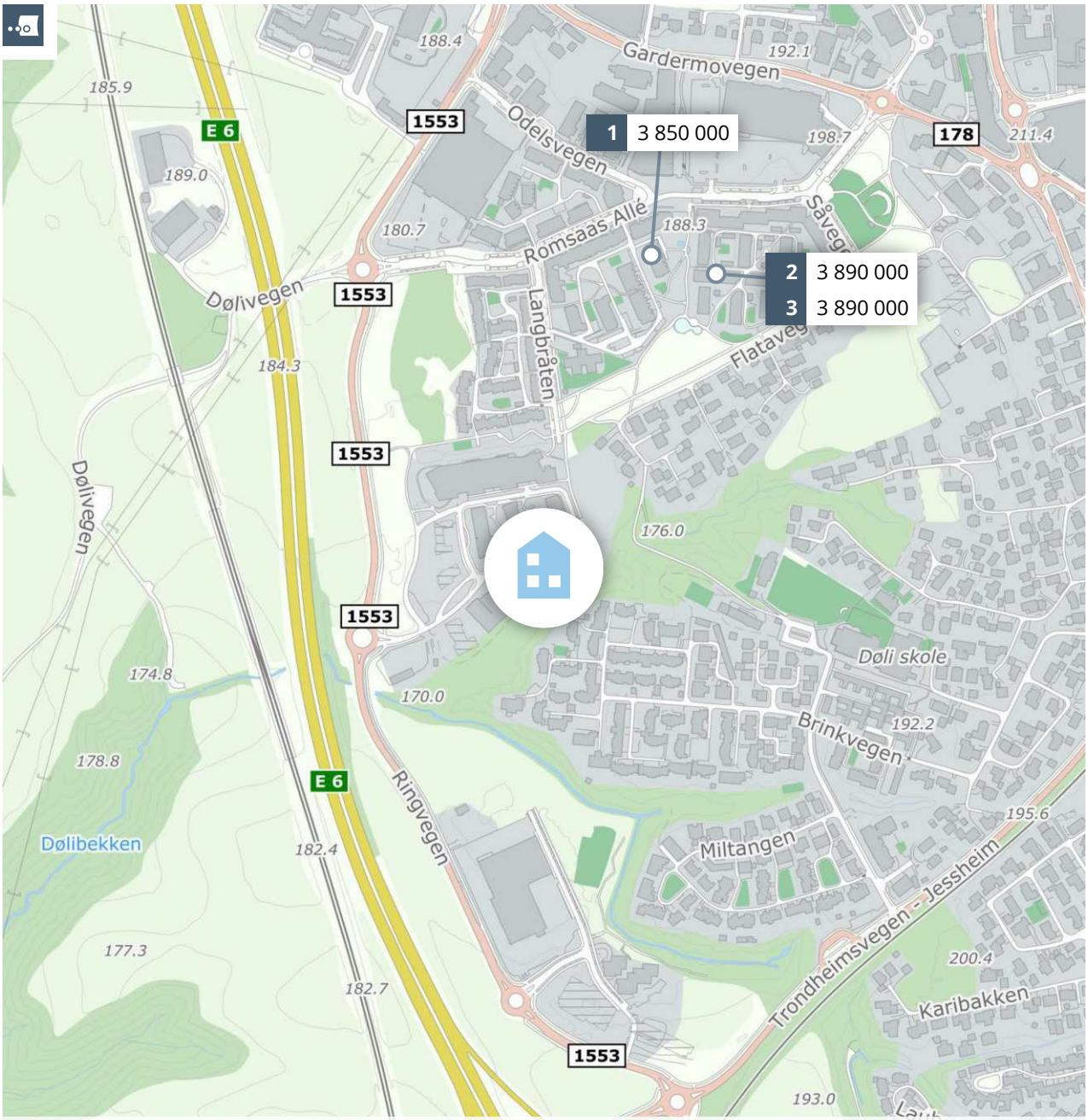
PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL DØLIRINGEN 27



Meglers verdivurdering

DØLIRINGEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 16.01.2026

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: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Døliringen 27, 2050 JESSHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 132 BNR 330 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Gjestad

Verdivurdert til

3 990 000

0	3 990 000	63 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	6 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	4 442
Formue	6 397
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

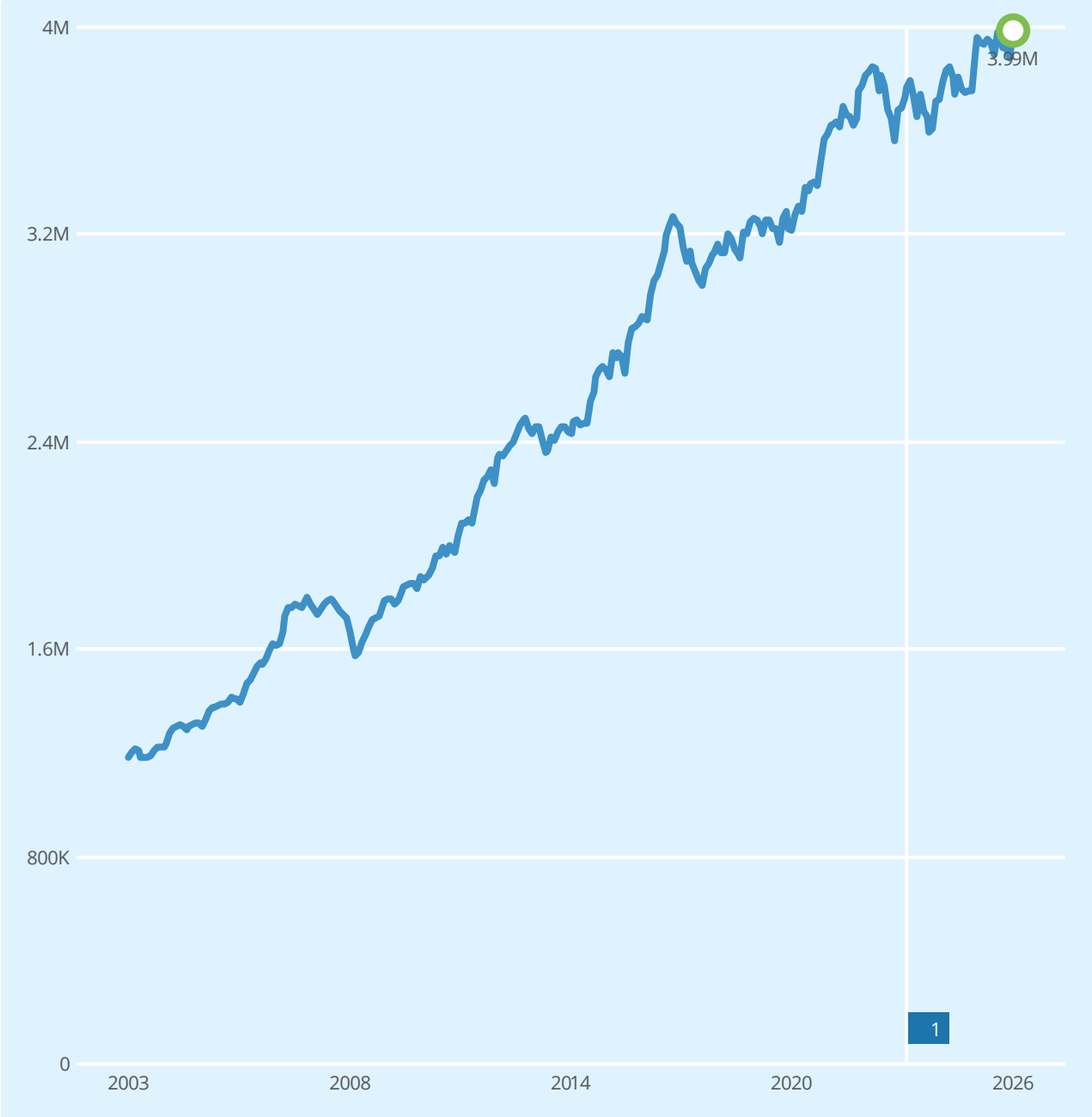
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Romsaas Allé 16 74 m² 2005	1. etg	2 sov	22.09.2025	3 990 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**52 027**
2	Såvegen 9 69 m² 2008	3. etg	2 sov	04.11.2025	3 950 000	**3 890 000**	0	3 890 000	**56 377**
3	Såvegen 9 69 m² 2008	2. etg	2 sov	30.09.2025	3 890 000	**3 890 000**	0	3 890 000	**56 377**

Moderne og innbydende 3-roms leilighet i det populære prosjektet Vestskogen Bygg K - ferdigstilt i 2024! Bygg K har en god internbeliggenhet på feltet - mot skogen. Lys og romslig planløsning som består av entrè, pent flislagt bad, to gode soverom, åpen og lys stue samt lekkert kjøkken. Vestvendt balkong på 6 kvm. Bod i kjeller på 6 kvm.

Leiligheten selges med utleieforhold:
Utleieinntekt: kr. 17 000,- pr. måned.
Oppsigelsestid: 3 måneder

Kort fortalt:
• To garasjeplasser medfølger
• Lys og god planløsning
• 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett på gulv
•Nedbetalt andel fellesgjeld
•Kabel-TV og internett inkl. i felleskostnadene
• Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
• Store vindusflater
• Vannbåren varme via radiatorer og balansert ventilasjon
•Nærhet til offentlig transport
•Gangavstand til alt!

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

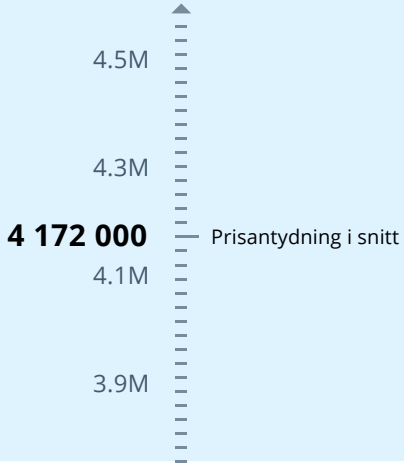
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024	-	3 481 050	-	3 481 050	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Attraktiv bolig med etterspurt beliggenhet

Leiligheter til salgs i Gjestad grunnkrets nå

38
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

98
dager

Leiligheter solgt i Gjestad grunnkrets siste 3 mnd

34
leiligheter solgt

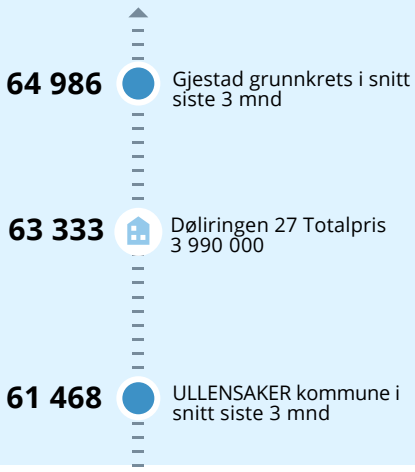


Solgt i snitt i løpet av

106
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Døliringen 27, 2050 JESSHEIM

Innledning

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke

kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner
- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Mer om dette oppdraget

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel gjennom vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

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

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

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

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

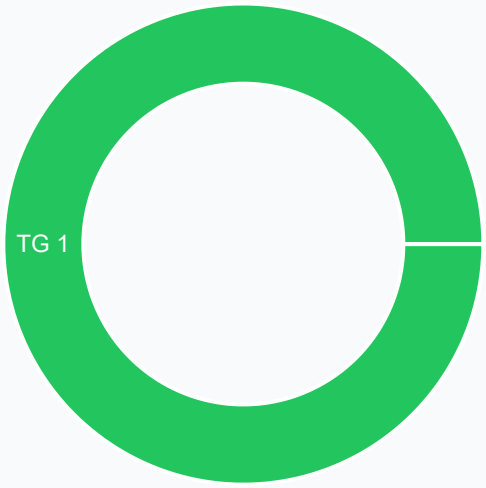
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet

Radon

Les mer om dette lengre ned i rapporten

Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør med isolerglass.
Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Vestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 6 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Våtrom

Om rommet - Bad - 1. etasje

Badet er fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Overflater - Bad - 1. etasje

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 1. etasje

TG 1

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr - Bad - 1. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avtrekk - Bad - 1. etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 1. etasje

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført."

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Ikke lokalisert. Antatt plassert i fordelerskapet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevakt montert under benkeskapet på kjøkkenet.
Fordelerskap er ikke besiktiget grunnet plasseringen til vaskemaskin.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.
Fordelerskap er lokalisert i badet.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold: Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Anlegget er fra byggeåret
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Ja

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2024	Installasjon av nyanlegg.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon, kledd utvendig med malt panel.
- Etasjeskiller i betong.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Grunnmur i betong.

Oppvarmingssystem

- Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Innvendige overflater

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyden er målt til ca. 2,5 meter i stuen.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget eller forskrift til avhendingslova. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Komfyrvakt over koketoppen.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Innredninger er kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

Tilhørende arealer

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass og bod er fremvist av leietaker, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.
- En ekstern bod i felles kjeller.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

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

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Radon

- Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
69 m²	63 m²	6 m²	0 m²	6 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2024)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	63 m²	-	-	63 m²	6 m²
Kjeller	-	6 m²	-	6 m²	-
Sum Leilighetsbygg	63 m²	6 m²	-	69 m²	6 m²

Romfordeling

1. etasje :

BRA-i: Soverom 2, Soverom 1, Stue/kjøkken, Entré, Bad

Kjeller:

BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Oppdragsinformasjon

Eiendom

Adresse: Døliringen 27, 2050 JESSHEIM

Matrikkel: 3209-132/330/0/6

Eierform: Andel

Andelsnummer: 6

Eier adkomstdokumenter: Herman Sandnes Munthe-Kaas

Hjemmelshaver: VESTSKOGEN K BORETTSLAG

Kunde

Navn: Herman Sandnes Munthe-Kaas

Befaring

Dato: 13.01.2026

Tilstede ved befaring:

- Leietaker ()
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Rapportdato

Rapportdato: 14.01.2026

Om oss

Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121251017

Selger 1 navn
Herman S Munthe-Kaas

Gateadresse
Døliringen 27

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2050

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121251017

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bare at resten av trinnene skal bygges ut

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121251017

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

Beskrivelse: Det har dryppet noe fett fra et avløpsrør og en litt vrien lås i boden da jeg tok over leiligheten ny i 2024, dette ble avdekket og feilen rettes opp av entreprenør

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: 121251017

Tilleggskommentar

Jeg tok over boligen ny i 2024 og har leid ut leiligheten siden.

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: 121251017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

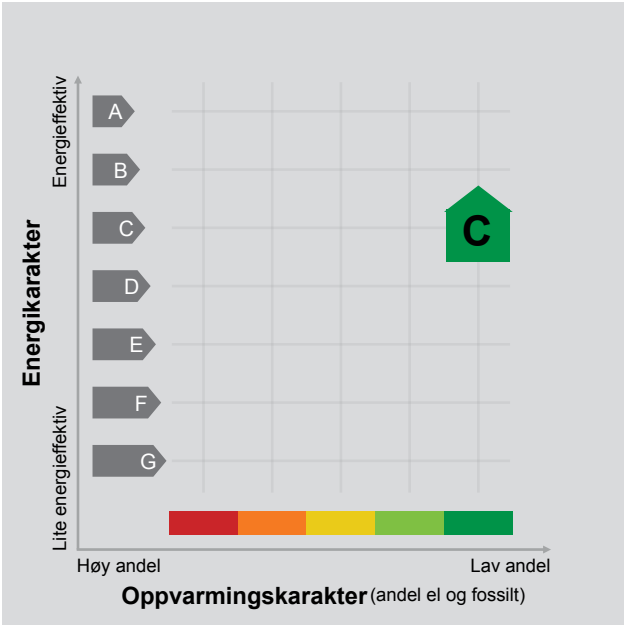
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Herman Munthe Kaas	aa53029fcb860ea45154a2257d599319bce43ebf	02.01.2026 22:44:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121251017

- 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 for flerboligbygg

Attesten gjelder	Døliringen 27
Antall registrerte enheter	66
Postnummer	2050
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	330
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301235519
Merkenummer	Energiattest-2024-54528
Dato	26.11.2024
Innmeldt av	Norconsult AS v/ SIMEN EDSJØ KALNÆS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Brustad & Partnere AS
v/Merete Ruud
Gotaasalleen 9, 2050 JESSHEIM
E-post: merete.ruud@privatmegleren.no

Deres ref.: 121251017 . Vår ref.: 0845-1-06 Dato: 29.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestskogen K Borettslag
Organisasjonsnr:	932074885
Andelseier:	Munthe-Kaas, Herman Sandnes
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Døliringen 27, 2050 JESSHEIM
Andelsnummer:	6
Gnr.	132
Bnr.	330
Borettsinnskudd:	Kr. 1 676 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg forsikring, - polisenummer 3337074
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

5380 Vestskogen Garasjesameie 1: Noen har kjøpt garasje i sameiet. Det tilfaller forretningsfører ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste ved eierskifte. I tillegg skal det betales egne felleskostnader til garasjen. Individuell avregning av fjernvarme og kommunalt vann og avløp ved ISTA. Innkreving av akonto til s 5491 Vestskogen Driftssameie
Borettslaget får IN- ordning. Mulighet for nedbetaling to ganger pr år. Tidspunkt for IN 30.3 og 30.9 hvert år. Andelseier som ønsker å nedbetale må inngå IN-avtale og kontakte forretningsfører 30 dager før IN-tidspunkt. Informasjon til andelseier er på Vibbo.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16369498367
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	36 808 000,00
Innfrielsesdato:	31.08.2058
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
Avdragfrie perioder t.o.m.	30.11.2034
IN Lån:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 442,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 1636949836; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 1636949836; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Vestskogen drift/Vestbyen Drift	299,00	
Felleskostnader	3 844,00	
TV/Bredbånd	299,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	35,-
Fradragsberettigede kostnader:	390,-
Annen formue:	6 397,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

- Ingen fellesgjeld

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anita Helene Haugen pr. e-post: anita.haugen@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Rune Strand, e-post:vestskogen_k_borettslag@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 845

VESTSKOGEN K BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VESTSKOGEN K BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. juni kl. 09:00 og lukker 3. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/845

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTSKOGEN K BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Ida Evjen (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Espen Enger er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 845 Vestskogen K Borettslag - regnskap til årsmøte.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Strand

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Imtiaz Nawaz Chaudhry
- Thorstein Halseth

VESTSKOGEN K BORETTSLAG
ORG.NR. 932 074 885, KUNDENR. 845

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**165 283**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)		27 820 836
Tillegg for nye langsiktige lån	12	69 540 000
Tilført bygg	9	-93 894 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	11	-27 870 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	14	24 354 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-49 164**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**116 119**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	462 107
Kortsiktig gjeld	-345 988
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**116 119**

Transaksjon 09222115557545336779 Signert EE, PN, KT

VESTSKOGEN K BORETTSLAG
ORG.NR. 932 074 885, KUNDENR. 845

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		169 670	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	102 627	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**272 297**	**0**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-7 700	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-6 090	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	-38 610	0	0	0
Kommunale avgifter	5	-13 652	0	0	0
Kostnader sameie	17	-75 944	0	0	0
Andre driftskostnader	6	-700	0	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-142 696**	**0**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**129 601**	**0**	**0**	**0**
Innbetalt andel fellesgjeld		27 870 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**27 999 601**	**0**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	905	363	0	0
Finanskostnader	8	-179 670	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-178 765**	**363**	**0**	**0**
Skattekostnad		0	80		
ÅRSRESULTAT		**27 820 836**	**283**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		27 820 836	283		

Transaksjon 09222115557545336779 Signert EE, PN, KT

VESTSKOGEN K BORETTSLAG
ORG.NR. 932 074 885, KUNDENR. 845

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	93 894 000	22 000 000
Tomt		22 000 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**115 894 000**	**22 000 000**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	10	302 629	0
Energiavregning	11	4 648	0
Driftskonto OBOS-banken		159 478	165 363
SUM OMLØPSMIDLER		**466 755**	**165 363**
SUM EIENDELER		**116 360 755**	**22 165 363**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 5 000		165 000	165 000
Opptjent egenkapital	12	27 821 119	283
SUM EGENKAPITAL		**27 986 119**	**165 283**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	41 670 000	0
Borettsinnskudd	14	46 354 000	22 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**88 024 000**	**22 000 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		314 062	0
Påløpte renter		36 494	0
Annen kortsiktig gjeld	15	80	80
SUM KORTSIKTIG GJELD		**350 636**	**80**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**116 360 755**	**22 165 363**
Pantstillelse	16	915 894 000	0
Garantiansvar	17	0	0

Ullensaker,28.04.2025
Styret i Vestskogen K Borettslag

Espen Enger Karina Torset Petter Nilsen

Transaksjon 09222115557545336779 Signert EE, PN, KT

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Transaksjon 09222115557545336779 Signert EE, PN, KT

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	85 473
Diverse	8 577
Kabel-TV	8 577
Kapitalkostnader på IN-lån	169 670
Overført til kapitalkostnader	-169 670
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**102 627**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 700.

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 610
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-38 610**

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

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-13 652
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-13 652**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bank- og kortgebyr	-700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-700**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	905
SUM FINANSINNTEKTER	**905**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån DNB	-165 814
Renter og gebyr på lån til utbygger	-13 856
SUM FINANSKOSTNADER	**-179 670**

NOTE: 9
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2024	93 894 000
SUM BYGNINGER	**93 894 000**

Tomten ble kjøpt i 2023
Gnr.95/bnr.76
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Transaksjon 09222115557545336779 Signert EE, PN, KT

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fakturert felleskostnader i 2025	302 629
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**302 629**

NOTE: 11
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-30 332
SUM INNTEKTER	**-30 332**

KOSTNADER

Fjernvarme	34 980
SUM KOSTNADER	**34 980**

SUM ENERGIAVREGNING	**4 648**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 12
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-48 881
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	27 870 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**27 821 119**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
DNB
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2024	-69 540 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	27 870 000	
		-41 670 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-41 670 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Transaksjon 09222115557545336779 Signert EE, PN, KT

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	DNB	**Første avdrag er 31/01-2035**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2035	
2, 3, 9, 10		1 750
13, 14, 20, 21		1 850
7, 8, 24, 25, 31, 32		1 900
18, 19		1 950
29, 30		2 000
11		2 400
23		2 450
5		2 650
4		2 800

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-46 354 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-46 354 000**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Betalbarskatt fra 2023	-80
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-80**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	46 354 000
Pantelån	41 670 000
Beregnede IN-forpliktelser	27 870 000
TOTALT	**115 894 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	93 894 000
Tomt	22 000 000
TOTALT	**115 894 000**

Transaksjon 09222115557545336779 Signert EE, PN, KT

NOTE: 17

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Vestskogen K borretslag eier Vestskogen K Sameie, Vestskogen Driftssameie og Driftsameiet Vestbyen. Borettslagets andel vil bli innarbeidet som anleggsmidler under posten *"Andel egenkapital i fellesanlegg"* i 2025, når driftselskapets årsregnskap er godkjent av årsmøtet i 2025.

Transaksjon 09222115557545336779 Signert EE, PN, KT

Til generalforsamlingen i Vestskogen K Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestskogen K Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.07.25
Selskapsnummer: 845 **Selskapsnavn:** VESTSKOGEN K BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ida Evjen (OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Espen Enger er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Rune Strand

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Imtiaz Nawaz Chaudhry

☐ Thorstein Halseth

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 845
VESTSKOGEN K BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VESTSKOGEN K BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. februar 2025 kl. 16:00, https://short-link.me/R450.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTSKOGEN K BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble xxx foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.02.25
Selskapsnummer: 845 **Selskapsnavn:** VESTSKOGEN K BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTSKOGEN K BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 932074885
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. juni kl. 09:00 til 3. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Evjen (OBOS) er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Enger er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Strand (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Strand

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Imtiaz Nawaz Chaudhry (5 stemmer)
Thorstein Halseth (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Imtiaz Nawaz Chaudhry
Thorstein Halseth

Protokollen er signert av
Møteleder: Ida Evjen /s/
Protokollvitne: Espen Enger /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for VESTSKOGEN K BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 932074885
Møtet ble avholdt 6. februar kl. 16:00, https://short-link.me/R450.

Antall stemmeberettigede som deltok: 2
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Evjen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ida Evjen foreslått. Som protokollvitner ble Alem Suta og Milos Rajacic foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

Styremedlem (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

Protokollen er signert av
Møteleder Ida Evjen /s/
Protokollfører Ida Evjen /s/
Protokollvitne: Alem Suta /s/
Protokollvitne: Milos Rajacic /s/

VEDTEKTER

for Vestskogen K Borettslag org. nr. 932074885

vedtatt på stiftelsesmøtet den 02.08.2023, sist endret den 25.11.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og eiendom

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

Borettslaget består av 33 andeler i eiendommen gnr. 123 bnr. 330 i Ullensaker kommune, som er ett eget eierseksjonssameie kalt Vestskogen K Sameie, med 66 seksjoner. Borettslaget eier 54 seksjoner i eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonen.

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksretter

(1) Vestskogen K borettslag eier xx realandeler i Vestskogen garasjesameie, gnr. 132 bnr. 327, alternativ etableres tinglys rettigheter og plikter i gnr, 132, bn3 327. Hver leilighet som ikke har innvendig bod i leilighet har bruksrett til 1 bod i garasjesameiet, hvilke leiligheter som har bruksrett til parkeringsplass og fordeling av bod/parkeringsplass fremkommer av vedlagte bruksrettsplan – **vedlegg 1**. Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg C). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

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

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

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

(4) Vestskogen K Borettslag eier 33 seksjoner i Vestskogen K Sameie. Andelseierne plikter å vedstå seg Vestskogen K Sameie til enhver tid gjeldende vedtekter.

4-2 Bruksoverlating

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

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

11. Vestskogen garasjesameie, Vestskogen driftssameie og Vestbyen velforening

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

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

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

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

11-3 Organisering av fellesarealer for alle matrikkelenheter innenfor reguleringsplanen

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

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

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG 1 VESTSKOGEN J BORETTSLAG

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

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

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8912033	Nina Skoglund	05.01.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 330 SNR: 6

Forespørsel datert: 30.12.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 936,4 m^2. ☒ Snr. 6 har en andel på 62/3277 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «Bekkefaret» m/best. vedtatt 13.06.2023.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsormål – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☒ Er berørt av vegstøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter går direkte til borettslaget.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. ,-.

«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.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen

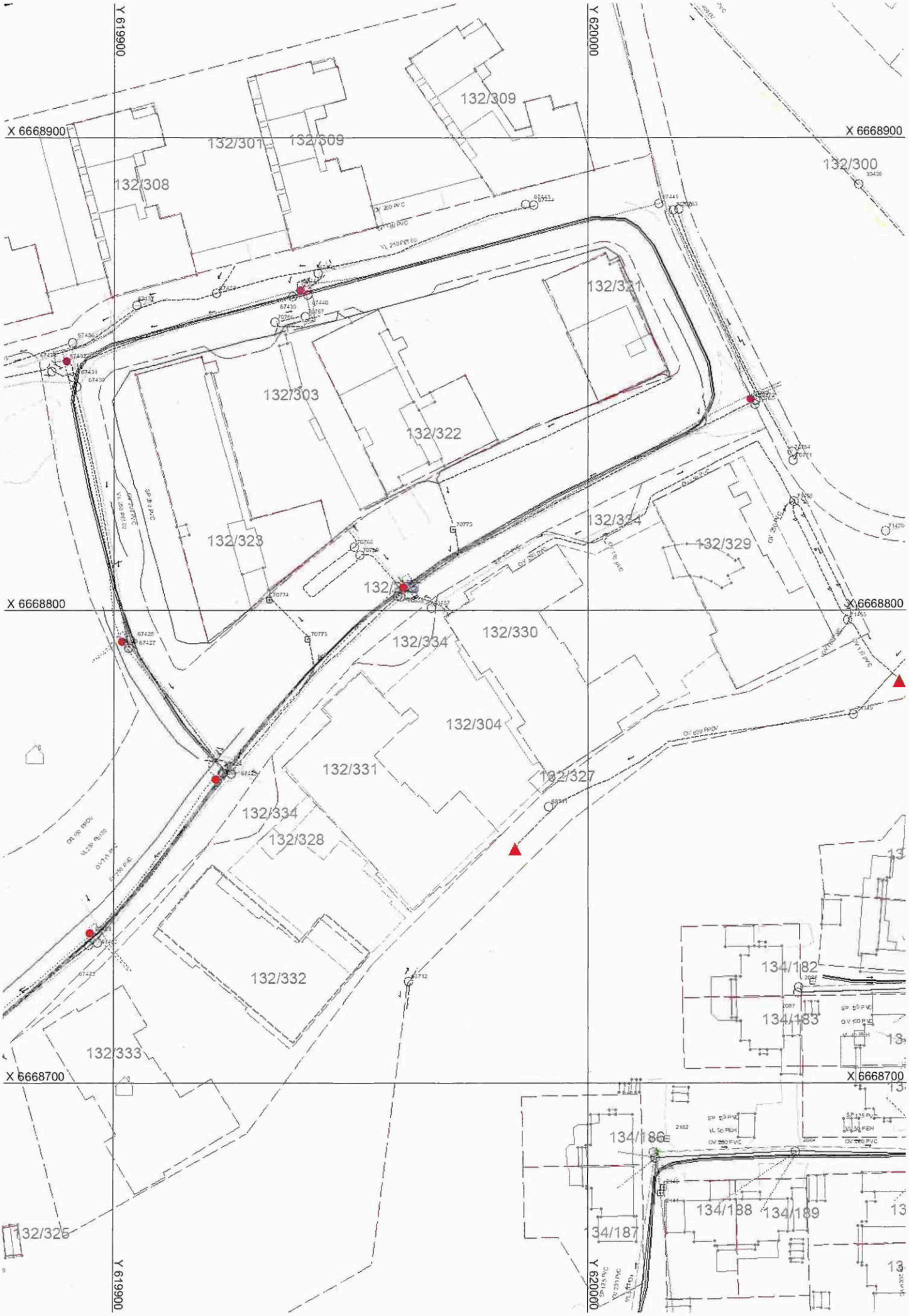


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


Y 619900
Y 620000
X 6668900
X 6668800
X 6668700
132/309
132/301
132/309
132/308
132/300
132/321
Døliringen
132/303
132/322
132/323
132/302
132/275
132/329
132/330
132/304
132/331
132/327
132/334
132/328
132/332
132/333
132/325
134/182
134/183
134/186
134/188
134/189
134/187


Y 619900
Y 620000
X 6668900
X 6668800
X 6668700
132/309
132/301
132/309
132/308
132/300
132/321
132/303
132/322
132/323
132/324
132/329
132/330
132/334
132/304
132/331
132/327
132/334
132/328
132/332
132/333
132/325
134/182
134/183
134/186
134/188
134/189
134/187

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	132
Bruksnummer:	330
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	6

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.01.2026 kl. 10:44
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	11.09.2024
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	62 / 3277 i matrikkelenhet 132 / 330
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		932074885	VESTSKOGEN K BORETTSLAG		c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St.Olavs Plass 129 OSLO	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	19.08.2024	Tinglyst	13.09.2024	yousyald	19.08.2024
Seksjonering	23/9872	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	3209 - 132/330		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/1		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/2		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/3		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/4		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/5		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/6		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/7		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/8		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/9		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/10		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/11		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/12		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/13		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/14		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/15		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/16		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/17		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/18		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/19		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/20		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/21		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/22		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/23		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/24		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/25		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/26		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/27		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/28		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/29		
		Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/31	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/32	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/33	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/34	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/35	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/36	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/37	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/38	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/39	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/40	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/41	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/42	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/43	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/44	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/45	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/46	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/47	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/48	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/49	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/50	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/51	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/52	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/53	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/54	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/55	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/56	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/57	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/58	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/59	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/60	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/61	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/62	

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/63	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/64	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/65	
Etablert/Endret	3209 - 132/330/0/66	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	301 235 519	Bebygd areal:	937	Ant. boliger:	66	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	3 408	Ant. etasjer:	6	Rammetillatelse:	30.03.2023
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	11.04.2023
	Nord: 6668791 Øst: 619989	Bruksareal totalt:	3 408			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	28.11.2024
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Ja		
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H06	11	689	0	689	0	0	0
H05	11	570	0	570	0	0	0
H04	11	544	0	544	0	0	0
H03	11	535	0	535	0	0	0
H02	11	535	0	535	0	0	0
H01	11	535	0	535	0	0	0

Bruksenheter

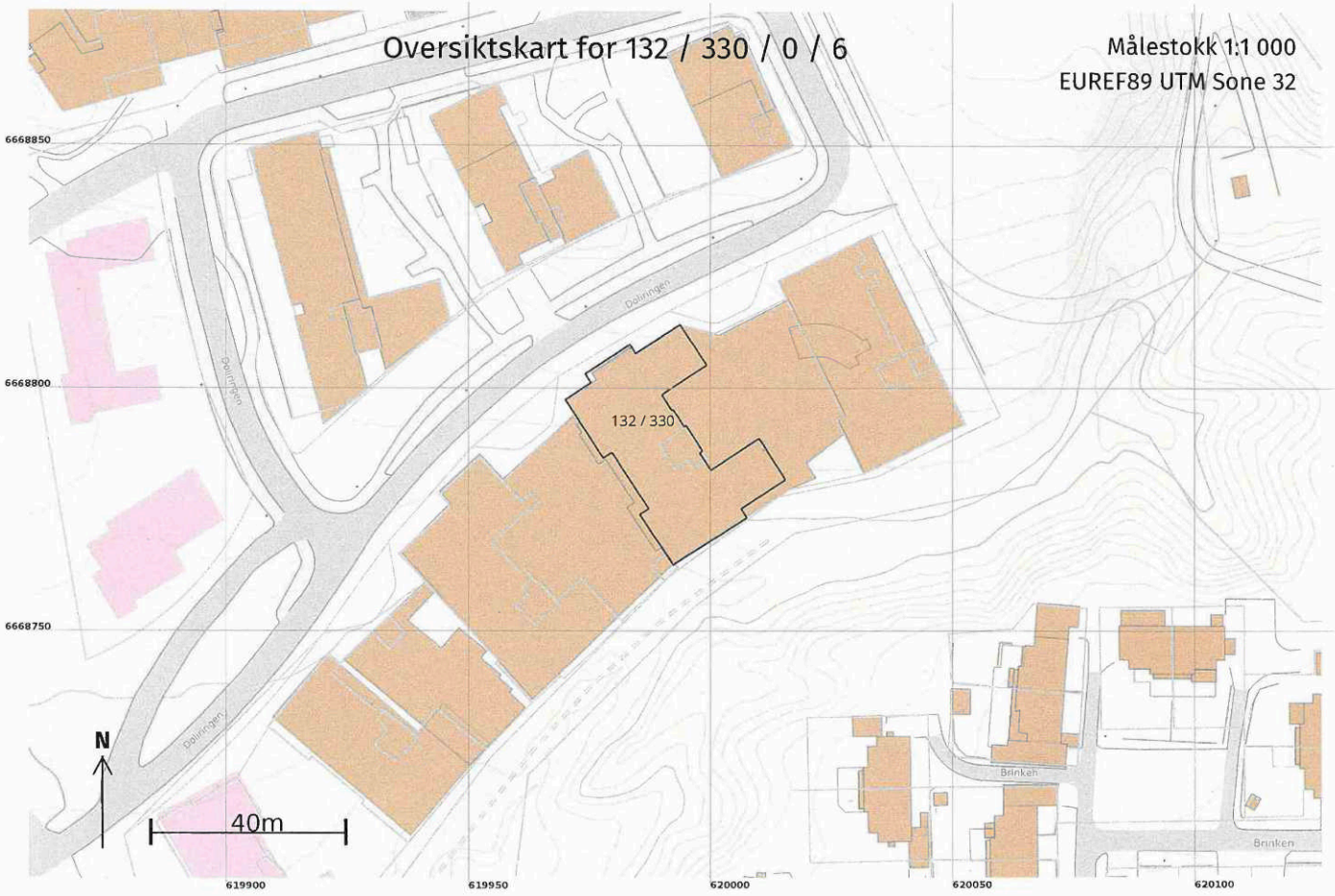
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2953 Døliringen 27	H0106	Bolig	63	3	Kjøkken	1	1	132/330/0/6

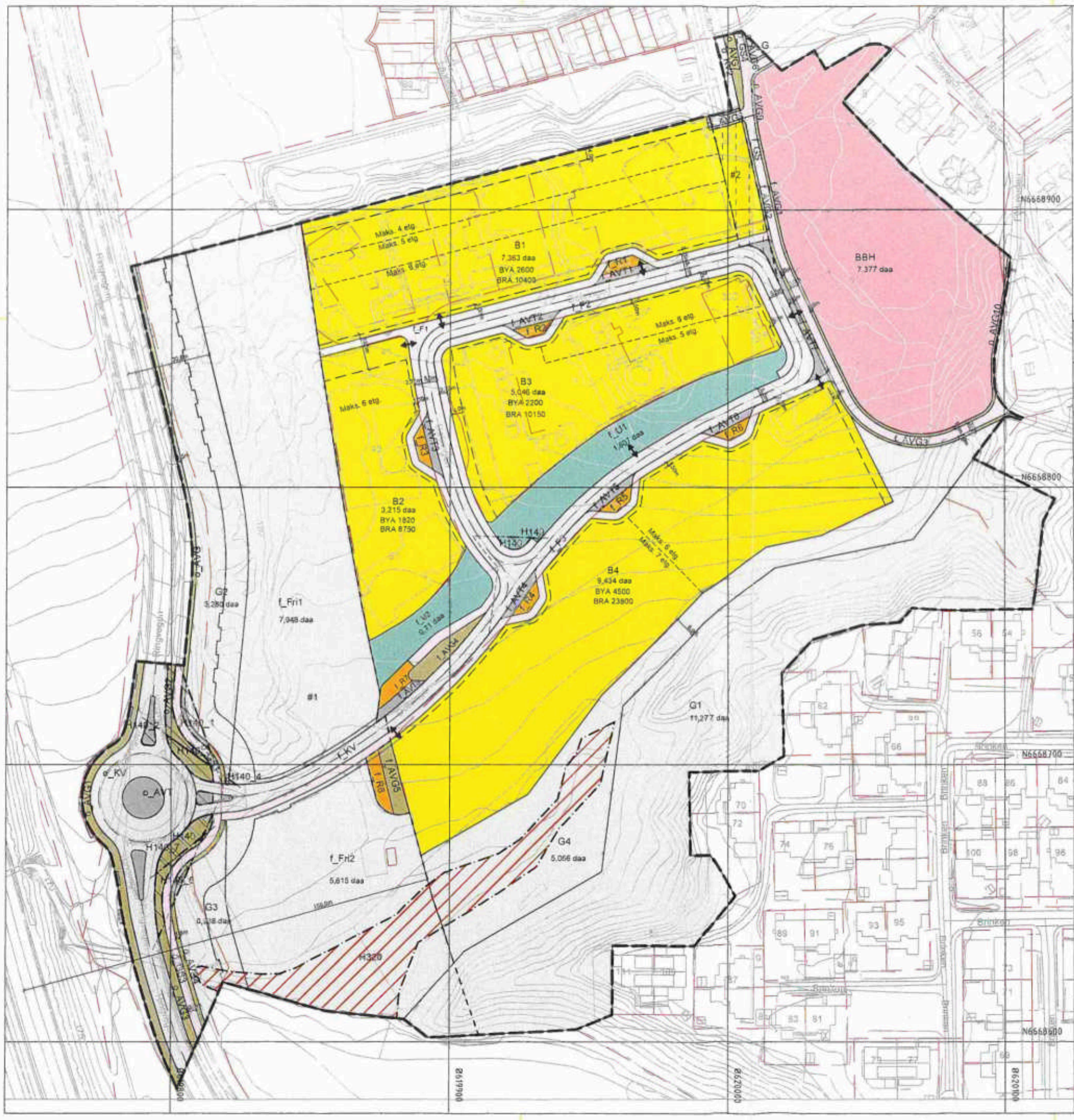
Kontaktpersoner

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

Oversiktskart for 132 / 330 / 0 / 6

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

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

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

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

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

G	3001 - Grønnstruktur
FRI	3040 - Friområde

§12-6 - Hensynssoner

140 - Frisikt
320 - Flomfare

§12-7 - Bestemmelseområder

1 - Utforming
91 - Anlegg- og riggområde

Linjesymbol

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

Punktsymboler

1242 - Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

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

N

Reguleringsendring av:

Ullensaker kommune

Detaljert reguleringsplan for Bekkefaret, Jessheim

Nasjonal arealplanID: 0235_R386

Saksehandling i følge plan- og bygningsloven

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

Utarbeidet av: STAV ARKITEKTER	Saksnr 23/182
	Rev. dato

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

Plansjef

PLAN R386 DETALJREGULERING AV BEKKEFARET, JESSHEIM
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.05.2023

Dato for godkjenning av kommunestyret : 12.06.2018

1 AVGRENSNING

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

2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til (SOSI-kode) – feltnavn

Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

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

Hensynssoner

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

Bestemmelsesområder

- #1 Miljøsone, E6

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Felles bestemmelser

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

3.1.2 For boliger skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende krav:

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

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

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

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

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

Parkeringsplasser for gjesteparkering skal merkes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

skjønn.

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

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

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

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

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

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

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

Det skal dokumenteres rene fyllmasser.

3.2 Bolig (B1 – B4)

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

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

Rammesøknad skal redegjøres for snøopplag mellom fortau og byggegrense.

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

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

3.2.4 Maksimal utnytting for det enkelte byggefeltet settes til:

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

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

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

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

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

3.2.8 Ev. svalganger skal:

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

3.3 Barnehage (BBH)

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

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

3.3.3 Situasjonsplanen skal nærmere fastlegge, innenfor angitte maksgrenser:

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

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

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

3.3.5 Parkering kan opparbeides innenfor feltet BBH.

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

3.4 Renovasjonsanlegg (f_R1 – f_R8)

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

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

3.5 Uteoppholdsareal (oU og fU1)

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

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (o_KV1, o_KV2 og f_KV)

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

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

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

4.2 Fortau (f_F)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G1 – G4)

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

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

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

5.2 Felles friområde (f_Fri og f_Fri2)

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

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

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

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

6 HENSYNSONER

6.1 Sikringssone, frisikt (H140)

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

6.2 Sikringssone, flom (H320)

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

7 BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 # 1, Miljøsone E6

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

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

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Utomhusplan, rammesøknad:

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

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

8.2 Støyskjerming:

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

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

8.3 Vann- og avløpsplan:

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

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

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

8.4 Geoteknikk:

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

Utredningen må også ta høyde for områdets stabilitet.

8.5 Offentlige trafikkanlegg og tilknytting til disse:

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

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

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

8.6 Utomhusplan, igangsetting:

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

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

8.8 Plan for beskyttelse av omgivelsene

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

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

8.9 Atkomst

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

8.10 Rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg

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

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

8.11 Gjennomføring av naturmangfoldregistreringer og utarbeidelse av detaljplaner

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

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

ULLENSAKER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

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

Arkiv-saksnr: 22/8111 - 80

Ansvarlig søker:
Rett Hjem Arkitekter As
Brøsetvegen 164E
7069 TRONDHEIM

Tiltakshaver:
B4 Jessheim AS
Stensberggata 25
0170 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Døliringen 27	132	330		

Tiltakets/byggets art:
Boligblokk

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse
03.04.2023

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	05.11.2024

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

		Hele tiltaket	
	X	Følgende del av tiltaket	Boligblokk (Hus K) – Døliringen 27

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

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI	X	

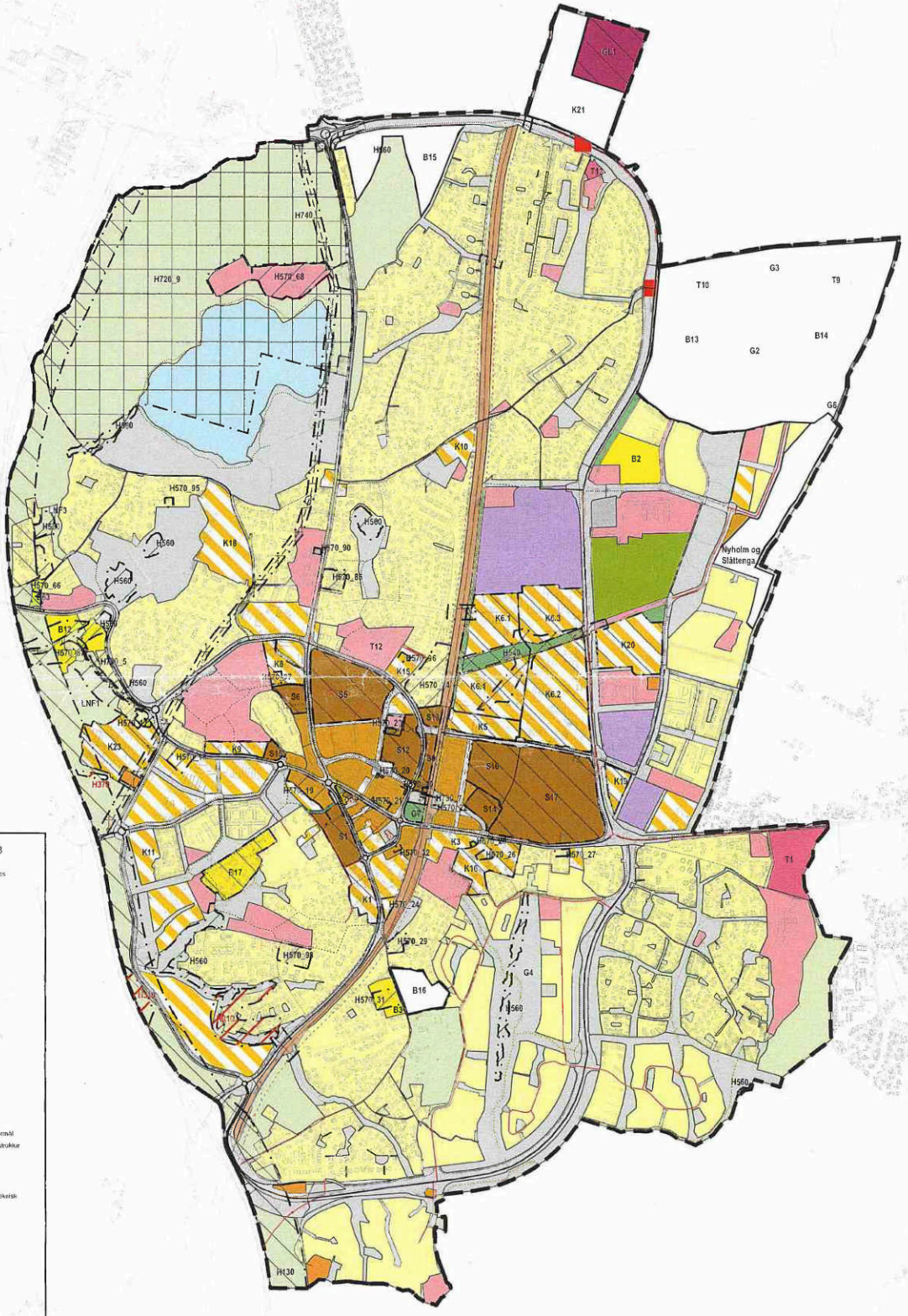
Merknader:

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Ullensaker	28.11.2024	Tanja Ivana Juricev Holten, Rådgiver Anne Charlotte Ruud, Avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

- H130 Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- H510 Faresone - Ras- og skredfare
- H515 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 (høyspentlinjer)
- H810 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Områder med ulåst innsigelse

Nåværende	Fremtidig
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse
	Grav og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Hovednett 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	


TEGNFORKLARING:
HC Parkering
Parkering
Dobbelparkering
Parkeringsplass EL
Sportsbod ≥ 5,0 m2
Sportsbod 2,5 m2 - 5,0 m2
Sluse
Teknisk rom
Formålsgrense
Byggegrense
Tomtegrense
Dobbel sykkelparkering
Sykkelparkering
Motorsykkel
Adkomst kjeller
PARKERINGSKRAV:
Leiligheter: 314
Min. 1,2 parkeringsplasser pr boenhet
1,2 x 314 = 376,8 ~ 377 p-plasser
Min. 5% HC-plasser
0,05 x 377 = 18,9 ~ 19 HC-plasser
Min. 10% EL-plasser
0,10 x 377 = 37,7 ~ 38 HC-plasser
PARKERINGSKRAV TOTAL:
Innvendige parkeringsplasser = 377
(320 + 38EL + 19 HC)
Totalt antall p-plasser = 377
Totalt antall HC-plasser = 19
Totalt antall EL-plasser = 38
Dobbelparkering = 88
MINIMUMSKRAV:
Boder: 140 x 2,5m², 174 x 5m² (total=314)
Sykkelparkering: 2 x 314 = 628
Motorsykkel: 1
Boder: 314
140 x 2,5 m² boder
174 x 5,0 m² boder
Totalt antall sykkelparkering: 718
Sykkelparkering i kjeller: 128
Sykkelparkering på terreng: 590
Motorsykkel: 1
N
0 2 4 6 8 10 20 m
HUS N
HUS L
HUS K
HUS J
B 07/06/22 Søknad om rammetillatelse ML
A 08/04/22 Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger ML
Rev. Dato Beskrivelse Sign.
RETT HJEM ARKITEKTER
Prosjekt:
Vestskogen
Dato: 26/09/2022
Sign.: ML, OT
Kontroll: VR
Tiltakshaver:
B4 Jessheim AS
Målestokk: 1:350
Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304
Kommune: Jessheim
Adresse:
Tegningsnr.: A.03.3
Prosjektnummer: O2021-009
Tegning:
1. ETASJE og U2
SENTRALT GODKJENT



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

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen			Dato: 26/09/2022
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS			Sign.: ML, DT / Kontroll: VR
			Målestokk: 1:350 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:	
Tegningsnr.: A.03.4	Prosjektnummer: O2021-009		
Tegning: 2. ETASJE og U1			

SENTRALT GODKJENT



HUS K, 3. ETASJE

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

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen			Dato: 21/09/2022
			Sign.: ML, DT / Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS			Målestokk: 1:150 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:	
Tegningsnr.: A.03.11	Prosjektnummer: 02021-009		
Tegning: HUS K, 3. ETASJE			

SENTRALT GODKJENT

HUS K



FASADE NORD-ØST



FASADE SØR-VEST



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

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen		Dato: 21/09/2022	
		Sign.: ML, DT	Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS		Målestokk: 1:250	Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:	
Tegningsnr.: A.06.4	Prosjektnummer: O2021-009		

Tegning: FASADE HUS K NORD-ØST, SØR-VEST

SENTRALT GODKJENT

HUS K



FASADE SØR-ØST



FASADE NORD-VEST



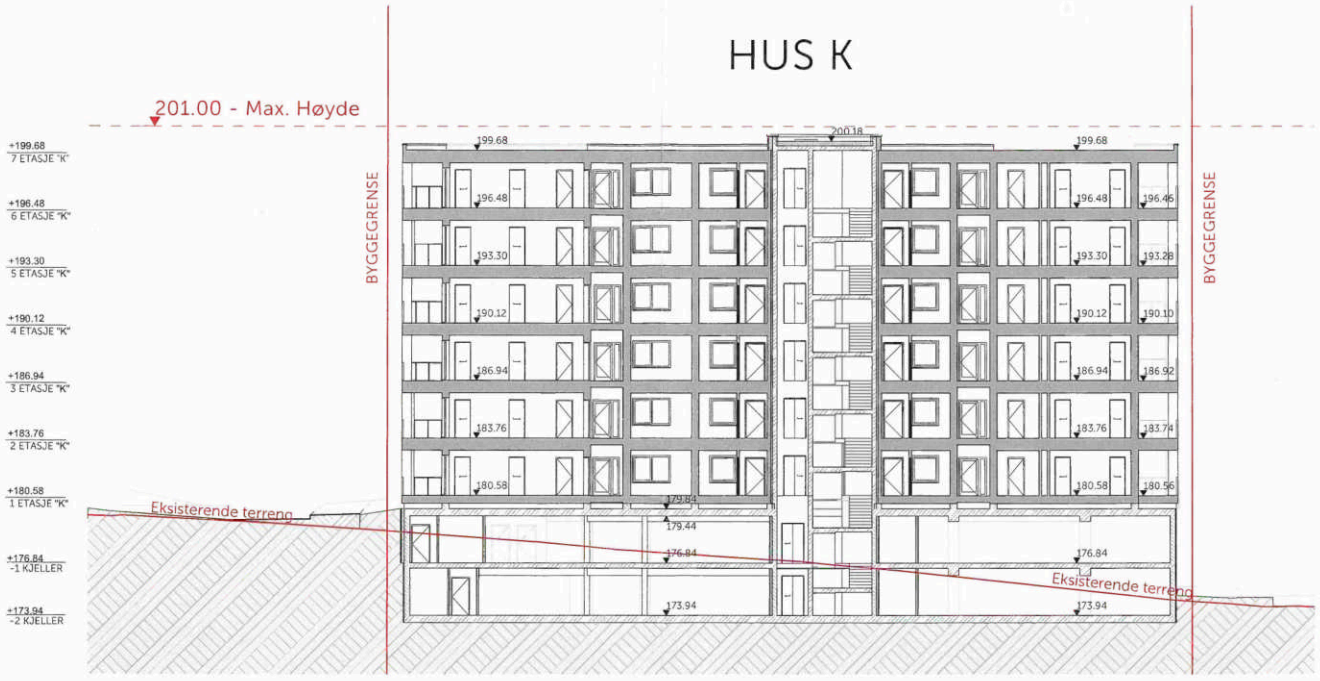
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen	Dato: 21/09/2022
Sign.: ML, DT	Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS	Målestokk: 1:250
	Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim
Adresse:	
Tegningsnr.: A.06.5	Prosjektnummer: O2021-009
Tegning: FASADE HUS K SØR-ØST, NORD-VEST	

SENTRALT GODKJENT

HUS K



SNITT K -K



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

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen			Dato: 21/09/2022
			Sign.: ML, DT / Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS			Målestokk: 1:200 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:	
Tegningsnr.: A.05.3	Prosjektnummer: O2021-009		
Tegning: SNITT K - K			

SENTRALT GODKJENT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER JESSHEIM
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0398 (Andreas Boulos)
Vår referanse: 3644286/25452357
Bestilling: C3 2024-12-18 (3) 74

Dato
18.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1937039	200	11.9.2024	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209 ULLENSAKER	132	330	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614776906
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
923125906	B4 JESSHEIM AS		Postboks 2088 Vika, 0125 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3209	132	330

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3209	132	330	0	1	53 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	2	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	3	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	4	70 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	5	62 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	6	62 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	7	40 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	8	42 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	9	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	10	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	11	53 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	12	53 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	13	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	14	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	15	70 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	16	62 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	17	62 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	18	40 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	19	42 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokn: 1937039 Tinglyst: 11.09.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1937039/200
Uthentet 2024-12-18 10:25

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1937039/200
Uthentet 2024-12-18 10:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3209	132	330	0	20	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	21	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	22	53 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	23	53 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	24	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	25	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	26	70 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	27	62 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	28	62 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	29	40 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	30	42 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	31	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	32	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	33	53 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	34	53 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	35	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	36	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	37	79 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	38	62 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	39	62 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	40	40 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	41	42 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	42	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	43	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	44	53 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	45	53 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	46	50 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	47	50 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	48	79 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	49	62 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	50	62 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	51	40 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	52	42 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3209	132	330	0	53	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	54	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	55	53 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	56	71 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	57	50 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	58	50 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	59	79 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	60	62 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	61	62 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	62	40 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	63	42 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	64	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	65	37 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei
3209	132	330	0	66	53 / 3277	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1937039/200
Uthentet 2024-12-18 10:25

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ullensaker kommune	Postboks 470, 2051 Jessheim	Yalda Yousufzai

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
B4 Jessheim AS	923 125 906	camilla.eriksen@fredensborgbolig.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Stensberggata 25	0170	Oslo	97158758

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3033	Ullensaker	132	330	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923 125 906	B4 Jessheim AS	1590/3277
933 246 078	Vestskogen K4 AS	539/3277
933 246 108	Vestskogen K5 AS	565/3277
933 245 950	Vestskogen K6 AS	583/3277

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

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

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

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	53		13	B	37		25	B	37		37	B	79		49	B	62	
2	B	37		14	B	37		26	B	70		38	B	62		50	B	62	
3	B	37		15	B	70		27	B	62		39	B	62		51	B	40	
4	B	70		16	B	62		28	B	62		40	B	40		52	B	42	
5	B	62		17	B	62		29	B	40		41	B	42		53	B	37	
6	B	62		18	B	40		30	B	42		42	B	37		54	B	37	
7	B	40		19	B	42		31	B	37		43	B	37		55	B	53	
8	B	42		20	B	37		32	B	37		44	B	53		56	B	71	
9	B	37		21	B	37		33	B	53		45	B	53		57	B	50	
10	B	37		22	B	53		34	B	53		46	B	50		58	B	50	
11	B	53		23	B	53		35	B	37		47	B	50		59	B	79	
12	B	53		24	B	37		36	B	37		48	B	79		60	B	62	
Sum tellere:		3277				Nevner =		3277											

Dato	Innsenderens underskrift
25/6/24	Kanna Tarsh

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
25/6/24	Kanna Torset

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets 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
	Oslo 25-6 24		B4 Jessheim AS v/ Petter Nilsen
X	Oslo 25-6 24	Karina Torset	Vestskogen K4 AS v/ Karina S. Torset
	Oslo 25-6 24	Karina Torset	Vestskogen K5 AS v/ Karina S. Torset
	Oslo 25-6 24	Karina Torset	Vestskogen K6 AS v/ Karina S. Torset
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

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.
3201	Ullensaker Kommune	132	330	

Dato	Underskrift	Stempel
19.08.24	Yalda Yousefzai	Ullensaker kommune JESSHEIM

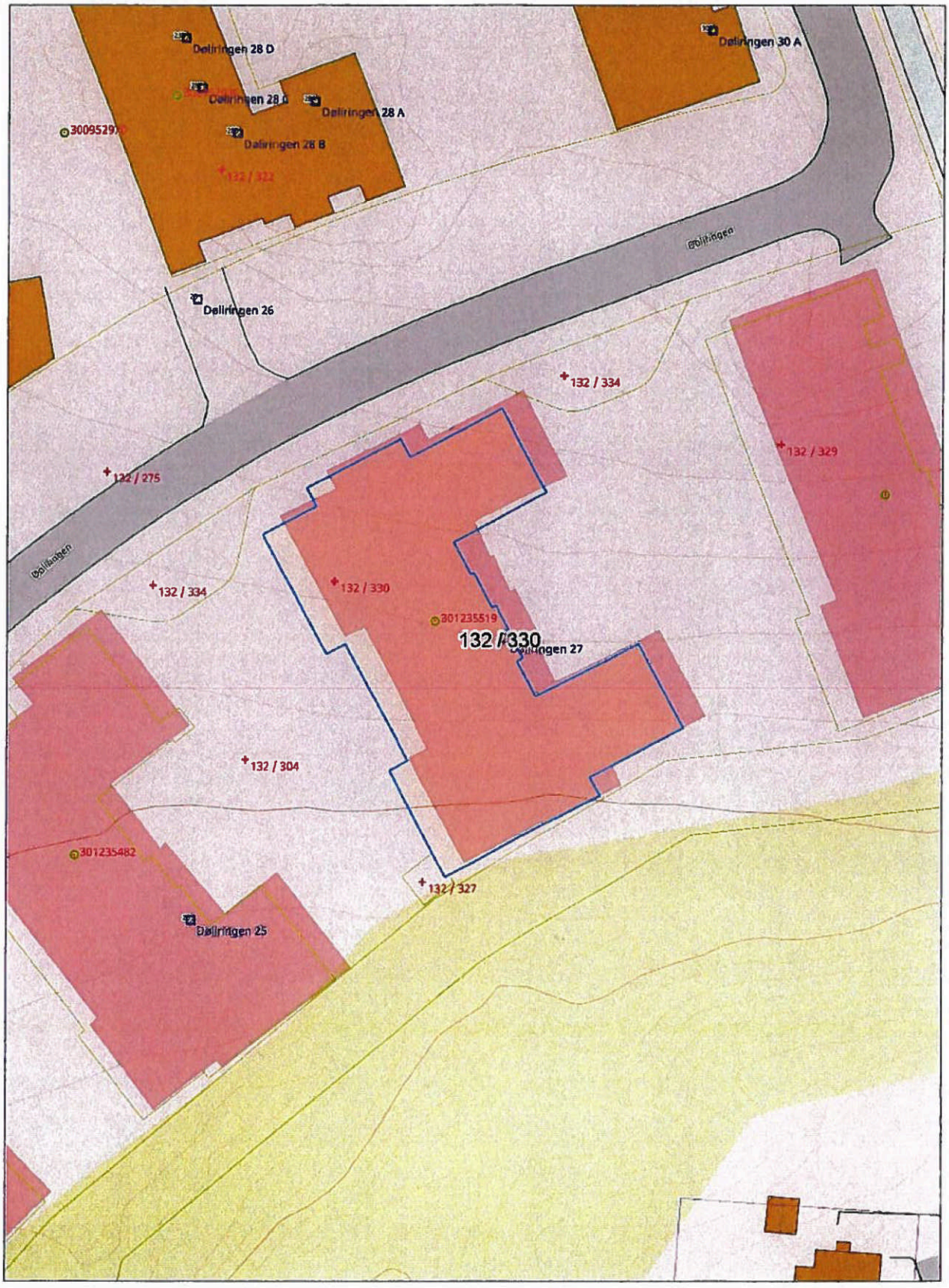
	Dato	Innsenderens underskrift
X	25/6/24	Karina Torset

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

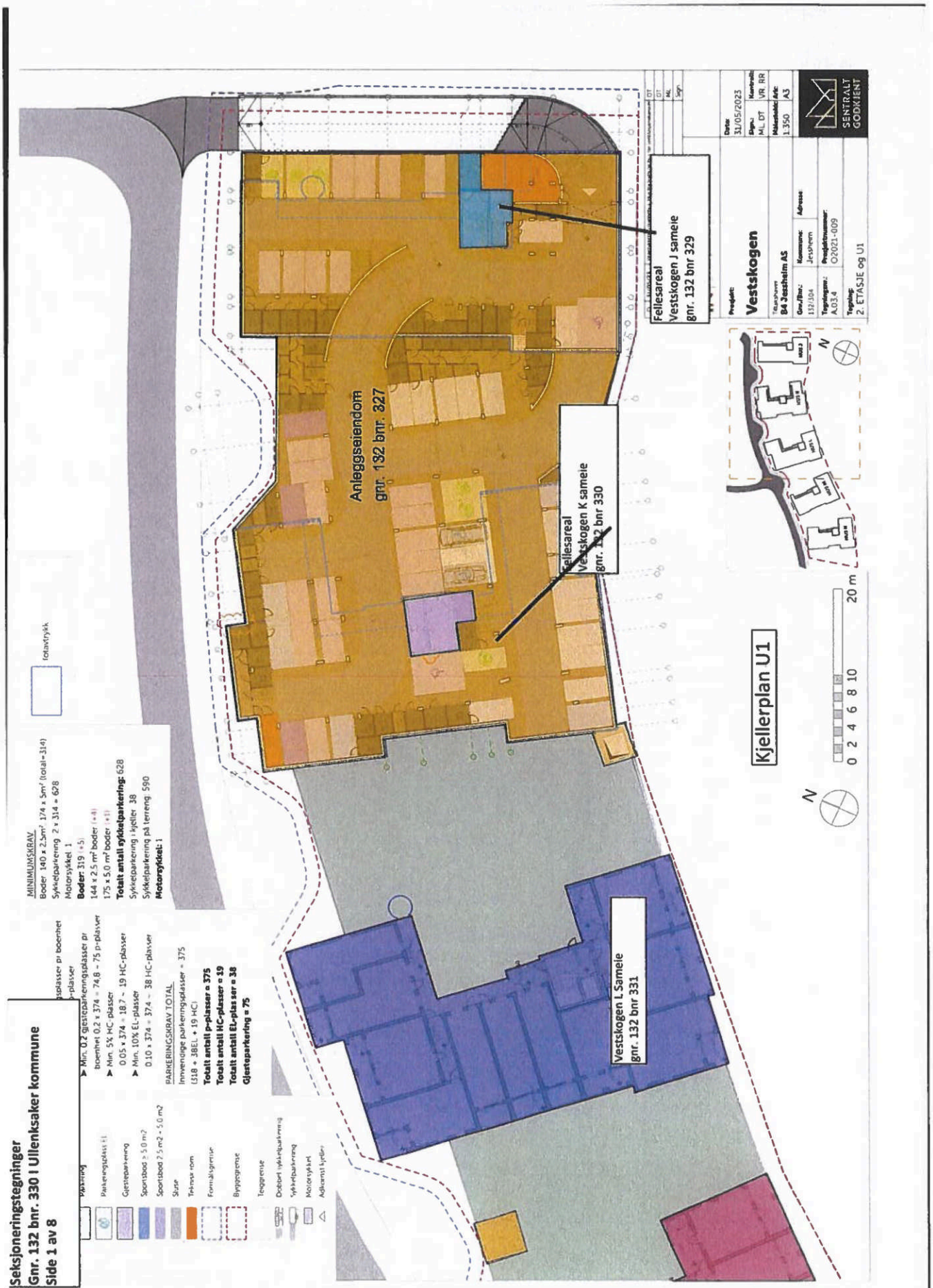
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av telleme til samtlige seksjoner i samelet.				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	62		85				109				133				157			
62	B	40		86				110				134				158			
63	B	42		87				111				135				159			
64	B	37		88				112				136				160			
65	B	37		89				113				137				161			
66	B	53		90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				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:		3277				Nevner =		3277											

Dato	Innsenderens underskrift
25/6/24	Kanna Tesut



Senterposisjon: 286820.49, 6673024.62
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 14.03.2024

0 5 10 15 20m


Seksjoneringstegninger
Gnr. 132 bnr. 330 i Ullenksaker kommune
Side 1 av 8
Anleggseiendom
gnr. 132 bnr. 327
Fellesareal
Vestskogen J sameie
gnr. 132 bnr 329
Fellesareal
Vestskogen K sameie
gnr. 132 bnr 330
Vestskogen I Sameie
gnr. 132 bnr 331
Kjellerplan U1
Vestskogen
B4 Jessheim AS
2. ETASJE og U1
SENTRALT GODKJENT
0 2 4 6 8 10 20 m
MINIMUMSKRAV
Boder 140 x 2,5m² 174 x 5m² (total=314)
Sykkelparkering 2 x 314 = 628
Motorsykkel 1
Boder 319 (+5)
144 x 2.5 m² boder (+4)
175 x 5.0 m² boder (+1)
Totalt antall sykkelparkering: 628
Sykkelparkering i kjeller 38
Sykkelparkering på terreng 590
Motorsykkel: 1
PARKERINGSKRAV TOTAL
Innvendige parkeringsplasser = 375
(318 + 38EL + 19 HC)
Totalt antall p-plasser = 375
Totalt antall HC-plasser = 19
Totalt antall EL-plasser = 38
Gjesteparkering = 75


Seksjoneringstegninger
Gnr. 132 bnr. 330 i Ullensaker kommune
Side 2 av 8
Anleggseiendom
gnr. 132 bnr. 327
Fellesareal
Vestskogen J sameie
gnr. 132 bnr 329
Fellesareal
Vestskogen K sameie
gnr. 132 bnr 330
Fellesareal
Vestskogen L sameie
gnr. 132 bnr 331
Kjellerplan U2
Vestskogen
B4 Jessheim AS
SENTRALT GODKJENT
0 2 4 6 8 10 20 m


Seksjoneringstegninger
Gnr. 132 bnr. 330 i Ullensaker kommune
Side 3 av 8
HUS K, 1.ETASJE
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 8
Snr 9
Snr 10
Snr 11
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Døliringen 27, 2050 Jessheim
Gnr. 132, Bnr. 330, Snr. 6, andelsnr. 6 i VESTSKOGEN K BORETTSLAG, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121251017

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 450 04 300

E-post: kare.brustad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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