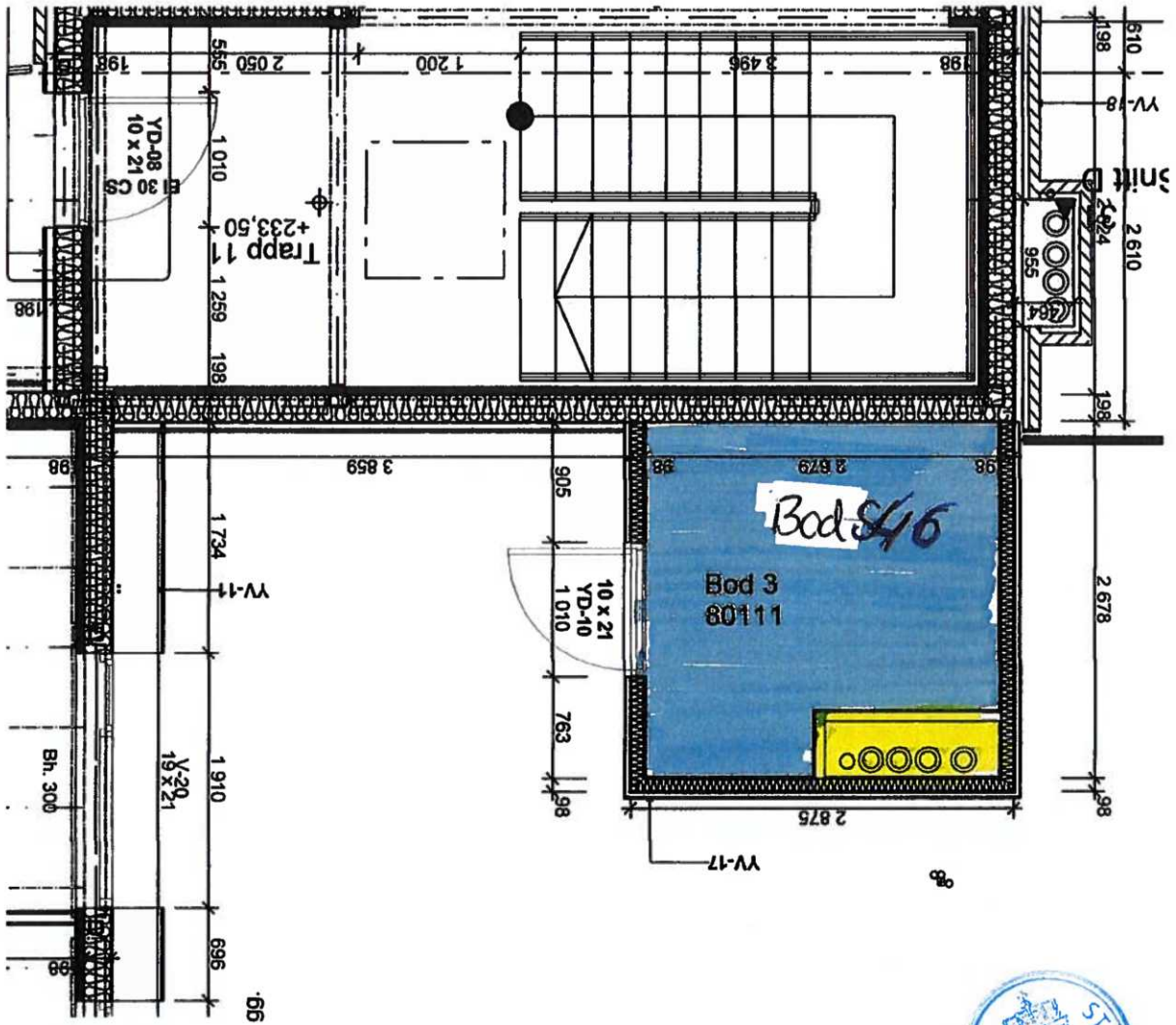
A1 - 1:100

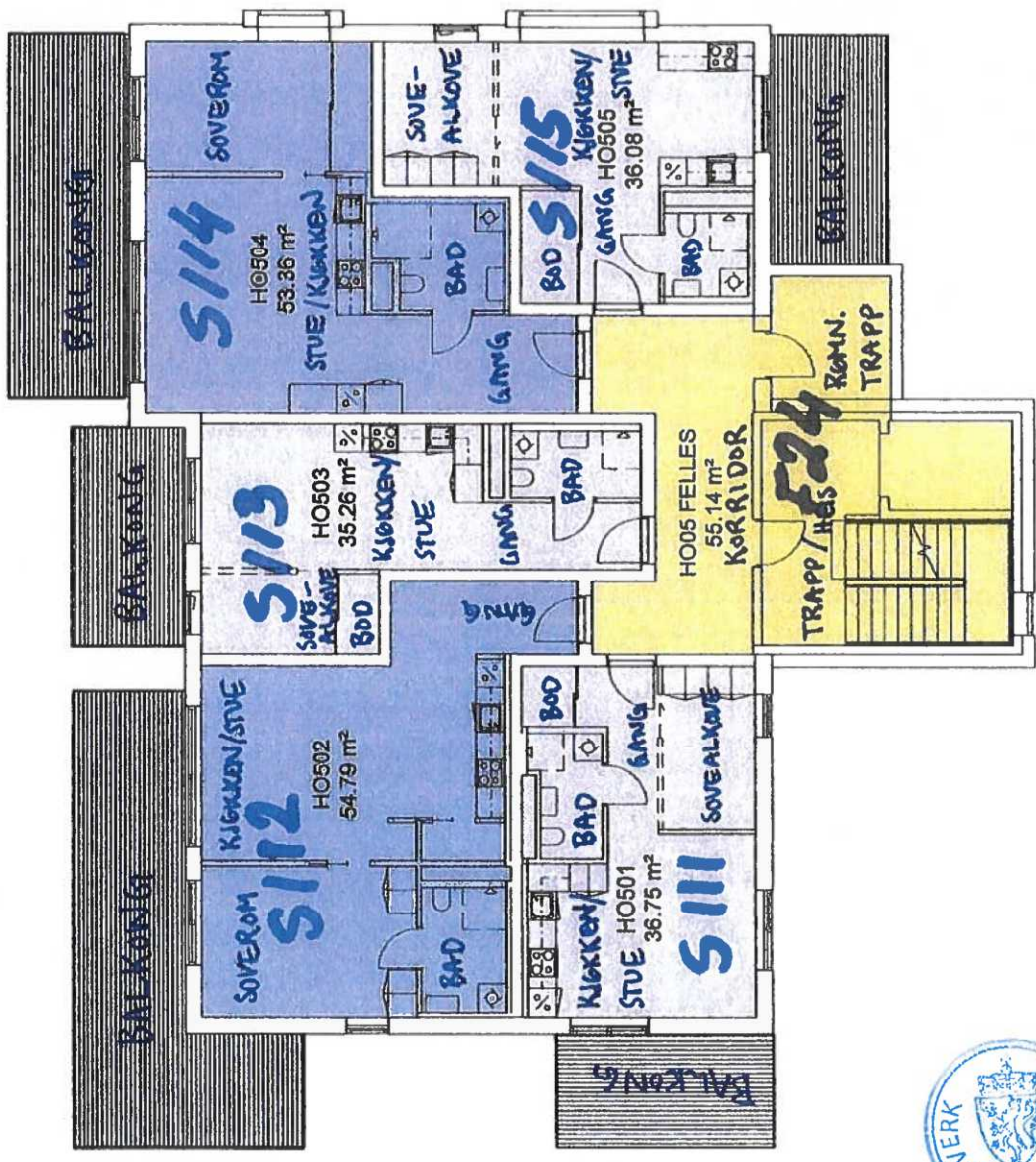
A3 - 1:200

Plot A  
Plan 8



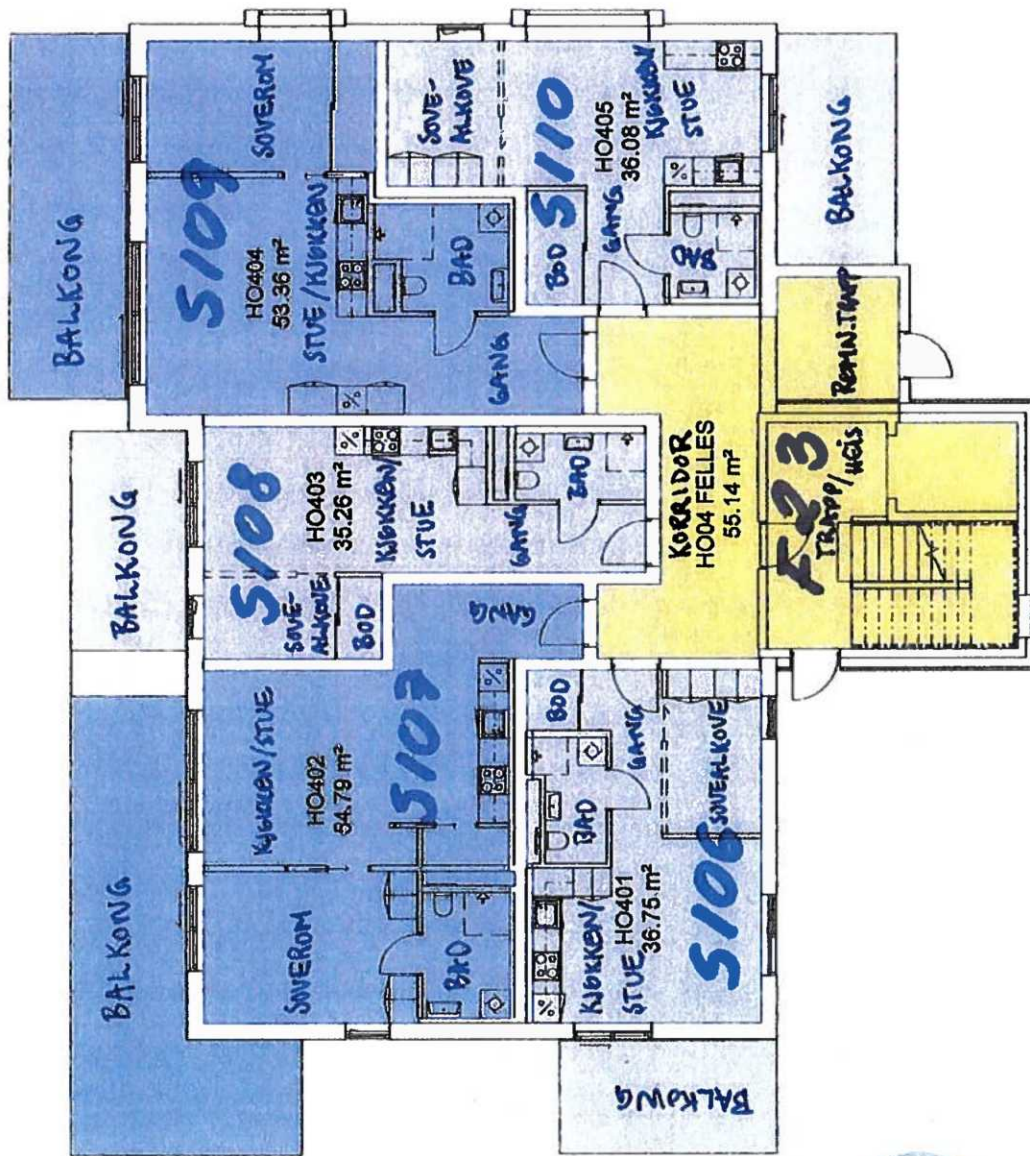
# Block A Plan 8





Saksnr.	Prosjekt	Tittel	PRD	KPR	Topl.	Mål. AS	Dato	Toplutt.	Rev.
4827	Skovly Hus B	BRA PLAN 05	HIMARK	TH	JVC	1:100	08.09.2017	A1.80.05.01	

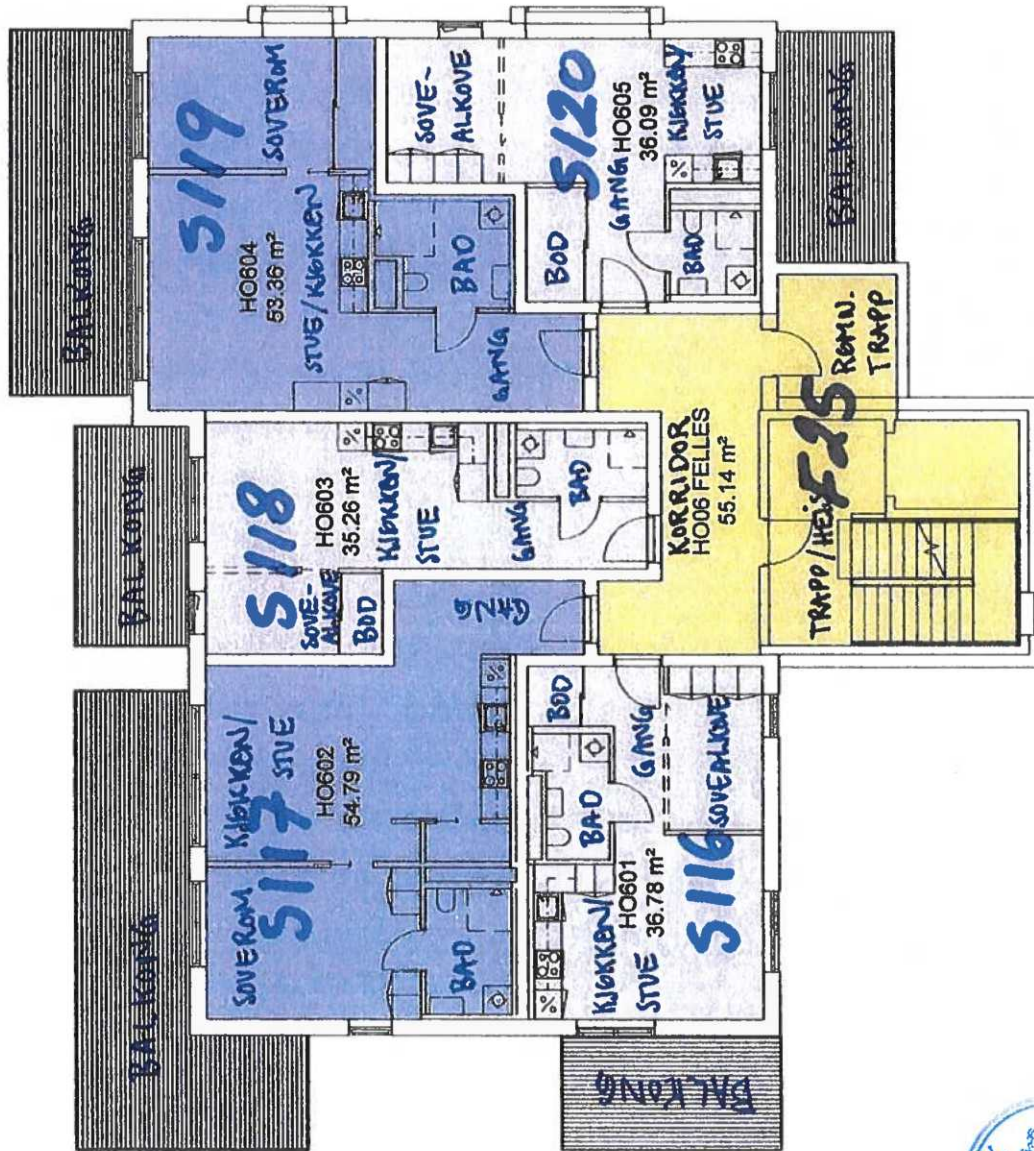
Skrevet/oppdatert: 1.8.17 av: hille/melbye. Tiltak: 11.00001.01



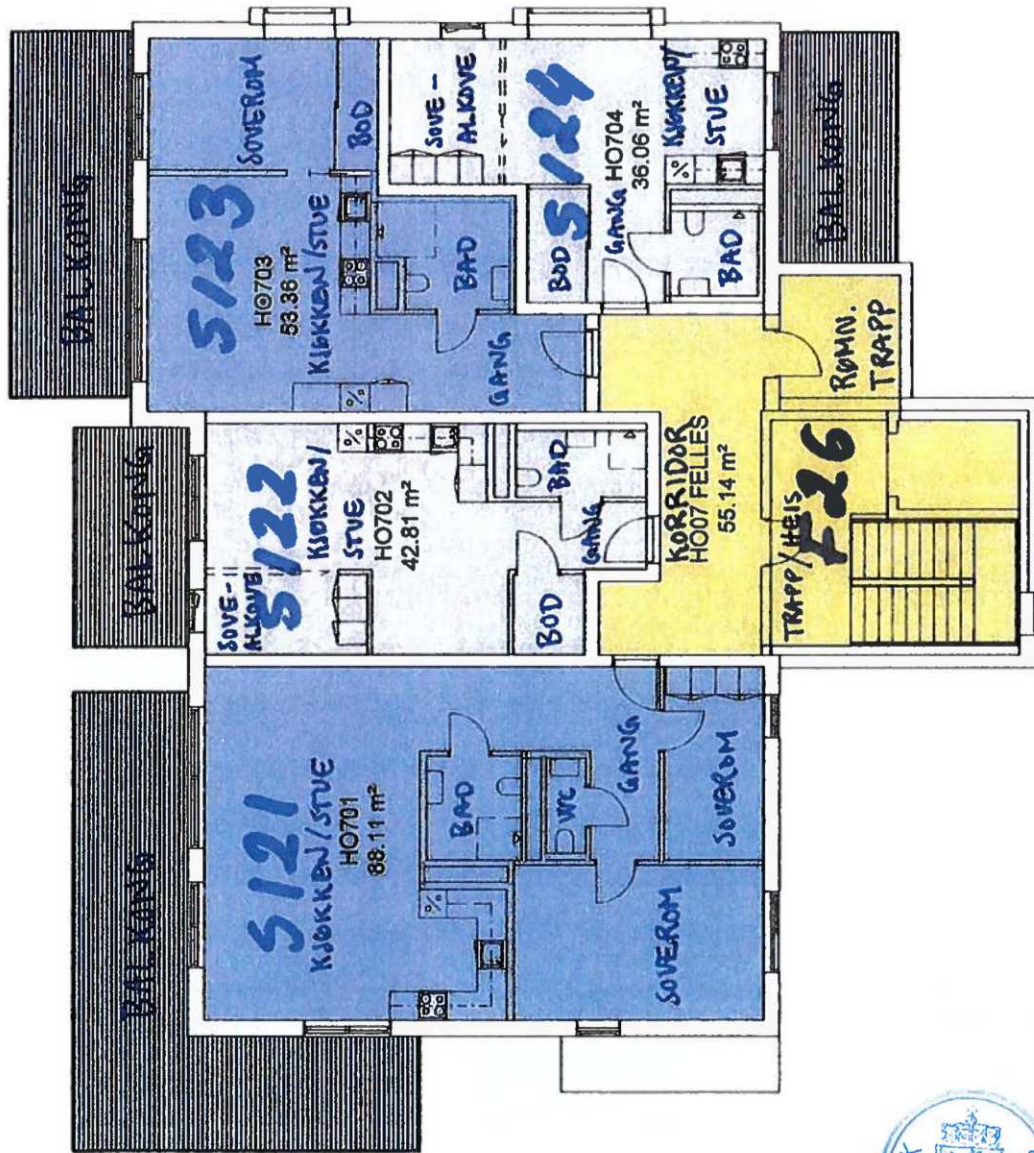
Salnr.	Prosjekt	Tittel	PRO	IPR	Tegn.	Mål. AS	Dato	Tegn.	Rev.
4827	Skovly Hus B	BRA PLAN 04	HIMARK	TH	JVC	1:100	08.09.2017	A1.80.04.01	

OPP/BNR

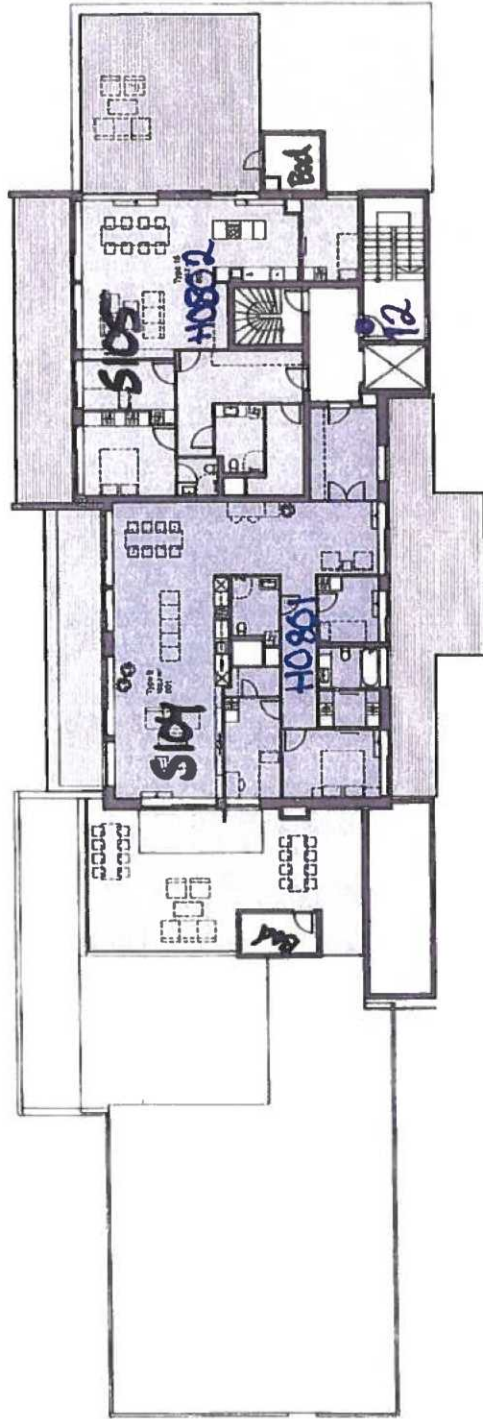
År 2017. Hver av de to husene er bygget av tre og har en totalt areal på ca. 1000 m<sup>2</sup>.



Salur	Prosjekt	Skiss	PRO	KPR	Top.	MÅ - AS	Dato	Tegn. nr.	Rev.
4827	Stovly Hus B	BRA PLAN 06	HMARK	TH	JVC	1:100	08.09.2017	A1.80.06.01	
	GNR/BNR								



Statnr.	Prosjekt	Tittel	PRO	IFPR	Tegn.	Mål. Åsk.	Dato	Tegnr.	Rev.
4827	Skovly Hus B GNV/BNR	BRA PLAN 07	HMARK	TH	JVC	1:100	08.09.2017	A1.80.07.01	



**SKOVLY BOLIG  
Bygg C**

**Plan 8 - Boligplan 5**

Lelighetstyper: Type 9, Type 15  
Lelighetsnr: 801, 802



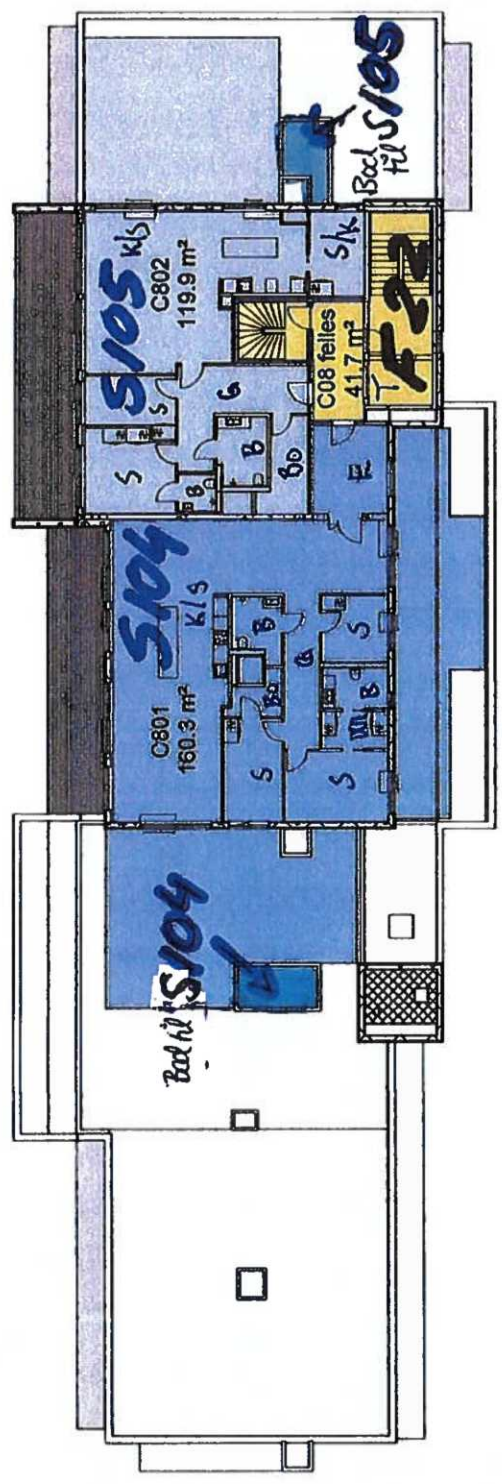
A1 - 1:100  
A3 - 1:200

(26)

K/S = kjøkken / stue  
 S = soverom  
 bo = bod  
 b = bad

g = gang  
 vi = vaskeri i døret

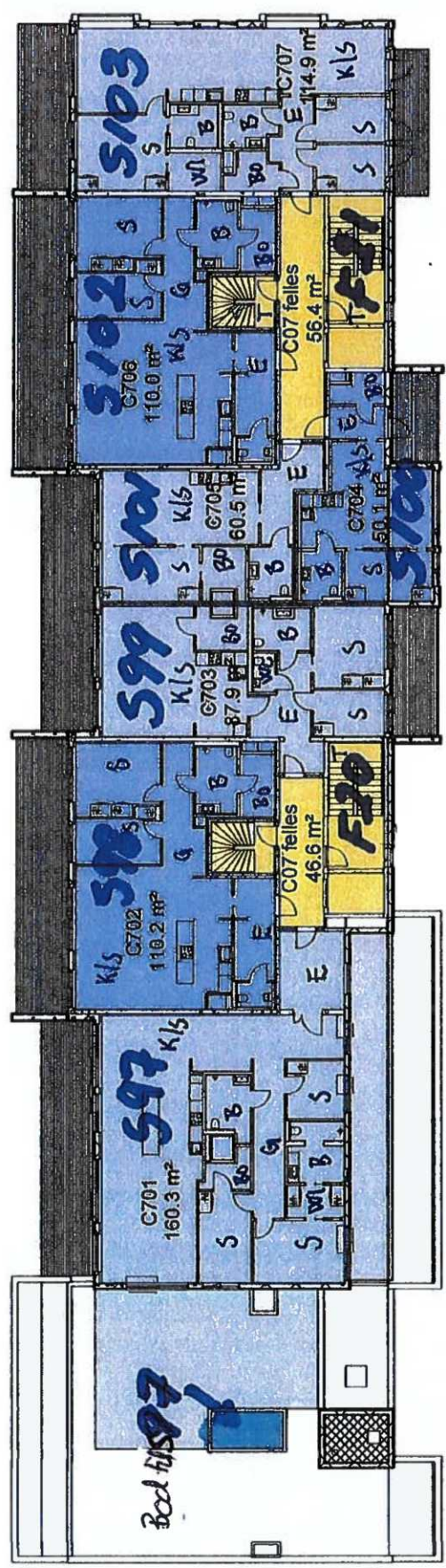
s/k = soverom / kontor  
 F = felles  
 T = trapp



Salær:	Prosjekt:	Tittel:	PRO	KPR	Tegn.	MB-AS	Dato:	Tegning:	Rev.
4827	Skovly Hus C	Plan 08 BRA	H-Mark	TH	SR	1:200	08.09.2017	C SKAA 26	
	GMR/BRK								



K/S = kjøkken / stue  
 S = soverom  
 B0 = bod  
 B = bad  
 G = gang  
 WI = walk in closet  
 E = entre



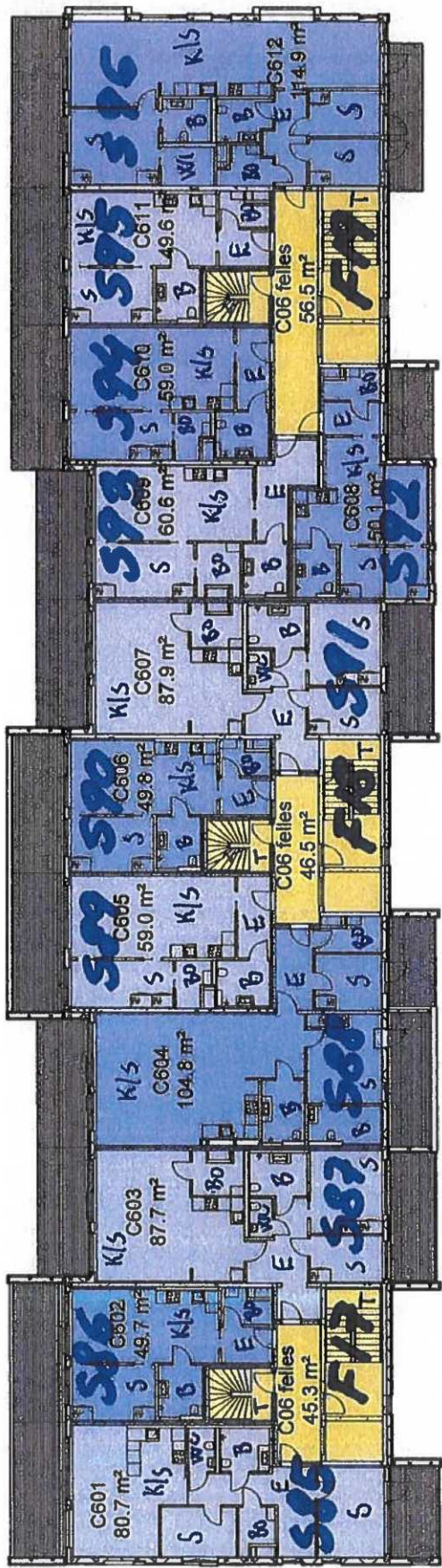
Sal.nr.	Prosjekt	Tittel	PRO	IPR	Tegn.	MÅ-ÅS	Dato	Tegn.nr.	Rev.
4827	Skovly Hus C	Plan 07 BRA	H/Mark	TH	SR	1:200	23.08.17	CSKAA 25	

GMR/BR

K/s = kjøkken/stue  
 S = soverom  
 WI = Walk In Closet

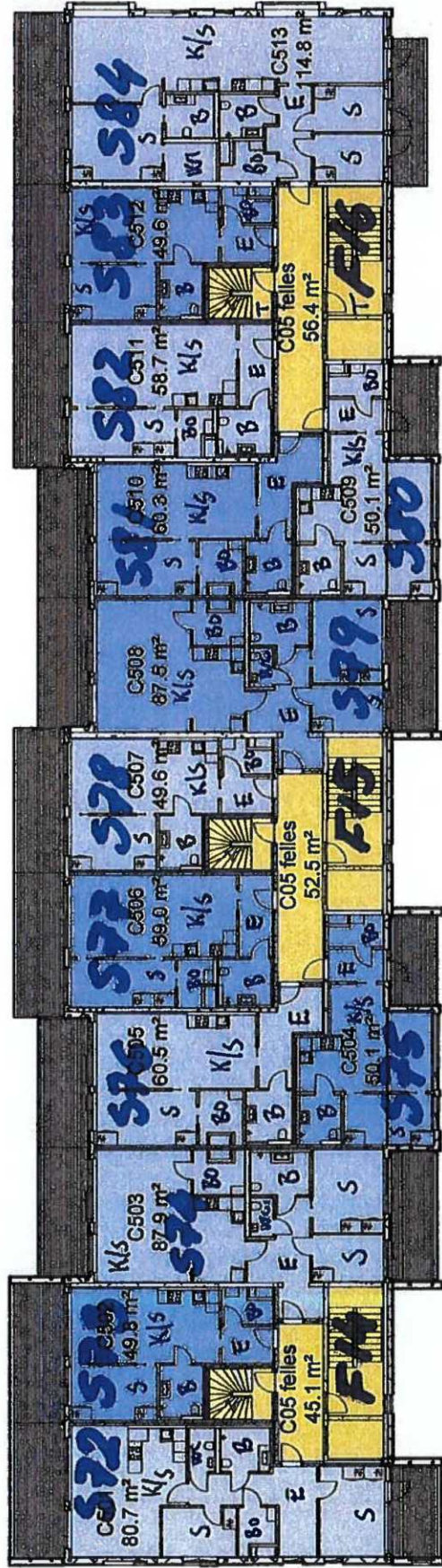
B = bad  
 BO = bod

T = trappe  
 F = fellesareal  
 E = Entre



Saksnr	Prosjekt	Tittel	PRO	KPR	Tegn.	Må. AS	Dato	Tegning	Rev.
4827	Skovly Hus C	Plan 06 BRA	HMark	TH	SR	1:200	08.09.2017	C SKAA 24	

K/S = Kjøkken/stue  
 S = soverom  
 B = bad  
 Bo = bod  
 E = entre  
 F = fellesareal  
 W/I = Walk in Closet



Salær	Prosjekt	Tittel	PRD	KPR	Topp	Mål-Ås	Dato	Toppar	Rev.
4827	Skovly Hus C	Plan 05 BRA	H/Mark	TH	SR	1:200	08.09.2017	C SK A A 23	

K/S = kjøkken / stue

S = soverom

E = entre

B = bad

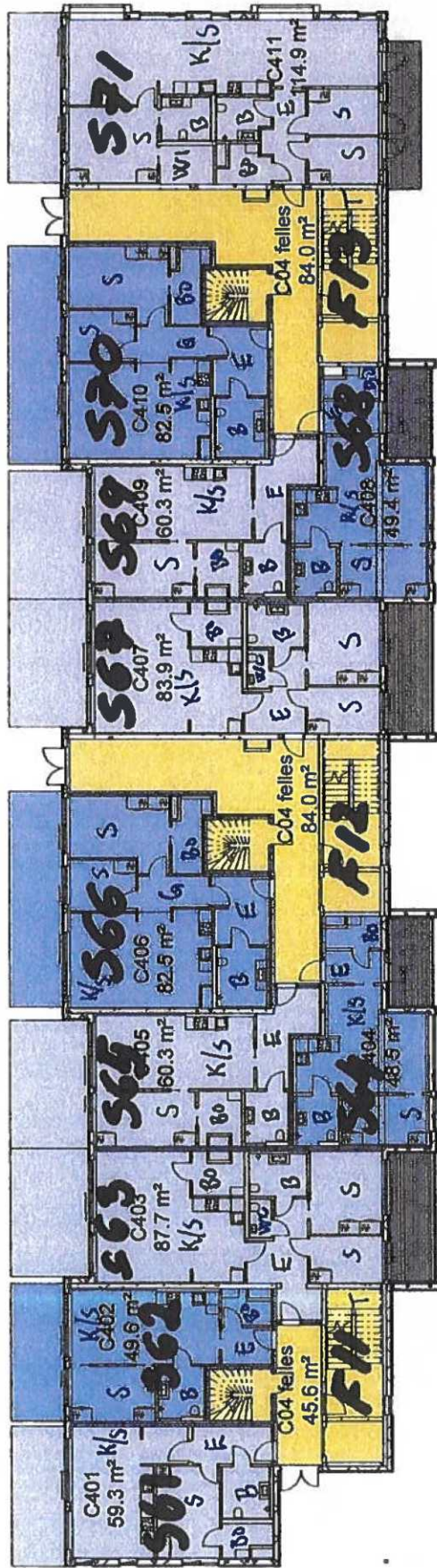
Bo = bod

T = trapp

F = felleareal

G = gang

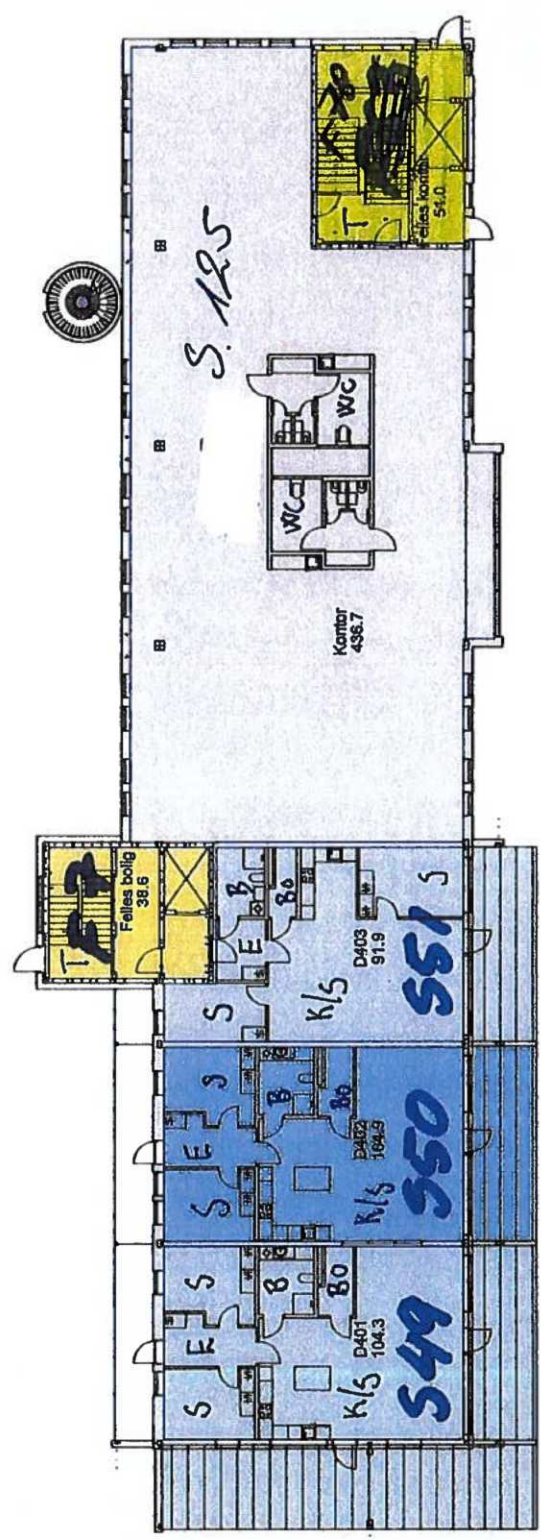
Wl = Walk-in closet



Skisse	Prosjekt	Tittel	PRO	OPR	TH	SR	Mål-Åsk	Dato	Regul.	Rev.
4827	Stovly Hus C	Plan 04 BRA	HIMark	TH	SR		1:200	08.09.2017	CSKAA.22	

S = SOVEROM  
 E = ENTRE  
 B = BAD  
 Bo = BOD

K/S = KJØKKEN/SJUE  
 T = TRAPP  
 F = FELLESAREAL



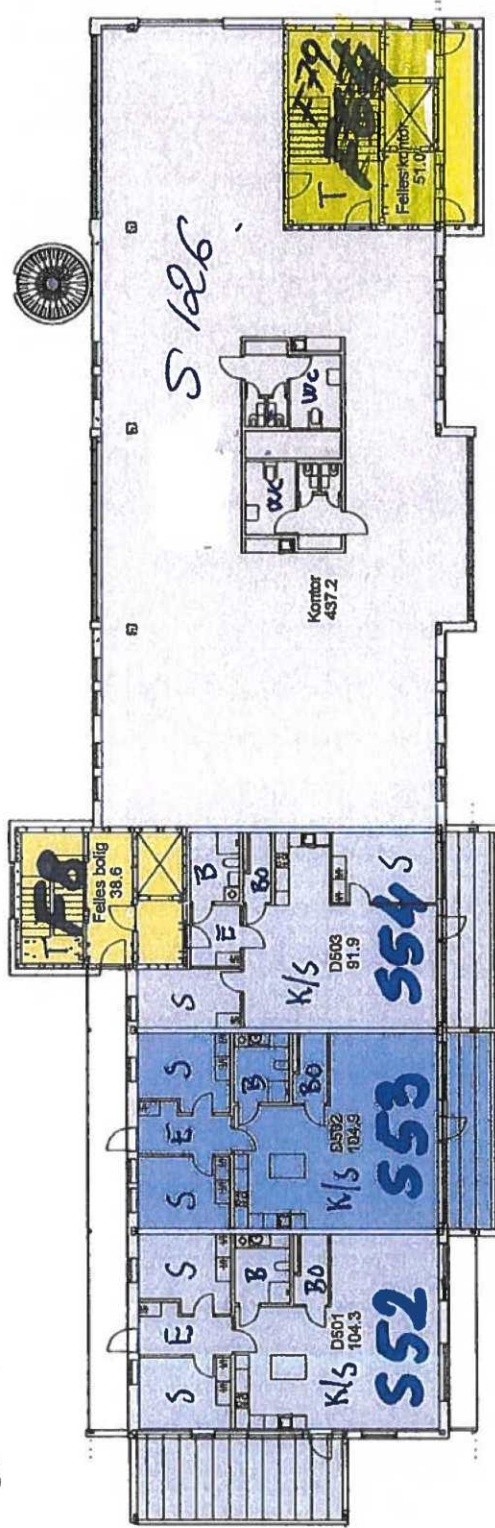
Salær.	Prosjekt	Tittel	PRO	IPR	Tegn.	MB - AS	Dato	Tegnar.	Rev.
4827	Stovly Vest - Hus D	BRA 4. etasje	HMark	TH	SR	1:200	08.09.2017	A.2.204	

GRY/BRF  
 HILLE MELBYE  
 ARKITEKTER  
 WWW.MELBYE.NO +47 23227200

S = SOVEROM  
 E = ENTRE  
 B = BAD  
 B0 = BOD

K/S = KJØKKEN / STUE  
 T = TRAPP

F = FELLEAREAL

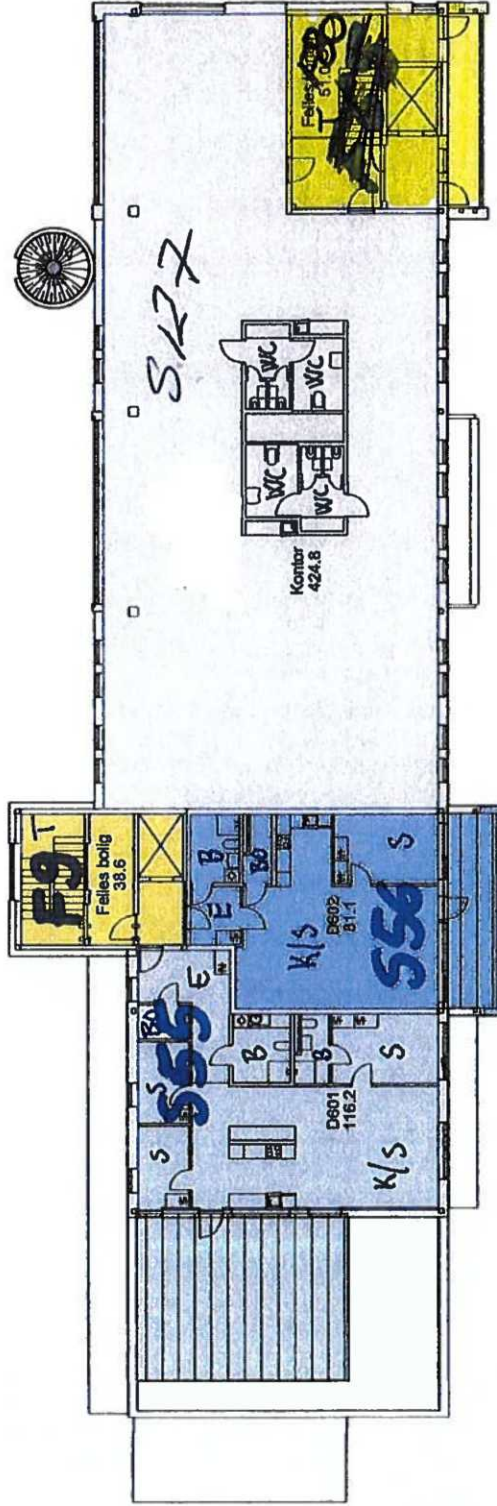


Søknr.	Prosjekt	Tittel	PRO	IPR	Tegn.	Mål. AS	Dato	Tegnr.	Rev.
4827	Skovly Vest - Hus D	BRA 5. etasje	H/Mark	TH	SR	1:200	08.09.2017	A.2.05	

GNR/BNR  
 HILDE MELBYE  
 ARKITEKTER  
 WWW.HILDEMELBYE.NO 47 23 27 00

S = SOVERROM  
 BO = BOD  
 E = ENTRE  
 K/S = KJØKKEN/SNUE

B = BAD  
 F = FELLESAREAL  
 T = TRAPP

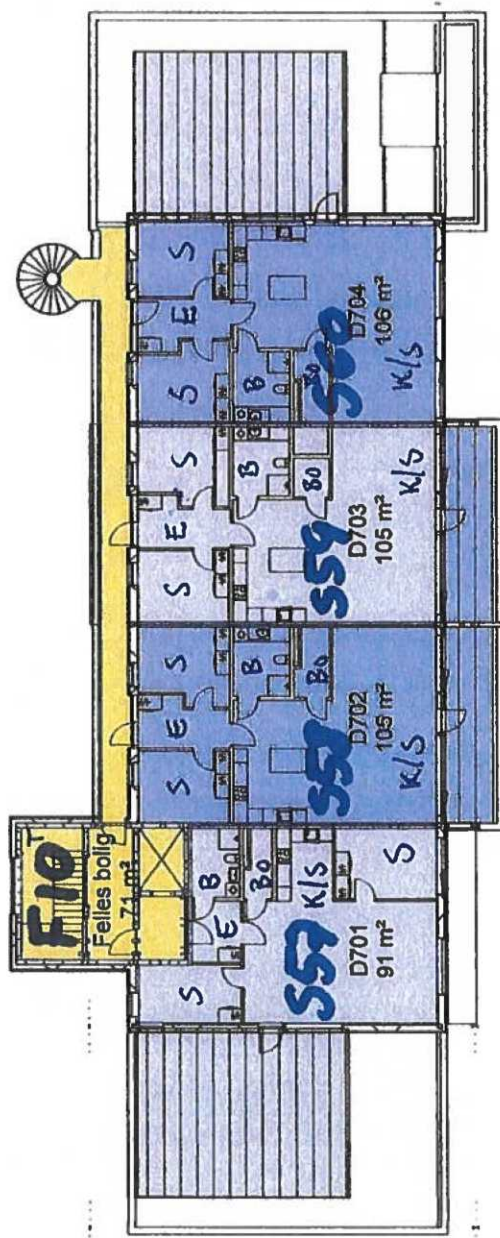


Saknr.	Prosjekt	Tittel	PRO	HIMark	KFR	TEgn	MB-A3	Dato	TEgnnr.	Rev.
4827	Skorly Vest - Hus D	BPA 6. etasje			TH	SR	1:200	23.08.17	A.2.206	

GMR/ENR

F = Felleareal  
 T = Trapp  
 S = soverom  
 E = Entre

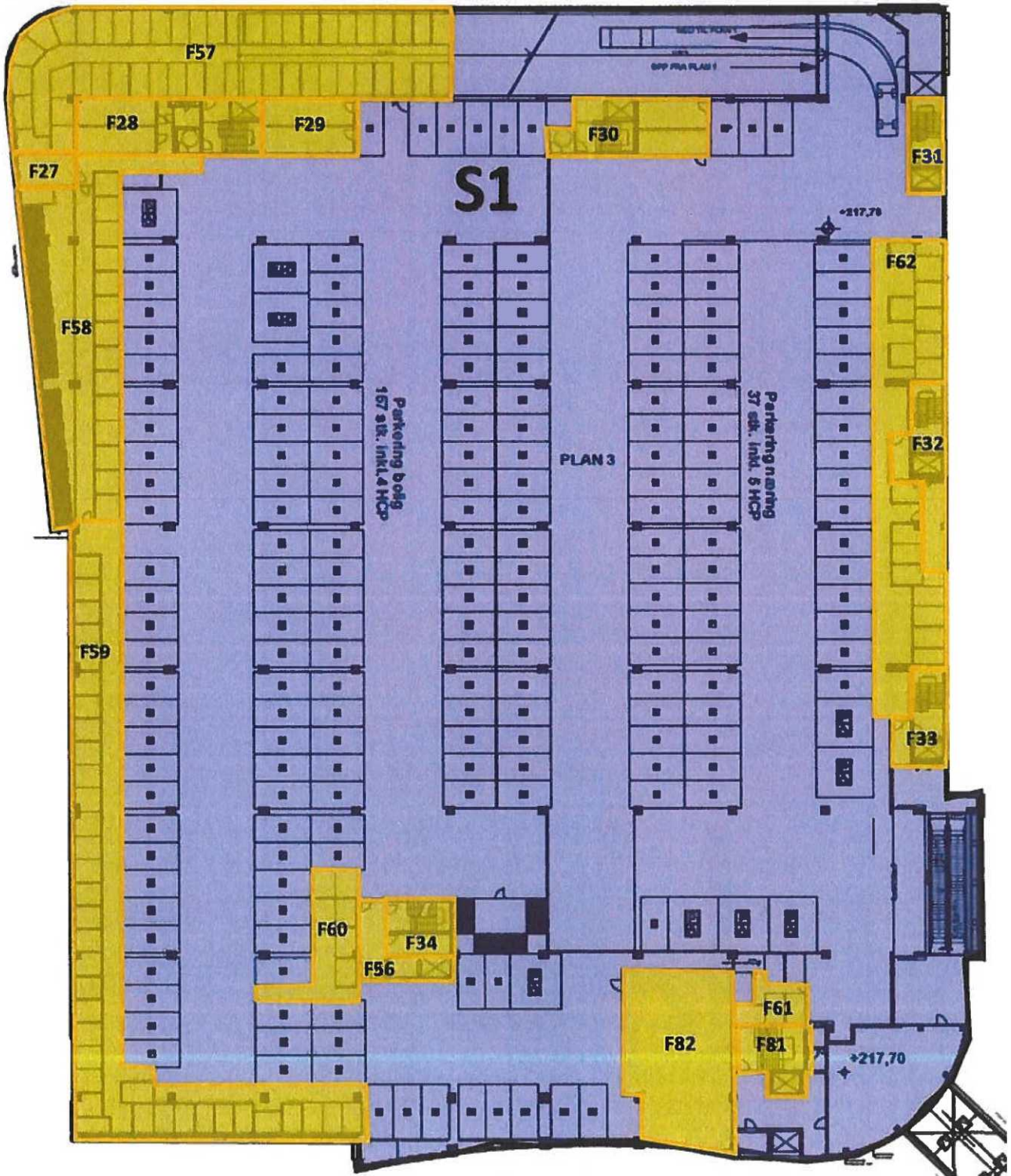
B = Bad  
 B0 = Bodd  
 K/S = Kykken/stue



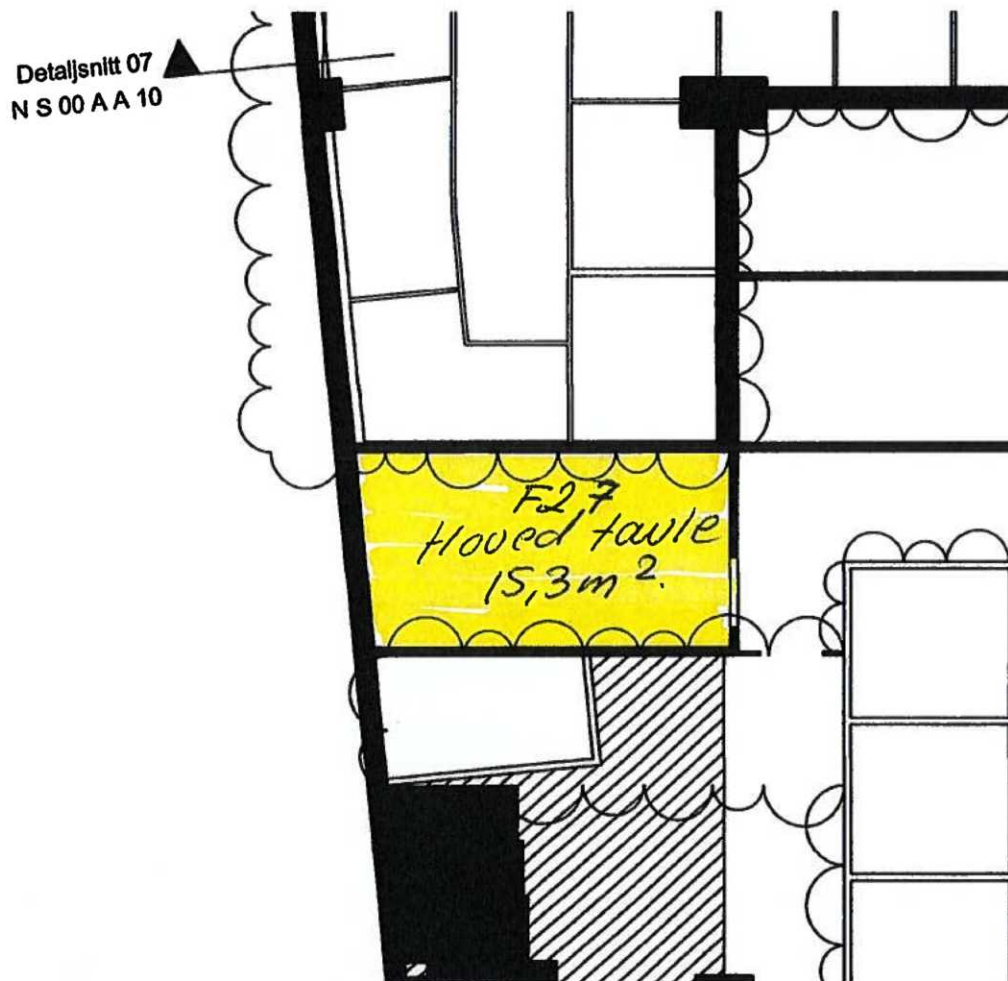
Saltsr.	Prosjekt	Tittel	PRO	IPR	Tegn.	Må-Ås	Dato	Tegnet.	Rev.
4827	Skovly Vest - Hus D	BRA 7. etasje	HMark	TH	SR	1.200	08.09.2017	A.2.207	



# Plan 3

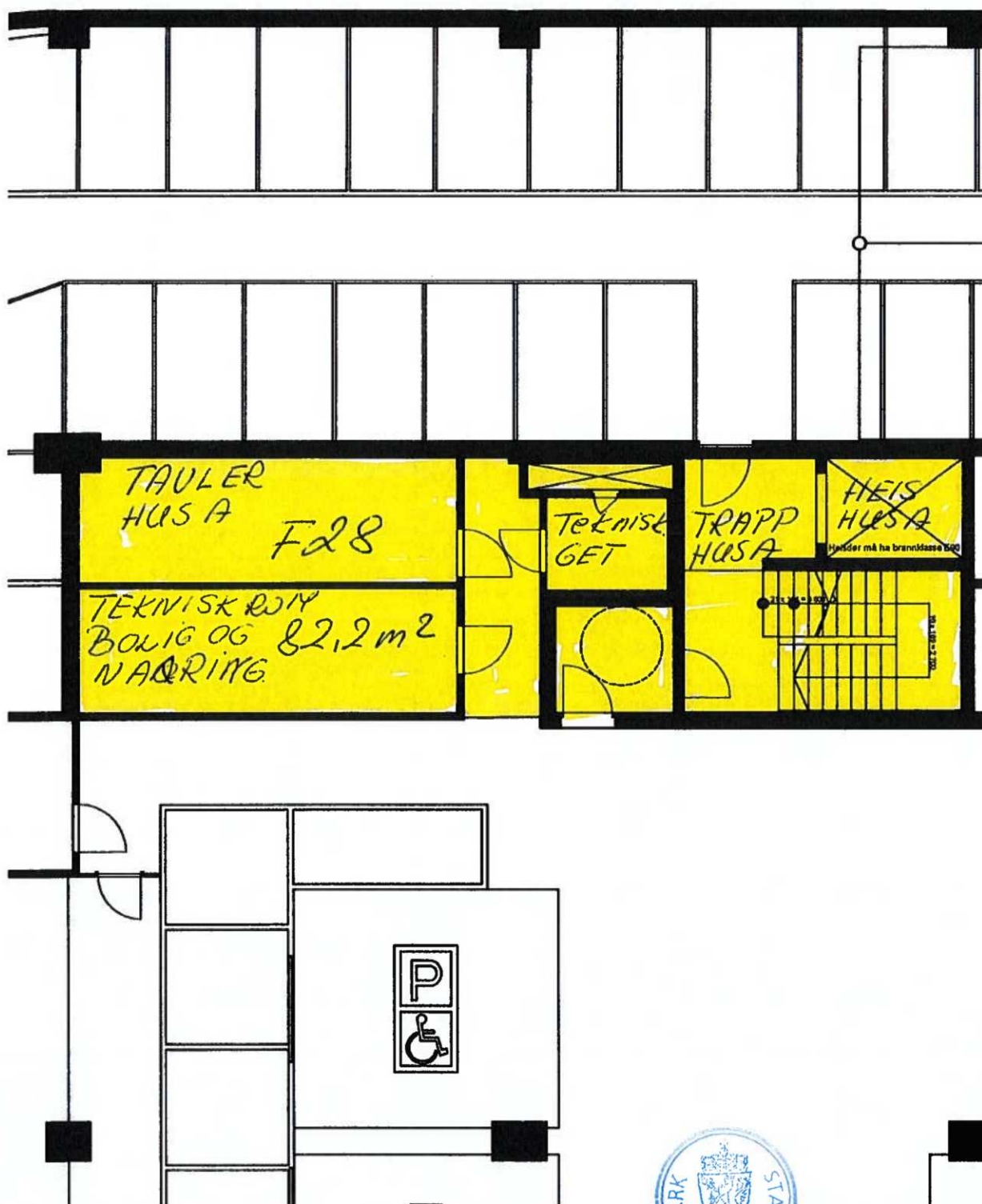


# Felles 27



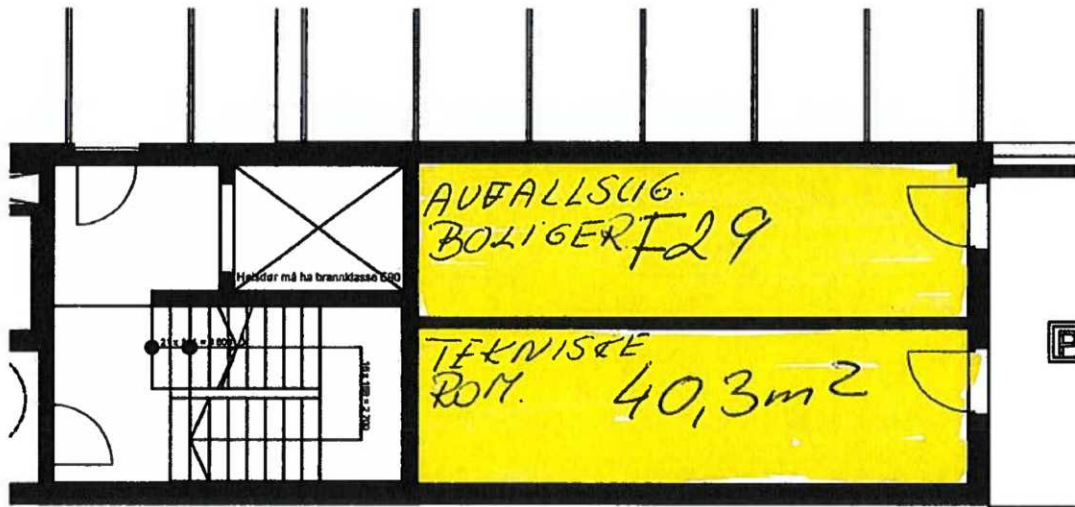


# Fellesareal 28



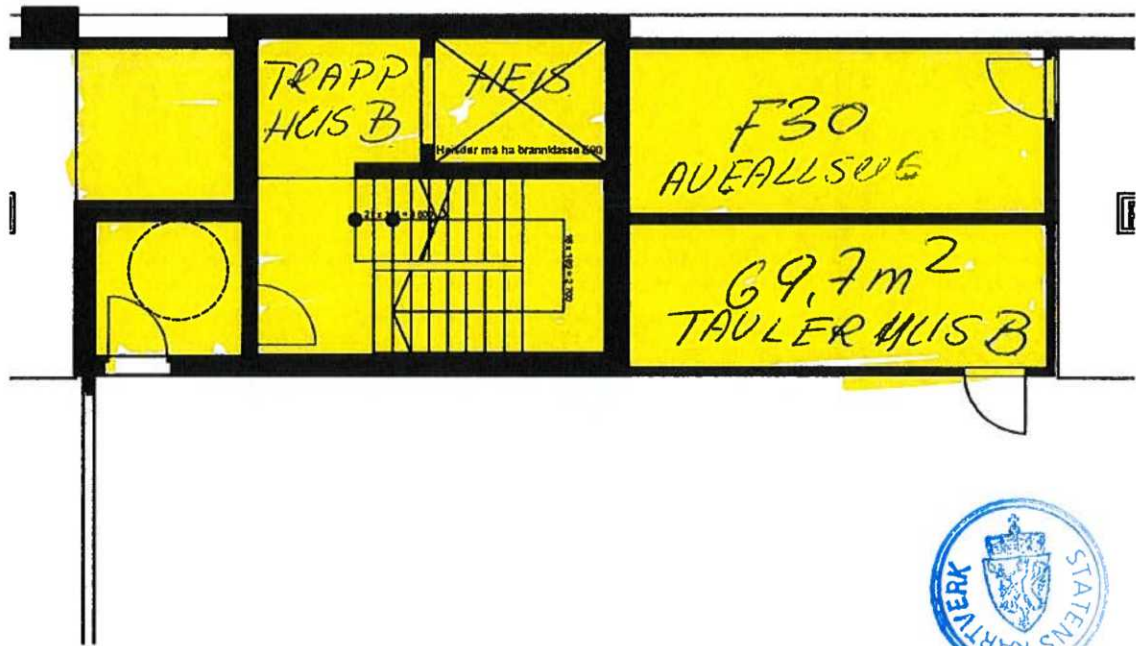


# Fellesareal 29.





# Fellesareal 30



416.1  
Type IV 120  
Strøm E190

ID-02  
Isolasjon  
1,1 m over rampe

ID-02  
Isolasjon  
1 m over rampe

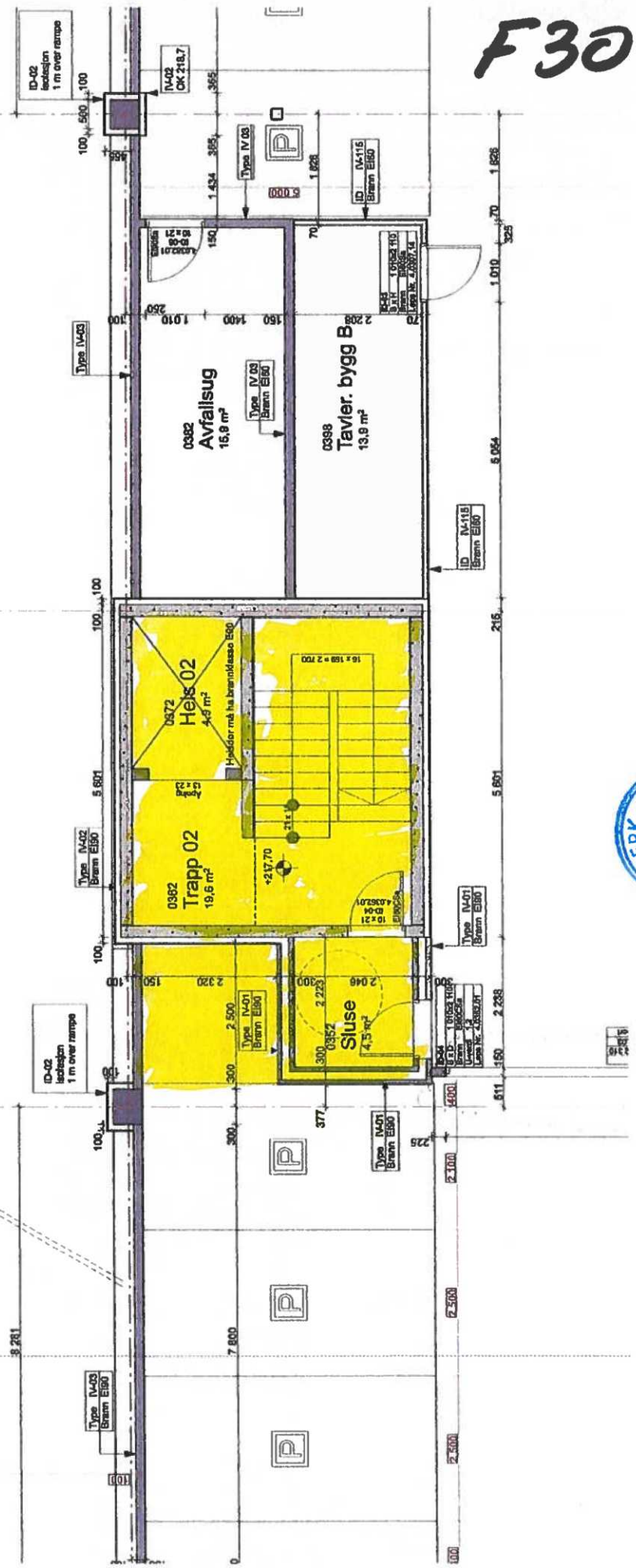
ID-02  
Isolasjon  
1 m over rampe

# NED TIL PLAN 1

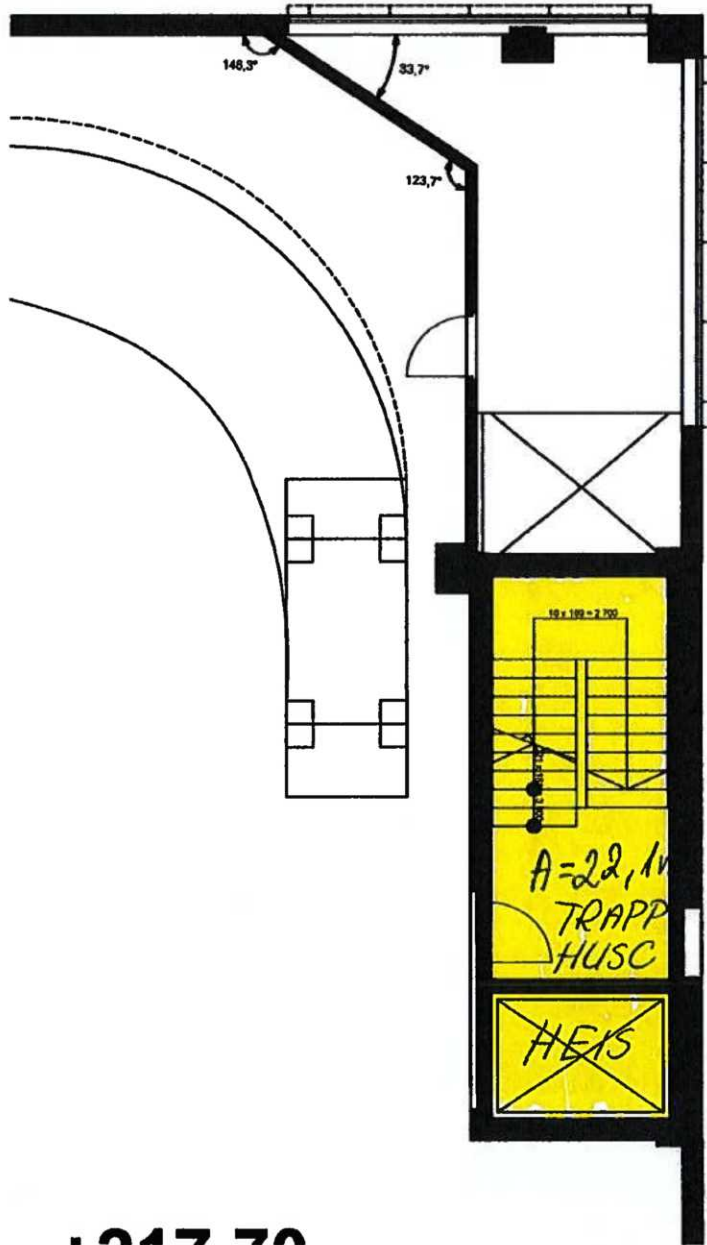


10,90 %

# OPP FRA PLAN 1



Fellesareal 31

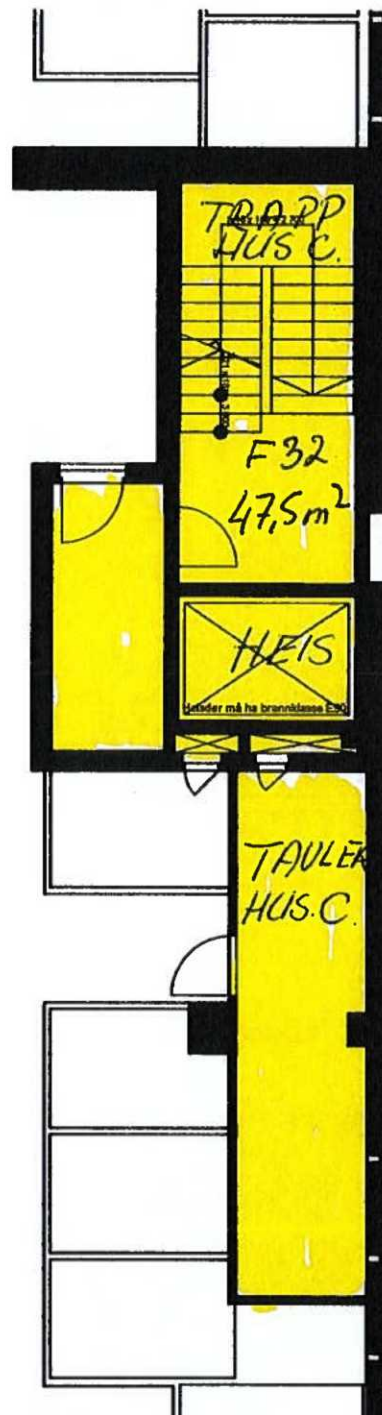


02 210





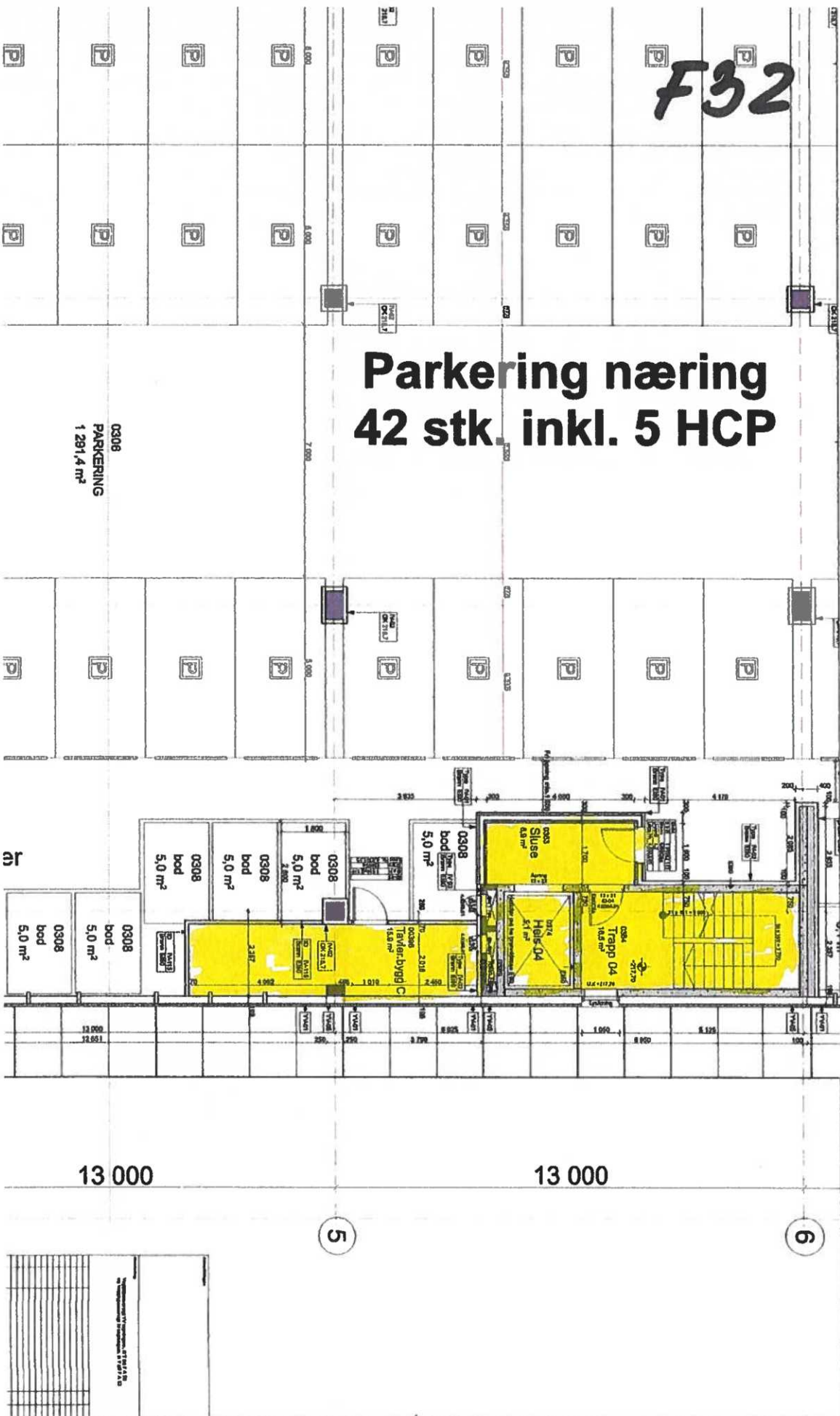
Fellesareal 32



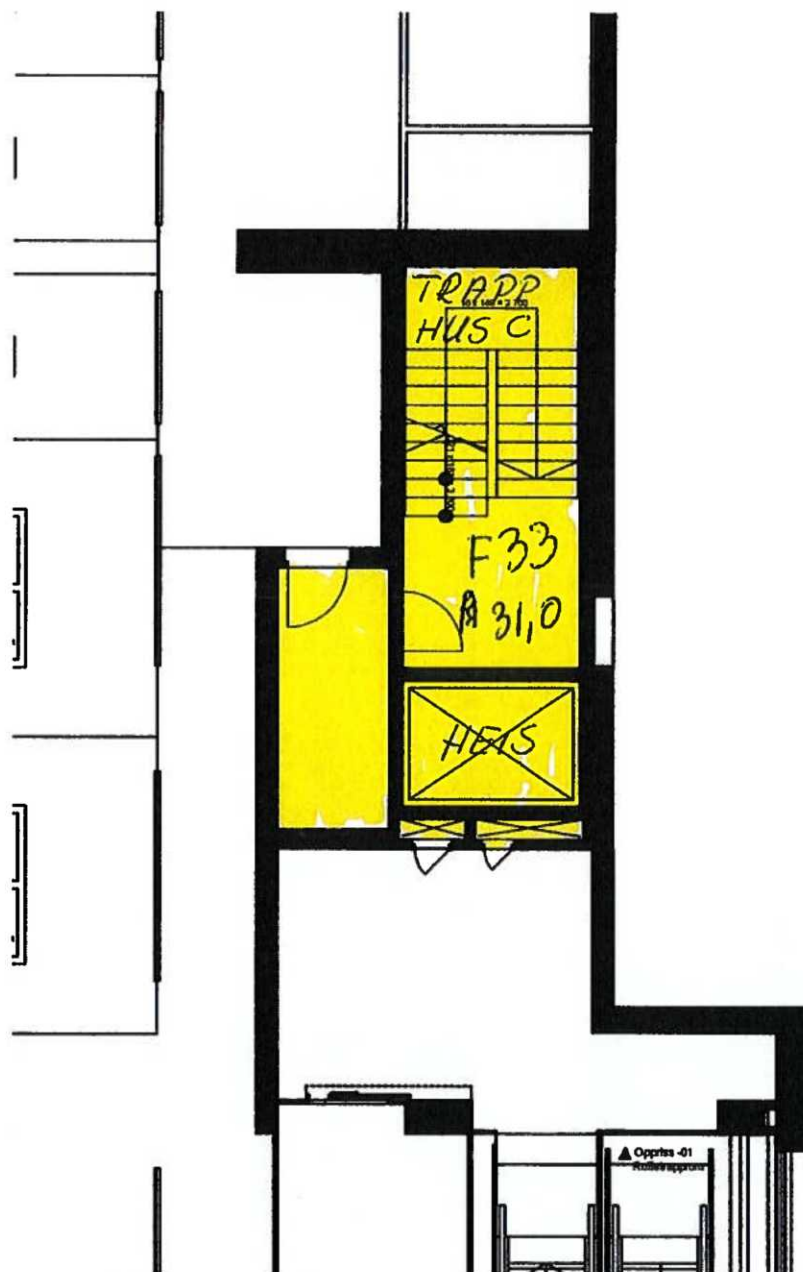
F32

# Parkering næring 42 stk. inkl. 5 HCP

0308  
PARKERING  
1 281,4 m<sup>2</sup>



# Fellesareal 33.





F33

0306  
PARKERING  
1 291,4 m<sup>2</sup>

8 boder

8 boder  
5,0 m<sup>2</sup>

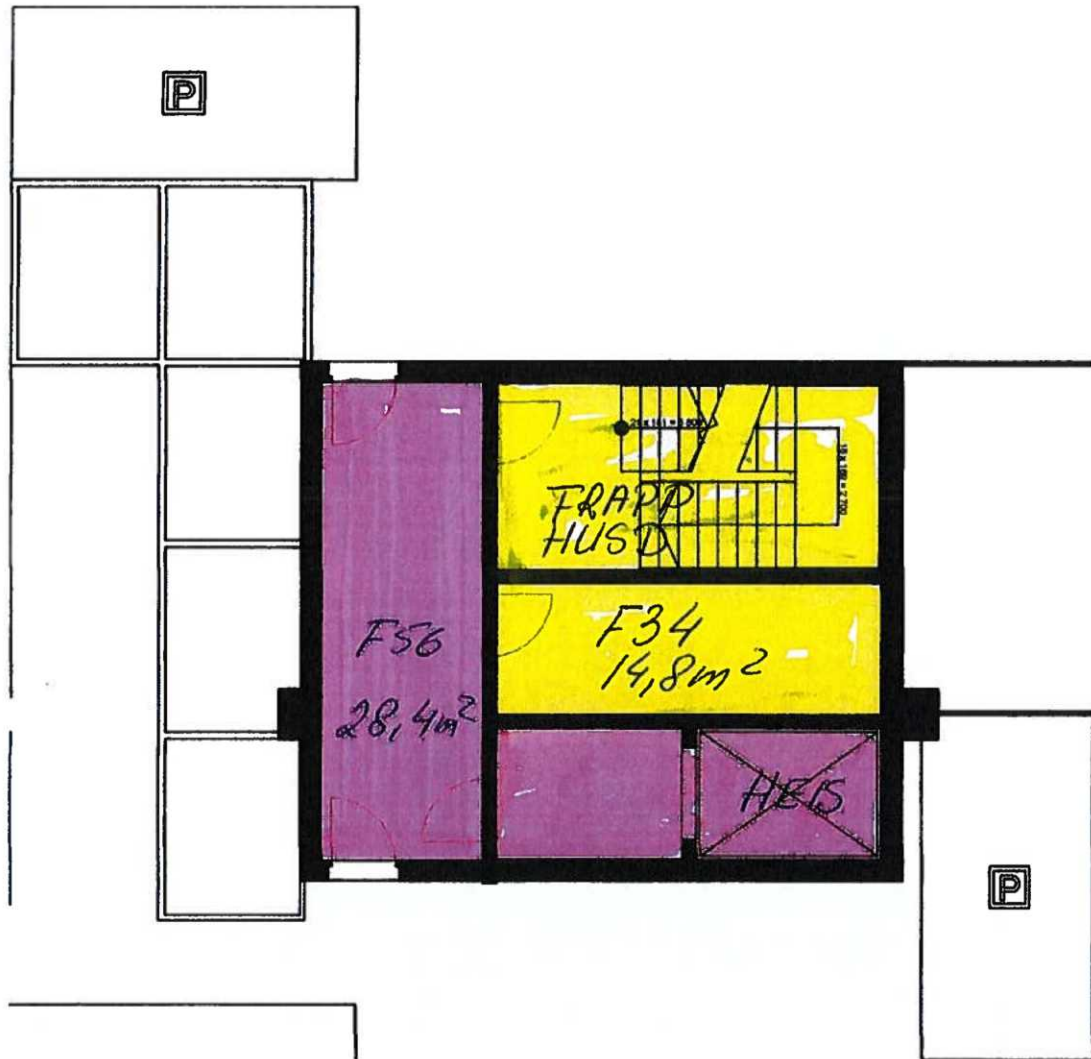
0308 bod 5,0 m<sup>2</sup>  
0308 bod 5,0 m<sup>2</sup>  
0308 bod 5,0 m<sup>2</sup>  
0308 bod 5,0 m<sup>2</sup>

13 000

13 000

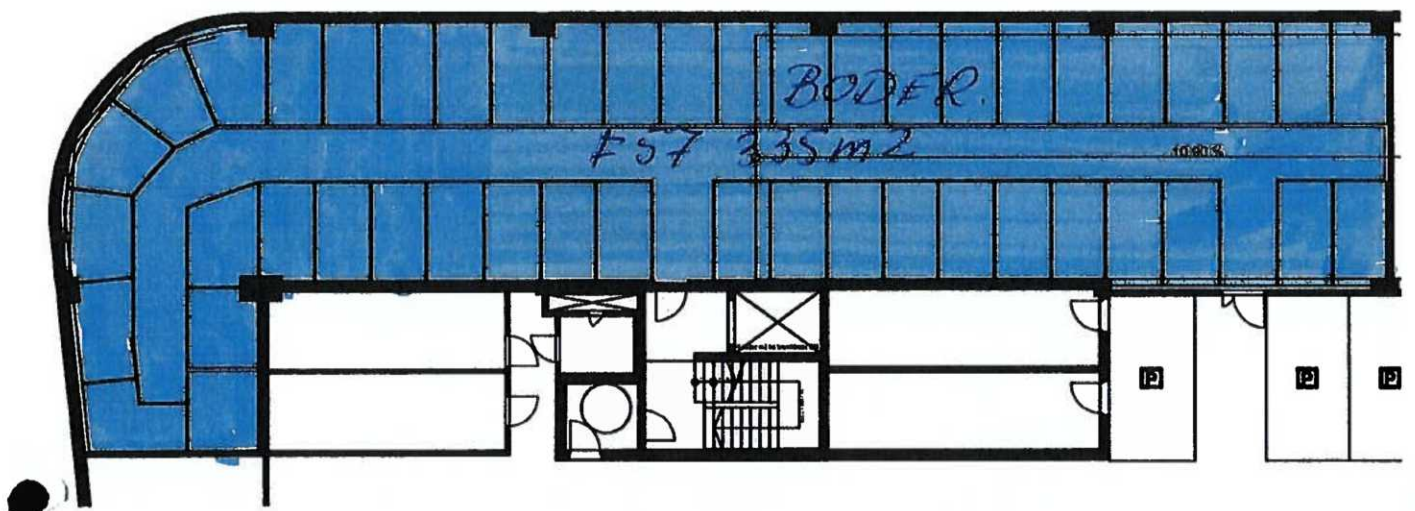
<p><b>SKANSKA</b></p> <p>Arbetsdrøining</p> <p>Revidert Revider Randem AS</p> <p>Sløyv</p> <p>Plan 3</p>	<p><b>PLUS</b></p>	<p><b>NP&amp;GAAS</b></p> <p>Plan 3</p> <p>304017</p>	<p>1. Prosjekt: ...</p> <p>2. ...</p> <p>3. ...</p> <p>4. ...</p> <p>5. ...</p> <p>6. ...</p> <p>7. ...</p> <p>8. ...</p> <p>9. ...</p> <p>10. ...</p>
			<p>7.12.15</p> <p>100</p> <p>1000</p> <p>10000</p> <p>100000</p>

Fellesareal F34 og F56





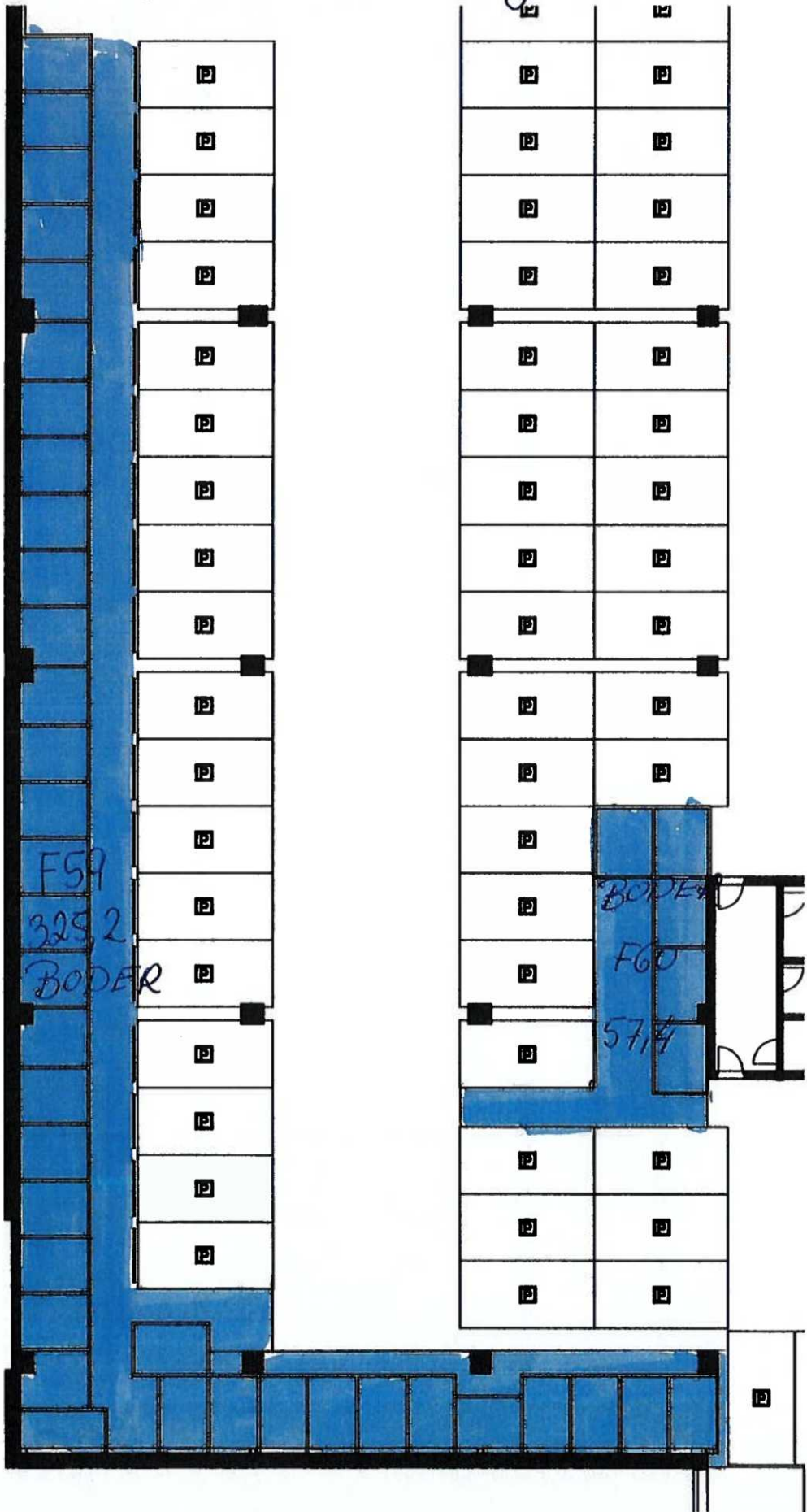
Fellesareal F57 (bodler)



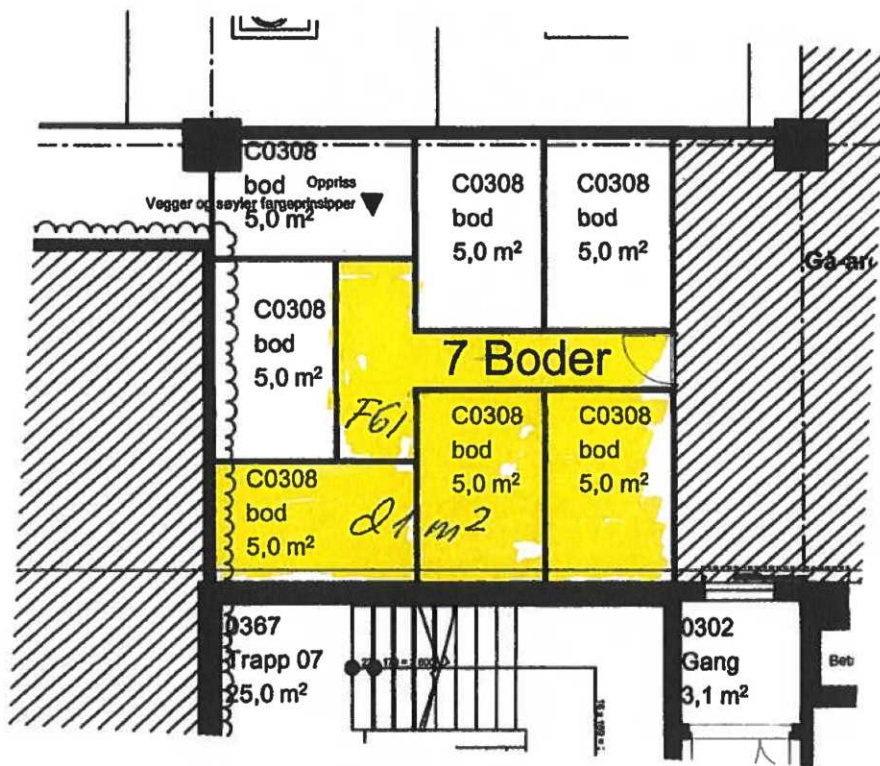
Fellesareal F58



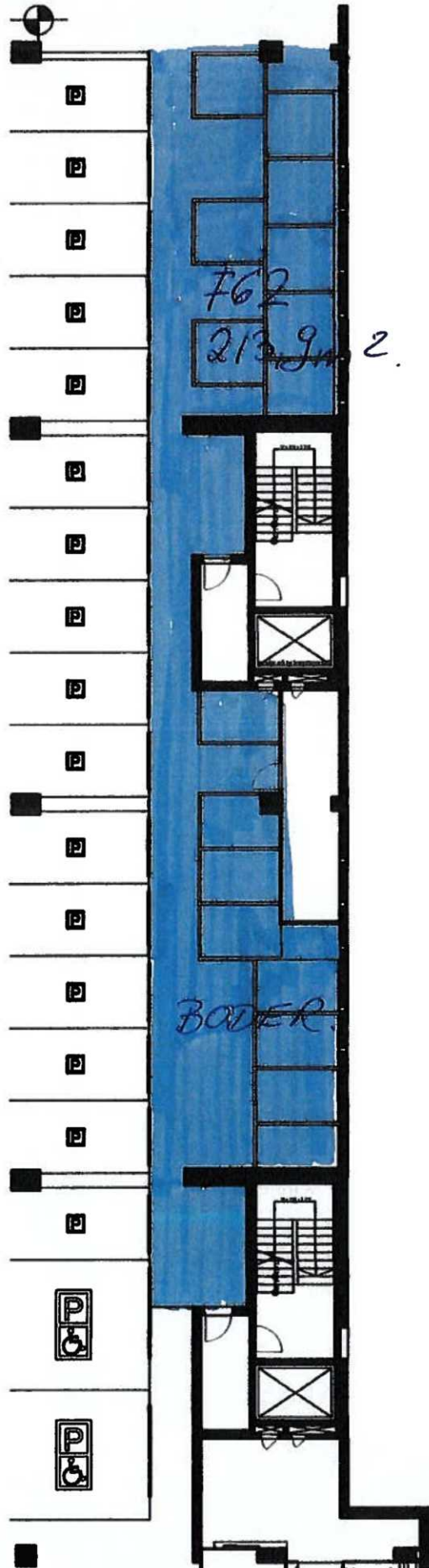
Fellesareal F59 og F60



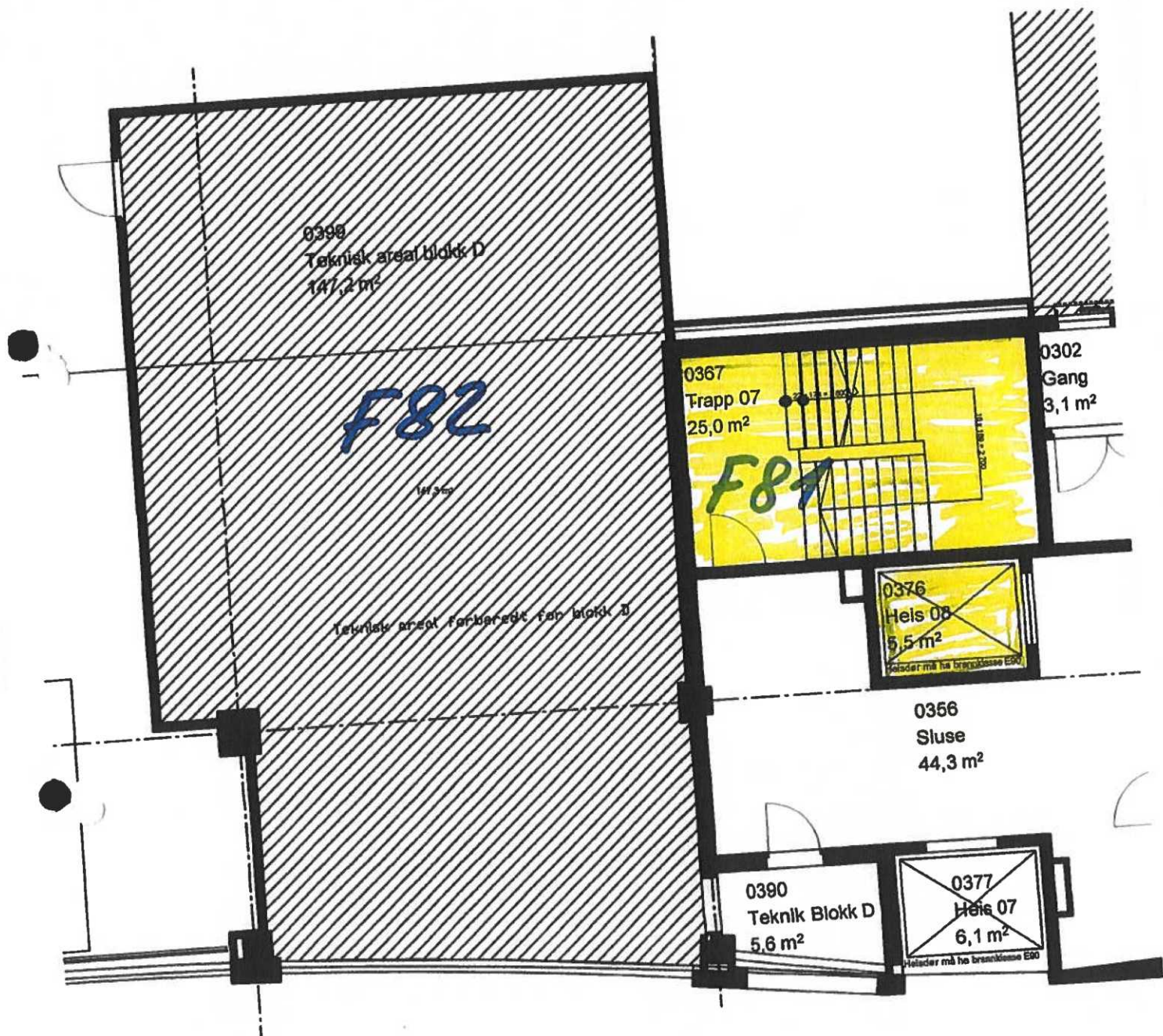
Felles G1.



Fellesareal F62

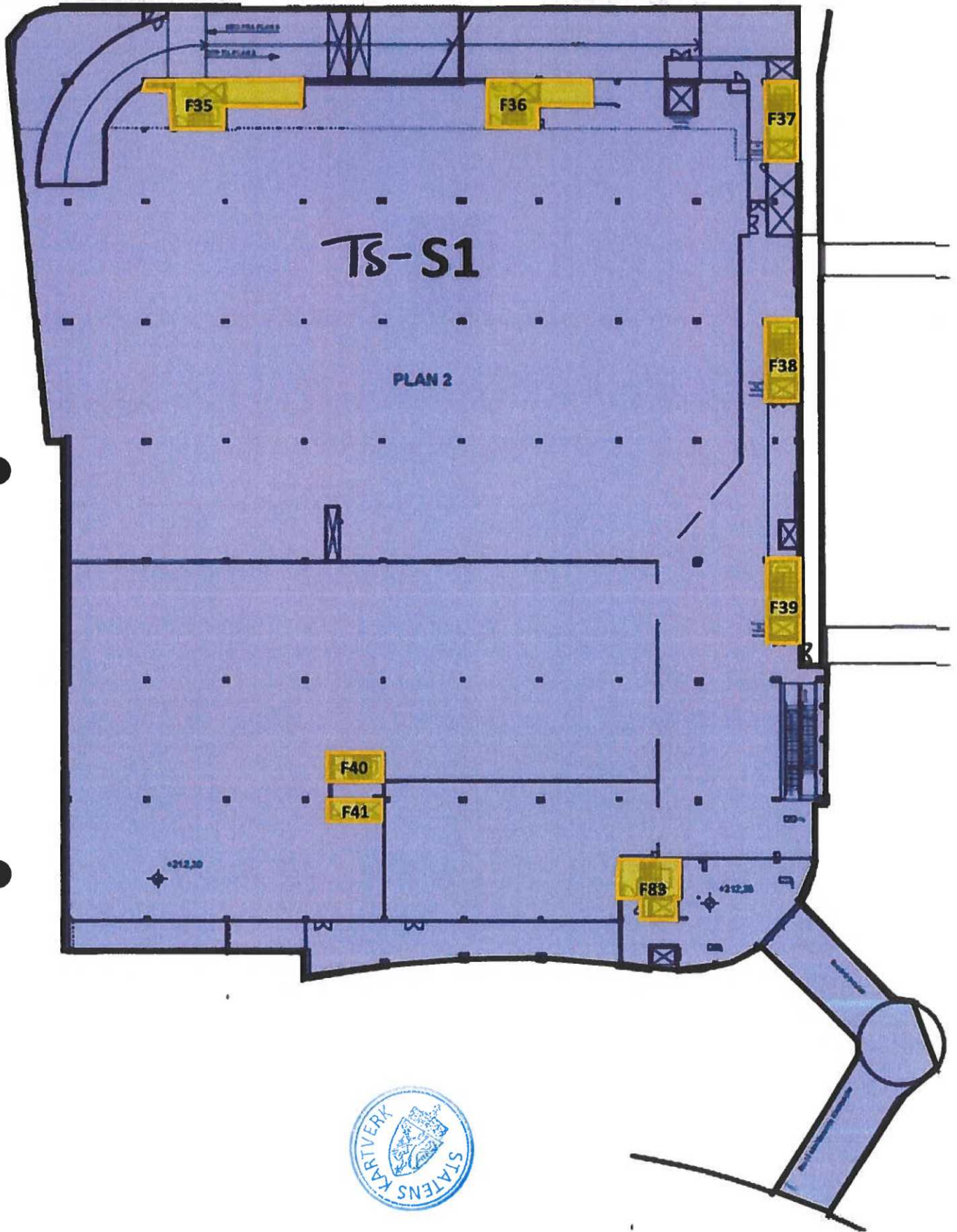


# Felles 81 og 82

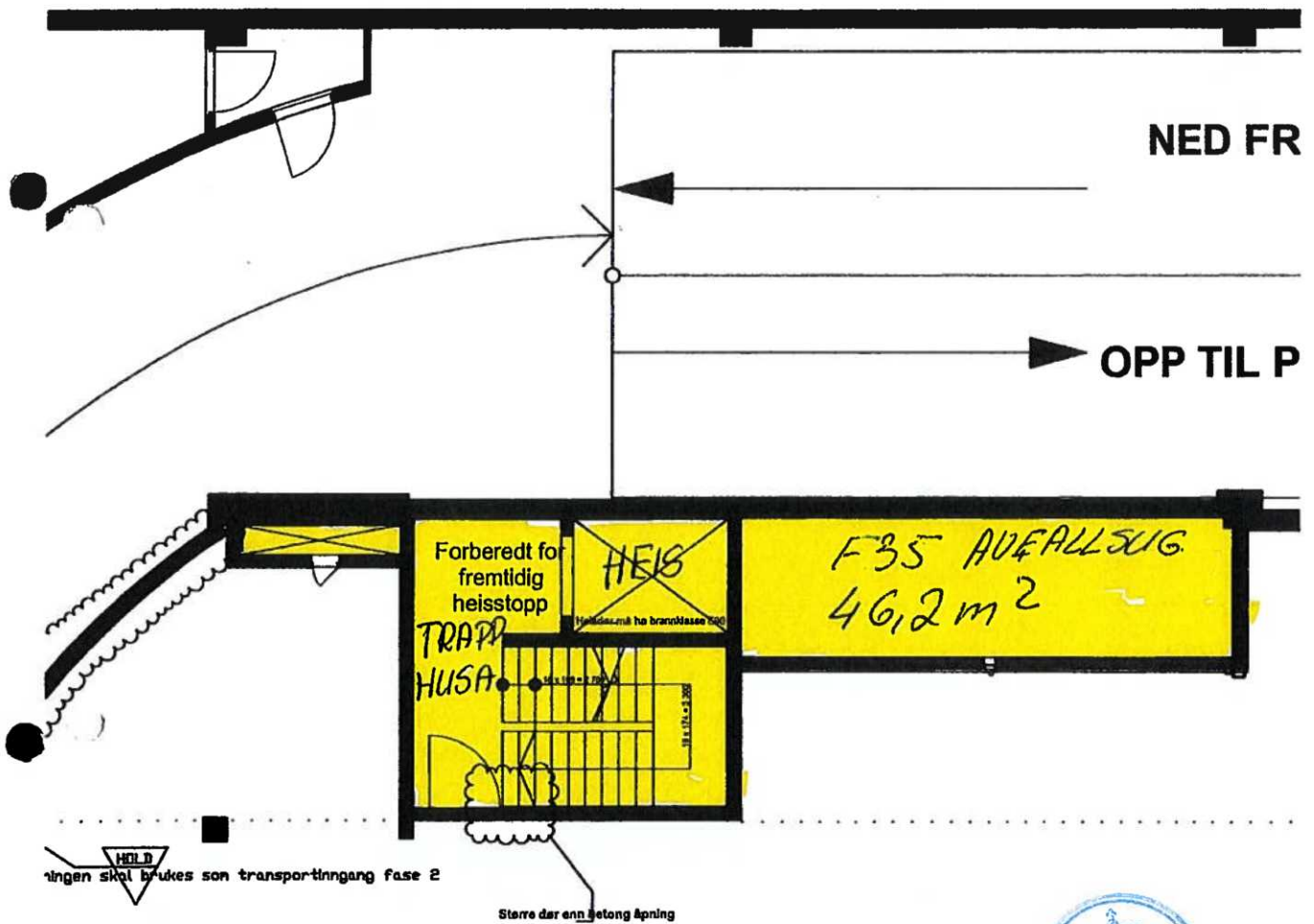




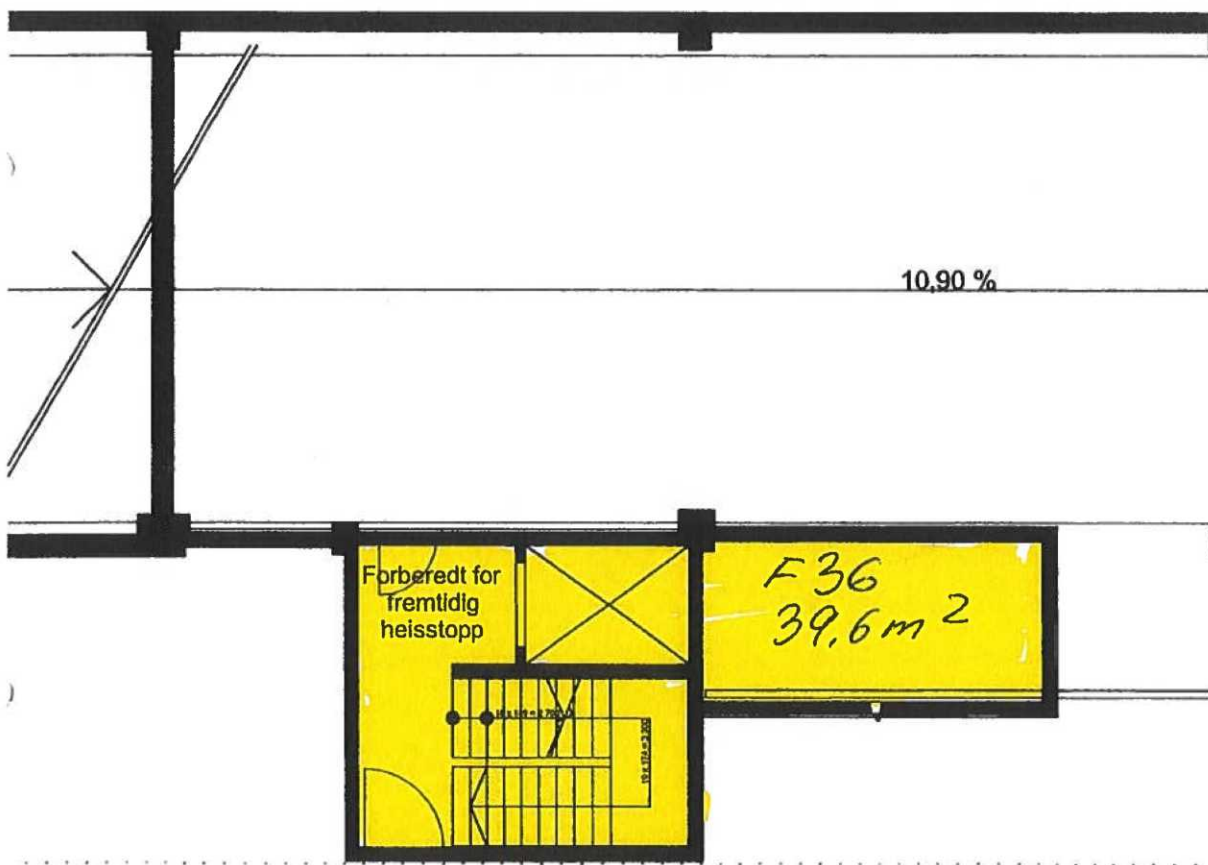
# Plan 2



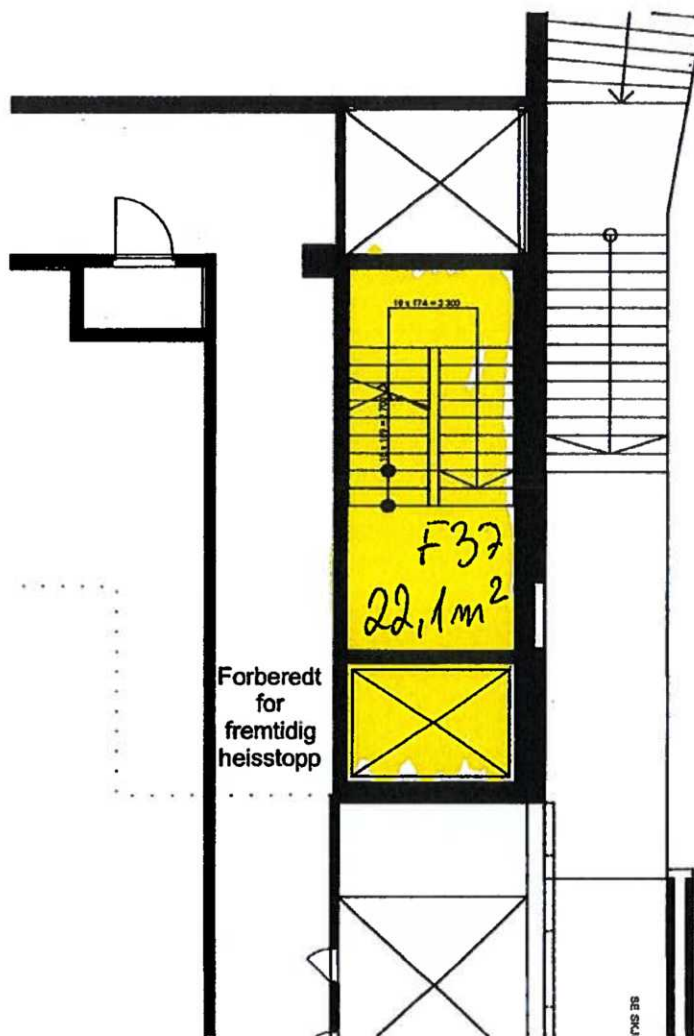
# Fellesareal F35



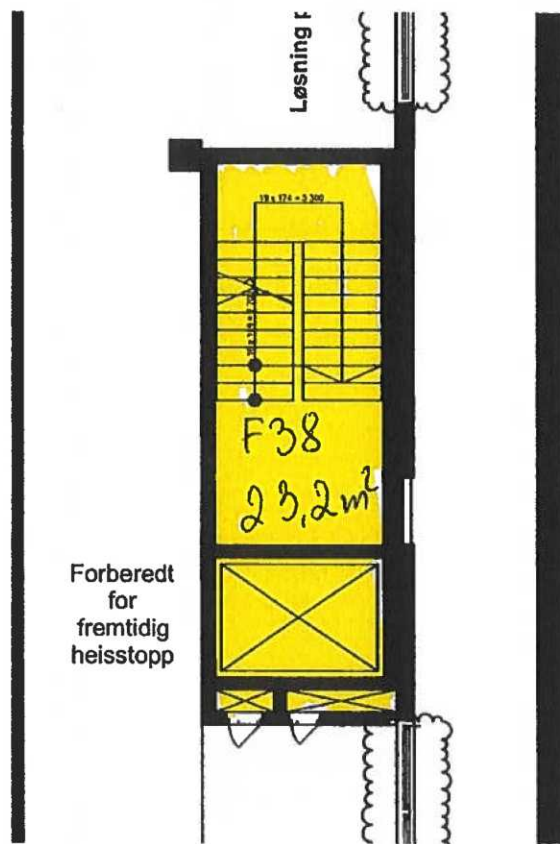
# Fellesareal F36



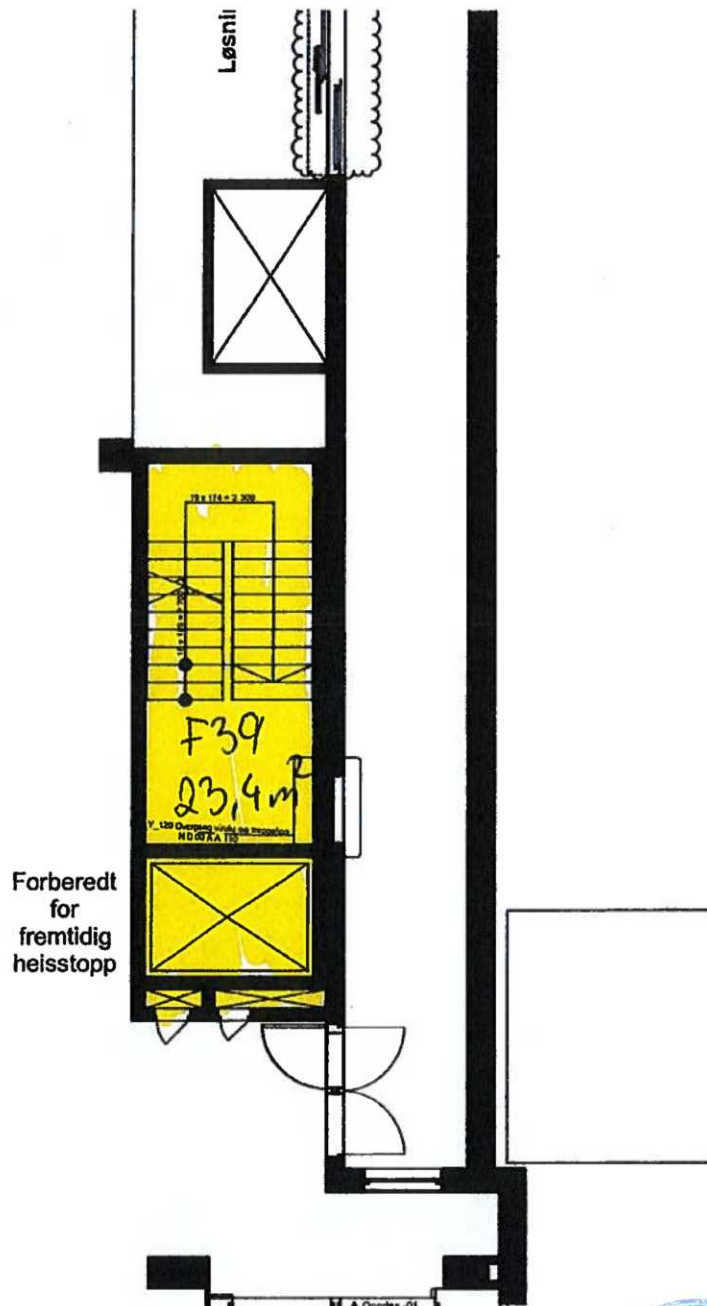
Fellesareal F 37



# Fellesareal F38



Fellesareal F39.



# Fellesareal F40 og F41

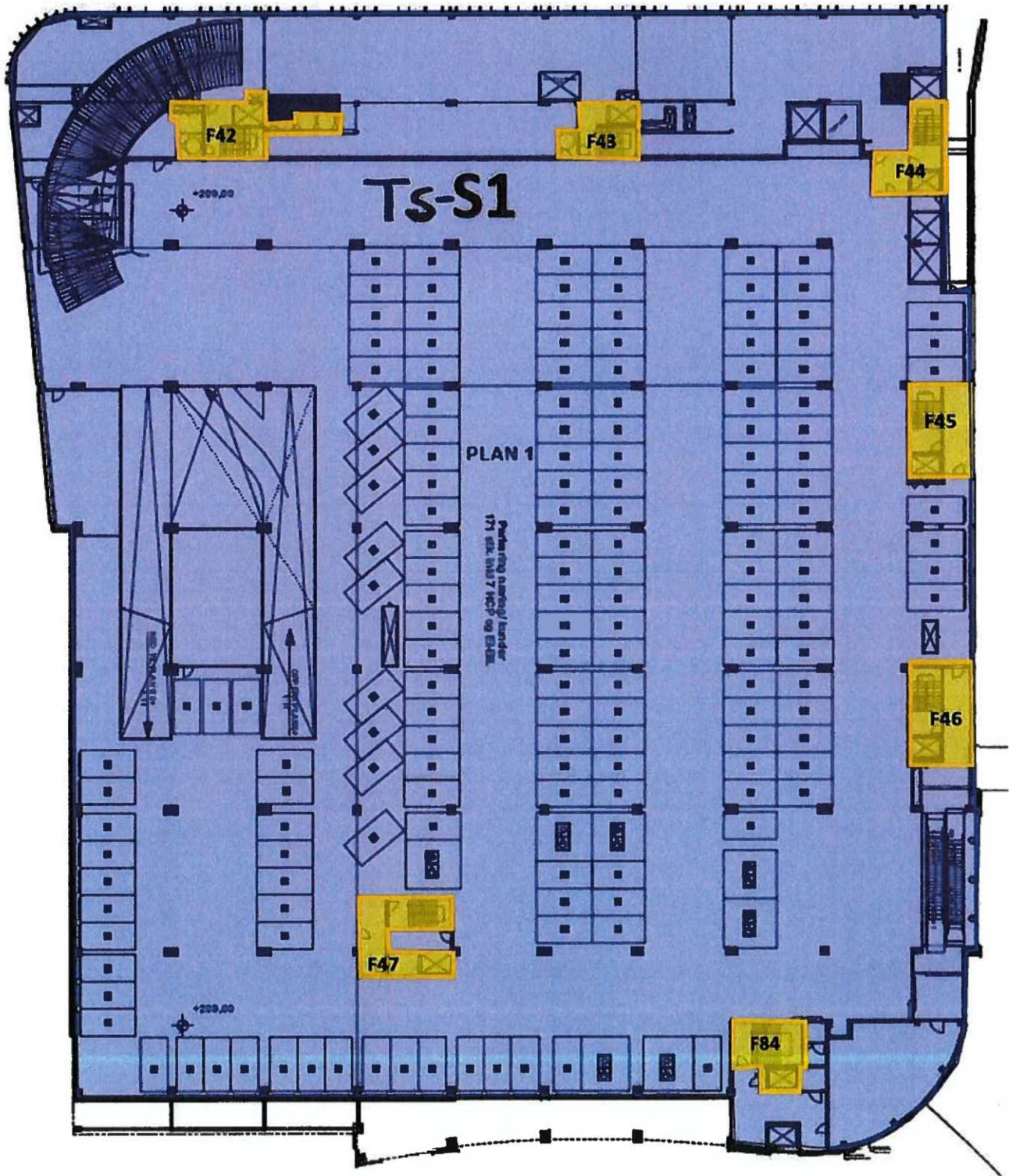


# Felles F83

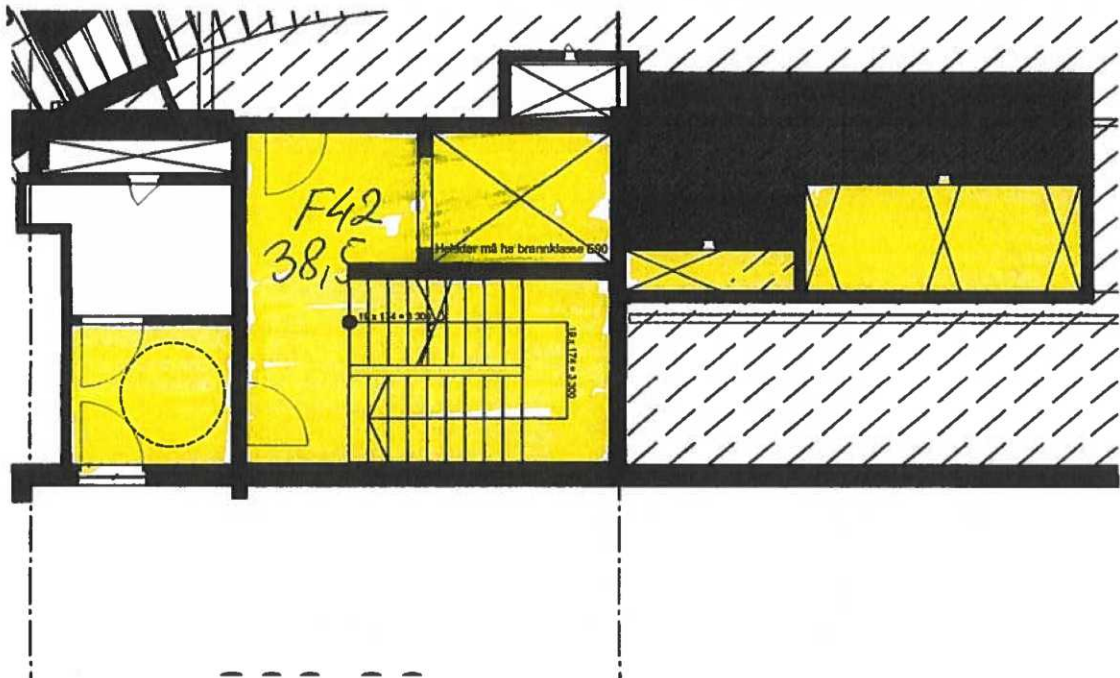




# Plan 1

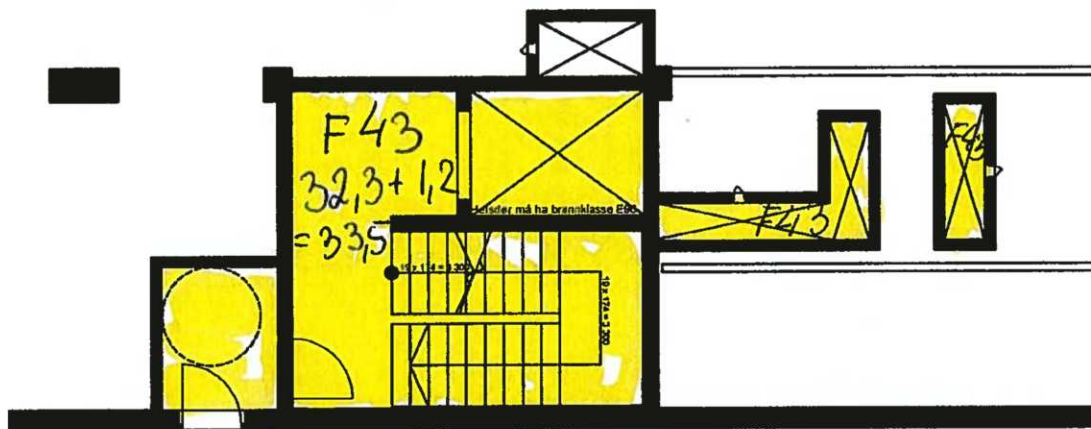


# Fellesareal F42

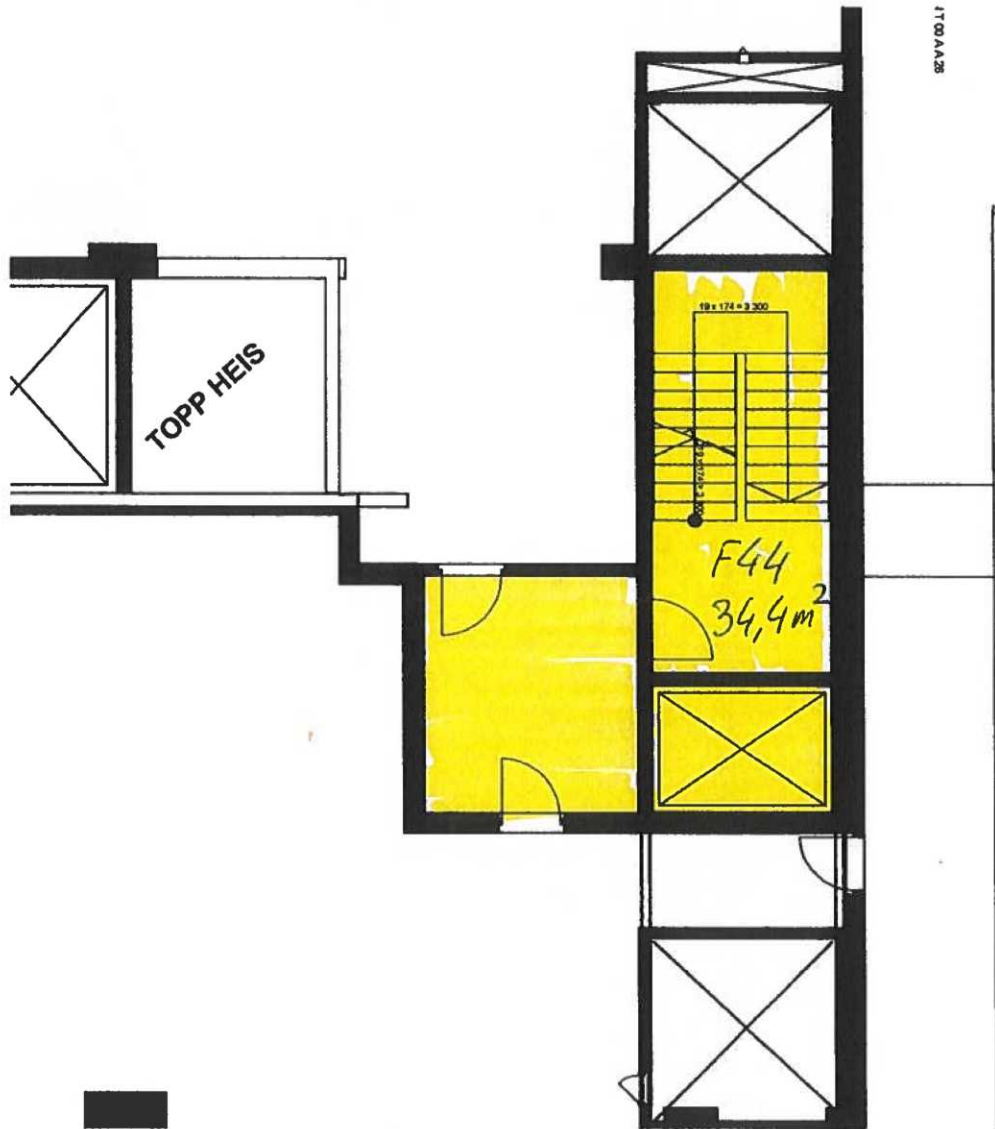


# Fellesareal F43

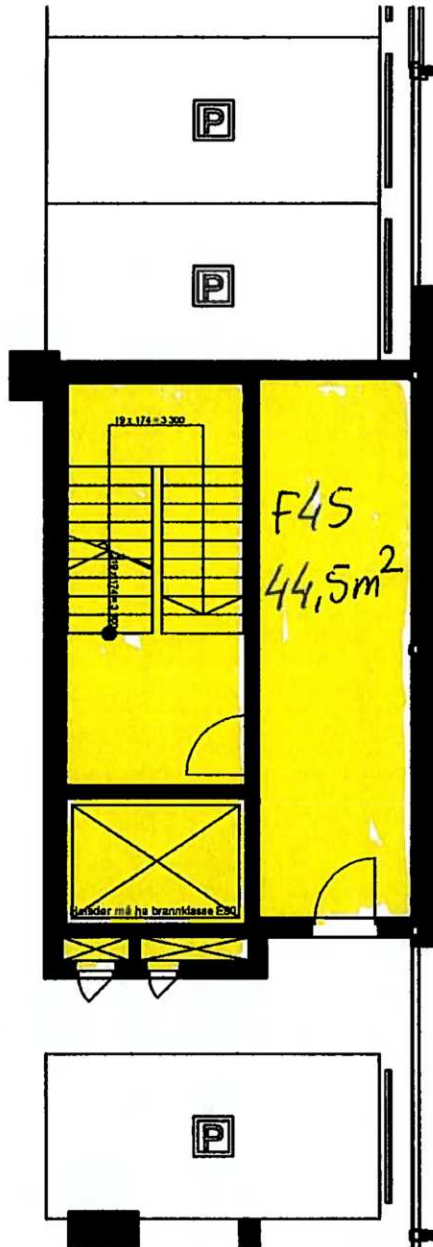
Markering for utsparring  
I HD



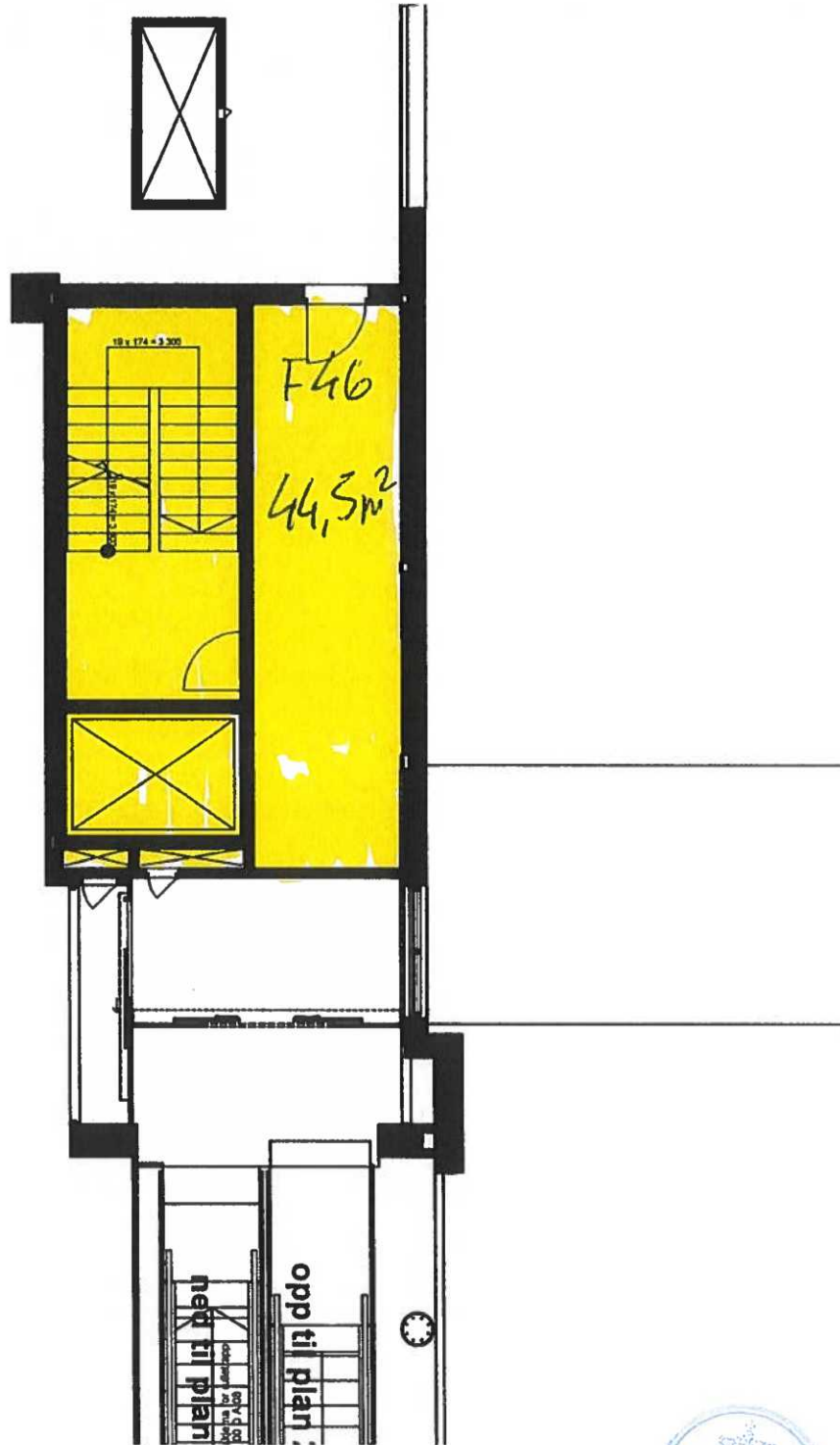
# Fellesareal F44



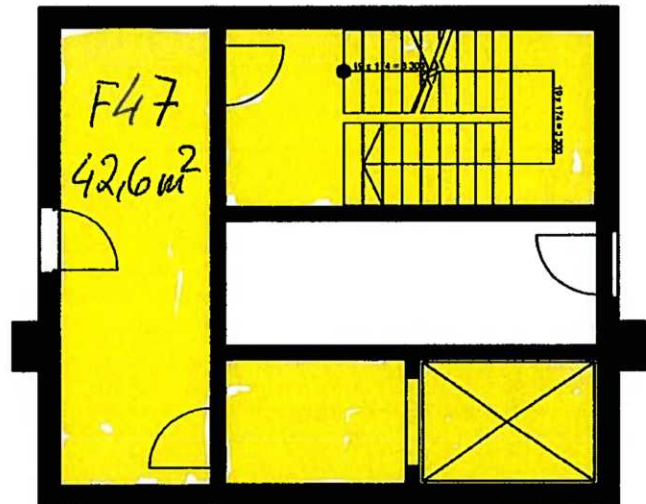
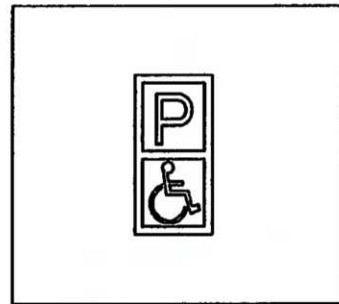
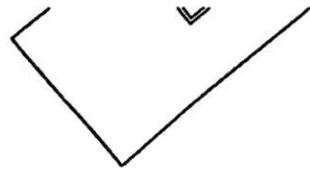
# Fellesareal F45



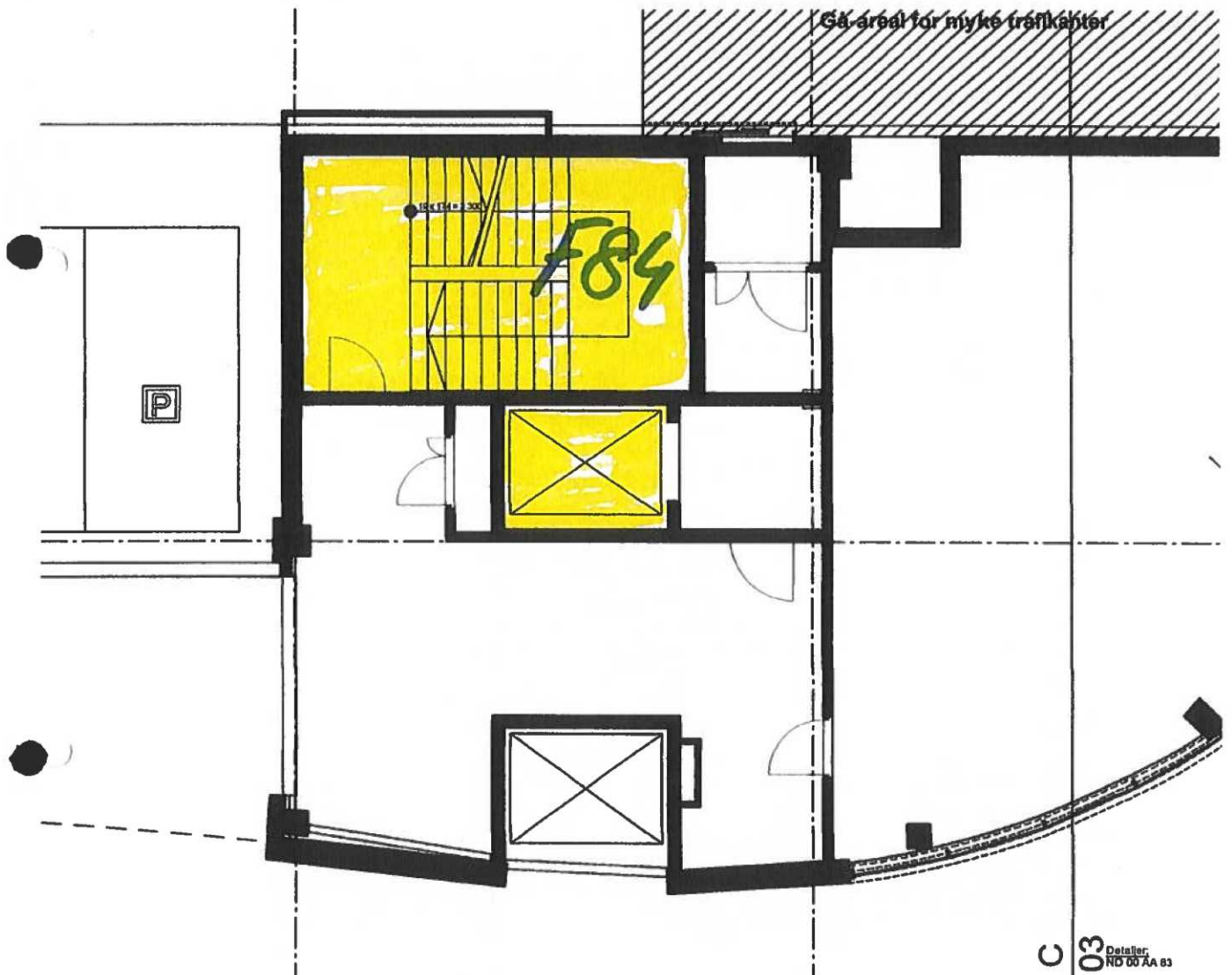
# Fellesareal 46



Fellesareal F47

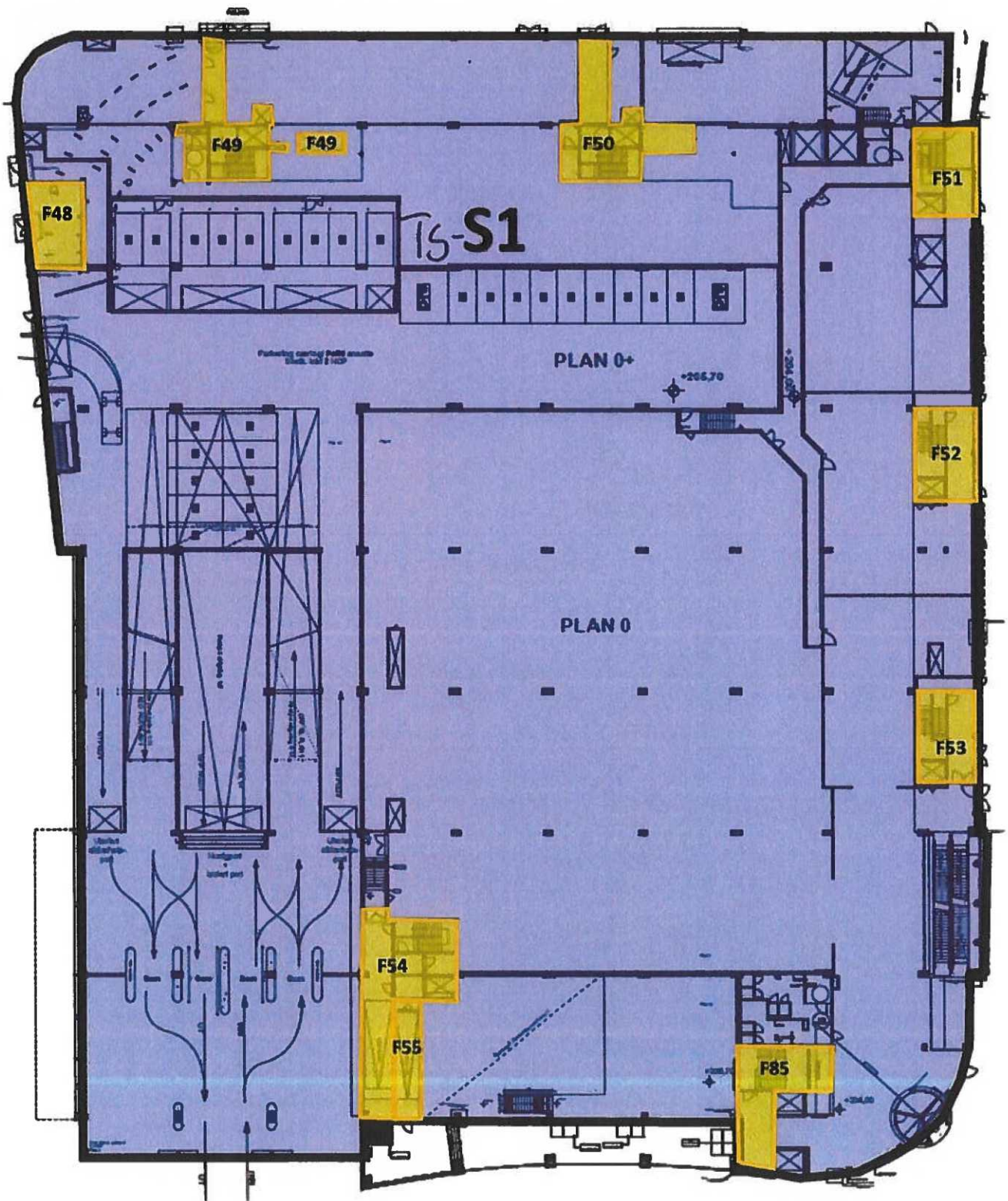


# Felles 89



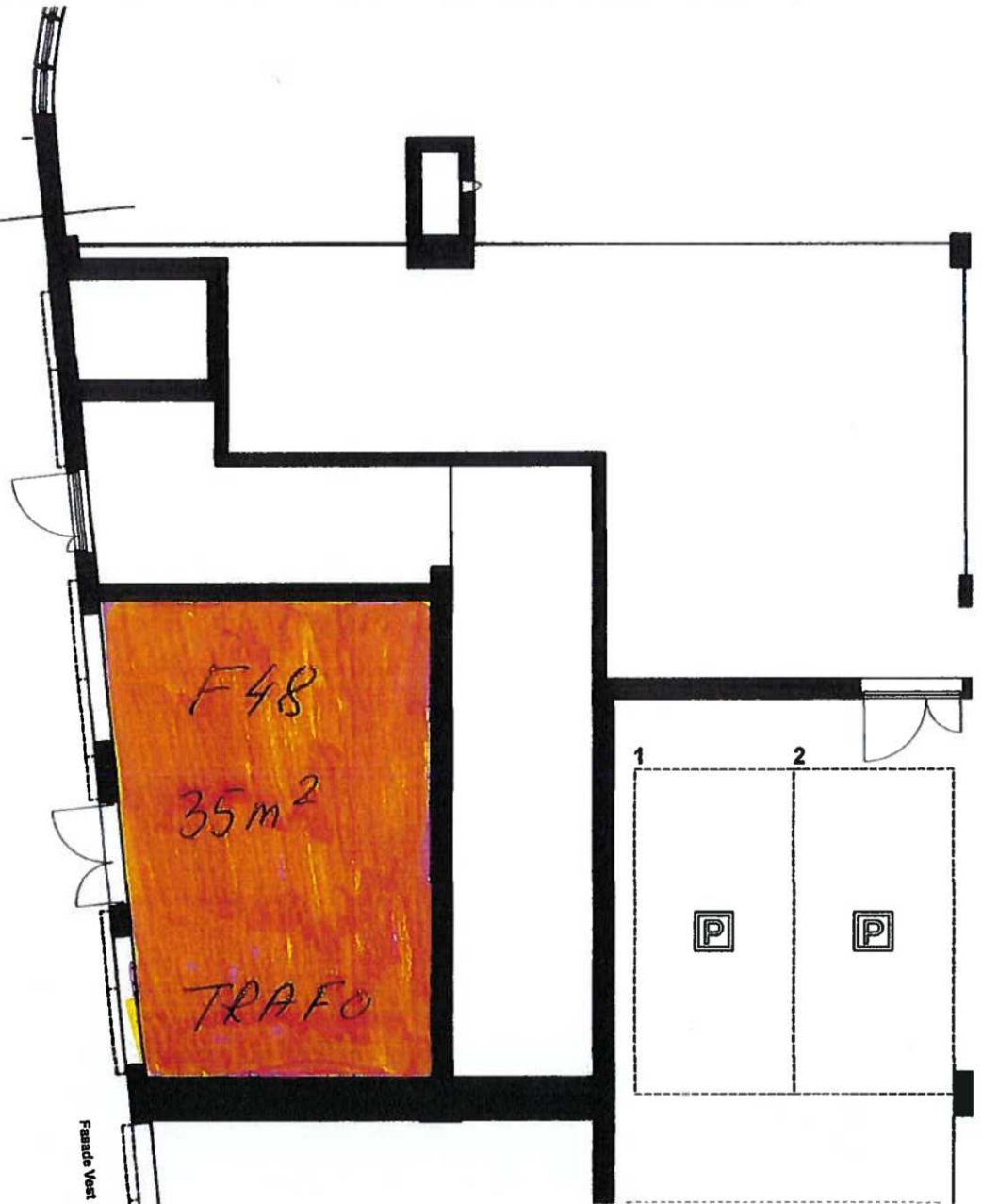


# Plan 0/0+



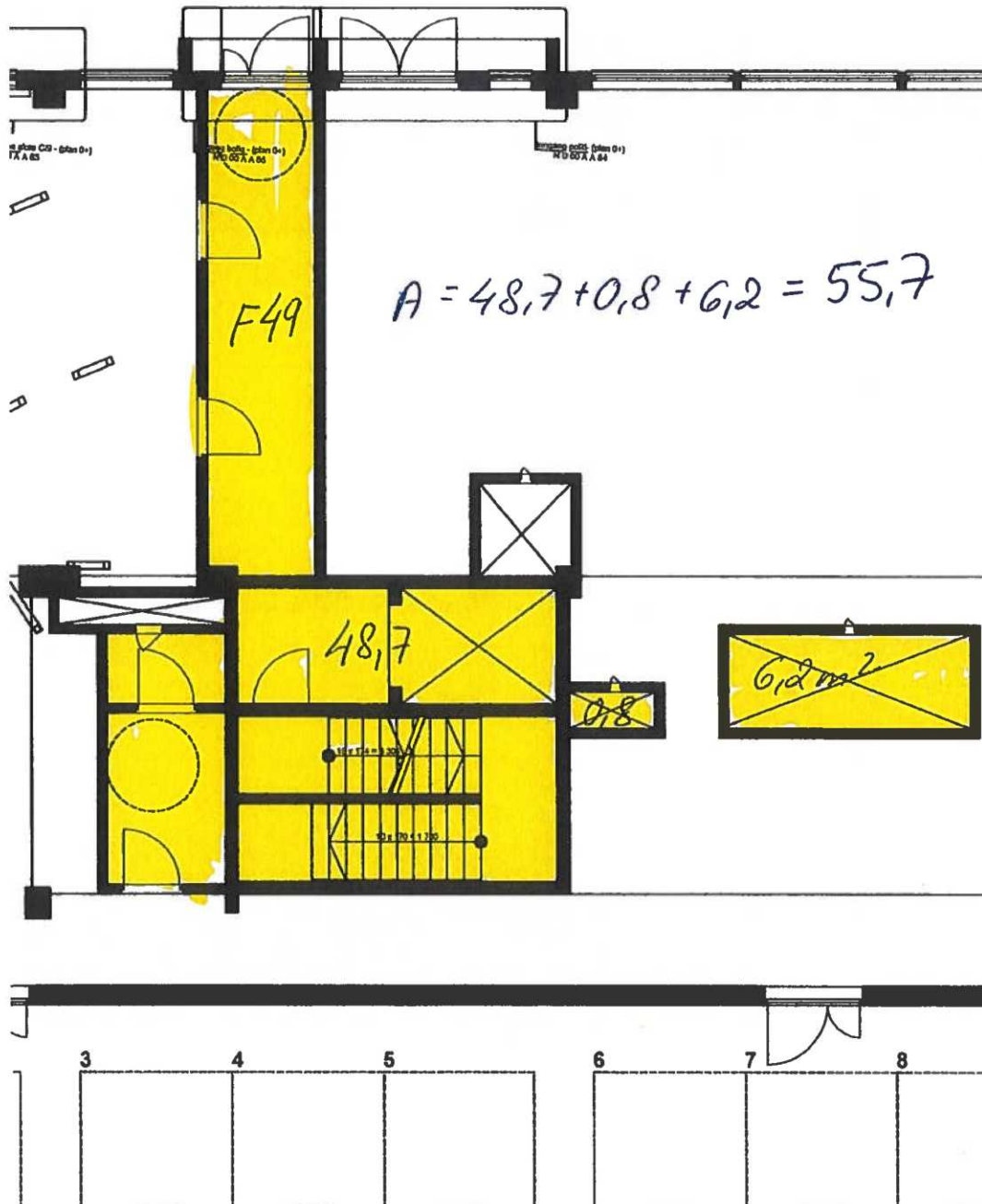
# Fellesareal F48

Detaljsnitt 07  
N S 00 A A 10

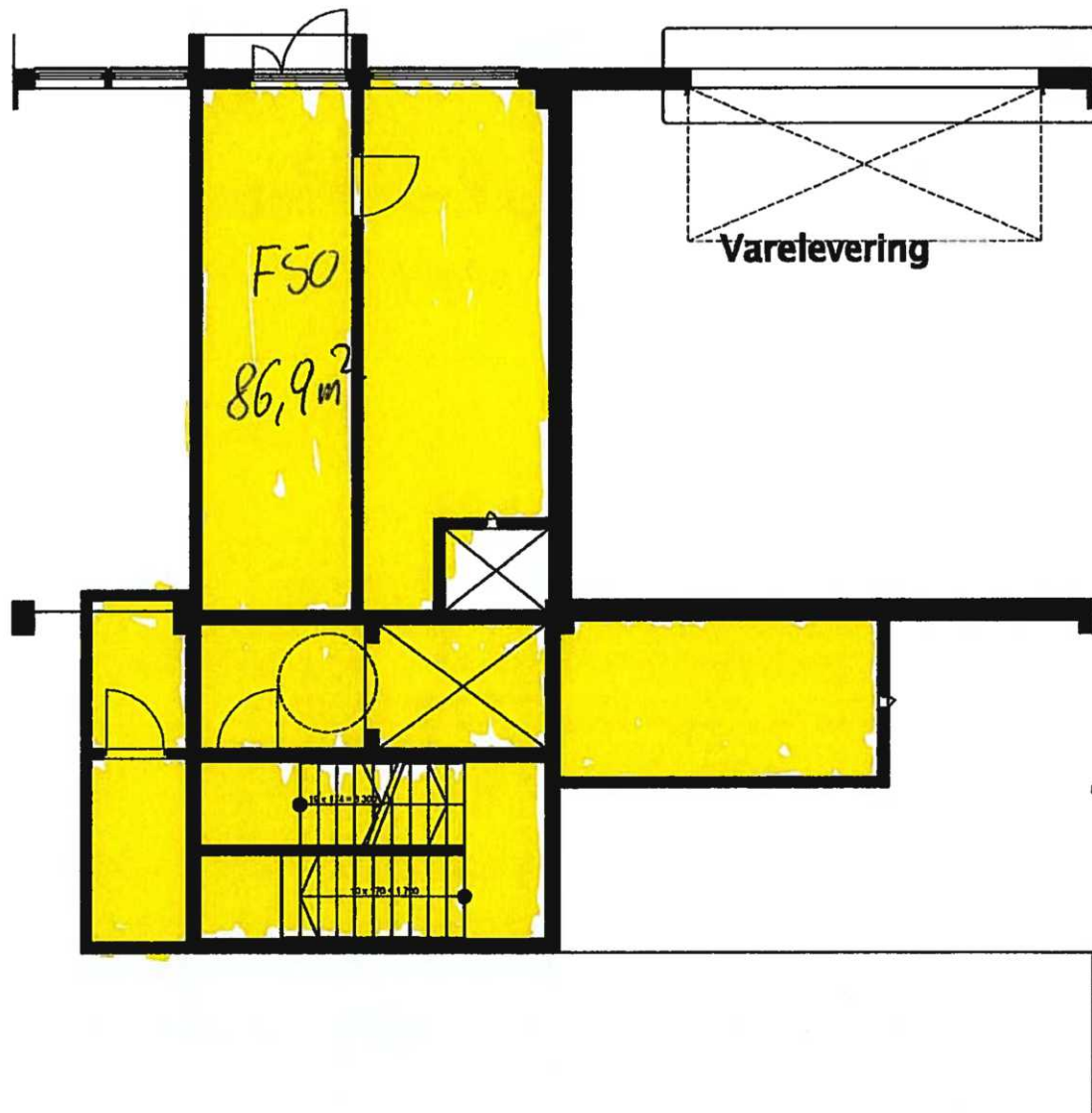


# Fellesareal F49.

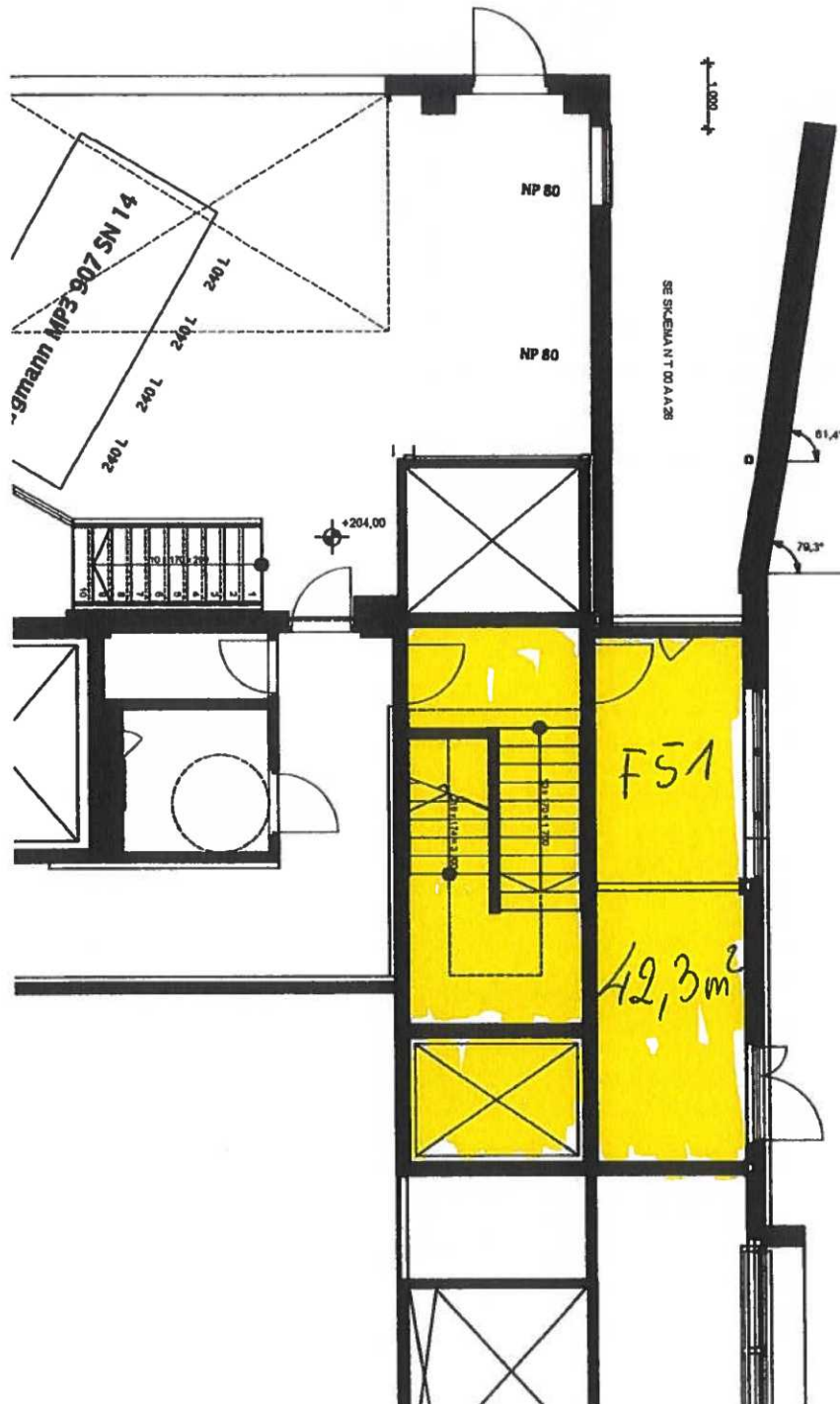
ADKOMST  
PUBLIKUM



# Fellesarealer F50

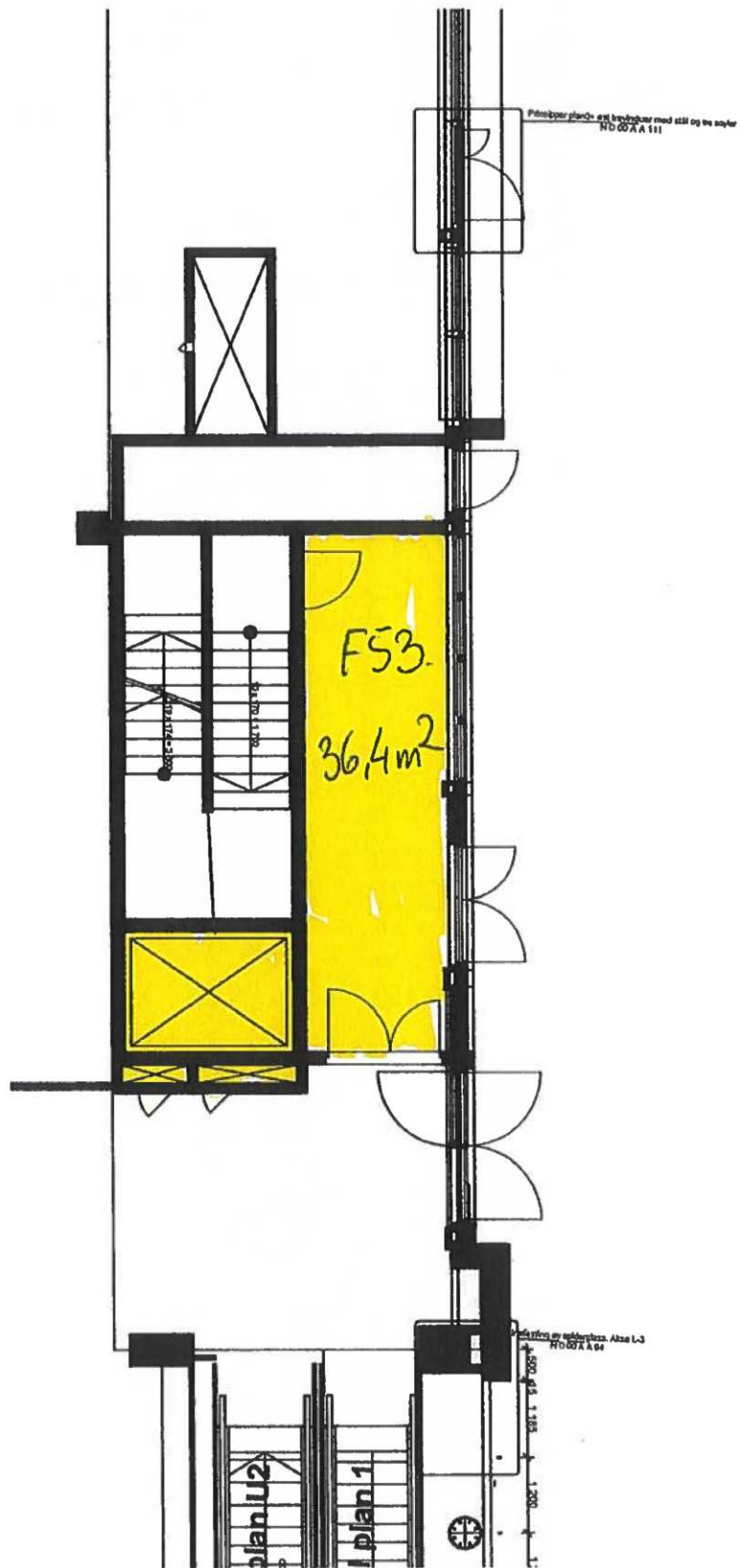


# Fellesareal F51

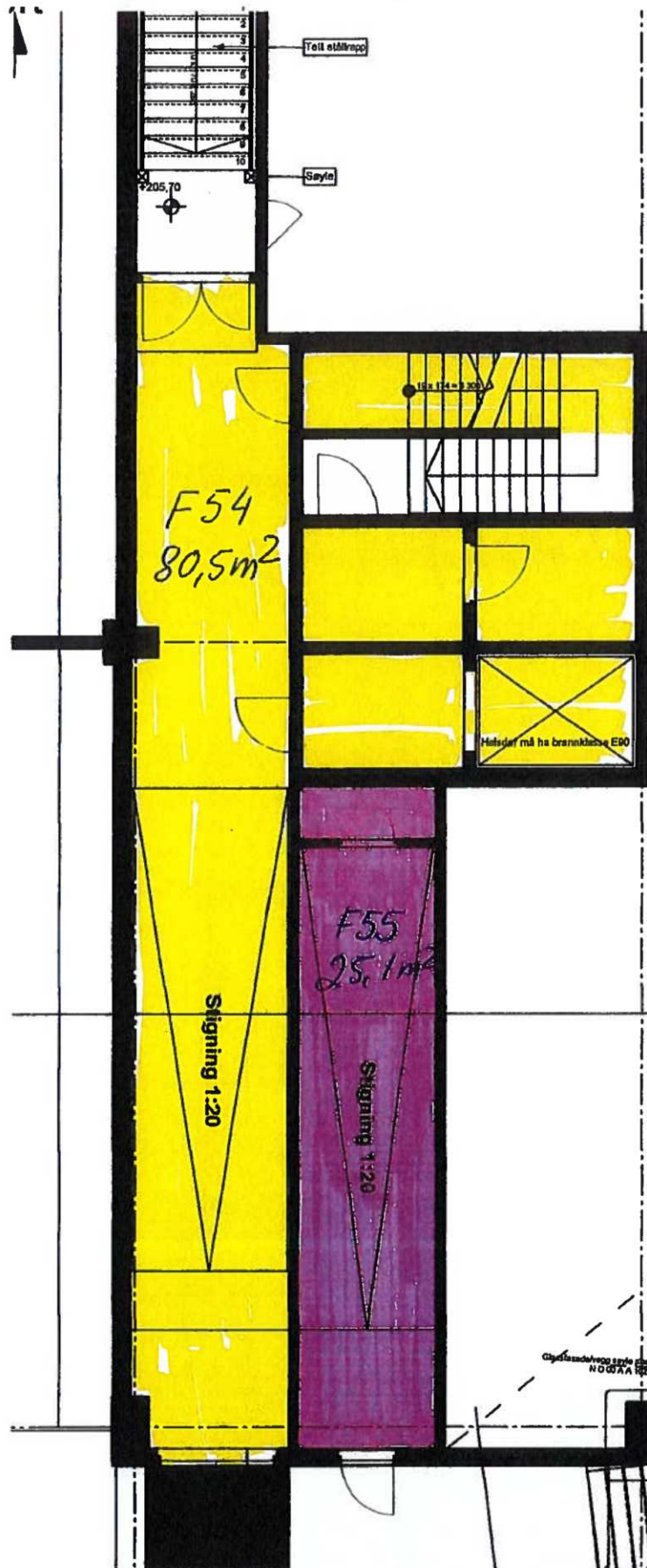




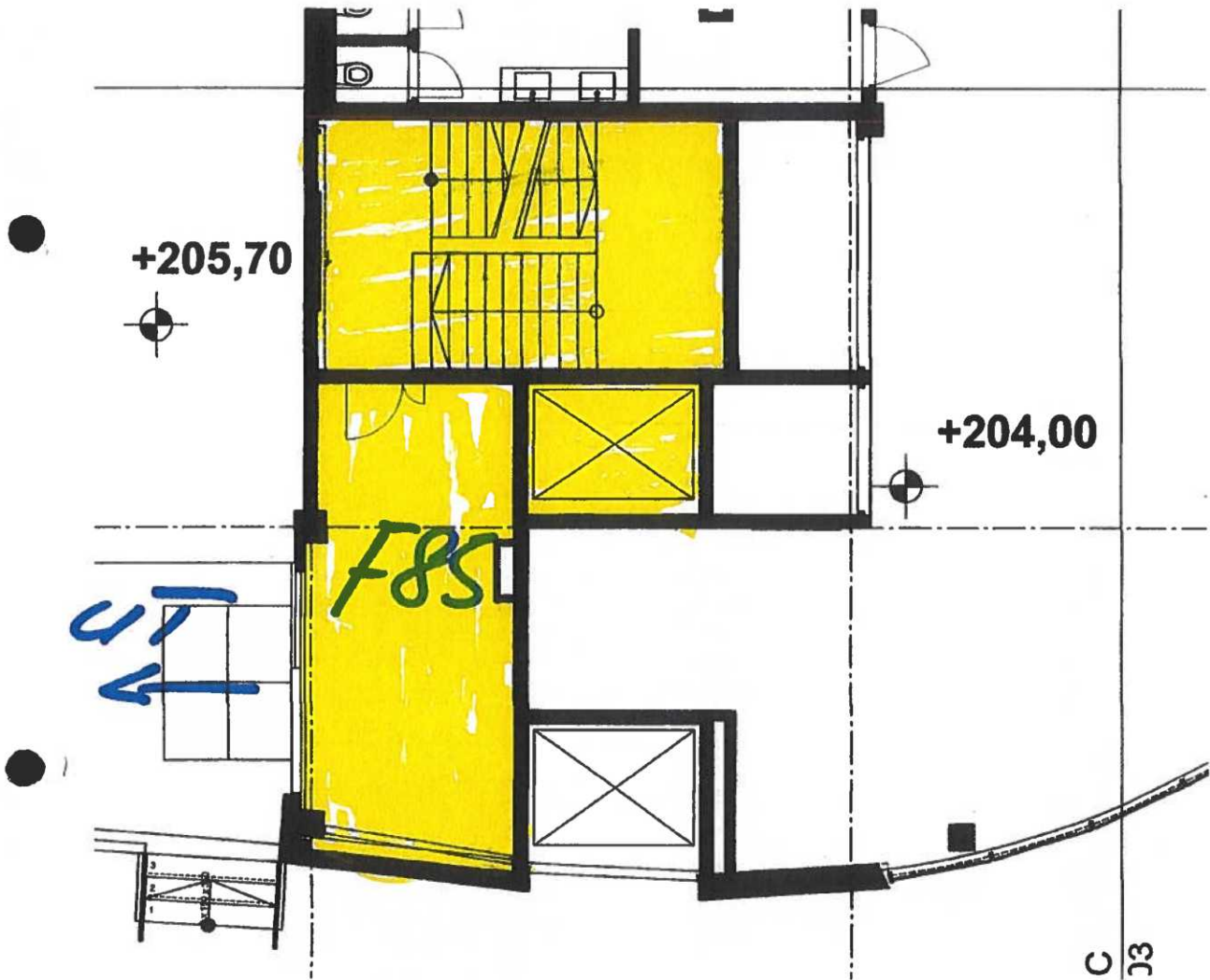
# Fellesareal F53



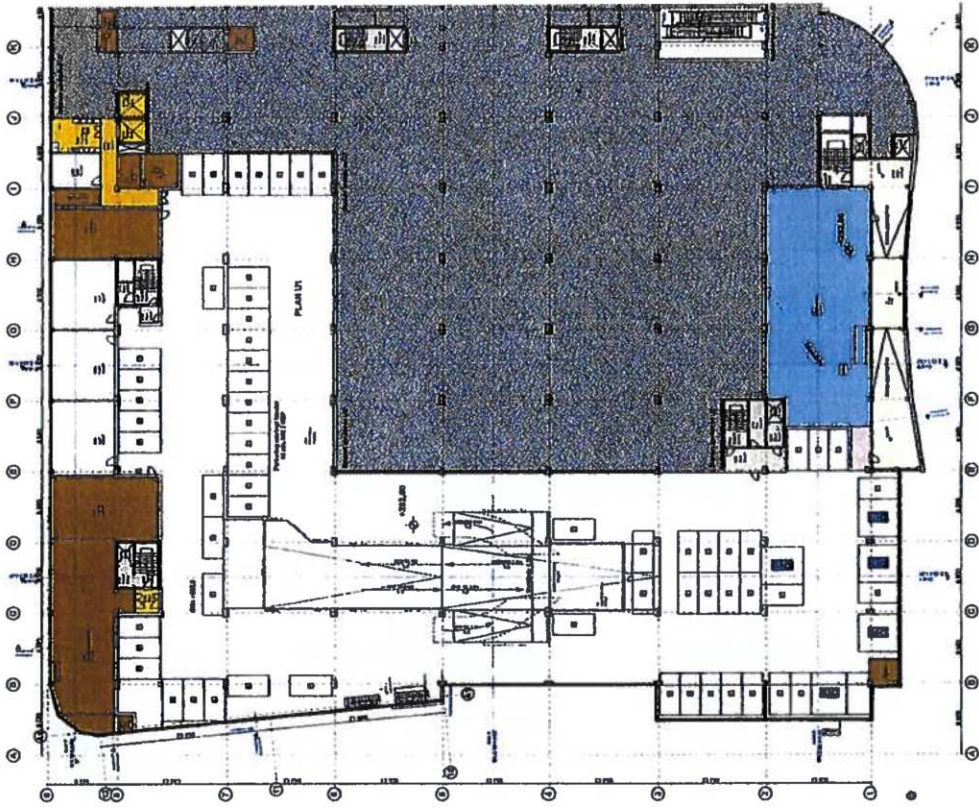
# Fellesareal F54 og F55



# Felles 85



# PLAN 001



Architectural title block containing project information:

- Project Name: NPKRAB
- Sheet: Plan 01
- Scale: 1:100
- Author: [Name]
- Client: [Name]
- Address: [Address]
- City: [City]
- Country: [Country]
- Project Number: [Number]
- Sheet Number: [Number]

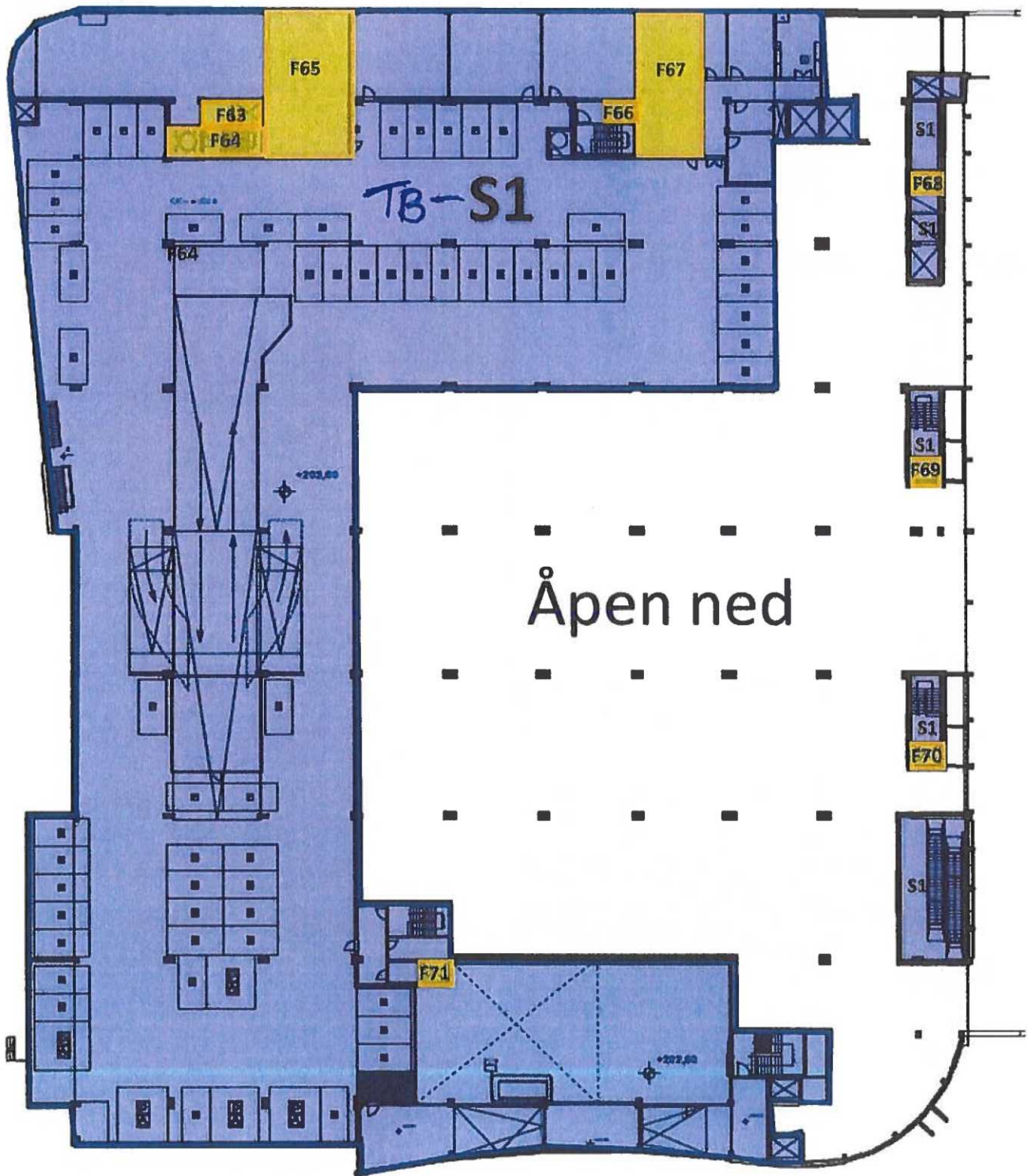
Legend:

- PLUS
- SWANSKA

Scale bar: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



# Plan U1



Fellesarealer 63, 64 og 65

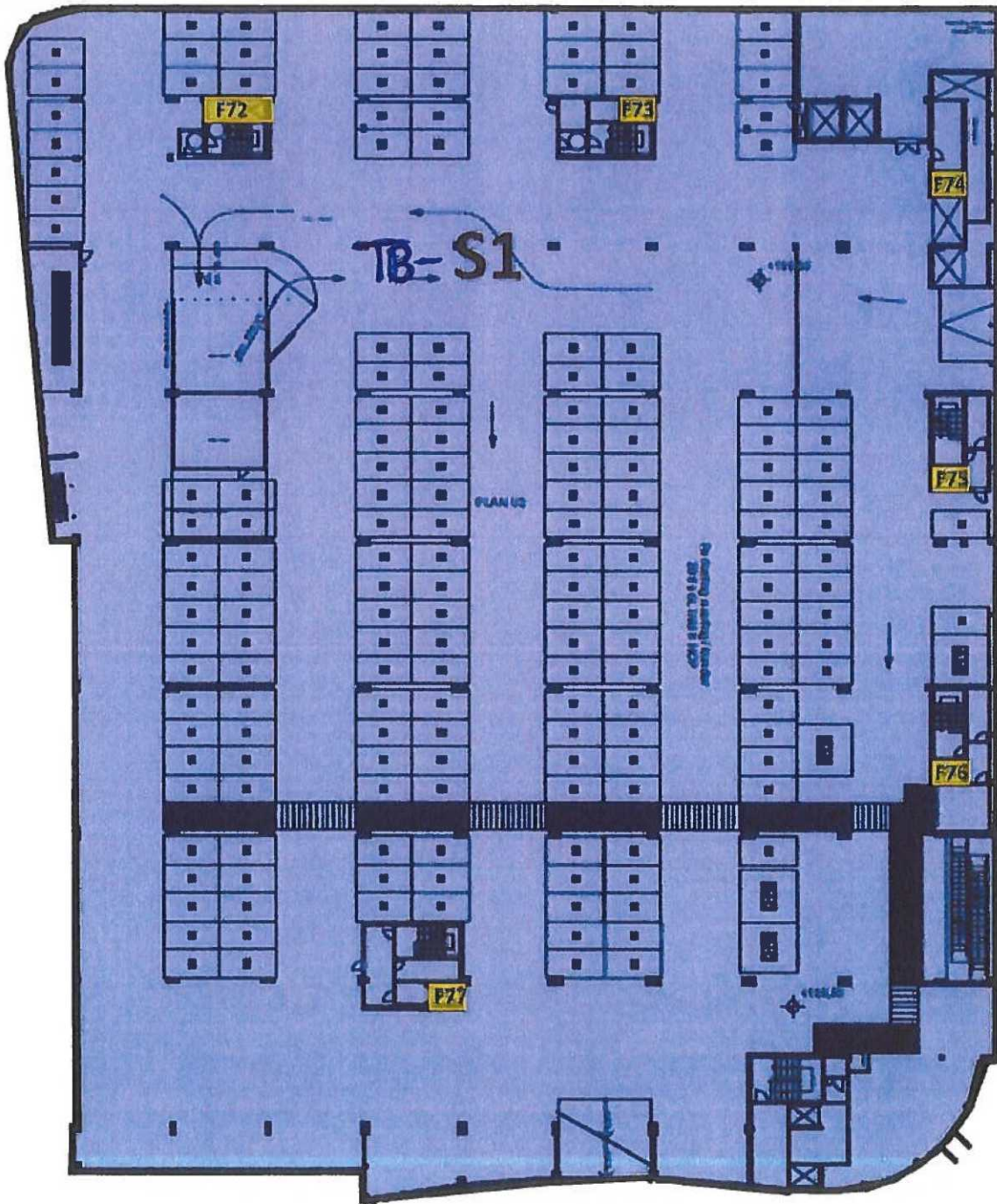


Fellesarealer 66, 67





# Plan U2





# LØSØRE OG TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Kjeld Stubs veg 5, 2066 Jessheim  
Gnr. 135, Bnr. 912, Snr. 4, Ullensaker kommune.

**Oppdragsnummer:**

121260156

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Brustad & Partnere

**Saksbehandler:**

Øyvind Thorberg Simonsen

**Telefon / Mobil:**

63 97 61 00 / 951 29 631

**E-post:**

oyvind.thorberg.simonsen@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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-