PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

FJELLVEGEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

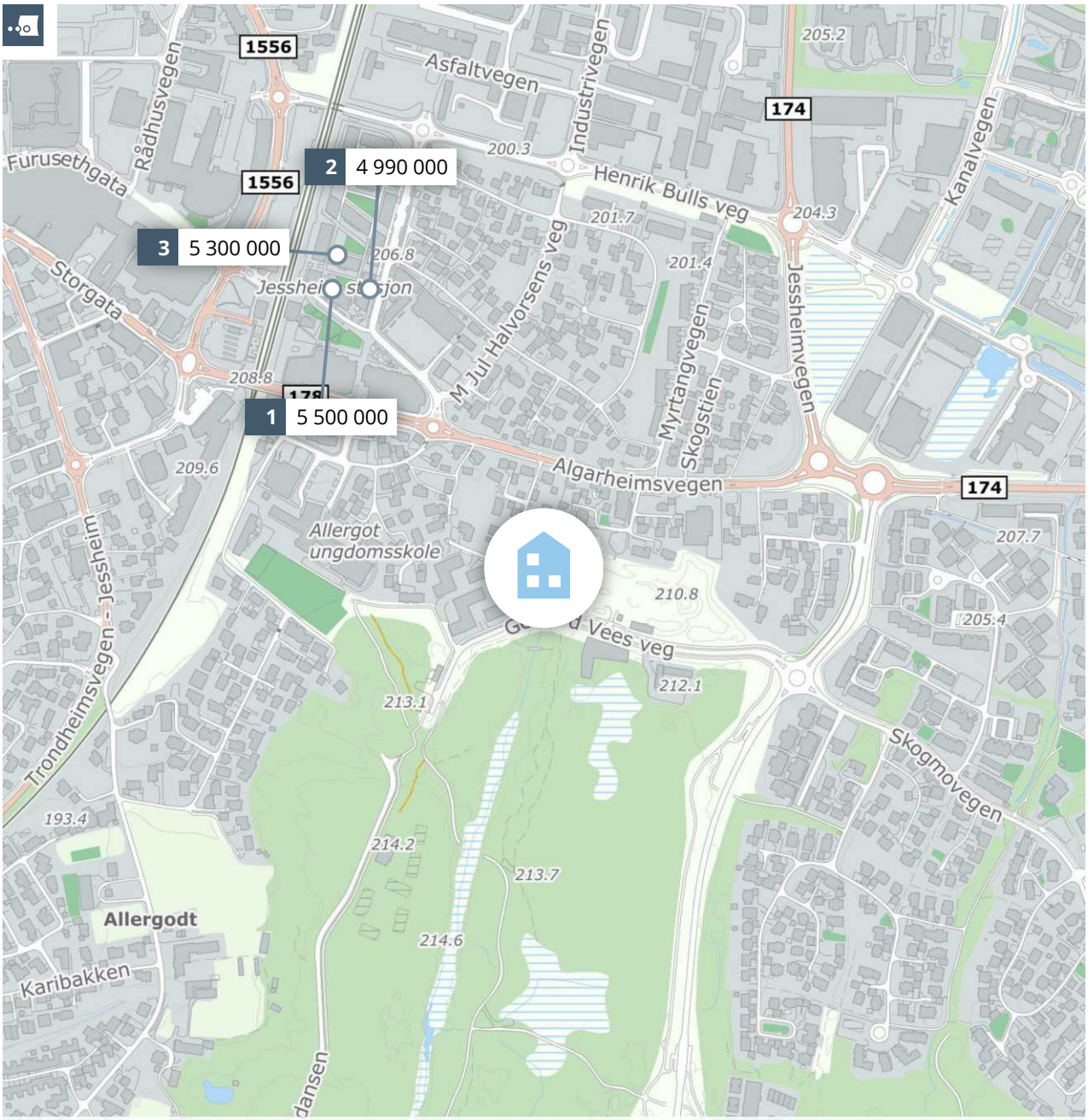
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FJELLVEGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 06.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fjellvegen 13, 2053 JESSHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2025

GNR 131 BNR 170 FNR 0 SNR 58 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Langelandsfjellet nord

Verdivurdert til

5 200 000

31 000	5 231 000	73 676
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2025

Fellesutgifter	2 634
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dampsaga allé 40 74 m² 2019 5. etg 2 sov			18.03.2025	5 290 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**74 324**
2	Dampsaga allé 56 74 m² 2019 2. etg 3 sov			04.07.2025	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**67 432**
3	Dampsaga allé 48 74 m² 2020 6. etg 2 sov			28.08.2025	5 490 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**71 622**

Meget flott endeleilighet beliggende fritt med gode solforhold og utsikt.
tilhørende garasjeplass

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 ulik 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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

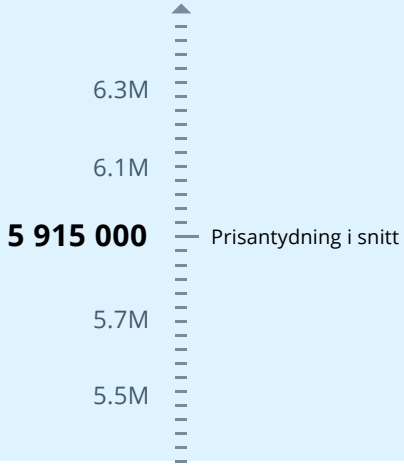
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.09.2025		02.09.2025	-	4 360 000	-	4 360 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. kjøpt for 3 år tilbake prosjektert

Leiligheter til salgs i Langelandsfjellet nord grunnkrets nå

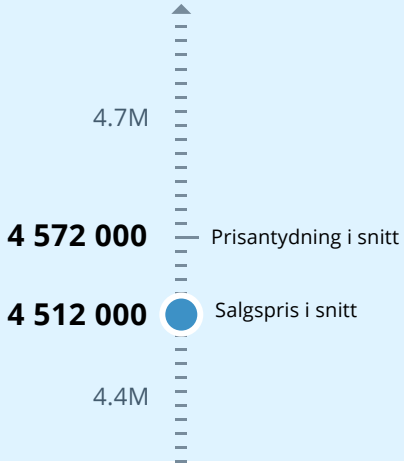
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Leiligheter solgt i Langelandsfjellet nord grunnkrets siste 6 mnd

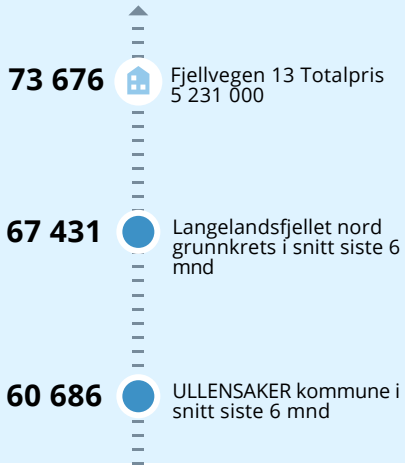
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FJELLVEGEN 13, 2053 JESSHEIM

Gnr: 131 Bnr: 170 Seksjon: 58
3209 Ullensaker kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	11/12/2025
Utskriftsdato:	12/12/2025
Oppdragsnummer:	98660
Referansenr:	12238

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter 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

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med standard fra byggeår.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2025, 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:	Daniel Hanstad
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Daniel Hanstad, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3209 Ullensaker Gnr: 131 Bnr: 170 Seksjon: 58
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4177.1 m^2
Eierbrøk seksjon:	662 / 49305
Hjemmelshaver:	Daniel Hanstad
Adresse:	Fjellvegen 13, 2053 Jessheim

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	11/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	66	66	0
Sum bolig:	66	66	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	66	0	0	8
Sum bolig:	66	5	0	8
Sum BRA:	71			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		

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.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert. Plass nr. P70

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m². Bod nr. B51/G401

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: FDV dokumentasjon er fremvist på befaring.

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: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 43 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og 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: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré, og to 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 0. TG: 0

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. 8 m^2.
Dekke i betong og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 0

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 entré og bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i bad, entré og stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

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: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

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 skap i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 27.05-2025 er fremvist for følgende arbeider: El-installasjon i leilighet, tilkobling av badekabin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

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. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.
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: 0

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 og flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,67 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,23 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 0

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 fra byggeår.
FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

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: 0

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Badet er av typen prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

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 et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal 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 særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet 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:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (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^2), 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 arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121251013

Selger 1 navn
Daniel Hanstad

Gateadresse
Fjellvegen 13

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2053

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 95221595

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121251013

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Aneo ladeanlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121251013

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121251013

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121251013

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

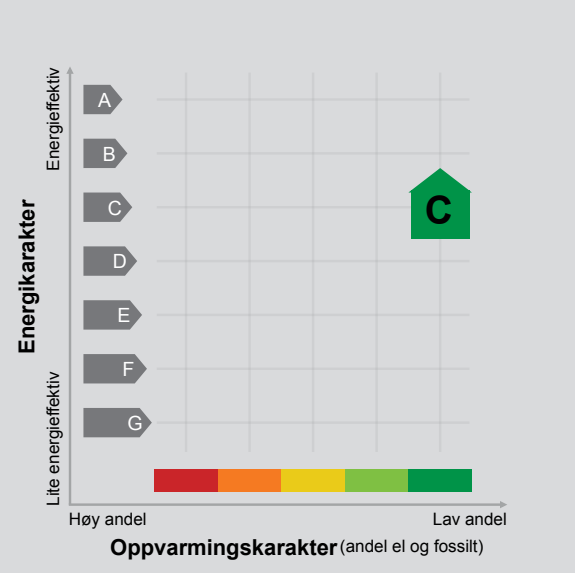
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Hanstad	09d2feaf697f57dd6f093 be008c7af89ffec9372	17.12.2025 13:01:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121251013

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellvegen 13
Postnummer	2053
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	58
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301141455
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-152881
Dato	08.08.2025
Innmeldt av	Asplan Viak AS



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 18.12.25
Vår ref.: / 58
Meglers ref.: 121251013

Boligopplysninger

Enhet	58	**Bolignr**	H0403
Boligselskap	5315 Skogmo Park Boligsameie 2	**Etasje**	4.etg
Adresse	Fjellvegen 13, 2053 JESSHEIM	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Daniel Hanstand	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 18.12.25: kr 2 634,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2025-12**	**2026-01**	**2026-02**	**2026-03**	**2026-04**	**2026-05**
Bakkekontakt/Heime	90	90	90	90	90	90
Felleskostnader	1 529	1 529	1 529	1 529	1 529	1 529
P-plass	150	150	150	150	150	150
Renter gjesteleilighet	150	150	150	150	150	150
Tilleggstjenester leiligheter, heis, renhold, ventilasjon, brannsikring	426	426	426	426	426	426
Tv-internett	289	289	289	289	289	289
Total	2 634	2 634	2 634	2 634	2 634	2 634

Andel fellesgjeld for Enhet

Bank	**Term**	**Tot Restgjeld**	**Andel saldo**	**Løpetid**
Aurskog Sparebank 5,55% Annuitetslån, Info pr 30.11.25	12	2 139 000	31 000	08.08.25 - 05.08.50

Selskapets totale gjeld

Bank	**Term**	**Restgjeld**	**Løpetid**
Aurskog Sparebank - 5,55% Annuitetslån, Info pr 30.11.25	12	2 139 000	08.08.25 - 05.08.50

Selskap og eiendom

Selskap	5315 Skogmo Park Boligsameie 2 (orgnr. 935715539)
Antall enheter	71
Styrets e-post	skogmopark2@borimail.no

Styreleder	Sasa Tangen (47080164)
Forsikring	Protector (Polise 4094697-1.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	131/170
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding

Gjeld	kr	**Andre inntekter**	kr
Formue	kr	**Utgifter**	kr

Merknader

Sameiet har lån. Fellesgjeld kr 31 000,- per seksjon. Lånet er avdragsfritt til 2030.

Lån løper avdragsfritt til 05.09.2030

Kommunale avgifter kommer i tillegg, faktureres direkte til eier fra kommunen.

Blokkseksjonene har månedlig forbruksfakturering av energi og vann- og avløpsavgift etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til kundeservice@boligfaktura.no eller 32 21 15 85.

Innkalling til konstituerende

årsmøte – Skogmo Park Boligsameie 2

Dato 23. Juni. 2025 kl 17:30

Fjellveien, 2053 Jessheim

I Bakkes brakkerigg.

Orientering om framdriften.
***Utbygger redegjør for videre fremdrift og om prosjektet.

BORI
v/Jan Espen Gjerde
Dir.tlf. 97 67 01 27
E-post: jeg@bori.no

Innkalling til konstituerende årsmøte for

Skogmo Park Boligsameie 2

23 juni 2025, kl. 17:30 i Bakkes brakkerigg på byggeplass. Fjellvegen 2053 Jessheim

Dagsorden:

1 Konstituering

1a Valg av møteleder

1b Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen

1c Opptak av navnefortegnelse

1d Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag:

2a. Fastsettelse av navn på boligsameiet
Forslag til navn på boligsameiet foreslås Skogmo Park Boligsameie 2.

Vedtak: Godkjennes av årsmøtet

2b. Valg av revisor

BORI BBL foreslår SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Sameiet er over 21 boligseksjoner og det er krav til revisor.

Vedtak:

2c. Valg av forretningsfører
BORI BBL er valgt som forretningsfører for sameiet for 2 år. Kontrakten kan deretter sies opp av partene med 6 mnd varsel.

Vedtak: Tas til orientering

2d. Vedtekter for sameiet
Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjoneringsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen.

Vedtak: Tas til orientering

2.e Trivselsregler for sameiet
Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet.

Vedtak: Godkjent

3 Fastsettelse av felleskostnader – oppstartstidspunkt

Sameierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt.

Det innbetales 3 mnd felleskostnader per overleverte seksjon som oppstartskapital (innbetalt til megler)

Vedtak: Tas til orientering

4 Valg av styre

Dette styret trer i kraft ca en uke før overtagelse av fellesarealer. Før dette sitter representanter fra utbygger i styret.

Styreleder	(velges for 2 år)
Styremedlem	(velges for 2 år)
Styremedlem	(velges for 2 år)
Styremedlem	(velges for 2 år)

2 Varamedlemmer (velges for 1 år)

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

Kort beboermøte

NB – Adresseendringer hvis utleie – må meldes til BORI

V E D T E K T E R

for

Skogmo Park Boligsameie 2

(org. nr. under etablering)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret 20.05.2025

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Skogmo Park Boligsameie 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.05.2025.

Sameiet består av 69 boligseksjoner fordelt på 10 rekkehus og 59 leiligheter på 2 blokker, på gnr.131, bnr. 170 i Ullensaker kommune. Felles garasjeanlegg med 74 parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, boder, tekniske rom, heisrom med tilgang fra blokkene og rekkehusene. Det vil bli felles gjesteparkering, HC-plass, interne stikkveier, lekeplass og søppelanlegg på tomten.

Seksjonerte tilleggsdeler for rekkehusleilighetene omfatter egne hageparseller. Alle leilighetene i første etasje får plattingene tinglyst som private tilleggsdeler (tillegg grunn TG). Boder i garasjeanlegg er organisert som fellesareal med bruksrett. Utbygger fordeler boder ved innflytting.

Parkeringsplasser i garasjeanlegget blir organisert som en næringsseksjon N71, hvor hver garasjeplass representerer en ideell andel på 1/74 del. Seksjon 15 er fellesrom, som kan leies av hele utbyggingsområdet.

Andeler for felles gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget overskjøtes til sameiets organisasjons nummer.

Sameiet har adkomst/veirett via garasjeanlegget til anleggseiendom/nabotomten gnr. 131 bnr. 160. Sameiet har drift- og vedlikeholdsplikt ifm. denne adkomst- og veiretten.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser/hager inngår i bruksenhetene for bolig. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA-i). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Det er pliktig medlemskap i velforeningen for området Skogmo, sameiet vil bli belastet med velavgift etter fordelingsnøkkel fastsatt av velforeningen og velforeningens vedtekter.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) 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.

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

En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet. Seksjonseier plikter å gi styret/forretningsfører beskjed om fremleie, slik at styret/forretningsfører til enhver tid har oversikt over hvem som blir i sameiet. Ved registrering av fremleie belastes eier et gebyr til forretningsfører for sameiet.,

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Denne bestemmelsen gjelder ikke sameiets felles-leilighet seksjon 15 (ref pkt 1-1).

(3) Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

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

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

P-plasser tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser). Seksjonseierne med rett til parkering gjennom eierskap i næringsseksjon parkering, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser).

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, og eventuelt abonnement dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere.

2-4 Rettslig råderett over garasjer

Garasjeplasser kan bare selges og leies ut til seksjonseiere av Skogmo Park boligsameie 2. Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for

registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Parkeringsplasser i garasjeanlegget organiseres som en næringsseksjon snr. 71, med ideelle andeler 1/74 pr parkeringsplass, og alle boder med en eierandel på 1/74 som sameiet eier. Alle sameiere som har en ideell andel i næringsseksjonen har rett til en bestemt parkeringsplass i næringsseksjonen. Ved omsetning av garasjeplasser tillates fritt oppløsning av realkoblingen mot at denne ved samme skjøte knyttes til kjøper sin seksjon.

Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Utbygger tildeler garasjeplassene og har rett til å disponere fritt over (inkl. omsette) usolgte andeler (parkeringsplasser). Det er ikke bytterett av garasjeplass med unntak av punkt 2-2. Næringsseksjonen er å anse som en støttefunksjon til boligene, og har således ikke stemmerett på årsmøtet. Styret i Skogmo Park Boligsameie 2 drifter og forvalter næringsseksjonen. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av bod eller garasjeplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som nevnt i punkt 3-1(4), skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Rekkehusene har seksjonert tilleggsdel på uteareal.

(7) Rekkehusene har vedlikeholdsplikt på seksjonerte uteareal. Hekker som plantes skal ikke bli høyere enn 2 m. Trær som plantes kan ikke bli høyere enn 3 meter og kan ikke plantes inntil vegg, eller i grensen til naboen. Det er seksjonseier som har ansvar for at trær og

hekker klippes. Styret kan pålegge seksjonseier å klippe/trimme hekk og trær for seksjonseiers regning.

(8) Blokkleiligheter i 1. etasje kan ikke sette opp skillevegger, beplante eller lignende uten forhåndsgodkjennelse av styret. Membranen til garasjeanlegget kan skades og seksjonseier vil bli ansvarlig for evt. skader opp mot sameiet. Sameiet har ansvar for vedlikehold og stell av eventuelle blomsterkasser/ levegger eller lignende installasjoner ut mot fellesareal ved inngangspartiet på blokkene.

(9) Alle eventuelle blomsterkasser på garasjedekke er fellesareal og beplantes og vedlikeholdes av sameiet.

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseier i rekkehusene har vedlikeholdsansvar for eget ventilasjonsanlegg og brannanlegg.

Seksjonseiere i boligblokkene har vedlikeholdsansvar for eget ventilasjonsanlegg og har et tillegg på felleskostnadene til dekning av drift av felles brann- og sprinkelanlegg.

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

(5) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseiere i rekkehusene har felles vedlikeholdsansvar for hekker i grensen mellom seksjonene, maks høyde er 2 meter.

(8) Seksjonseierne av rekkehusene er selv ansvarlig/pliktig til å beise ett strøk innen 12 måneder etter første innflytting.

(9) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er del av fellesarealer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til seksjonen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer vedlikehold av brann-/sprinkelanlegg, drift og vedlikehold av oppvarming/fyrkjele, og ventilasjonsanlegg i felles garasjeanlegg i boligblokkene.

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Á-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(2) Kostnader til bredbånd, kabel-tv, Bakke-kontakt, fastavgifter/gebyrer kommunale avgifter og lån fellesrom fordeles likt pr seksjon.

(3) Oppvarming, varmtvann og evt kaldtvann i seksjonene i blokkene vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og inngå som del av felleskostnadene, ved at det innbetales et à-konto beløp som avregnes den enkelte seksjonseier etter måleravlesning 1 – 12 ganger pr. år (avregningskostnadene betales av den enkelte seksjonseier).

Umålt forbruk av varmetap i blokkene skal dekkes av seksjonseierne i blokkene etter blokkenes samlede sameiebrøk (BRA).

(4) Strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert direkte til de seksjonseierne som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass. Dette vil kunne avleses av en undermåler dersom det er installert.

(5) Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer, fordeles etter fordelingsbrøk eller BRA.

(6) Seksjonseiere i blokkene blir fakturert et ekstra tillegg til vedlikehold og drift av felles brann- og sprinkelanlegg, vask av oppganger, drift og vedlikehold av oppvarming/fyrkjele, samt evt. kostnader til felles takterrasse for blokkene. Tilkommer det ekstra utgifter til drift og vedlikehold som kun er knyttet til leilighetene skal disse tillegges her. Tilsvarende gjelder for ekstra utgifter til drift og vedlikehold som kun er knyttet til rekkehusene.

(7) Garasjeplass faktureres pr plass med en sum fastsatt av styret. Dette dekker utgifter til blant annet: Garasjeport, nøkkelåpner, oppmerking, feiing og rengjøring av p-plasser oa.

Øvrige kostnader som for eksempel drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget, forretningsfører, revisor, forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Skogmo Park Boligsameie 2 og fordeles etter sameiebrøken der.

(8) Andel av kostnader for drift av fellesarealer tilknyttet velforeningen fordeles med lik sum på hver seksjonseier.

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

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

Styret representerer sameiet i velforening/driftsforening, seksjon 15 fellesrom og N71 næringsseksjon/garasjesameiet som er for utbyggingsområdet området på Skogmo.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett

styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) 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.

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Næringsseksjonen er å anse som en støttefunksjon til boligene, og har således ikke stemmerett på årsmøtet.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. 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.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 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 seksjonseiernes 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.

8-11 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.

8-12 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.

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift ol. Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes.

Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen, inntil alle byggetrinn er ferdigstilt.

Skogmo Park Boligsameie 2

Normalbudsjett 2025 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

UTKAST

Konto	**Inntekter**			
3600	Felleskostnader drift	1 350 000		
3691	Oppvarming Leiligheter	766 260		
3630	TV/bredbånd-Bakkekontakt- Fellesrom	239 292		
36##	Heime Bakkekontakt	74 520	90	pr enhet
3601	Garasje (74 plasser)	133 200	150	
3602	Tillegg Ventilasjon/brann	125 000		Leiligheter
3604	Renhold oppgang blokker	150 000		Leiligheter
22##	Avdrag og renter lån	171 000		5% rente
	Sum inntekter	**3 009 272**		
	Kostnader			
6700	Revisjonshonorar	6 000		
5330	Styrehonorar	69 000	1 000	
6710	Forretningsførerhonorar	116 000		
6730	HMS	30 000		
5400	Arbeidsgiveravgift	9 729		
6950	Internett abonnement for el-bilanlegg i garasje	6 000	500	
6200	Felles strøm	100 000		
6290	Strøm oppvarming/v.vann leiligheter	766 260	18	kr pr kvm - leilighet
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	607 260		
7500	Forsikringer	207 000	3 000	pr enhet
6670	Kostnader fra velforeningen	54 000		
7760	Kommunale avgifter	0		Faktureres direkte fra kommunen
Note 2	Andre driftskostnader	497 520		
6950	Kabel-TV/bredbånd	239 292	289	Pr mnd pr enhet
8150	Avdrag og renter lån	171 000		
	Sum kostnader	**2 879 061**		
	Inntekter - kostnader	130 211		
	Endring av disponible midler pr 31.12.	130 211		
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	956 000		Oppstartskapital til sameiet
	Endring av disponible midler	**1 086 211**		
	Antall boliger	69		

Total sum m2 BRA	**4 857,5**	**kvm**	
Sum m2 BRA bolig	1 310,0	kvm	
Sum m2 BRA leiligheter	3 547,5	kvm	
Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt	278	kr/år	Rekkehus
Driftskostnader pr m2 / mnd, gj.snitt	**23**	kr/mnd	Rekkehus
Totale Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt	305	kr/mnd	Rekkehus
Totalt driftskost. pr m2/ mnd, gj.snitt	**25**	kr/mnd	Rekkehus
Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt	278	kr/år	Leilighet
Driftskostnader pr m2 / mnd, gjennomsnitt	23	kr/mnd	Leilighet
Totale Driftskostnader pr m2 / år, gj.snitt	494	kr/mnd	Leilighet
Totalt driftskost. pr m2/ mnd, gj.snitt	64	kr/mnd	Leilighet

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader basert på erfaringstall. Det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring , strøm og serviceavtaler. Kommunale avgifter faktureres direkte.

Skogmo Park Boligsameie 2

Note 1
Rep og vedlikehold

6600	Større vedlikeholdskostnader	50 000	
6601	Bygninger	50 000	
6602	VVS	50 000	
6603	Elektro	50 000	
6613	Ventilasjon /brann/oppvarming	70 000	Serviceavtale for leilighetene
6607	Serviceavtale garasjeport	20 000	Serviceavtale
	Alarmavtale Heis 3 stk	15 000	Serviceavtale a ca 500,- pr mnd.
6605	Heis	80 000	Serviceavtale
6614	Brannsikring	30 000	Serviceavtale kun for leiligheten
6607	Garasjeanlegg	30 000	Feiing/renhold
6614	Brannalarm anlegg tilkobling	25 000	Årsavgift kun for leilighetene
6607	Smartly	67 260	Avtale el-bil lading
6609	Andre vedlikeholdskostnader	50 000	
6601	Dører, pumper og låser	20 000	
	Sum rep og vedlikehold	**607 260**	

Note 2
Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	15 000	
6500	Verktøy og redskaper	15 000	
6340	Lyspærer og sikringer	5 000	
6780	Vaktmester/grønt og hvitt	200 000	
6781	Renhold blokker	150 000	
68##	Heime Bakkekontakt	74 520	
6860	Møter, kurs	10 000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	10 000	
6900	Telefon	0	
6880	Adm kostn	10 000	Årsmøte mm
7770	Bank og kortgebyer	8 000	
	Sum driftskostnader	**497 520**	
	Antall boliger	**69**	

Leilighets nummer	Areal m² BRA	Sum fellesk. pr mnd	Kabel-tv tillegg	Garasje-plass	Heime Bakkekontakt	Avdrag/ renter lån	Tillegg kostn. leiligheter	Tillegg strøm leiligheter	Totale felleskost.
R1	131,0	3 034	289	150	90	207			3 769
R2	131,0	3 034	289	150	90	207			3 769
R3	131,0	3 034	289	150	90	207			3 769
R4	131,0	3 034	289	150	90	207			3 769
R5	131,0	3 034	289	150	90	207			3 769
R6	131,0	3 034	289	150	90	207			3 769
R7	131,0	3 034	289	150	90	207			3 769
R8	131,0	3 034	289	150	90	207			3 769
R9	131,0	3 034	289	150	90	207			3 769
R10	131,0	3 034	289	150	90	207			3 769
F101	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
F102	59,0	1 366	289	150	90	207	381	1 062	3 545
F103	43,0	996	289	150	90	207	278	774	2 783
F104	52,0	1 204	289	150	90	207	336	936	3 212
F201	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
F202	59,0	1 366	289	150	90	207	381	1 062	3 545
F203	43,0	996	289	150	90	207	278	774	2 783
F204	59,0	1 366	289	150	90	207	381	1 062	3 545
F205	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
F301	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
F302	59,0	1 366	289	150	90	207	381	1 062	3 545
F303	43,0	996	289	150	90	207	278	774	2 783
F304	59,0	1 366	289	150	90	207	381	1 062	3 545
F305	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
F401	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
F402	59,0	1 366	289	150	90	207	381	1 062	3 545
F403	43,0	996	289	150	90	207	278	774	2 783
F404	59,0	1 366	289	150	90	207	381	1 062	3 545
F405	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G101	66,0	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G102	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G103	49,0	1 135	289	150	90	207	317	882	3 069
G104	66,0	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G105	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G106	49,0	1 135	289	150	90	207	317	882	3 069
G107	66,0	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G108	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G109	54,0	1 251	289	150	90	207	349	972	3 307
G201	66,0	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G202	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G203	75,5	1 749	289	150	90	207	488	1 359	4 331
G204	66,0	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G205	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G206	75,0	1 737	289	150	90	207	484	1 350	4 307
G207	66,0	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G208	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G209	84,0	1 945	289	150	90	207	543	1 512	4 736
G301	66,0	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G302	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G303	75,0	1 737	289	150	90	207	484	1 350	4 307
G304	66,0	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G305	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G306	75,0	1 737	289	150	90	207	484	1 350	4 307
G307	66,0	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G308	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G309	84,0	1 945	289	150	90	207	543	1 512	4 736
G401	66,0	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G402	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G403	75,0	1 737	289	150	90	207	484	1 350	4 307
G404	66,0	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G405	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G406	75,0	1 737	289	150	90	207	484	1 350	4 307
G407	66,0	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G408	44,0	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G409	84,0	1 945	289	150	90	207	543	1 512	4 736
G501	102,0	2 362	289	150	90	207	659	1 836	5 593
G502	103,0	2 385	289	150	90	207	665	1 854	5 640
G503	111,0	2 571	289	150	90	207	717	1 998	6 021
G504	112,0	2 594	289	150	90	207	724	2 016	6 069
	4 857,5	112 500	19 941	10 350	6 210	14 250	22 917	63 855	250 023
BRA leilighet	3 547,5	82 160							
BRA rekkehus	1310,0								

NAVNESEDDEL

Skriv sameiers navn og leilighets nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: ……..

Seksjonsnr/ bolignr.: ……

På årsmøtet kan sameier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med stemmerett for hver seksjon de eier. Bruker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på årsmøtet kan De i henhold til eierseksjonsloven § 46 møte ved fullmektig.

Ønsker De å benytte denne retten, bes De vennligst bruke fullmakten nedenfor.

……..……✂……

FULLMAKT

Jeg gir ……. fullmakt til å møte på årsmøtet i Skogmo Park Boligsameie 2

Seksjonsnr/bolignr: …….

…….. (underskrift fra seksjonseier)

…….. (gjenta med blokkbokstaver)

Ekstraordinært årsmøte – Skogmo Park Boligsameie 2 ble avholdt 23.06.2025
kl 18:00 sted: Bakkes brakkerigg på området
Fjellvegen Jessheim

Møtet ble åpnet av: Jan Espen Gjerde

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Til behandling forelå:

1. **Konstituering**

a. Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått: Jan Espen Gjerde

Vedtak: Godkjent

b. Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen
Som sekretær ble foreslått: Jan Espen Gjerde

Til å underskrive protokollen ble forslått:
Håvard Midtskogen og Tom Bratsberg

Vedtak: Godkjent

c. Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende kjøper var tilstede. Tilstede 12 var fremtidige eiere i henhold til innleverte navnesedler, fullmakter. Ut bygger var tilstede som eier alle seksjoner Totalt **69** stemmer.

Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av innkalling og dagsorden
Det ble foreslått å godkjenne sakslisten og den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Forslag:

2a. Fastsettelse av navn på boligsameiet

Forslag til navn på boligsameie foreslås **Skogmo Park Boligsameie 2**

Vedtak: Til orientering

2b. Valg av revisor

Revisjonsfirmaet SLM Revisjon AS, Lillestrøm, foreslås da dette er det revisjonsselskap forretningsfører BORI BBL benytter.

Vedtak: Godkjent

2c. Valg av forretningsfører

Boligbyggelaget Romerike (BORI) er valgt som forretningsfører for sameiet. Det er Inngått avtale om forretningsførsel i 2 år – til 01.07.2027 med BORI BBL. Kontrakten kan deretter sies opp av partene med 6 mnd varsel.

Vedtak: Tatt til orientering

2d. Vedtekter for sameiet

Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjonsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen.

Vedtektene pkt 5-1 (3) er endret til:
(3) Oppvarming, varmtvann og evt kaldtvann i seksjonene i sameiet vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og inngå som del av felleskostnadene, ved at det innbetales et à-konto beløp som avregnes den enkelte seksjonseier etter måleravlesning 1 – 12 ganger pr. år (avregningskostnadene betales av den enkelte seksjonseier).

Umålt forbruk av varmetap i blokkene skal dekkes av seksjonseierne i sameiet etter sameietes samlede sameiebrøk (BRA).

Vedtak: Godkjent

2e. Trivselsvedtekter for sameiet

Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet, som godkjennes på neste års årsmøte.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av felleskostnader- oppstartstidspunkt

Sameierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt.

Det innbetales oppstartkapital (innbetalt til megler)

Vedtak: Tatt til orientering

4. Valg av tillitsvalgte styret som skal overta styrevervene som i dag besettes av representanter fra Skogmo Eiendom as org nr 912486990 frem til overtagelsen av fellesarealer i sameiet.

Ved overtagelse av fellesarealer vil styret bestå av fremtidige seksjonseiere ca uke 32/33, 2025

Som styreleder for 2 år ble foreslått: Sasa Tangen
Som styremedlem for 2 år ble foreslått: Håvard Midtskogen
Som styremedlem for 1 år ble foreslått Aina Skjervø Midtskogen
Som styremedlem for 2 år ble foreslått: Jon Aksel Asakskogen
Som styremedlem for 1 år ble foreslått: Inger-Johanne Hortemo

Som varamedlem for 1 år ble foreslått: Kari Mosveen

Vedtak: Godkjent

Jan Espen Gjerde /S
møteleder

Jan Espen Gjerde /S
sekretær

Tom Bratsberg /S
protokollvitne

Håvard Midtskogen/S
protokollvitne

Skogmo Park Boligsameie 2

Trivselsregler

Trivselen i et boligsameie avhenger a at beboerne tar hensyn til hverandre. Trivselsreglene fastsettes på årsmøtet og forvaltes av styret i sameiet.

Formål

Trivselsreglene beskriver hvordan vi skal forholde oss til hverandre og vårt boligområde. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som et minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til.
Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Skogmo Park Boligsameie 2.
Dette vil oppnås dersom reglene blir fulgt av alle, og at alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og at alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger de oppfordringer og pålegg som årsmøtet og styret i sameiet gir.

Støy

Det må tas hensyn til det alminnelige behov for søvn og hvile, det skal være nattero mellom kl. 2300 og 0700.

Øving på instrumenter og annen støyende aktivitet som snekkervirksomhet, boring med drill o.l. **skal ikke** finne sted etter kl. 2000 på hverdager, ikke før kl. 0900 og ikke etter kl. 1800 på lørdager. Støyende virksomhet **skal ikke forekomme** på søndager og helligdager.

Det skal vises spesielt hensyn med tanke på rop og skrik, særlig sommerstid hvor dører og vinduer er åpne.

Ansamling i artiumene mellom blokkene og rekkehusene bør ikke finne sted mellom kl. 2300 og 0700.

Bruk av musikkanlegg og lignende skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy, bør naboer varsles minst to dager i forveien, dog skal ikke støynivået være til sjenanse for naboene.

Klager på sjenerende støy skal som hovedregel tas direkte mellom berørte parter. Dersom framgangsmåten ikke fungerer, henvender man seg skriftlig til sameiets styre som vil følge opp saken.
Som hovedregel ved sjenerende støy i tiden mellom kl. 2300-0700 skal politiet varsles hvis dialog mellom berørte parter ikke fører fram.

Dyrehold

Dyreeiere skal ta hensyn til naboer, og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Lufting av husdyr skal alltid skje utendørs.

Dersom det kommer gjentatte klager på dyrehold som er til sjenanse for naboer ved lukt, bråk eller annet, forplikter dyreeier å fjerne dyret fra leiligheten.

NB! I utleieleiligheter kan det være andre regler for dyrehold.

Mating av fugler på balkonger, terrasser eller ved vinduer **er ikke tillatt**, begrunnet i fare for å tiltrekke seg rotter og mus.

Innendørs fellesområder

Hovedinngangsdør skal aldri forlates ulåst, heller ikke inngangsdør fra garasje til oppgang. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke stå i inngangsparti. Sykler skal settes i sykkelrom i garasjen. Vogner skal settes i vognrom i oppgangen i U-etasje.

Alle beboere (også leieboere) plikter å anskaffe skilt til postkasse, iht. Postens merking. Dette bestilles på Posten.no - størrelse 32x78 mm, postkasseskilt – lite, hvitt.

Dersom det oppdages skader, lys om ikke fungerer, dører som ikke lukker/åpner, manglende renhold e.l. på fellesområdene varsles til styret som kontakter vaktmestertjeneste.

Røyking er IKKE TILLATT innendørs på fellesområder. Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdører, i garasje eller på fellesområder. Trappeoppgangen skal holdes fri for tepper, matter og skotøy som er til hinder for renhold, og som kan gå ut over brannsikkerhet/rømming. Utsmykning i trappeoppgang er ikke tillatt.

Gjesteleilighet

Reservasjon gjøres i HEIME. Leien er kr 100 pr. time. Leie betales før nøkler utleveres. Leietaker skal rydde og rengjøre leiligheten i leietiden. Vis hensyn, trivselsreglenes punkt om støy/nattero gjelder! Dersom sameiet påføres økonomisk tap som følge av skade på eiendeler, unødig uløst brannalarm eller mangelfull rydding/rengjøring vil leietaker bli belastet for sameiets økonomiske tap.

Fasade

Alt arbeid som f.eks. utbedringer og endringer på fasade skal utføres av fagpersonell. Dette er fellesskapets verdier og ansvar, som administreres av styret i sameiet.

Rekkverk, vindusrammer, tak og vegger på balkong/terrasse skal kun males i/vedlikeholdes i farge som ved innflytting.
Hvis solskjerming ønskes montert, skal det monteres samme type og farge som eksisterende. Leverandøropplysninger fås ved kontakt med styret.

Terrasser og balkonger

Blomsterkasser skal av sikkerhetsmessige hensyn henge på **innsiden av balkongrekkverk.** Vis hensyn ved vanning, unngå vannsøl til balkong under.
Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong/terrasse eller vegg er ikke tillatt.
Tekstiler/tepper skal ikke ristes ut fra balkong/terrasse, eller rett utenfor inngang.
Risting/banking av tepper henvises til egnet område utomhus.
Tørking av tøy på balkong tillates på egnet stativ, ikke på rekkverk og ikke i høyde over rekkverk.
Belysning med lysstoffrør, skarp eller farget belysning skal unngås. Jule-/vinterbelysning skal være hvitt lys. Det er ikke tillatt med farget og blinkende lys på balkonger/rekkverk og terrasser.

Elektrisk grill eller gassgrill er tillatt. Kullgrill og engangsgrill er **IKKE tillatt** pga. brannfare.

Flagg som henger innenfor egen balkong/terrasse, er tillatt. **Flaggholder monteres etter styrets anvisninger.** Eventuell skade på fasade vil bli utbedret på eiers regning.
Man følger korrekt flaggskikk, flagget heises tidligst kl. 0800 (0900 vinter) flagget tas ned ved solnedgang eller seinest kl. 2100 om sommeren. Flagget skal ikke være skittent eller fillete.
Flagg/vimpler fra idrettslag eller med politisk budskap er ikke tillatt.

Boblebad/basseng på balkong/terrasse skal ikke monteres før etter tillatelse gitt av styret.

Avfallshåndtering

Husholdningsavfall skal sorteres og kastes i avfallsbeholdere på fellesområdet.
Plastemballasje legges i egne poser og kastes i beholder for dette.
Poser for matavfall og plast finnes i egen hylle ved inngang til sykkelrom i garasjen.
Glass og metall kastes i egne beholdere for dette, og skal IKKE være i pose eller annen emballasje, skal slippes løst ned i beholderen.
Papp og papir skal kastes i egen beholder for dette, større enheter som esker/emballasje skal rives/deles i mindre stykker før de kastes.
Det skal ikke gjensettes avfall ved siden av avfallsbeholdere.
For ytterligere informasjon henvises til www.oeras.no som avfallsselskap i Ullensaker kommune.

Boder

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Det må påsees at det ikke plasseres gjenstander for tett opp til sprinkleranlegg, **det skal være 50 cm klaring mellom gjenstander og sprinklerhoder**.
Eier/leietaker er ansvarlig for å holde egen bod ren og forsvarlig låst. Det anbefales å ikke oppbevare verdigjenstander i boden. Mat skal ikke oppbevares i bod.

Plener og fellesområder utomhus

Bruk av plener som daglige snarveier skal unngås! Bruk gangveier. Vi har alle felles ansvar for orden og trivsel på fellesområdene ute som inne.

Bruk av lekeapparater skjer med foreldres ansvar. Oppdages skader på apparatene meldes det til styret.

Bord og benker på fellesområdet kan benyttes av alle, de kan unntaksvis flyttes, men skal settes tilbake på plassen de ble flyttet fra av samme personer når behov for endret plassering opphører.

Sykkelparkering

Sykler skal parkeres i sykkelstativ. Vinterstid skal sykler parkeres i sykkelrom i garasjen for å unngå hindringer for snøbrøyting.

Garasjeanlegg/gjesteparkering

Bileier er ansvarlig for at parkert bil ikke har olje- eller drivstofflekkasje. Hensatt kjøretøy og kjøretøy som har lekkasjer vil bli borttauet for eiers regning pga. HMS og brannfare for boligsameiet.
Gjesteparkering er kun til gjester og beboere skal ikke parkere sine biler på de angitte plasser for gjester.
Barn skal ikke under noen omstendigheter oppholde seg eller leke i garasjen.

Behandlingsprosedyre ved klager

Styret forholder seg **kun til skriftlige og signerte** klager. Klager skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av vedtekter og/eller trivselsregler.

Endring av trivselsregler

Det er kun sameiets årsmøte som kan vedta trivselsregler og endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til antall avgitte stemmer.

ULLENSAKER KOMMUNE

Byggesak

ULLENSAKER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

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

Arkiv-saksnr: 22/3940 - 39

Ansvarlig søker:
Asplan Viak As Avd Sandvika
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Tiltakshaver:
Skogmo Eiendom As
Finstadhagan 17
1930 AURSKOG

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Fjellvegen 5-17 - Skogmo Park B4	131	170		

Tiltakets/byggets art:
Nybygg - Rekkehus - Boligblokk

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse
28.10.2022

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	03.07.2025

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

		Hele tiltaket	
	X	Følgende del av tiltaket	Hus F og G, p-kjeller, og tilhørende utomhusarealer

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:
-rekkehus og tilhørende uteareal	01.06.2025

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI		

Merknader:
Gjenstående arbeid av vesentlig betydning innenfor tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for:
-Montering av levegger på bakkeplan og 1 baldakin
-Grøftpuss og tilsåing

-Justering av kumtopper -Grøntarealer og beplantning	
Sted **Dato** Ullensaker 05.08.2025	**Stempel/underskrift** Jørgen Valheim Lem Anne Charlotte Ruud rådgiver avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Mottakere

ASPLAN VIAK AS	Postboks 24	1301	SANDVIKA

ULLENSAKER
KOMMUNE

Brustad & Partners AS

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	121-25-9009	Nina Skoglund	03.07.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 131 BNR: 170 SNR: 40, 42 – 53, 55 - 57

Forespørsel datert: 02.07.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 4177,1 m^2. ☒ Snr. for andel se matrikkelbrev.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «B5 og B6.5 Jessheim sørøst» vedtatt 07.12.2021.m/best. vedtatt. 13.03.2018 og en mindre vesentlig endring vedtatt 07.12.2021.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – fremtidig vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Del av RV 174 øst for jernbanen med tilliggende eiendommer» vedtatt 29.12.1983. og «Grønnstruktur Langmyra, Jessheim» vedtatt 23.03.2021.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☐ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☒ Eiendommen ligger til privat veg.

Det er ikke registrert kommunale avgifter for 2025 ennå.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2022.

Garasje byggemeldt
Tilbygg byggemeldt

☐ Har ferdigattest

☒ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☒ Har midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hht. PBL. for hver seksjon.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen

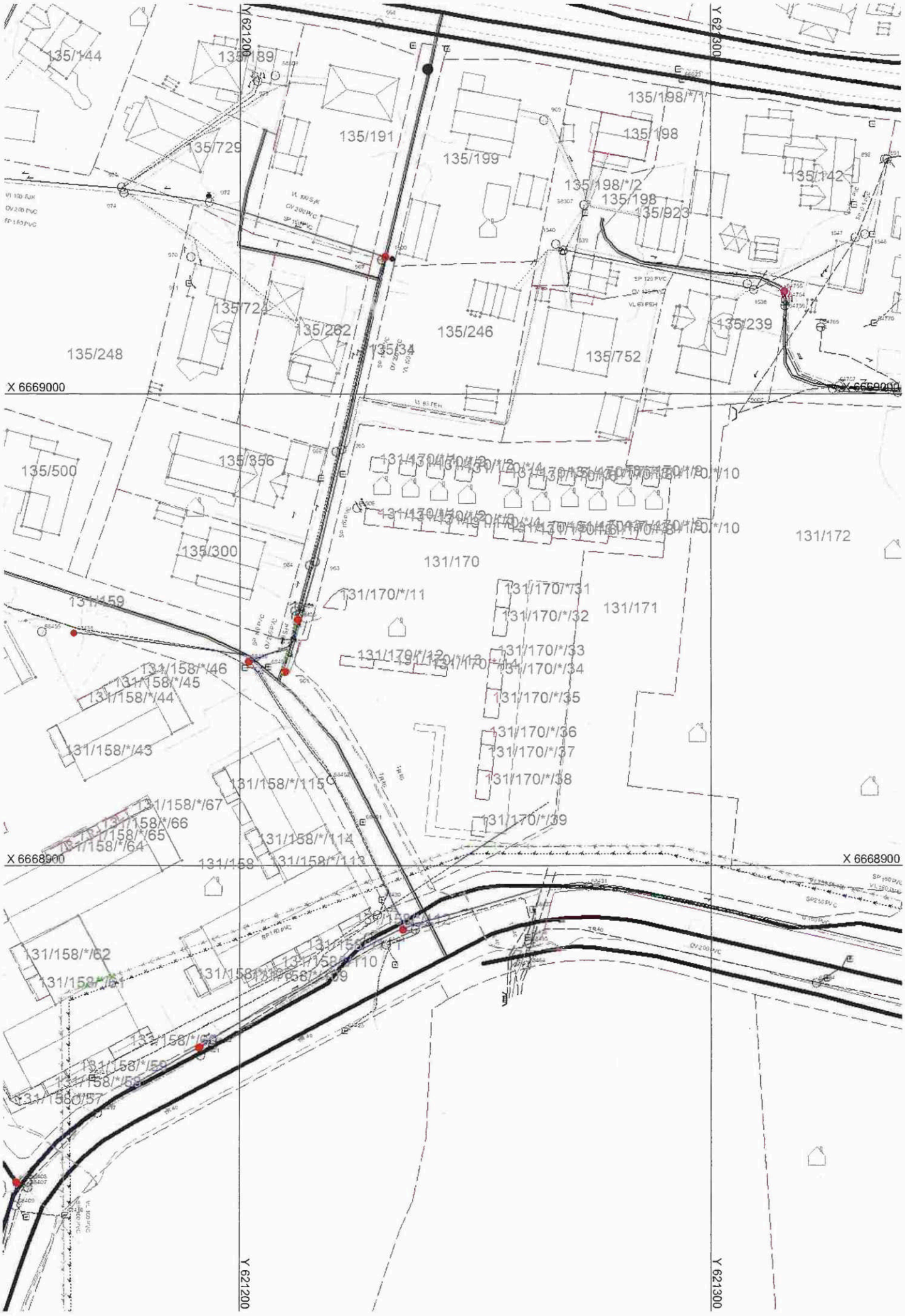


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


Y 621200
Y 621300
135/145
135/189
Algarheimsveg
135/198/*1
135/191
135/729
135/199
135/198
135/142
135/198/*2
135/198
135/923
135/165
135/724
135/262
135/246
135/239
35/34
135/752
Steinvollvegen
X 6669000
135/336
Fjellvegen
131/170/*10
131/172
135/300
131/170
131/170/*11
131/170/*31
131/171
131/170/*32
131/170/*33
131/170/*34
131/170/*35
131/170/*36
131/170/*37
131/170/*38
131/170/*39
131/158/*115
131/158/*114
X 6668900
131/158
131/158/*113
131/158/*112
131/158/*111
131/158/*110
131/158/*109


Y 621200
Y 621300
X 6669000
X 6668900
135/144
135/189
135/729
135/191
135/199
135/198/*/1
135/198
135/142
135/198/*/2
135/198
135/923
135/724
135/262
135/34
135/246
135/239
135/248
135/752
135/500
135/356
135/300
131/172
131/170
131/159
131/170/*/11
131/170/*731
131/170/*/32
131/171
131/170/*/33
131/170/*/34
131/170/*/35
131/170/*/36
131/170/*/37
131/170/*/38
131/170/*/39
131/158/*/46
131/158/*/45
131/158/*/44
131/158/*/43
131/158/*/115
131/158/*/67
131/158/*/66
131/158/*/65
131/158/*/64
131/158/*/114
131/158/*/113
131/158
131/158/*/62
131/158/*/61
131/158/*/60
131/158/*/59
131/158/*/58
131/158/57

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	131
Bruksnummer:	170

Utskriftsdato/klokkeslett:	03.07.2025 kl. 15:25
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	912486990	SKOGMO EIENDOM AS		Finstadhagan 17 1930 AURSKOG

Bygningsnr:	301 141 455	Bebygd areal:	800	Ant. boliger:	40	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	3 251	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	28.10.2022
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	15.12.2023
	Nord: 6668933 Øst: 621262	Bruksareal totalt:	3 251			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Ja		
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H05	4	508	0	508	0	0	0	0	0
H04	9	682	0	682	0	0	0	0	0
H03	9	687	0	687	0	0	0	0	0
H02	9	687	0	687	0	0	0	0	0
H01	9	687	0	687	0	0	0	0	0

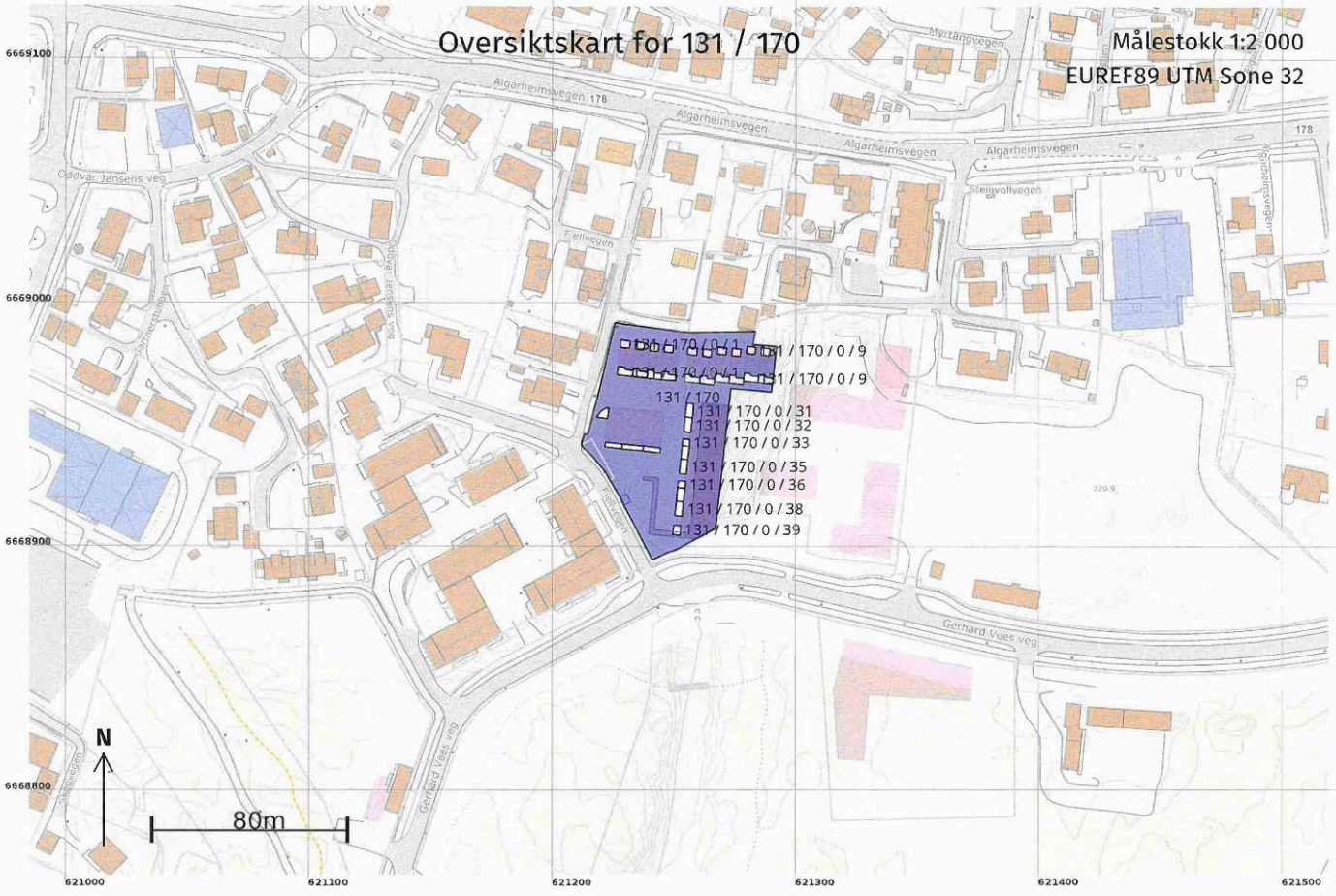
Bruksenheter

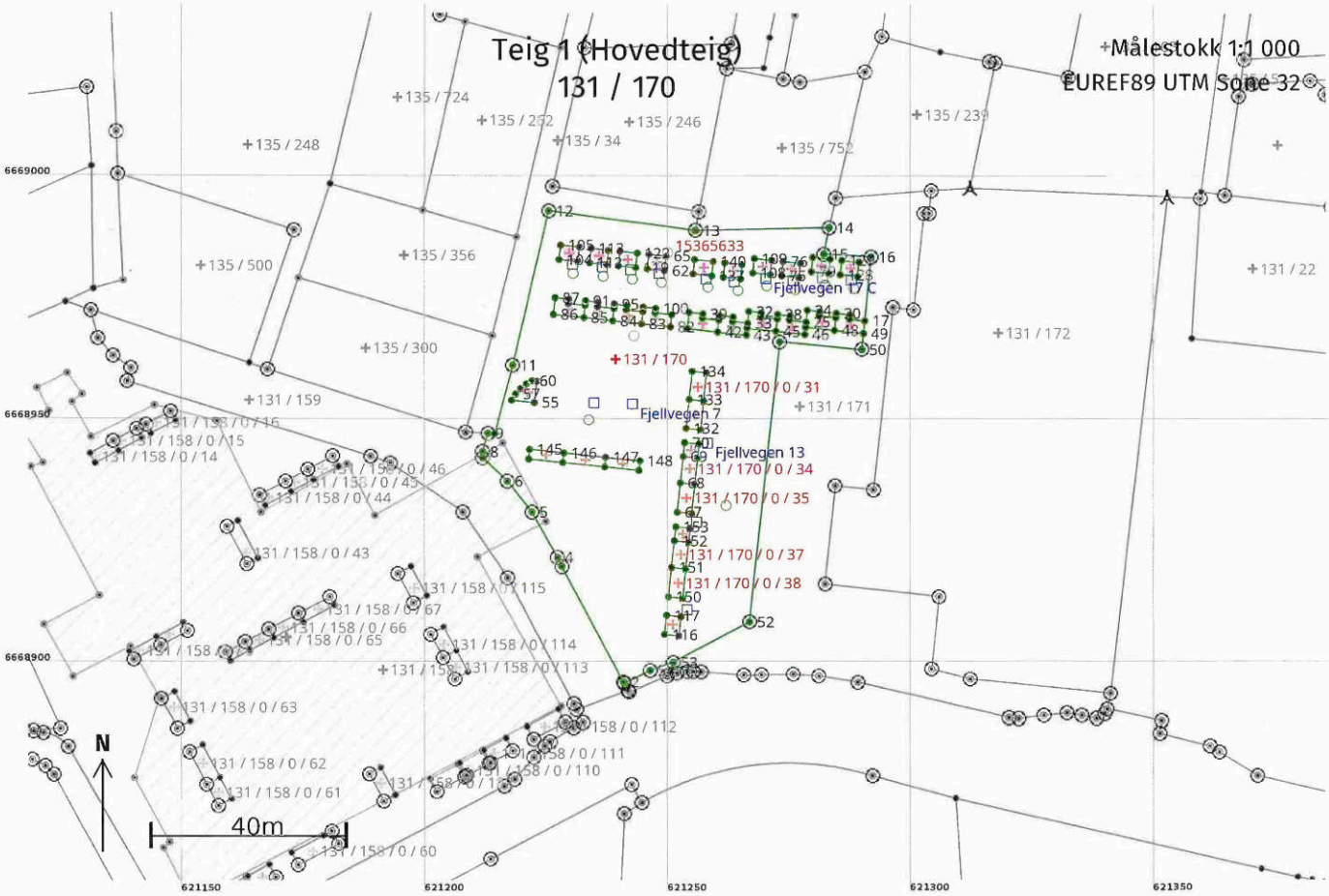
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3300 Fjellvegen 9	H0101	Bolig	44	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/38
3300 Fjellvegen 9	H0102	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/37
3300 Fjellvegen 9	H0103	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/39
3300 Fjellvegen 9	H0201	Bolig	84	3	Kjøkken	2	2	131/170/0/48
3300 Fjellvegen 9	H0202	Bolig	44	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/47
3300 Fjellvegen 9	H0203	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/46
3300 Fjellvegen 9	H0301	Bolig	84	3	Kjøkken	2	2	131/170/0/57
3300 Fjellvegen 9	H0302	Bolig	44	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/56
3300 Fjellvegen 9	H0303	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/55
3300 Fjellvegen 9	H0401	Bolig	84	3	Kjøkken	2	2	131/170/0/66
3300 Fjellvegen 9	H0402	Bolig	44	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/65
3300 Fjellvegen 9	H0403	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/64
3300 Fjellvegen 9	H0501	Bolig	112	3	Kjøkken	2	2	131/170/0/70
3300 Fjellvegen 9	H0502	Bolig	111	3	Kjøkken	2	2	131/170/0/69
3300 Fjellvegen 11	H0101	Bolig	44	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/35

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3300 Fjellvegen 11	H0102	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/34
3300 Fjellvegen 11	H0103	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/36
3300 Fjellvegen 11	H0201	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/45
3300 Fjellvegen 11	H0202	Bolig	44	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/44
3300 Fjellvegen 11	H0203	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/43
3300 Fjellvegen 11	H0301	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/54
3300 Fjellvegen 11	H0302	Bolig	44	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/53
3300 Fjellvegen 11	H0303	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/52
3300 Fjellvegen 11	H0401	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/63
3300 Fjellvegen 11	H0402	Bolig	44	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/62
3300 Fjellvegen 11	H0403	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/61
3300 Fjellvegen 11	H0501	Bolig	103	3	Kjøkken	2	2	131/170/0/68
3300 Fjellvegen 13	H0101	Bolig	44	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/32
3300 Fjellvegen 13	H0102	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/31
3300 Fjellvegen 13	H0103	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/33
3300 Fjellvegen 13	H0201	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/42
3300 Fjellvegen 13	H0202	Bolig	44	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/41
3300 Fjellvegen 13	H0203	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/40
3300 Fjellvegen 13	H0301	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/51
3300 Fjellvegen 13	H0302	Bolig	44	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/50
3300 Fjellvegen 13	H0303	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/49
3300 Fjellvegen 13	H0401	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/60
3300 Fjellvegen 13	H0402	Bolig	44	2	Kjøkken	1	1	131/170/0/59
3300 Fjellvegen 13	H0403	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	131/170/0/58
3300 Fjellvegen 13	H0501	Bolig	102	3	Kjøkken	1	2	131/170/0/67

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	912486990	SKOGMO EIENDOM AS		Finstadhagan 17 1930 AURSKOG


Oversiktskart for 131 / 170
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
Algarheimsvegen
Myrtangvegen
Oddvar Jensens veg
Steigvollvegen
Fjellvegen
Gerhard Vees veg
Jettevegen
131 / 170
131 / 170 / 0 / 9
131 / 170 / 0 / 31
131 / 170 / 0 / 32
131 / 170 / 0 / 33
131 / 170 / 0 / 35
131 / 170 / 0 / 36
131 / 170 / 0 / 38
131 / 170 / 0 / 39
N
80m
6669100
6669000
6668900
6668800
621000
621100
621200
621300
621400
621500


Teig 1 (Hovedteig)
131 / 170
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
+135 / 724
+135 / 252
+135 / 246
+135 / 34
+135 / 752
+135 / 239
+135 / 248
+135 / 500
+135 / 356
+135 / 22
+135 / 300
+131 / 172
+131 / 159
+131 / 171
+131 / 170
+131 / 170 / 0 / 31
+131 / 170 / 0 / 34
+131 / 170 / 0 / 35
+131 / 170 / 0 / 37
+131 / 170 / 0 / 38
15365633
Fjellvegen 17 C
Fjellvegen 7
Fjellvegen 13
131 / 158 / 0 / 14
131 / 158 / 0 / 15
131 / 158 / 0 / 43
131 / 158 / 0 / 44
131 / 158 / 0 / 46
131 / 158 / 0 / 63
131 / 158 / 0 / 62
131 / 158 / 0 / 61
131 / 158 / 0 / 60
131 / 158 / 0 / 66
131 / 158 / 0 / 65
131 / 158 / 0 / 114
131 / 158 / 0 / 113
131 / 158 / 0 / 112
131 / 158 / 0 / 111
131 / 158 / 0 / 110
N
40m
6669000
6668950
6668900
621150
621200
621250
621300
621350



Ullensaker kommune

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B — Boligbebyggelse
- BBB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BUT — Uteoppholdsareal

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

- SKV — Kjøreveg
- SF — Fortau
- SGS — Gang-/sykkelveg
- SVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GTD — Turdrag

§12-7 - Bestemmelseområder

- # — Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- I# — Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formålgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje
- Regulert høyde

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1500 (A2)

N

Reguleringsendring av:

B5 og B6.5 Jessheim sørøst

Ullensaker kommune

Nasjonal arealplanID: 3033_392

SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
26.08.2021 - 17.09.2021	PS 199/21 07.12.2021	10.08.2021	26.11.2021

Utarbeidet av

Saksnr 21/6192

Rev. dato 27.10.2021

Det bekreftes av plankartet er i samsvar med følnøkkelvedtak

Plansjef

ULLENSAKER KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER
LANGELAND SKOG, Felt B5 og B6.5 i KDP Jessheim SØ

PlanID: 392

Plan med bestemmelser er vedtatt av Ullensaker kommunestyre 13.03.18, saksnr 29/18

Planbestemmelsene er datert 03.01.17, sist revidert 26.11.2021

---

1 FORMÅL

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)

- Boligformål B1-4
- Boligformål – blokkbebyggelse, BBB3-4, 7-10
- Felles uteoppholdsareal, f_BUT1-3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg, o_SKV1-3, f_SKV4-5
- Fortau, o_SF1-2
- Gangveg/gangareal, o_SGS1-6
- Annen veggrunn - teknisk, o_SVT
- Annen veggrunn - grønt, o_SVG

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3)

- Turdrag/lysløype GTD

Hensynssone (pbl § 12-6)

- Frisikt

Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

- Parkeringskjeller, #1-2
- Midlertidig anleggs-/riggområde og snuareal, #3

2 REKKEFØLGEKRAV

2.1 Krav til adkomst fra omkjøringsveg i øst

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal omkjøringsveien Jessheim Sørøst med rundkjøring mot Algarheimsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom godkjent utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen, hvor finansiering av hele omkjørigsvegen femgår, skal legges fram for politisk godkjenning.

Brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse for område B5 og B6.5 kan ikke gis før hele omkjøringsveien er ferdig opparbeidet, med unntak av inntil 140 boliger.

Omkjøringsvegen skal bygges i ett strekk.

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal det avsettes sikkerhet for andel av rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal byggeplan være godkjent av rette veimyndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

2.2 Helhetlig plan for overordnet grøntstruktur

Før det gis IG for delområder innenfor B5 og B6.5 skal grønnstruktur for den delen av KDP Jessheim som ligger nordvest av omkjøringsvegen være ferdig regulert. Trase for lysløyper, mv og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/stier og grøntstrukturer må være opparbeidet jf pgf 5 og 6 i KDP. Lysløypa kobles sammen med dagens lysløype sør og øst for omkjøringsvegen.

Eksisterende vegetasjon i grønnstrukturen som grenser til felt B6 innenfor planområdet til KDP Jessheim Sørøst, skal ikke påvirkes av anleggsarbeidene i boligområdene.

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter.

Eksisterende vegetasjon i grønnstrukturen som grenser til felt B6 innenfor planområdet til KDP Jessheim Sørøst, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig, jf. § 6 pkt 6.1.

Kommunen skal godkjenne uttak av trær over en viss størrelse innenfor dette området, etter at området er ferdig regulert.

2.3 Gang- og sykkelvegforbindelse/fortau

Før brukstillatelse for bolig kan tillates innfor planområdet må gjennomgående gangforbindelse/fortau fra Allergot ungdomsskole til omkjøringsvegen i øst være etablert. Ved etappevis utbygging skal midlertidig trase for trygg gangforbindelse opparbeides og sikres særskilt som del av anleggsgjennomføring, jfr § 3.2.4.

2.4 Kjøre-/gangveg og sanering av eksisterende avkjørsler

2.4.1 Felt BBB3-BBB4, B1-B2

Offentlig hovedsamleveg SKV1 med SGS1 og SGS5 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene BBB3-4 og B1-B2.

2.4.2 Felt B3

Offentlig hovedsamleveg SKV1 med SGS1 og SGS5, og adkomstveg SKV4 med SF1 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor B3. Steinvollvegen skal kobles på SKV4 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Steinvollvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

2.4.3 Felt B4

Offentlig hovedsamleveg SKV1-2, SGS1-2, SGS5 og adkomstveg SKV5 med SF2 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor B4. Fjellvegen skal kobles på SKV5 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Fjellvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

2.4.4 Felt BBB7-BBB8

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3, SGS1-6 og adkomstveg SKV5 med med SF2 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene BBB7-8. Fjellvegen skal kobles på SKV5 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Fjellvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

2.4.5 Felt BBB9

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3 og SGS1-6 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BBB9.

2.4.6 Felt BBB10

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3 og SGS1-6 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene.

2.5 Teknisk infrastruktur

Før brukstillatelse for bolig kan gis innenfor planområdet, må det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for feltets tekniske anlegg i samsvar med godkjent teknisk plan (jfr. § 3.2.2). Teknisk anlegg må være godkjent som driftsklart før det gir igangsettingstillatelse for bebyggelsen det skal betjene. Ved trinnvis utbygging skal det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for teknisk infrastruktur for hvert byggetrinn før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig i byggetrinnet. Grøntstruktur langs veger skal opparbeides og godkjennes samtidig med øvrige tekniske anlegg.

2.6 Felles leke/uteoppholdsareal og grøntområder

Felles leke/uteoppholds-/grøntområder i samsvar med krav til MUA/areal, kvalitet- og funksjon, jfr § 4.1.4, skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan, jfr § 3.2.1, før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for tilhørende boligbebyggelse. Ved etappevis utbygging gjelder krav om at direkte tilgrensende felles grøntareal og lekeplass skal være ferdig opparbeidet med lekeutstyr og øvrig møblering/beplantning før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for bolig innenfor feltet.

2.7 Skjermingstiltak

Det skal etableres skjermingstiltak i form av gjerde eller hekk mellom utbyggingsfeltene og tilgrensende bebyggelse.

3 FELLESBESTEMMELSER (pbl §12-7)

3.1 Maks antall boenheter og trinnvis utbygging

Innenfor feltene B1-B4, BBB3-4 og BBB7-8 kan det tillates inntil 460 boenheter. Innenfor felt BBB9-10 kan det tillates inntil 210 boenheter. Området kan utbygges i etapper i samsvar med feltinndeling i plankartet under forutsetning av at rekkefølgekrav i § 2 og plan-, dokumentasjons- og funksjonskrav i § 3 er ivaretatt. Det kan tillates etappevis utbygging uavhengig av feltenes nummerrekkefølge.

3.2 Plan og dokumentasjonskrav

3.2.1 Utomhusplan

Utomhusplan/situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon skal følge søknad om byggetillatelse/rammetillatelse. Utomhusplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Adkomst til bebyggelsen, inkl. rampe parkeringskjeller og internt kjøremønster
- Overvannsløsning og flomveier
- Snøopplag
- Felles renovasjonanlegg
- Terrengbearbeiding, inkl. kotehøyder og fallretning
- Vegetasjonsetablering
- Utforming, materialbruk, belysning og møblering av lekeplasser og uteoppholdsareal, inkl. internt gangvegsystem.

Utomhusplanen skal utformes helhetlig for et eller flere BBB- og Bfelt med tilgrensende BUT-felt, og det skal dokumenteres sammenheng med utomhusanlegg i tilgrensende felt (ganglinjer, kjøreveger, grøntanlegg, osv.) og til overordnet grøntstruktur/naturområder.

Utomhusplanen skal være godkjent av Ullensaker kommune.

3.2.2 Teknisk plan

Ved søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal det foreligge en teknisk plan som viser:

- Ledningsplan VA med dimensjonering, trase og tilknytning til overordnet nett
- Slukkevann-/brannvannskapasitet
- Løsning for overvann, inkl. fordrøyningsmagasin

- Renovasjon
- Energi/el-forsyning og nettstasjoner
- Fundamentering og utforming av gang- og kjøreareal, inkl. frisiktsone
- Fremkommelighet og manøvreringsareal for redningskjøretøy og renovatør

Teknisk plan skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav, overordnet rammeplan for teknisk infrastruktur og være godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for ny virksomhet.

Ved trinnvis utbygging skal teknisk plan redegjøre for det enkelte byggetrinnet og hvordan dette løses mht. teknisk infrastruktur.

3.2.3 Renovasjon

Plassering av avfallsbrønner skal fremgå av utomhusplan og teknisk plan (§§ 3.2.1 og 3.2.2.). Løsning for renovasjon skal være i samsvar med renovasjonsforskriften og kommunens retningslinjer for tilrettelegging for husholdningsavfall skal følges. Av sikkerhetshensyn skal avfallsbrønner i tilknytning til felles uteoppholdsarealer være låsbare. Det skal utarbeides en særskilt detaljplan for renovasjonsløsning med tilhørende beskrivelse som skal godkjennes av Ullensaker kommune i forbindelse med byggesøknad. Avfallsbrønner anlegges, eies, vedlikeholdes og driftes av abonnenten(e).

3.2.4 Miljø og oppfølgingsplan

Det skal utarbeides miljø- og gjennomføringsplan som skal følge søknad om byggetillatelse/rammetillatelse.
Planen skal vise:

- Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområder som evt. skal bevares, inkl. tiltak for sikring/bevaring i anleggsperioden. Det skal fremgå av planen hvilke deler av vegetasjonen som skal bevares og sikres i forkant av utbygging
- Tiltak for å ivareta marksikringssone mot tilgrensende bolig- og naturområder
- Prinsipper for anleggstrafikk, inkl. driftstider
- Gang- og sykkelforbindelser til eksisterende bebyggelse og til naturområder i sør gjennom anleggsperioden
- Redegjørelse for trafikksikkerhet gjennom utbyggingsperioden, med vekt på turvegforbindelser og trafikksikker skoleveg
- Prinsipper for informasjon til innbyggere

Ved trinnvis utbygging skal planen redegjøre for hvordan punktene over er ivaretatt for det enkelte byggetrinnet. Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sike at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendige ulempe/plager for omgivelsene.

Sikkerhet for gående og syklende skal ivaretas under anleggsperioden i samsvar med krav i Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Trygg ferdsel i tverrforbindelse mellom Allergot Ungdomsskole og Skogmo, og mellom Algarheimsvegen og friluftsområder i sør skal ivaretas gjennom byggeperioden. Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.

3.2.5 Dokumentert geoteknisk stabilitet

Dokumentasjon på tilfredsstillende område- og lokalstabilitet skal følge byggesøknad.

3.2.6 Estetisk redegjørelse

Ved behandling av byggesøknad skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming med hensyn til plassering, møneretning, takform, materialbruk og fargesetting. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til eksisterende visuelle utrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys mv.

Hvert rekkehus kan ha inntil 6 enheter. Det tillates maks 4 enheter i rekke uten sideforskyvning i plan. Der hvor terrenget legger til rette for det, skal boenhetene trappes i forhold til hverandre.

Det skal i byggesøknad redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til nære omgivelser og fjernvirkning.

3.3 Overvann og grunnvann

Overflatevann / takvann / drensvann skal primært behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkl. internt fordrøying. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres slik at avrenningstopp etter utbygging ikke medfører ulemper for naboeiendommer og/eller offentlige trafikk-/oppholdsareal. Overvannsrenner/grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett skal være en integrert del av utomhusanlegget. Valgte løsninger for overvann skal være i samsvar med overordnede føringer for overvannshåndtering på Jessheim og fremgå av utomhusplan og teknisk plan (§§ 3.2.1 og 3.2.2)
Det generelle grunnvannsnivået skal ikke senkes. Bekk fra Langmyra styrer grunnvannstanden i området, det tillates derfor ikke at bekkens terskel for normalavrenningen senkes.

3.4 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer for bebyggelse med støyfølsom bruk og støyutsatte fasader (gul sone):

- Alle boenheter skal ha en stille side.
- Minst ett støyfølsomt rom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Det kan benyttes lokal skjerming ved fasade, innglassede balkonger og andre støytiltak for å oppnå støynivå innenfor grenseverdiene gitt i tabell 3 i T-1442/2016.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal med områder som tilfredsstiller grenseverdi kravet i tabell 3 i T-1442/2016.

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse med støyfølsom bruk, skal det dokumenteres at grenseverdier tilfredsstilles, alternativt at unntakene/presiseringene i strekpunktene foran tilfrdestilles.

4 BYGGEOMRÅDE (pbl §12-5, nr 1)

4.1 Område for leilighetsbygg/blokkbebyggelse, BBB3-4, BBB7-10, og område for rekkehus/leilighetsbygg/blokkbebyggelse, B1-B4

4.1.1 Byggegrenser og byggehøyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Mot SKV4/SF1, SF2 og BUT1 er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen. Nettstasjoner og parkeringsanlegg under bakkeplan, inkl. nedramping tillates utenfor angitte byggegrenser og inntil 1 m fra eiendomsgrenser.

Maksimal tillatte gesimshøyde for byggelsen er angitt på plankartet og hjemlet til kotehøyder. Heishus, konstruksjoner som gi tilgang til takterrasser og nødvendige tekniske installasjoner som ligger tilbaketrukket fra fasadelivet kan tillates over angitt kotehøyde.

Kotehøydeer angitt på plankartet tilsvarer følgende maks etasjehøyde:

- K+219,5 og K+220,5 = maks 3 etasjer
- K+223,5 og K+224 = maks 4 etasjer
- K+ 226,5 og K+227 = maks 5 etasjer

4.1.2 Tillatt bruksareal m² BRA / grad av utnytting

Maks tillatt grad av utnytting for det enkelte felt i plankartet:

Felt	*Maks tillatt m²-BRA*
B1	4 500

B2	4 500
BBB3	6 000
BBB4	8 000
B3	9 000
B4	6 500
BBB7	5 000
BBB8	8 500
BBB9	8 000
BBB10	12 500

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng samt nettstasjoner og takoverbygget sykkelparkering på bakkeplan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

I felt B3 og innenfor tillatt bruksareal på 9 000 m2 kan det tillates inntil 400 m² BRA til et eller flere av formålene forretning/tjenesteyting/bevertning som et nærservicetilbud i planområdet. Formålene kan bare tillates i første etasje, må gis en åpen og publikumsrettet fasade med min 60% glass og ha direkte inngang fra allment tilgjengelig utomhusanlegg/torg/veg/gangveg.

4.1.3 Krav til MUA og leke- / uteoppholdsareal

Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) er 45m² pr 100 m ² BRA boligformål hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. BUT-felt, utomhusanlegg på lokk på/over gateplan og maks 5 m² av privat balkong inngår i beregningsgrunnlag for MUA.

Uteområder skal tilrettelegges med lekeplasser med lekeutstyr, åpent gressareal for ballek/aktivitet, gangveger, beplantning, belysning, integrerte løsninger for overvannshåndtering og flomveger og opparbeidede møteplasser med bord/benker, tilpasses alle aldersgrupper og tilstrebet utformet slik at det kan brukes av alle på en likestilt måte. 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av uteareal som tillates inkludert i beregningsgrunnlag for MUA.

Det skal opparbeides internt gangvegsystem med kjørbar adkomst for nød- og nyttetransport til inngangsparti for alle boenheter. Hensynet til barns sikkerhet skal vektlegges spesielt ved utforming av utomhusanlegg og ganglinjer.

Topp parkeringskjeller skal ved materialbruk og opparbeiding fremstå som en integrert og naturlig del av utomhusanlegget. Uteareal på parkeringskjeller kan inngå i beregningsgrunnlag for MUA forutsatt at minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør etablering av store busker og trær. Overgangssonen mellom parkeringskjeller og eksisterende terreng skal bearbeides spesielt og inngå som en funksjonell og visuelt tiltalende del av uteanlegget for øvrig.

4.1.4 Parkeringskrav - parkeringskjeller

Ny bebyggelse skal oppføres med parkeringskjeller.
Blokkbebyggelse/leilighetsbygg skal ha 0,8 + 0,2 gjesteparkeringer pr. boenhet. Rekkehus skal ha 1,3 + 0,2 gjesteparkeringer pr. boenhet.

Min 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede og plasseres nær inngang/heis.

Inntil 15% av parkeringsplasser for bevegelseshemmede og gjester kan tillates etablert på bakkeplan i samsvar med godkjent utomhusplan.

Det skal etableres 2 p-plasser for sykkel pr boenhet i p-kjeller og/eller som integrert del av utomhusanlegg, fortrinnsvis under tak og i nærheten av inngang til bolig.

For formålet servering/forretning/tjenesteyting i felt B3, jfr § 4.1.2 gjelder krav til max 0,5 p-plass for bil pr 100m2 BRA enten på bakkeplan eller i p-kjeller, og 2 p-plasser for sykkel pr 100 m2 BRA på bakkeplan og i nærheten av inngang.

4.2 Felles leke-/uteoppholdsareal - grendelekeplass, BUT1-3

BUT1-3 skal opparbeides i samsvar med godkjent plan- og dokumentasjonskrav (jf. § 3.2) som felles uteoppholdsareal/torg og tilrettelegges som møteplass for opphold, lek og aktivitet.

BUT-felt inngår i beregningsgrunnlag for MUA, jf § 4.1.3.

BUT1-3 skal være allment tilgjengelig og opparbeides med definerte soner for lek, aktivitet og annet opphold. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike alders- og brukergrupper og for ulike årstider.

Soner for lek skal tilpasses ulike aldersgrupper og møbleres med flerfunksjonelle lekeapparater samt apparater som gir mulighet for bevegelseslek. Lekeplass for de minste barna skal også ha mulighet for sandlek og møblert sone med sittemuligheter.

Det skal innarbeides tverrgående gangforbindelser, belysning, beplantning og variasjon mellom gressbakke/ plantefelt og harde flater. Fordrøyningsanlegg for overvann, traseer for avrenning og kontrollerte flomveier tillates innenfor formålet. Overvannsløsninger skal integreres i utomhusanlegget ved materialbruk og utforming.

Parkeringsanlegg under bakkeplan tillates innenfor formålet.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl§12-5, nr 2)

5.1 Kjøreveg o_SKV1-3

Offentlig kjøreveg med reguleringsbredde som vist i plankart.

5.2 Adkomstveg f_SKV4-5

f_SKV4 er privat felles adkomstveg for felt BBB3-4, B1-B3 og for eiendommene gnr/bnr 135/52, 135/625, 135/624, 135/828, 135/ 829, 135/830, 135/165, 135/142, 135/239, 135/752 og 135/198.

f_SKV5 er privat felles adkomstveg for felt BBB7-8, B4 og for eiendommene gnr/bnr 135/246, 135/34, 135/199, 135/752, 135/191, 135/189, 135/729, 135/724, 135/262, 135/356, 135/300, 135/500, 135/248, 135/144, 135/632 og 135/631

5.3 Fortau, o_SF1-2

Offentlig fortau med reguleringsbredde som vist i plankartet.

5.4 Gang-/sykkelveg, SGS1-6

Offentlig gang-/sykkelveg med reguleringsbredde som vist i plankrtet.

5.5 Annen veggrunn, SVT og SVG

Offentlig formål hvor det tillates ledningstraseer/tekniske anlegg, traseer for overvann/langsgående grøft og vegetasjonsetablering. Utforming og løsning skal framgå av utomhusplan og teknisk plan.

5.6 Avkjørsel/adkomst

Adkomstrettighet er hjemlet ved adkomstpil i plankartet. Sidevegs forskyving av adkomstpunkt langs feltgrense mot vegformål tillates i samsvar med godkjent teknisk plan, ref § 3.2.2.

Adkomstpil helt øst i planområdet gir adkomstrett for hele Bergmo-området.

6 GRØNNSTRUKTUR (pbl §12-5, nr 3)

6.1 Turdrag, GTD

Eksisterende naturområde med turveg-/lysløypetrase reguleres til grøntformål som del av overordnet grønstruktur. Trase for turveg og ski-/sykkelløype med belysning tillates opparbeidet i en bredde på 12-15 m.

7 HENSYNSSONE (pbl § 12-6)

7.1 Frisikt

Innfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

8 BESTEMMELSESOMRÅDE (pbl § 12-7)

8.1 Parkeringskjeller, #1-2

8.1.1 #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres sammenhengende parkeringskjeller mellom felt B1-3, BBB3-4.

8.1.2 #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres sammenhengende parkeringskjeller mellom felt BBB7-8, B4.

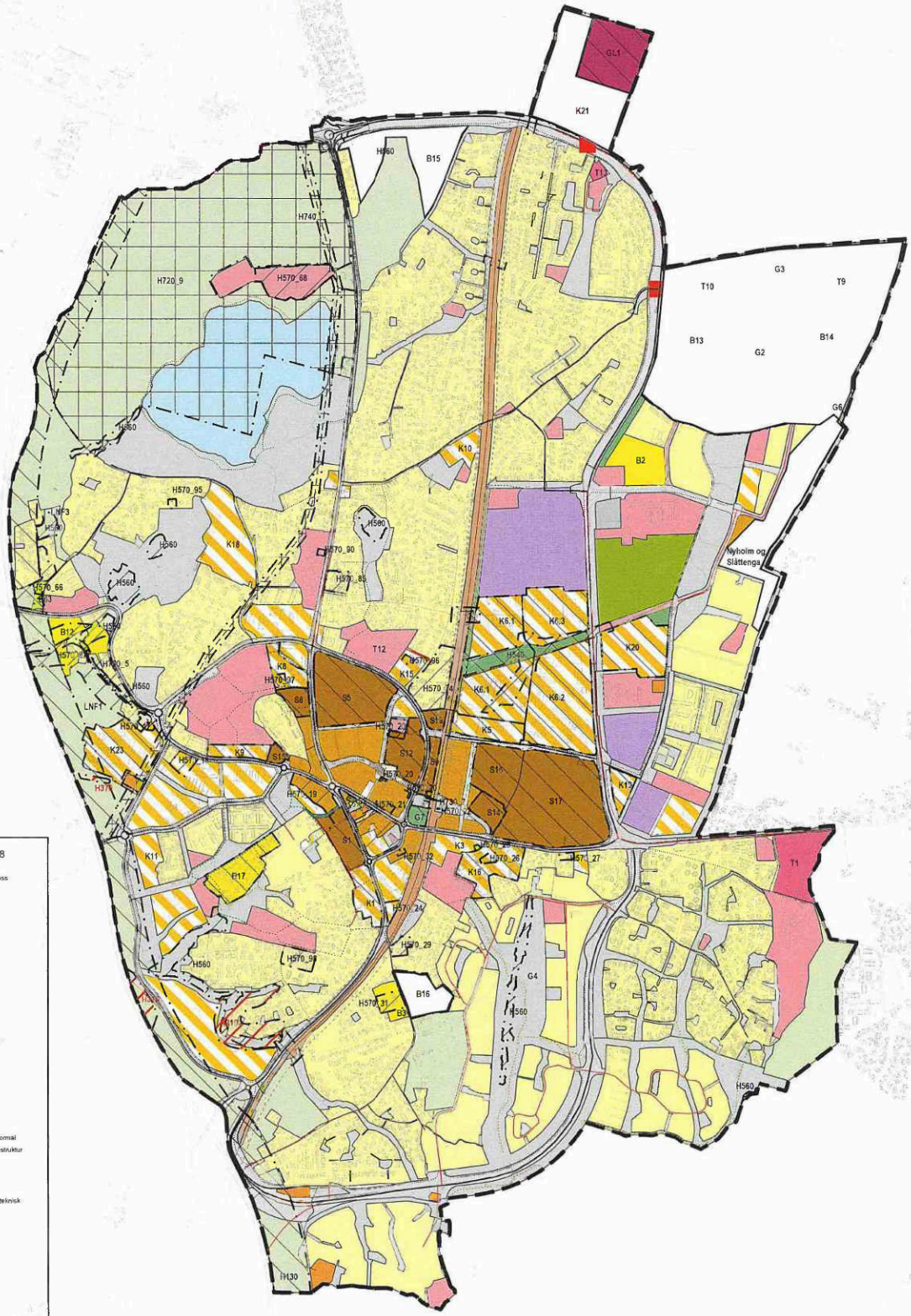
8.2 Midlertidig vendehammer/snuareal og anleggsområde, #3

Trase for viderføringen av SKV3 kan justeres innefor bestemmelseområdet og avklares ved regulering av felt B.6.3-4 i KDP for Jesseheim sørøst. Innenfor bestemmelseområde #3 tillates etablert midlertidig vendehammer/snuareal og rigg-/anleggsområde. Området skal istandsettes i samsvar med regulert formål senest når videreføring av hovedsamleveg mot sør er ferdig opparbeidet.

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

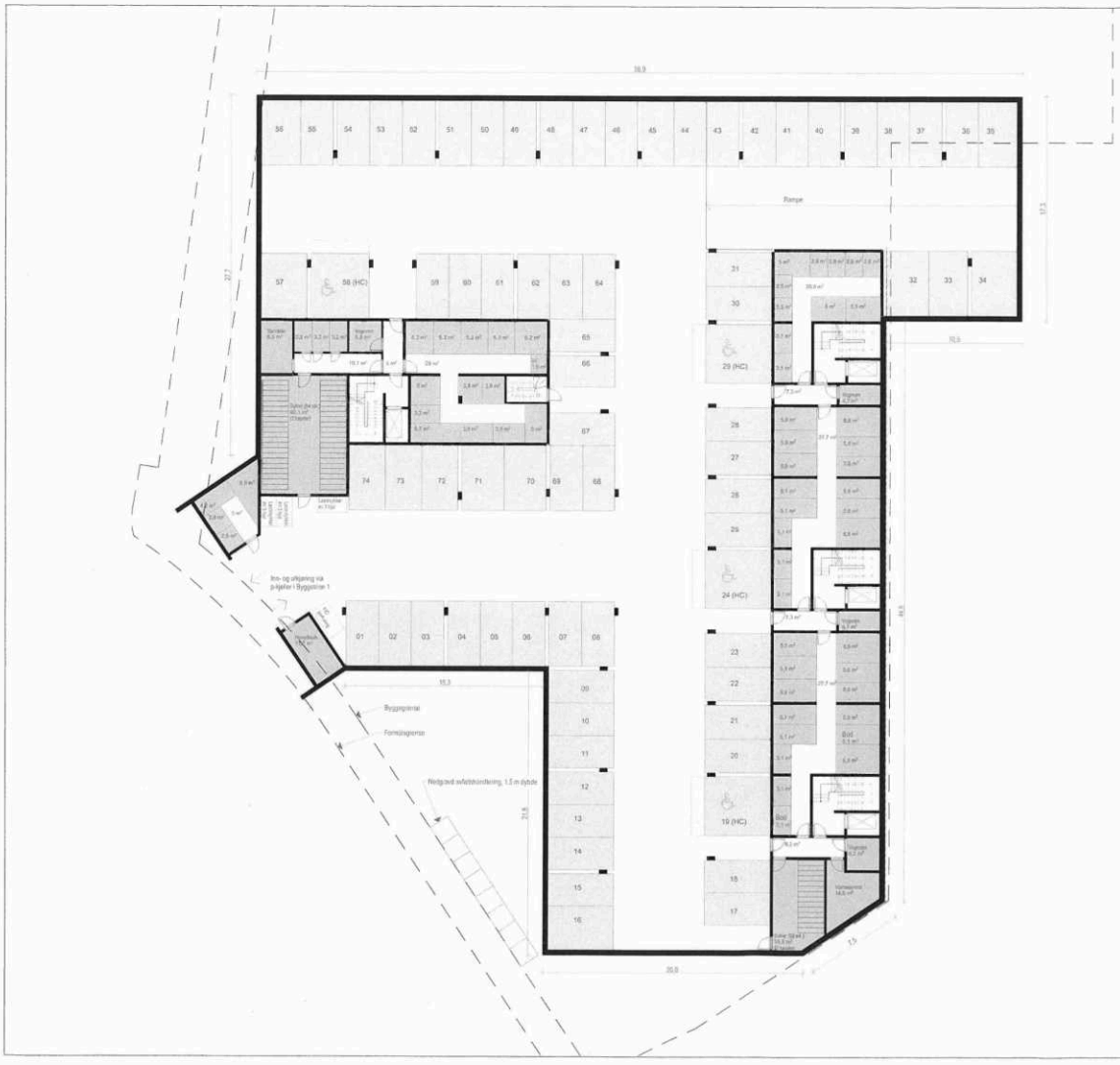
- H130 Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- H210 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 Båndlegging etter andre lover (høyspenttrase)
- H810 Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Områder med utsatt innsigelse

Nåværende	Fremtidig	
		Boligbebyggelse
		Sentrumsformål
		Tjenesteyting
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Hovedsykkelrute for sykkel
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdsel/ teknisk
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		LNFR-areal
		Fellutsområde
		Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg tunnel
- Hovedveg bro
- Samleveg
- Adkomstveg
- Vegkryss
- Gangveg / sykkelveg
- Gangveg / sykkelveg bro
- Gangveg
- Turveg / turdrag
- Jernbane
- Jernbane tunnel
- Jernbane bro
- Kollektivtrase

Revidert 19.06.25	0 200 400 600 M	N
planID 493	A3 / 1:15000	



Tegningsnummer: AP-U1-01 | Revisjon: 01

Rev.	Endringstekst	Dato	Sign.
01	Søknad om rammetillatelse	08.04.2022	LG

Gnr / Bnr: 135/247, 131/79

Prosjekt: Skogmo Park Byggetrinn 2

Oppdragsgiver: Skogmo Eiendom AS

Oppdragsleder: asplan viak

Prosjektfase: **Rammesøknad**

Dato oppprettet	Oppdragsnr.	Målestokk
08.04.2022	631666-01	1:200
Opprettet av: LG	Kontrollert av: HW	Format: A3

Hus F & G - Plan U1

Tegningsnummer: **AP-U1-01** | Revisjon: **01**

Fag | Type | Bfg | Løpenr





Byggegrense

Formålsgrense

Tegningsnummer	Revisjon
AP-02-01	01

Rev.	Beskrivelse	Dato	Kontr.
01	Søknad om rammetillatelse	08.04.2022	LG / HW





Gnr / Bnr
135/247
131/79

Prosjekt:
Skogmo Park
Byggetrinn 2

Oppdragsgiver
Skogmo Eiendom AS

Oppdragstaker
asplan viak

Prosjektfase
Rammesøknad

Dato opprettet	Oppdragsnr.	Målestokk
08.04.2022	631666-01	1:200
Opprettet av: LG	Kontrollert av: HW	Format: A3

Hus F & G - Plan 2-4

Tegningsnummer	Revisjon
AP-02-01	01

Fag Type Etg. Løpenr.



1:200 Bygg G Fasade Vest



1:200 Bygg G Fasade Øst



1:200 Bygg G Fasade Nord



1:200 Bygg G Fasade Sør

Tegningsnummer: AF-00-04 Revisjon: 01

Eksisterende terreng

Etasje / Gesimshøyde

Tegl

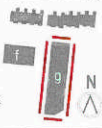




Beslag og rekkverk



Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn	Kontr.
02	Revisjon rammesøknad	08.04.2022	JS	LG
01	Tilpasninger rammesøknad	16.04.2022	JS	LG



Gnr./Bnr.
135/247
131/79

Prosjekt:
Skogmo Park
Byggetrinn 2

Oppdragsgiver:
Skogmo Eiendom AS

Prosjektfase:
Rammesøknad

Dato opprettet	Oppdragsnr.	Målestokk
08.04.2022	631656-01	1:200
Opprettet av: LG	Kontrollert av: HW	Format: A2

Hus G Fasader

Tegningsnummer: AF-00-04 Revisjon: 02

Fag Type Enj. Løpenr

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614840640
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
912486990	SKOGMO EIENDOM AS		Finstadhagan 17, 1930 AURSKOG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3209	131	170

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3209	131	170	0	1	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	2	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	3	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	4	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	5	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	6	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	7	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	8	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	9	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	10	1312 / 49305	Boligseksjon	Ja	Ja
3209	131	170	0	11	436 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	12	601 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	13	439 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	14	526 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	15	316 / 49305	Næringsseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	16	436 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	17	601 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	18	439 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	19	601 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 562599 Tinglyst: 20.05.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/562599/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 20:08
Side 1 av 16

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3209	131	170	0	20	436 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	21	436 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	22	601 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	23	439 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	24	601 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	25	436 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	26	436 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	27	601 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	28	439 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	29	601 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	30	436 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	31	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	32	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	33	499 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	34	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	35	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	36	499 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	37	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	38	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	39	540 / 49305	Boligseksjon	Nei	Ja
3209	131	170	0	40	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	41	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	42	747 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	43	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	44	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	45	747 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	46	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	47	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	48	843 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	49	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	50	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	51	747 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	52	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/562599/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 20:08

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3209	131	170	0	53	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	54	747 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	55	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	56	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	57	843 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	58	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	59	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	60	747 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	61	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	62	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	63	747 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	64	662 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	65	443 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	66	843 / 49305	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	131	170	0	67	1012 / 49305	Boligseksjon	Ja	Nei
3209	131	170	0	68	1012 / 49305	Boligseksjon	Ja	Nei
3209	131	170	0	69	1103 / 49305	Boligseksjon	Ja	Nei
3209	131	170	0	70	1117 / 49305	Boligseksjon	Ja	Nei
3209	131	170	0	71	275 / 49305	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/562599/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 20:08

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
ULLENSAKER	P.B. 470, 2051 JESSHEIM	G. BUNDLI

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BAKKE PROSJEKT AS	988227684	jeg@bori.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Finstadhagen 17	1930	Aurskog	97670127

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3209	Ullensaker	131	170	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
912486990	SKOGMO 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.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1312	BG	13	B	439	G	25	B	436		37	B	662	G	49	B	662	
2	B	1312	BG	14	B	526	G	26	B	436		38	B	443	G	50	B	443	
3	B	1312	BG	15	N	316		27	B	601		39	B	540	G	51	B	747	
4	B	1312	BG	16	B	436		28	B	439		40	B	662		52	B	662	
5	B	1312	BG	17	B	601		29	B	601		41	B	443		53	B	443	
6	B	1312	BG	18	B	439		30	B	436		42	B	747		54	B	747	
7	B	1312	BG	19	B	601		31	B	662	G	43	B	662		55	B	662	
8	B	1312	BG	20	B	436		32	B	443	G	44	B	443		56	B	443	
9	B	1312	BG	21	B	436		33	B	499	G	45	B	747		57	B	843	
10	B	1312	BG	22	B	601		34	B	662	G	46	B	662		58	B	662	
11	B	436	G	23	B	439		35	B	443	G	47	B	443		59	B	443	
12	B	601	G	24	B	601		36	B	499	G	48	B	843		60	B	747	
Sum tellere:		49305				Nevner =		49305											

Dato	Innsenderens underskrift
15/10-24	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
15/10-24	

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	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Aurskog 15/10 24		MORTHEN BAKKE
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.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3209	ULLENSAKER	131	170	

Dato	Underskrift	Stempel
25/3-25	Gunn Bundli	Ullensaker kommune 2051 JESSHEIM

Dato	Innsenderens underskrift
15/10-24	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	662		85				109				133				157			
62	B	443		86				110				134				158			
63	B	747		87				111				135				159			
64	B	662		88				112				136				160			
65	B	443		89				113				137				161			
66	B	843		90				114				138				162			
67	B	1012	B	91				115				139				163			
68	B	1012	B	92				116				140				164			
69	B	1103	B	93				117				141				165			
70	B	1117	B	94				118				142				166			
71	N	275	B	95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		49305						Nevner =		49305									

Dato 15/10-24 | Innsenderens underskrift

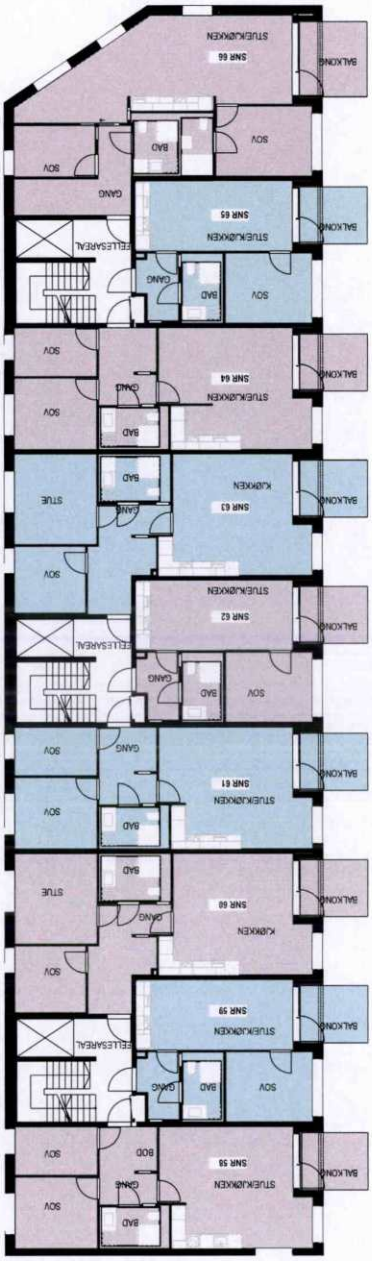

Eiendomsgrense
Seksjoner
Tilleggsgrunn
Fellesarealer uteområder
Blokker
Prosjekt:
Skogmo Park byggetrinn 2
Oppdragsgiver:
Bakke Leiligheter AS
Fase:
Seksjonering
Tegning:
Situasjonsplan
Dato opprettet:
30.08.2024
Tegn.
JPA
Kontr.
AI
Koordinatsystem:
UTM Sone 32
Høydedatum:
NN2000
Målestokk:
1:400 (A3)
Rev.:
01
07.02.2025
131/171
131/170
BLOKK G
Seksjon 31-70
BLOKK F
Seksjon 11-30
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9
Seksjon 10


Plan 3
Plan 2
Plan 1
Prosjekt
Skogmo Park byggetrinn 2
Oppdragsgiver
Bakke leiligheter AS
Fase
Seksjonering
Tegning
Seksjoneringsplaner rekkehus
Dato reguleringsplan
06.09.2024
Tegn
JPA
Kontr
AI
Målestokk
1:250 (A3)
Rev.
01
07.02.2025


Plan 2
Plan 1
Tegning
Seksjoneringsplaner blokk F
Fase
Seksjonering
Oppdragsgiver:
Bakke Leiligheter AS
Prosjekt:
Skogmo Park byggetrinn 2
Dato oppdatert:
30.08.2024
Tegn: JPA
Kontr: AI
Koordinatsystem:
UTM Sone 32
Høydesystem:
NN2000
Målestokk:
1:200 (A3)
Rev:
01
07.02.2025

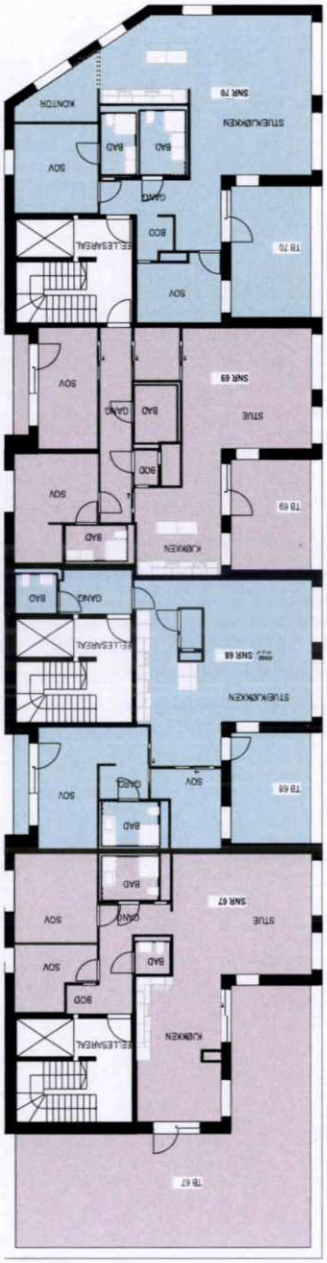

Plan 4
Plan 3
Prosjekt: Skogmo Park byggetrinn 2
Oppdragsgiver: Bakke Leiligheter AS
Fase: Seksjonering
Tegning: Seksjoneringsplaner blokk F
Dato opprettet: 30.08.2024
Tegn: JPA
Kontr: AI
Koordinatsystem: UTM Sone 32
Høydedatum: NN2000
Målestokk: 1:200 (A3)
Rev: 01 07.02.2025


Plan 2
Plan 1
Prosjekt
Skogmo Park byggetrinn 2
Oppdragsnr
Bakke Leiligheter AS
Fase
Seksjonering
Tegning
Seksjoneringsplaner blokk G
Dato oppr
30.08.2024
Tegn
JPA
Kontr
AI
Koordinatsystem
UTM Sone 32
Høydedatum
NN2000
Målestokk
1:200 (A3)
Rev.
01
07.02.2025



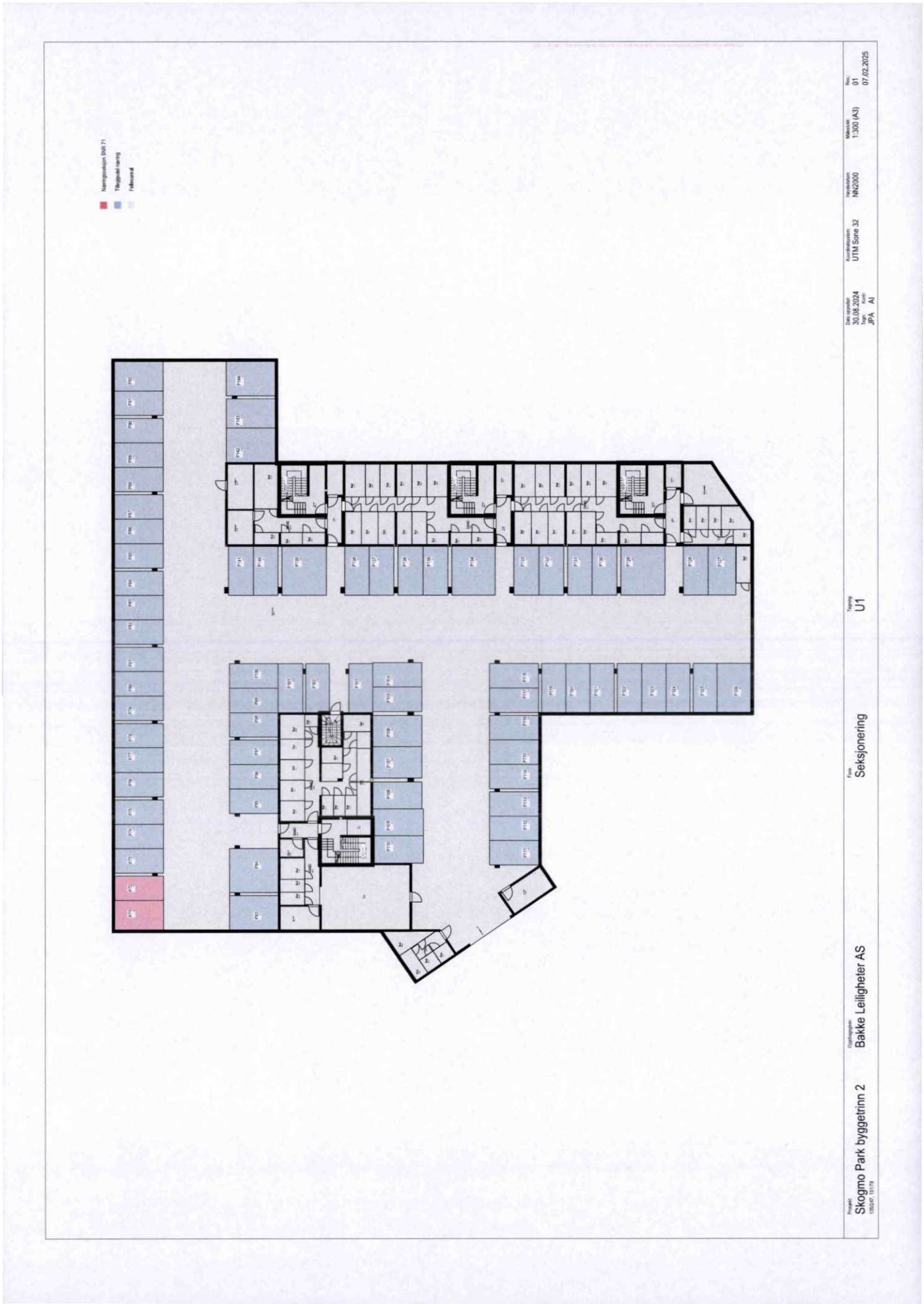


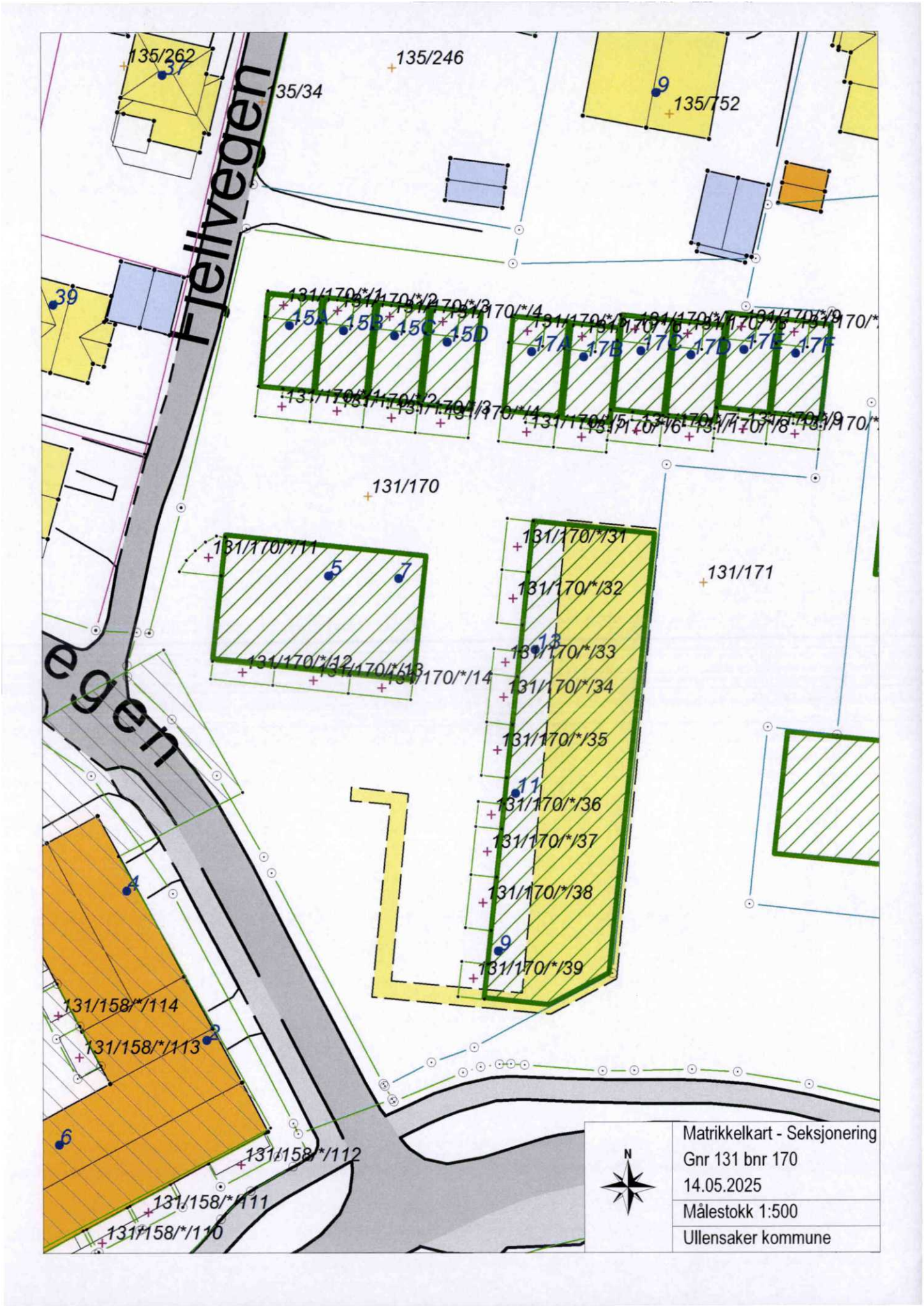
Prosjekt: Skogmo Park byggetrinn 2 135247, 13119
Oppdragsgiver: Bakke Leiligheter AS
Fase: Seksjonering
Tegning: Seksjoneringsplaner blokk G
Dato oppretta: 30.08.2024
Tegn: JPA Kontr: AI
Koordinatsystem: UTM Sone 32
Høydedatum: NN2000
Målestokk: 1:200 (A3)
Rev.: 01 07.02.2025



Plan 5

Prosjekt: Skogmo Park byggetrinn 2
Oppdragsnr: Bakke Leiligheter AS
Fase: Seksjonering
Tegning: Seksjoneringsplaner blokk G
Dato opprettet: 30.08.2024
Tegn: JPA
Kontr: AI
Koordinatsystem: UTM Sone 32
Høydedatum: NN2000
Målestokk: 1:200 (A3)
Rev.: 01
07.02.2025


Navngivelsesplan SN5 71
Tilleggsskilt navning
Fellesareal
Dato oppmålt
30.08.2024
Tegn.
JPA
Kontr.
AI
Koordinatsystem
UTM Sone 32
Høydedatum
NN2000
Målestokk
1:300 (A3)
Rev.
01
07.02.2025
Tegning
U1
Fase
Seksjonering
Oppdragsgiver
Bakke Leiligheter AS
Prosjekt
Skogmo Park byggetrinn 2
130247, 13179


135/262
37
135/246
135/34
9
135/752
Fjellvegen
39
131/170/*/1
131/170/*/2
131/170/*/3
131/170/*/4
15A
15B
15C
15D
131/170/*/5
131/170/*/6
131/170/*/7
131/170/*/8
131/170/*/9
17A
17B
17C
17D
17E
17F
131/170
131/170/*/11
5
7
131/170/*/12
131/170/*/13
131/170/*/14
131/170/*/31
131/170/*/32
131/171
13
131/170/*/33
131/170/*/34
131/170/*/35
11
131/170/*/36
131/170/*/37
131/170/*/38
9
131/170/*/39
4
131/158/*/114
131/158/*/113
2
6
131/158/*/112
131/158/*/111
131/158/*/110
N
Matrikkelkart - Seksjonering
Gnr 131 bnr 170
14.05.2025
Målestokk 1:500
Ullensaker kommune

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-25-0066 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3682321/25788108
Bestilling: C3 2025-02-20 (5) 63

Dato
20.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1407	10	8.3.1969	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209 ULLENSAKER	131	79	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/1407/10
Uthentet 2025-02-20 10:31

Stpl.her idag med kr. 5,-

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 1407 K/3 69
A 176

N/D

Erklæring.

Undertegnede hjemmelsinnehaver av eiendommen gnr. 135, bnr. 247 " Skaugbu ", Jessheim i Ullensaker, erklærer herved at den som til enhver tid er hjemmelsinnehaver av eiendommen " Høybo ", gnr. 135, bnr. 198 og 239, Jessheim i Ullensaker, skal ha en veirett over min eiendom gående ut på en adkomstvei i øst - vestlig retning fra Fjellveien i vest til hjørnet av " Høybo " i øst. Veien skal være 4 m. bred og begrenser mot nord av gjerdet til gnr. 135, bnr. 246 og i syd mot uthusbygg til " Skaugbu ", gnr. 135, bnr. 247. Denne adkomstvei er inntegnet på situasjonskart 1:1000 fra bygningssjefen i Ullensaker og datert 10/6-67.

Verdi kr. 500,- av hensyn til beregning av tgl. omk.

Jessheim, den 4/3-69.

Olaf Mathisen (s)

Vi bekrefter herved at undertegnede har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Johan Austad (s)

Karen Austad (s)

Rett avskrift bekreftes.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-25-0066 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3682322/25788113
Bestilling: C3 2025-02-20 (5) 62

Dato
20.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2847	10	14.6.1967	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209 ULLENSAKER	131	79	0	0

[V] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/2847/10
Uthentet 2025-02-20 10:30

Stpl.her idag med kr.5,-

Avskrift av
~~Vedlegg til~~ dup[illegible]

2847 14/6 67
A 113
D/K

Erklæring.

Undertegnede hjemmelsinnehaver av eiendommen gnr 135,bnr 247 "Skaugbu" Jessheim i Ullensaker erklærer herved at den som til enhver tid er hjemmelsinnehaver av eiendommen " Höybo" gnr 135,bnr 198 Jessheim i Ullensaker skal ha en veirett over min eiendom gående ut på en atkomstvei i öst-vestlig retning fra Fjellveien i vest til hjörnet av"Höybo" i öst. Veien skal være 4m bred og begrenses mot nord av gjerdet til gnr 135,bnr 246 og i syd mot uthusbygg til "Skaugbu" gnr 135,bnr247.
Denne atkomstvei er inntegnet på situasjonskart 1:1000 fra bygningssjefen i Ullensaker og datert 10/6-67.

Verdi kr.500,- av hensyn ~~bergning~~ av tgl.omk.

Jessheim,den 10/6-67
Olaf Mathisen

Vi bekrefter herved at undertegnede har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Johan Aubert. Erling Jensby

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-25-0066 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3682320/25788103
Bestilling: C3 2025-02-20 (5) 61

Dato
20.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11844	10	30.10.1989	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209 ULLENSAKER	131	79	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/11844/10
Uthentet 2025-02-20 10:30

DAGBOKFØRT

30.10.89 11844

SORENSKRIVEREN I
EIDSVOLL

1267

E R K L Æ R I N G

Undertegnede hjemmelshaver av eiendommen gnr. 135 bnr. 247 i Ullensaker gir herved parsell gnr. 135 bnr.752 som skal fradeles gnr. 135 bnr. 239, rett til adkomst over min eiendom. Adkomsten er fra Fjellveien og frem til den nye parsellen. Veien skal være 4 meter bred og begrenses i nord av gjerdet til gnr. 135 bnr. 246 og i syd mot uthusbygg på gnr. 135 bnr. 247.
Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommen gnr. 135, bnr. 247 i Ullensaker.

Jessheim, den 5/10 1989.

Knut Mathisen

Knut Mathisen

Rett kopi bekreftes

ADVOKATFIRMAET
FARI & KARLSEN
2050 JESSHEIM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-25-0066 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3682318/25788093
Bestilling: C3 2025-02-20 (5) 60

Dato
20.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3496934	200	16.12.2020	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209 ULLENSAKER	131	79	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. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3496934/200
Uthentet 2025-02-20 10:29

Doknr: 3496934 Tinglyst: 16.12.2020
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk) (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Elvia AS
(nedenfor kalt Netteier)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

og

Skogmo Eiendom AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Org.nr: 980 579 883

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 131 og bnr. 79 i Ullensaker kommune, med eiendomsadresse: Skogmo
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 04-05-2020
Nettstasjon nr.: U0136

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:		Dato:	

Grunneier1 signatur:	Mork Dalle
(Blokkbokst.):	MORTEN BJØRNS
Foretaksnr./ personnr.:	912 486 990
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	KNUT HEWE
Foretaksnr./ personnr.:	270567 [redacted]
	912 486 990
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

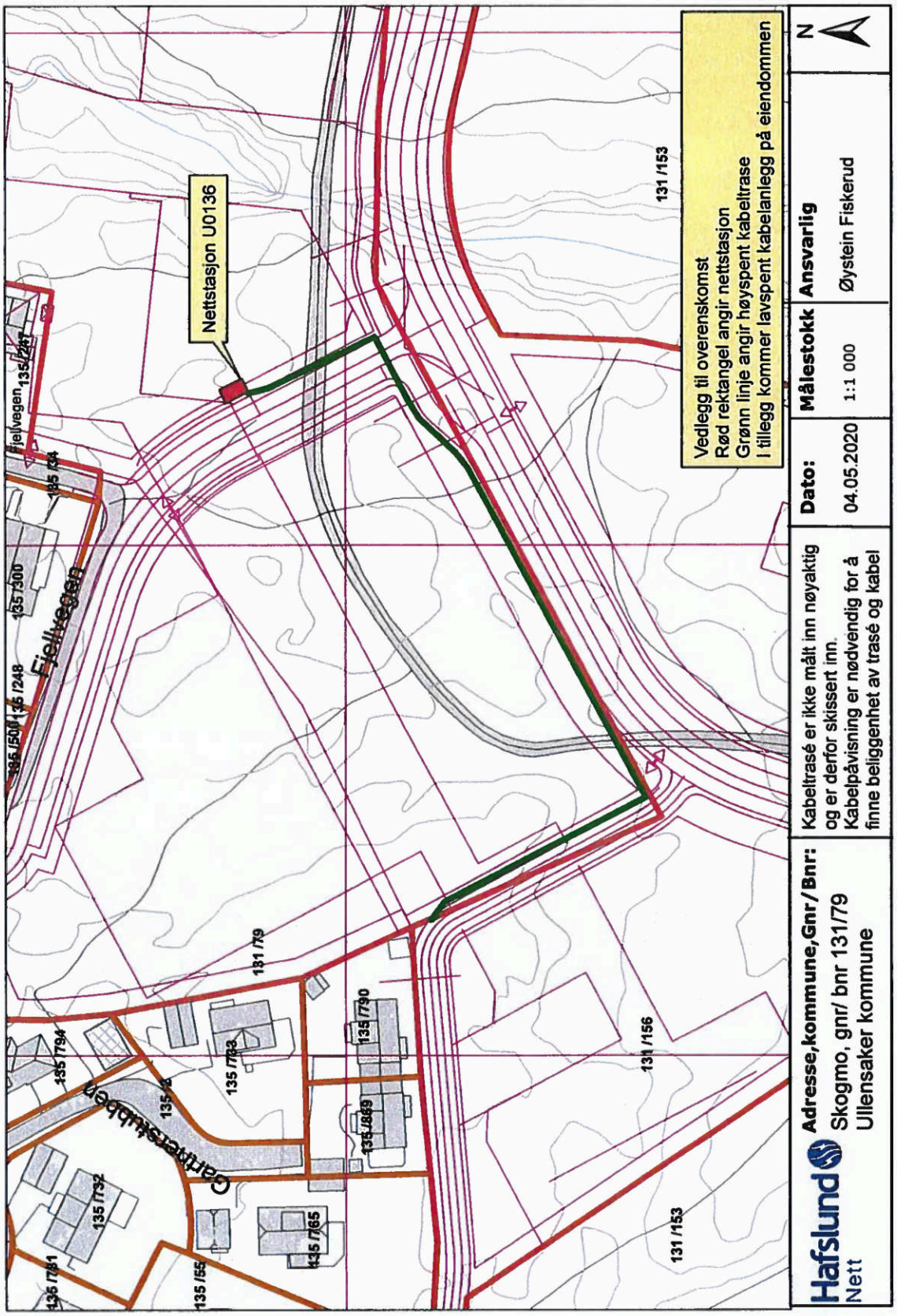
Sted:	Oslo	Dato:	2020-11-18

Elvia AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	Simon Å. Aarseth
(Blokkbokst.):	~~Berit Letting~~ SIMON ÅRDAL AARSETH
Saksbeh., signatur:	Øystein Fiskerud
(Blokkbokst.):	**Øystein Fiskerud**

Overenskomst



#16887055

~~16343219~~

OL00021381 4.

AVTALE

vedrørende

rettigheter for **Kabelanlegg**

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

(heretter kalt **Avtalen**)

inngått mellom:

Elvia AS

(heretter kalt **Nettselskapet**)

og

SKOGMO EIENDOM AS

(heretter kalt **Grunneier**)

(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendom gnr. 131, bnr. 170 i Ullensaker kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)

Doknr: 604328 Tinglyst: 30.05.2025
STATENS KARTVERK

16343219

1. Nettselskapets rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere, og ha stedsevarig (tidsuavgrenset) et Kabelanlegg over og på Eiendommen. Med Kabelanlegg menes elektriske jordkabler med tilhørende installasjoner.

Avtalen omfatter rett til å etablere Kabelanlegget, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprengning, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. Nettselskapet skal ikke etablere fiber uten samtykke fra Grunneier, med mindre dette er til Nettselskapets eget bruk. Nettselskapet har heller ikke rett til å endre bruken i den utstrekning dette fører til utvidelser av arealer eller andre erstatningsbetingende tiltak.

b. Tiltaket

Kabelanlegget skal følge traseen slik denne er angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Kabelanlegget vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Kabelanlegget:

a) Trasélengde ca.: 35m
b) Trasébredde ca.: 1m
c) Minimum overdekning ca.: 0,50m

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, skal merulempen erstattes.

c. Adkomst

Nettselskapet har rett til nødvendig adkomst over Eiendommen, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter.

d. Byggeforbud med mer

Av sikkerhetsmessige hensyn skal det ikke uten Nettselskapets samtykke oppføres bygg eller innretninger, eller foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende, nærmere traséen enn 1 meter. Se nærmere Avtalens punkt 2b.

Anlegg og bygg som måtte bli planlagt oppført nær Kabelanlegget, skal forelegges Nettselskapet, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket, vederlagsfritt for Grunneier.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

16343219

e. Varslingsplikt

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

f. **Fjerning av anlegget**

Kabelanlegg som er tatt permanent ut av drift, skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på Eiendommen, eller Grunneier eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Grunneier. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

g. **Opprydding, istandsetting og anleggsskader**

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier/adkomster, stier, hageområder, gjerder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Kabelanlegget, samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med herværende punkt.

2. Grunneiers rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Denne avtalen gjør ingen innskrenkinger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter og avgifter som ilegges som en konsekvens av at Kabelanlegget etableres på Eiendommen.

b. Varslingsplikt

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Kabelanlegget. Eksempel på dette kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Grunneier har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Grunneier gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes.

Nettselskapet skal på forespørsel utlevere til Grunneier, dokumentasjon på hvor Kabelanlegget befinner seg. Dersom Nettselskapet mener at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig nøyaktig eller pålitelig til at Grunneiers arbeid kan utføres uten fare for skade, skal Nettselskapet påvise hvor anlegget er plassert.

Nettselskapet dekker egne kostnader til utlevering av dokumentasjon og påvisning av kabler.

c. Skade på Kabelanlegget

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Kabelanlegget. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Grunneier etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Grunneier er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at Kabelanlegget avviker fra det avtalte.

Dersom sikkerhetsanvisninger anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, er Grunneier ikke erstatningsansvarlig.

3. Erstatning

For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Grunneiers økonomiske tap og ulemper:

Sum engangserstatning	kr 0,00

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelse under forutsetning at de nødvendige underskrifter for tinglysing foreligger.

4. Omlegging/flytting

Omlegging/flytting av Kabelanlegget kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

5. Tvister, lovvalg og verneting

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servituttloven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

6. Særskilte avtalebestemmelser

For øvrig er Partene enige om følgende særskilte bestemmelser:

16343219

Ingen særskilte bestemmelser er avtalt

7. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Kart datert 26.02.2025 med inntegnet Kabelanlegg

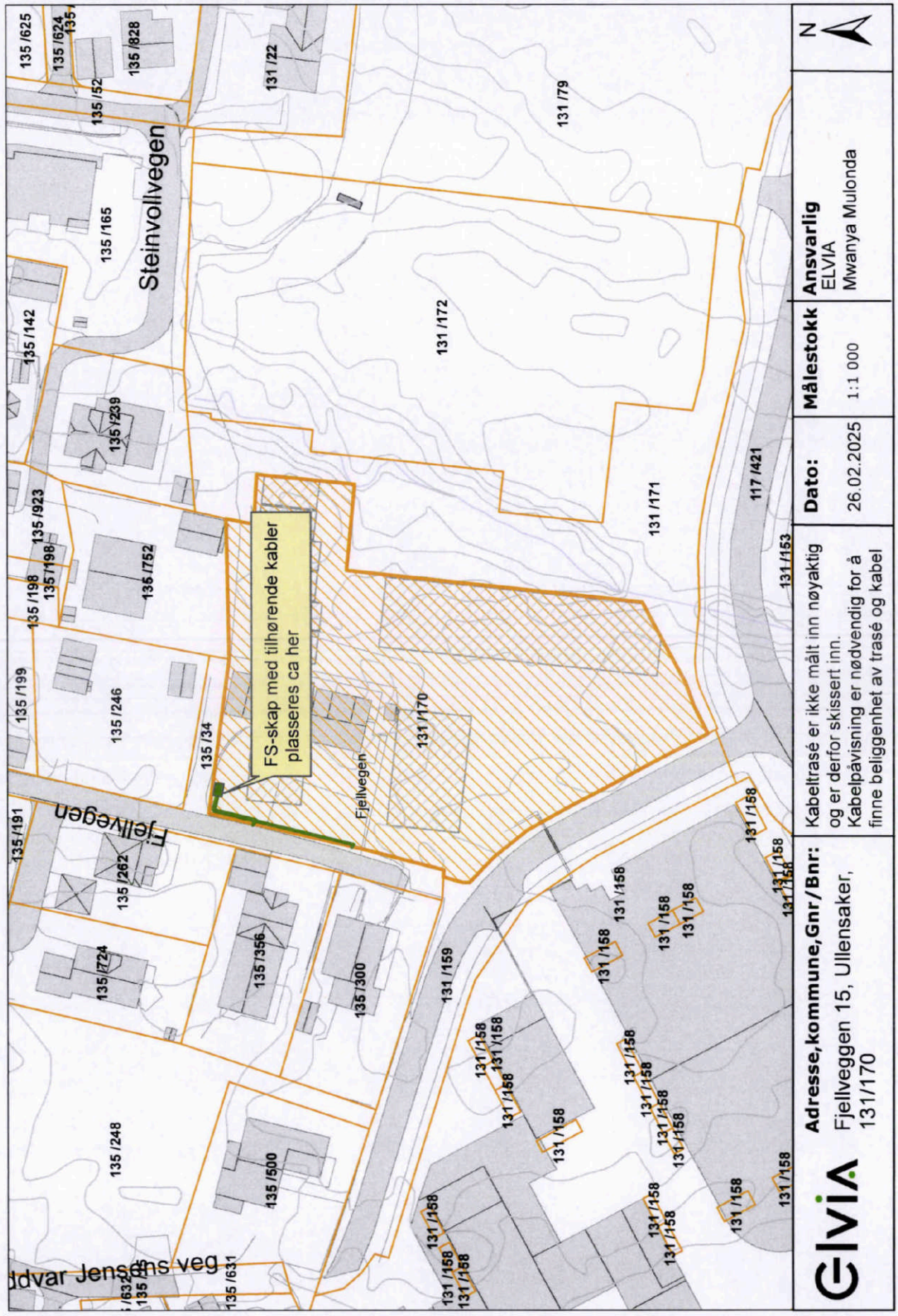
Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Sted:	Gjø	Dato:	1/4-25	Sted: OSLO	Dato: 12/03/2025

Grunneier 1		**Elvia AS**	
signatur:		NO 980 489 698 MVA	
(Blokkbokst.):	CAMILLA MYHRE		
Personnr/org.nr.:	912 486 990		
Grunneier 2			
signatur:			
(Blokkbokst.):		Saksbehandler:	
Personnr/org.nr.:		(Blokkbokst.):	MWANYA MULONDA

rfhtrh

Avtale


FS-skap med tilhørende kabler plasseres ca her
Steinvollvegen
Fjellvegen
Fjellvegen
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Fjellveggen 15, Ullensaker, 131/170
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
26.02.2025
Målestokk
1:1 000
Ansvarlig
ELVIA
Mwanya Mulonda
N

Geraldine Tariang Sjaavaag

Fra: Emilie Aaen <emilie.aaen@elvia.no>
Sendt: fredag 30. mai 2025 09:31
Til: Geraldine Tariang Sjaavaag
Emne: SV: Avtale om kabelanlegg - gnr. 131 bnr. 170 i Ullensaker

Hei,
Jeg bekrefter herved at grunneieravtalen for kabelanlegg som skal tinglyses på gnr./bnr. 131/170 i Ullensaker kommune, skal tinglyses på seksjon 1-71. Dette da avtalen gjelder fellesareal.

Mvh

EMILIE AAEN.
Studentressurs | Elvia AS

Elvia

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fjellvegen 13, 2053 Jessheim
Gnr. 131, Bnr. 170, Snr. 58, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121251013

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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
