



VESTSKOGEN JESSHEIM  
BYGG M

PRIVATMEGLEREN

## KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING - VESTSKOGEN

Leilighetsnr:

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

heretter kalt selger, og

Navn: Født:  
Adresse:  
E-post:  
Tlf.

Navn: Født:  
Adresse:  
E-post:  
Tlf.

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

### 1. INNLEDNING

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

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

Bygg J - Vestskogen 1 Borettslag er planlagt å bestå av 60 leiligheter/andeler  
Bygg K - Vestskogen 2 Borettslag er planlagt å bestå av 66 leiligheter/andeler.  
Bygg L - Vestskogen 3 Borettslag er planlagt å bestå av 76 leiligheter/andeler.  
Bygg M - Vestskogen 4 Borettslag er planlagt å bestå av 63 leiligheter/andeler.  
Bygg N - Vestskogen 5 Borettslag er planlagt å bestå av 49 leiligheter/andeler.

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

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

## 2. KONTRAKTENS OBJEKT

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

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

## 3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

### 3.1 KJØPESUMMEN

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

Kjøpesummen utgjør:

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

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

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

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

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

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

### 3.2 FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER

I tillegg til beløpene som skal innbetales iht. oppgjørsbestemmelsene nedenfor, overtar Kjøper en andel fellesgjeld på kr [.....]. Beløpet er en andel av Borettslagets felleslån. Fellesgjelden er finansiert ved lån i OBOS-banken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år, (regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslaget), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente.

Før overtakelse og etter nærmere avtale, på vilkår fastsatt av Borettslaget og forretningsfører, plikter Kjøper å medvirke til at kr [.....] ,- av Kjøpesummen (av innbetalt egenkapital) benyttes til nedbetaling av andel fellesgjeld som Kjøper overtar. **Dette avsnittet gjelder ikke (kan slettes) dersom andelen skal ha fellesgjeld.**

### 3.3 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

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

Til sammen kr

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

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

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

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

Overskjøting av hjemmel til andel som gir rett til parkeringsplass og bod i Vestskogen garasjesameie utløser dokumentavgift. Dokumentavgiften er beregnet til kr 107 per parkeringsplass/bod.

Det tas forbehold om endring av omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer eller beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

Det gjøres oppmerksom på at megler vil kreve innbetaling av andelskapital for borettslagene og forretningsfører vil kreve inn oppstartskapital for borettslagene og Vestskogen garasjesameie tilsvarende tre måneders felleskostnader.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidsnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

## 4. OPPGJØR

### 4.1 BETALING AV VEDERLAGET

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom Brustad & Partnere AS, org. nr. 996 534 235 ("Megler"). Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. [...] og merkes med «Kid [...]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til [...] merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

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

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

Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av hjemmelsdokumentet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

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

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

betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

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

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

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

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

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

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

#### **4.2 GARANTI**

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

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum.

Garantien følger leiligheten, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

#### **4.3 INNFRIELSE AV LÅN OG SLETNING AV PENGEHEFTELSE**

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

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

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

Andelen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser, med unntak av borettslagenes legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20.

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

#### **4.4 TINGLYSING AV HJEMMEL TIL ANDEL I BORETTSLAGET**

Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt andelen.

#### **5. FREMDRIFT**

Rammetillatelse for Vestskogen ble mottatt i april 2023. Fysisk oppstart av grunnarbeider for byggetrinn 4 var i 2. kvartal 2023. Forventet fysisk oppstart av grunnarbeider for byggetrinn 5 er i løpet av 1.- 2. kvartal 2024. Byggetiden (per byggetrinn) er forventet å være cirka 24 til 28 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

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

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

#### **6. OVERTAKELSE**

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

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.



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

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

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

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

## **7. KONTROLLBEFARING**

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

## **8. RETT TIL TILLEGGSFRIST**

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

## **9. SELGERENS YTELSER**

### **9.1 UTFØRELSEN AV ARBEIDET**

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

### **9.2 TILVALG OG ENDRINGSARBEIDER**

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

- i) overstiger 15 % av kjøpesummen,
- ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har

bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

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

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

### **9.3 MANGLER**

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

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

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

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

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

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

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

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

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

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

## **10. SELGERENS SANKSJONER**

Dersom forfallstidspunkter oversettes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningsvalg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

## **11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER**

### **VESTSKOGEN BYGGETRINN 4 (BYGG J, K og L)**

Selgers forbehold knyttet til rammetillatelse, antall solgte leiligheter og tilfredsstillende kontrakt med entreprenør er hevet og Selgers styre har vedtatt byggestart og gjennomføring av Vestskogen byggetrinn 4.

### **VESTSKOGEN BYGGETRINN 5 (BYGG M og N)**

Rammetillatelse for Vestskogen byggetrinn 4 og 5 ble mottatt per april 2023.

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

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 1. september 2025 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **12. FORSIKRING**

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

## **13. BORETTSLAGENE OG REALSAMEIENE**

### **13.1 BORETTSLAGENE**

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

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

Den del av kjøpesummen som borettslagene skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte leilighetskjøpers/fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen. Selger gir borettslagene

midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas før borettslagenes felleslån utbetales til selger. Borettslagene skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til Borettslagenes felleslån utbetales til selger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligenes andel av felleslånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget, skal borettslagenes felleskostnader frem til borettslagenes felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag.

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

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

### **13.2 REALSAMEIENE**

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

Utomhusarealer på Felt B4 vil være fellesareal for borettslagene, og er planlagt fradelt som en egen eiendom og organisert som eget realsameie «Vestskogen driftssameie». De respektive borettslagene i byggetrinn 4 og 5 vil få tinglyst en ideell eierandel knyttet mot matrikkelen.

### **13.3 FELLES FOR BORETTSLAGENE OG REALSAMEIENE**

Selger har engasjert USBL som forretningsfører for borettslagene, Vestskogen garasjesameie, Vestskogen driftssameie og Vestbyen velforening. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i borettslagene til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt. Det samme gjelder realsameiene etter at disse er ferdigstilt/overlevert/overskjøttet. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes borettslagene og realsameiene. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for borettslagene og realsameiene før overtakelse.

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

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

## **14. ANNET**

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

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

## **15. TVISTER**

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

## **16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING**

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

## **17. BILAG**

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper

Bilag 2: Prisliste

Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert .....

Bilag 4: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser

Bilag 5: Situasjonsplan

Bilag 7: Utkast til vedtekter for borettslagene

Bilag 8: Utkast til vedtekter for realsameiene

Bilag 9: Foreløpig budsjett for borettslagene

Bilag 10: Foreløpig budsjett for realsameiene

Bilag 11: Bustadoppføringslova

Bilag 12: Kontraktstegning datert....

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

## **18. UNDERSKRIFT**

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

[Sted], den [...]

For Selger

For Kjøper

---

---

For B4 Jessheim AS  
Iht. firmaattest / fullmakt

For Kjøper

---

---

*Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall eierseksjoner og organisering av parkeringsarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.*

---

## Vedtekter

for

**Vestskogen Garasjesameie**

**Org. nr.: (                    )**

### 1. Sameiegjenstand

Sameiets navn er Vestskogen Garasjesameie.

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå, betegnet som gnr. xxx bnr. xxx i Ullensaker kommune («Parkeringsseiendommen») bestående av xxx parkeringsplasser inkl HC plasser og x boder.

### 2. Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde garasjesameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger, boder, parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med Vestskogen 1 borettslag, Vestskogen 2 borettslag, Vestskogen 3 borettslag, Vestskogen 4 borettslag, Vestskogen 5 borettslag og Vestskogen driftssameie i saker av felles interesse.

### 3. Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig realsameie hvor hver sameier eier en ideell realandel.

Eierandelen med rett til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til parkeringsplass i Vestskogen Garasjesameie sin eiendom. Eierandel med rett til bod er tinglyst med en realandel til de som bodene betjener. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod gir en eierandel på 1 andel og en garasje plass gir en eierandel på 2 andeler.

3.2 Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr xxx bnr xxx i Ullensaker kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Inntil alle eiendommer som skal ha rett til og eierandel i Parkeringsseiendommen er ferdigstilt, innehar utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jf. pkt. 16. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.

### 4. Fysisk bruk av sameiets eiendom



Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Parkeringseiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Parkeringseiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over Parkeringseiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Inntil de eiendommer som skal ha rett til og eierandel i Parkeringseiendommen er ferdigstilt, forbeholder utbygger seg retten til å omstrukturere den fysiske organiseringen og plasseringen av parkeringsplasser og boder.

Parkeringseiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. pkt. 2.1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Parkeringseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Parkeringseiendommen. Utleie av garasje plass iht. pkt. 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne bestemmelse. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Det må søkes styret om oppsetting og fjerning av el-uttak/ladeboks, og kun ladeboks fra leverandør som er godkjent av styret kan installeres. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Eier av leilighet/parkeringsplass har ansvaret for vedlikehold og enhver annen kostnad knyttet til el-uttak/ladeboks. Garasjesameiet forbeholder seg retten til å fjerne beboere sin tilgang til ladeanlegget ved brudd på forskriftene eller manglende betaling av strømkostnader. El-uttak/ladeboks for lading av el-bil overføres samtidig med parkeringsplass/leilighet.

## **5. Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses skjøte/erklæring for Parkeringseiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen til parkeringsplass blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i Parkeringseiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

**Sameieandel med rett til parkeringsplass** i garasjeanlegget kan selges til andre seksjonseiere innenfor Utbyggingområdet Vestbyen B1, B2, B3 og B4 – gnr 132, bnr 301,302,303 og 304.

**Sameieandel med rett til bod** i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eiendom med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. pkt. 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt. 6.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. punkt 5.1 nedenfor. Punkt 5.1 gjelder i så fall tilsvarende for dette utleieselskapet.

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

### **5.1 Utleie**

Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i overliggende eiendommer angitt under punkt 3.1. Utleie utover dette må godkjennes av styre som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplassene tilhørende utbygger kan likevel uten styrets godkjenning leies ut eller lånes ut til andre enn beboerne i overliggende sameier angitt under punkt 3.1 etter følgende retningslinjer:

1. Styret skal varsle utbygger når det er beboere på venteliste til å leie parkeringsplass. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige vilkår.
2. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottagelsen av et slikt tilbud.
3. Hvis ikke utbygger er gjort kjent med at beboere ønsker å leie, kan utbygger leie ut til andre.
4. Utbygger fastsetter leien for parkeringsplassen som ikke skal overstige markedspris.

## **6. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod**

En sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod i Parkeringseiendommen gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og/eller bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og/eller bod. Eierandel med rett til parkeringsplass og/eller bod er tinglyst på matrikkelenheten som parkeringsplass og/eller bod betjener. Den enkelte sameier disponerer nummerert parkeringsplass og/eller bod iht. vedlagte bruksrettsplan og bruksrettsoversikt – **Vedlegg 1**.

En parkeringsplass i Parkeringseiendommen kan kun leies eller lånes ut til andre eiere/eiendommer innenfor reguleringsplan, iht til pkt 5.1.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/lånforholdet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i Parkeringseiendommen.

Visse parkeringsplasser i Parkeringseiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemming disponerer en annen parkeringsplass i Parkeringseiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til ”parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Vestskogen Garasjesameie behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Utbygger har for seg og sine entreprenører i den videre utbygging av boligene og Parkeringseiendommen på Vestbyen rett til å bruke kjøreareal og annet areal som ikke er undergitt den enkelte sameiers enebruksrett.

## **7. Betaling av fellesutgifter**

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Som angitt i punkt 3.1 gir en bod en eierandel på 1 andel og en garasje plass gir en eierandel på 2 andeler, og kostnadene fordeles forholdsmessig i forhold til dette.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive boligselskaper. Vestskogen 1 borettslag, Vestskogen 2 borettslag, Vestskogen 3 borettslag, Vestskogen 4 borettslag og Vestskogen 5 borettslag krever inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader for parkeringsplassene og bodene betales fra overtakelsesdato av den enkelte sameier.

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold, herunder vaktmestertjenester
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter.
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, kjøreport mm.
- Kostnader med drift og vedlikehold av nedkjøringen til garasjen
- Andre kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av Parkeringseiendommen og Parkeringseiendommene for øvrig.

Eierne av andel i Parkeringseiendommen betaler felleskostnader til Vestskogen Garasjesameie i tråd med vedtektene.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Årsmøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak på Parkeringseiendommen.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva sameiet/leverandør bestemmer. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystem og/eller fra styret. Kostnader forbundet med vedlikehold og administrasjon mv. i forbindelse med ladepunkt dekkes av den enkelte.

## **8. Drift og vedlikehold**

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av Parkeringseiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

## **9. Ordinært årsmøte**

9.1 Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for sameierne minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

9.2 Styret i det enkelte boligsameie/borettslag representerer sine sameiere i forhold til deres eierandeler. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene/borettslaget har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres boligsameie/borettslag. Alle sameieres representanter har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameierrepresentant kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

9.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

9.4 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

9.5 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

## **10. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

## **11. Årsmøtets vedtak**

Styret i det enkelte boligsameie representerer sine sameiere i forhold til deres eierandeler. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres boligsameie/borettslag. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene

2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller av installasjoner, innretninger som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk.
5. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av §§ 3, 4 og 7
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 12. Sameiets styre

12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 3 styremedlemmer og eventuelt 1-2 varamedlemmer. De styreledere/medlemmer som er valgt av andelseiere i Vestskogen 1 borettslag, Vestskogen 2 borettslag, Vestskogen 3 borettslag, Vestskogen 4 borettslag og Vestskogen 5 borettslag skal fortrinnsvis også utgjøre styret i Vestskogen Garasjesameie. Dersom årsmøte velger et eget styre, skal dette bestå av 2-3 medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jf. §16.

12.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i borettslaget, må vedkommende også fratse sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

12.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Sørge for vedlikehold og drift av Parkeringseiendommen.
- Sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere sameiet utad.

12.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

12.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

12.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

12.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

12.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

### **13. Ordensregler**

13.1 Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

### **14. Diverse bestemmelser**

14.1 Ved salg av borettslagsandel med sameieandel i Vestskogen Garasjesameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

### **15. Oppløsning**

15.1 Sameiet kan ikke oppløses.

### **16. Særlige bestemmelser i oppstartsfasen av Sameiet**

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som sameier/borettslag i Vestbyen ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie/borettslag.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygde har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

1. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

2. Kostnader som direkte knytter seg til Parkeringseiendommens drift, herunder kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

### **17. Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

**18. Kameraovervåkning**

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

# Vedtekter

for

## Velforeningen Vestbyen

Vedtatt på ekstraordinært konstituerende årsmøte den 22.02.2021.

### § 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Velforeningen Vestbyen .

### § 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, forvalte, drifte, fornye, oppgradere og vedlikeholde fellesfunksjoner for hele eiendommen gnr. 132 bnr. 275 i Ullensaker kommune. Se vedlegg 1, utomhusplan.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med styrene i alle boligsameier og borettslag på Utbyggingsområdet omfattet av reguleringsplanen i saker av felles interesse.

Det er pliktig medlemskap for alle matrikkelenheter, sameier og næringsseieendommer innenfor reguleringsplan r 386 – detaljert regulering for Bekkefaret, Jessheim tilhørende Vestbyen B1, B2, B3 og B4 gnr 132, bnr 308, 309, 302, 303304 og evt senere fradelte parseller.

### § 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (seksjoner og eiendommer), for alle eiendommer med rettigheter til Vestbyen Velforening sin eiendom. Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per bruksenhet i følgende eiendommer:

	Gnr./Bnr.	Sameierbrøk
<u>Vestbyen Eierseksjonssameiet I</u>	<u>132/308</u>	<u>92/xxx</u>
<u>Vestbyen Eierseksjonssameiet II</u>	<u>132/309</u>	<u>92/xxx</u>
<u>Kløvertunet Sameie 1</u>	<u>132/323</u>	<u>53/xxx</u>
<u>Kløvertunet Sameie 2</u>	<u>132/322</u>	<u>45/xxx</u>
<u>Kløvertunet Borettslag</u>	<u>132/321</u>	<u>22/xxx</u>

Fremtidige utvidelser

3.2 Sameiets eiendom er gnr 132 bnr 275 i Ullensaker Kommune.

Inntil alle eierseksjonssameiene, boligselskaper og evt parkområder som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet, er ferdigstilt, innehar utbygger, eller det selskap de utpeker, alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduceres.

### § 4

#### Fysisk bruk av sameiets eiendom



Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

## **§ 5 Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

## **§ 6 Betaling av fellesutgifter**

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/eiendom.

6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold, jf § 2.1
- Vedlikehold av felles veier, snøbrøyting, sandstrøing, gatebelysning m.m
- Forsikring, f. eks. ansvar for felles lekeplasser
- Kommunale avgifter
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorar

## **§ 7 Ordinært sameiermøte**

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Styret i det enkelte eierseksjonssameie representerer sine eiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for eierseksjonssameie har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

7.4 Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.6 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

7.7 Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

## **§ 8 Ekstraordinært sameiermøte**

8.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

## **§ 9 Sameiets styre**

9.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-6 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jf. §13.

9.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i sameiet, må vedkommende også fratse sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

9.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

9.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

9.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

### **§ 10 Ordensregler**

10.1 Årsmøte kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

### **§ 11 Diverse bestemmelser**

11.1 Ved salg av eierseksjoner/eiendommer med sameieandel i Vestbyen Velforening plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

### **§ 12 Oppløsning.**

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

### **§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartsfasen av Sameiet**

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, innehar styrevervene i oppstarten av sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som eierseksjonssameiene/eiendommene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert av disse selskapene/eiendommene.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte seksjonssameier//eiendommene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle seksjonssameier/eiendommene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, bestemmelsesrett og vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
0. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
1. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

## DRIFTSBUDSJETT OG KOSTNADSFORDELING

Vestskogen 1 borettslag

<b>Grunnlag til fordeling:</b>	<i>Boilig</i>
Antall enheter	60
Antall kvm BRA	2 925



### Driftsbudsjett:

Kostnad	Sum	Kommentar
Revisjonshonorar	6 200	I henhold til avtale med revisor KPMG
Styreonorar	60 000	Estimert til kr 1000 pr andel
Arb.avg styrehonorar	8 460	lovpålagt arbeidsgiveravgift på styrehonorar
Forrettingsførerhonorar	87 000	I hht Avtale med Usbl
Vedlikehold	120 000	Avsetning for fremtidig vedlikehold. Estimert til kr 2000 pr andel.
Brannvernstyr og -varsling	25 000	Er det sprinkling og brannvarslings? I så fall må serviceavtale inngås.
Vaktentral/brannvarsling	10 000	Må avklares. Nokas?
Felleskostnader driftssameie	165 000	Utareal - driftssameie. Snømaking, strøing, gressklipping. Estimert til ca kr 2750 pr enhet pr år. Flat fordeling i hht vedtektene til driftssameiet.
Vaktmester	42 000	Estimat
Renhold	30 000	Estimat
TV/Bredbånd	-	Akonto. 299,- pr mnd pr boligseksjon.
Forsikringer	150 000	Bygningsforsikring - kr 2.500 pr enhet
Kommunale avgifter	720 000	Kommunale avgifter estimert til kr 12.000 pr leilighet pr år. Erfaringsstall fra tilsvarende borettslag.
Energi, strøm	40 000	Strøm til fellesareal - estimat - 187,2 kvm fellesareal
Lås og beslag	10 000	
Renovasjon, containerleie, annet	10 000	Ekstra renovasjon/container, dugnad etc.
Diverse adm. Kostnader (styre)	5 000	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker
Andre driftsutgifter	20 000	kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
Heis	25 000	Serviceavtale må inngås. Ingen avsetning til reparasjoner, da dette skal dekkes av Garanti. I heis pr Serviceavtale må inngås, dersom man skal ha nødstrøm til heis?
UPS, nødstrøm		Serviceavtale må inngås. Erfaringsstall fra tilsvarende boligselskap, kr 1500 pr leilighet.
Ventilasjon	90 000	Serviceavtale?
VVS anlegg		konsulenttjenester Usbl, avregninger, nøkkelavtale mnn
Andre tjenester	40 000	0,6 % av årlige felleskostnader og kapitalkostnader
Sikring av felleskostnader	32 000	Akonto - stipulert til kr 12 pr kvm. Måler pr leilighet for radiatorvarme og varmt tappevann.
Oppvarming El-kjele	-	Avtale med eksternt firma for å levere målerdata + Usbl Kr 210 pr måler pr leilighet + mva - Utgår,
Avregning målere	30 000	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Kr 6500 lisens første år, deretter kr 4500 i årlig lisens
Bevar HMS	5 625	Kr 125 pr mnd pr bod, antall 60.
Drift av boder i garasjesameie	90 000	Estimat
Felleskostnader velforening	50 000	Etablering kr 18.500 eks mva + årlig oppfølging av individuell nedbetaling av fellesgjeld kr 16.300 eks mva
IN-ordning	20 375	Pr 2021 er det ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune
Eiendomsskatt		
Totalt	1 960 060	

**Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.**

**Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/uthygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl.**

**Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.**

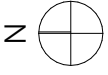
**Kommunale avgifter er basert på tall fra 2021.**

# TEGNFORKLARING










- eiendomsgrænse
- byggegrænse
- - - reguleringsplan grænse
- formålsgrense
- sikring
- bestemmelsgrense
- / / / reguleret støyskjerm
- fare grænse
- eksisterende bekkedrenningslinje
- - - - - arealstatus grænse
- - - - - eksisterende koter
- - - - - nye koter (nye koter ikke vist på illustrasjon)
- asfalt
- belegg
- grus
- vegetasjonstater
- grøft/arnet grøntareal
- eksisterende skog
- nye trær
- nye busker
- jernstøvler
- avfallskontener/mobakk



Projektnummer	Rev.	Endring	Dato	Sydd
Fredensborg bolig AS				
Vestskogen Landskapsplan illustrasjon				
Dato	13.05.2022	Rev.	2022-19	1:100
Skala	1:500 (A1)	Forfatter	ahp	kvh
Prosjekt	bar bakke		132/304	Illustrasjon



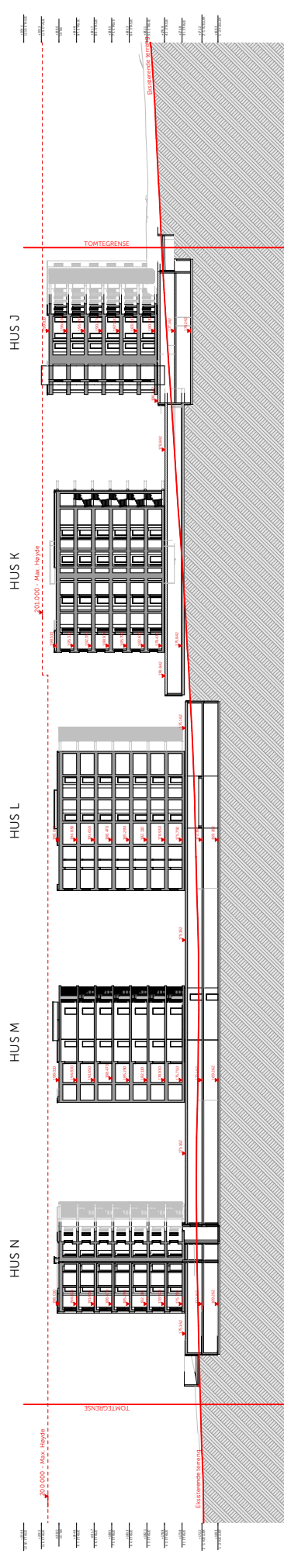
**TEGNFORKLARING:**

-  Eksisterende nabobygninger
-  Planlagt bygning
-  Trapp
-  Kjeller
-  Byggegrense
-  Teiggrænse
-  Asfalt (vei)
-  Fortau
-  Gress

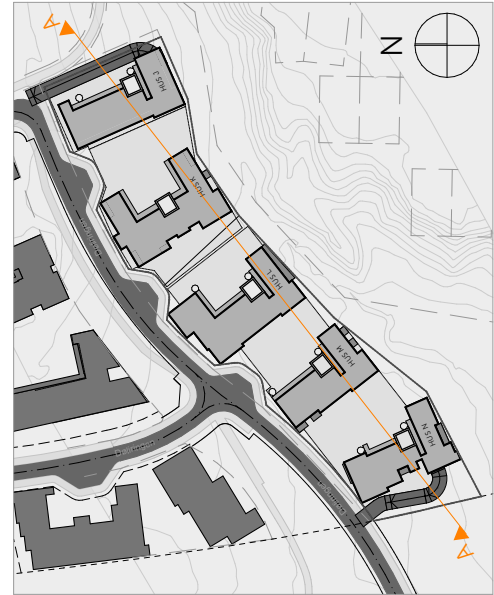


Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
<b>RETT HJEM</b> ARKITEKTER			
Prosjekt:		Veststoggen	
Date:		02/03/2022	
Sign:	ML, DT	Kontroll:	VR
Målestokk:	Ark:	Målestokk:	Ark:
1:650	A3	1:650	A3
Tiltskriver:		Bekkefaret Bolig AS	
Gnr./Bnr.:	Kommune:	Adresse:	
132/304	Jessheim		
Tegningsnr.:	Prosjektnummer:		
A.01.4	O2021-009		
Tegning:		SITUASJONSPLAN	





SNITT A-A



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
			
Prosjekt:		Vestskogen	
Date:	02/03/2022	Kontroll:	ML, DT, VR
Sign.:	ML, DT, VR	Målestokk:	Afk: 1:200, A3
Tilakshaver:		Kommune:	Jessheim
Bekkefaret Bolig AS		Adresse:	
Gnr./Bnr.:	132/304	Prosjektnummer:	O2021-009
Tegning: SNITT A-A			
			

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 12.5 OG 12.6

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Bølg (1110)
- Børnehage (1161)
- Renovresanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)

§ 12-6, HENSYNSONER

- Stengsone, frikt (H146)
- Hensynsone, bomfare (H320)

§ 12-7, BESTEMMELSESRÅDER

- #1 Miljøsoner, E6

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

LINESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrensning
- Regulert høyde
- Bygdegrensning (1211)
- Regulert senterlinje (1212)
- Friskilting (1222)
- Regulert støpskerm (1227)
- Anvisning av avkjøring (1242)

3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (3001)
- Frønmåle (3040)



EKVIVIDTANSE 1M Koordinatystem UTM sone32 eure89

ULLENSAKER KOMMUNE  
 Detaljert reguleringsplan for  
 Bekkefaret, Jessheim



MÅLSTOKK:  
 1:1.000 (A2)  
 KARTBLAD:  
 A2

REVISJONER	DATE	SIGN.	DATE	SIGN.	
Årsmøtet Langråten	01.11.2016	T.S.	Justerer høydeplanering, justert grense mellom B4 og L13	13.06.2017	C.H.
Renovasjon, bygghøyder mm	27.03.2017	TS/BKS	Justerer høydeplanering	06.07.2017	RBH
Bygge- og kotehøyder mm	28.04.2017	TS/BKS	Justerer G/S-veier, redusert planområde, ny grønnstruktur (G4)	10.01.2018	RBH
			Retter etasjemall i felt B3	28.02.2018	RBH
			Flernett bestemmelserområde # 2	18.06.2018	BKS

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

DATE	SIGN.	DATE	SIGN.
25.05.2015 + utv.	25.03.2016	23.05.2017	RBH
		07.07.2017	

Vurdering om oppstart av reguleringsarbeidet

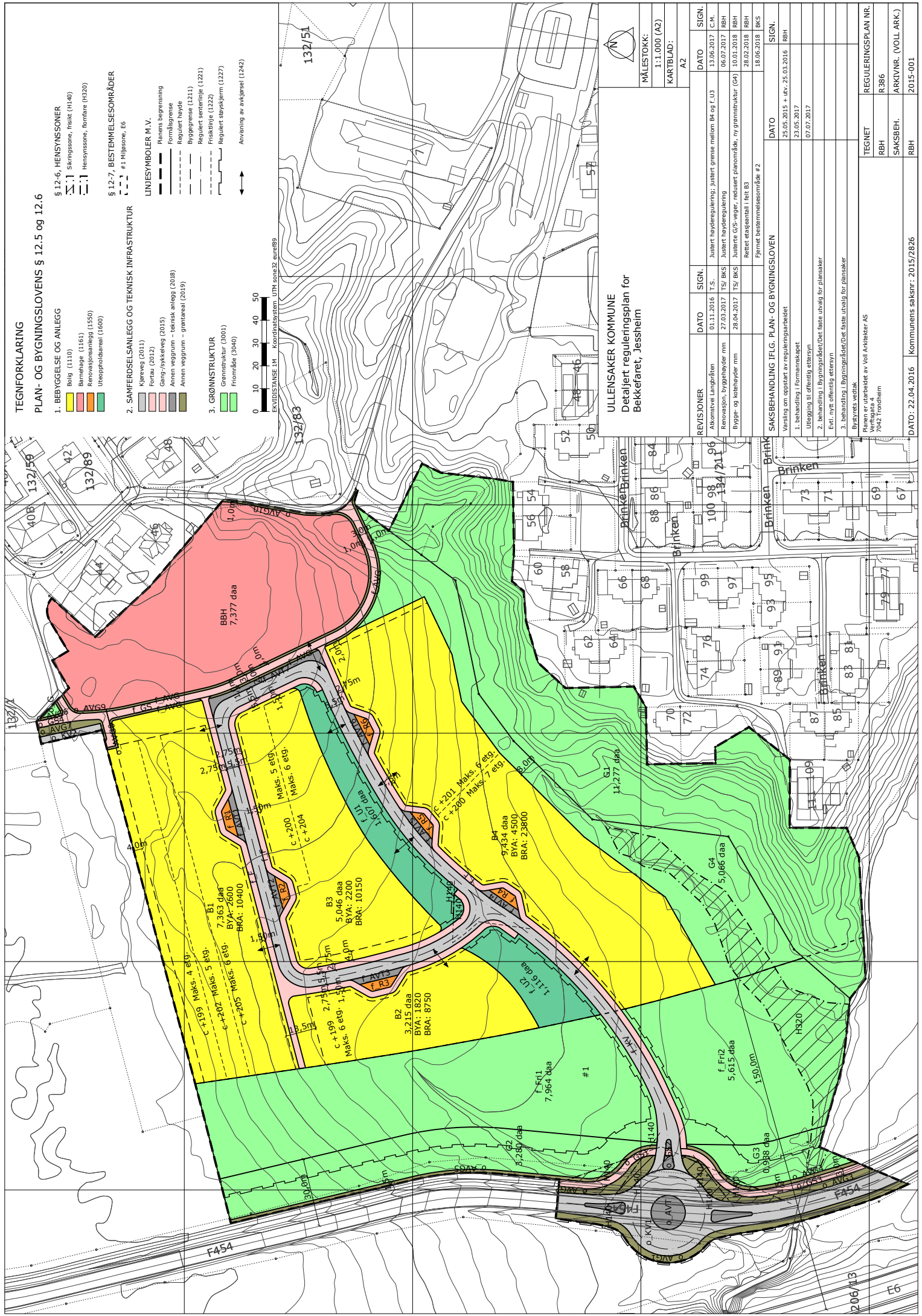
1. behandling i Formannskapet
2. behandling i Bygningssaken/Det faste utvalg for plan saker
3. behandling i Bygningssaker/Det faste utvalg for plan saker

Byrårets vedtak

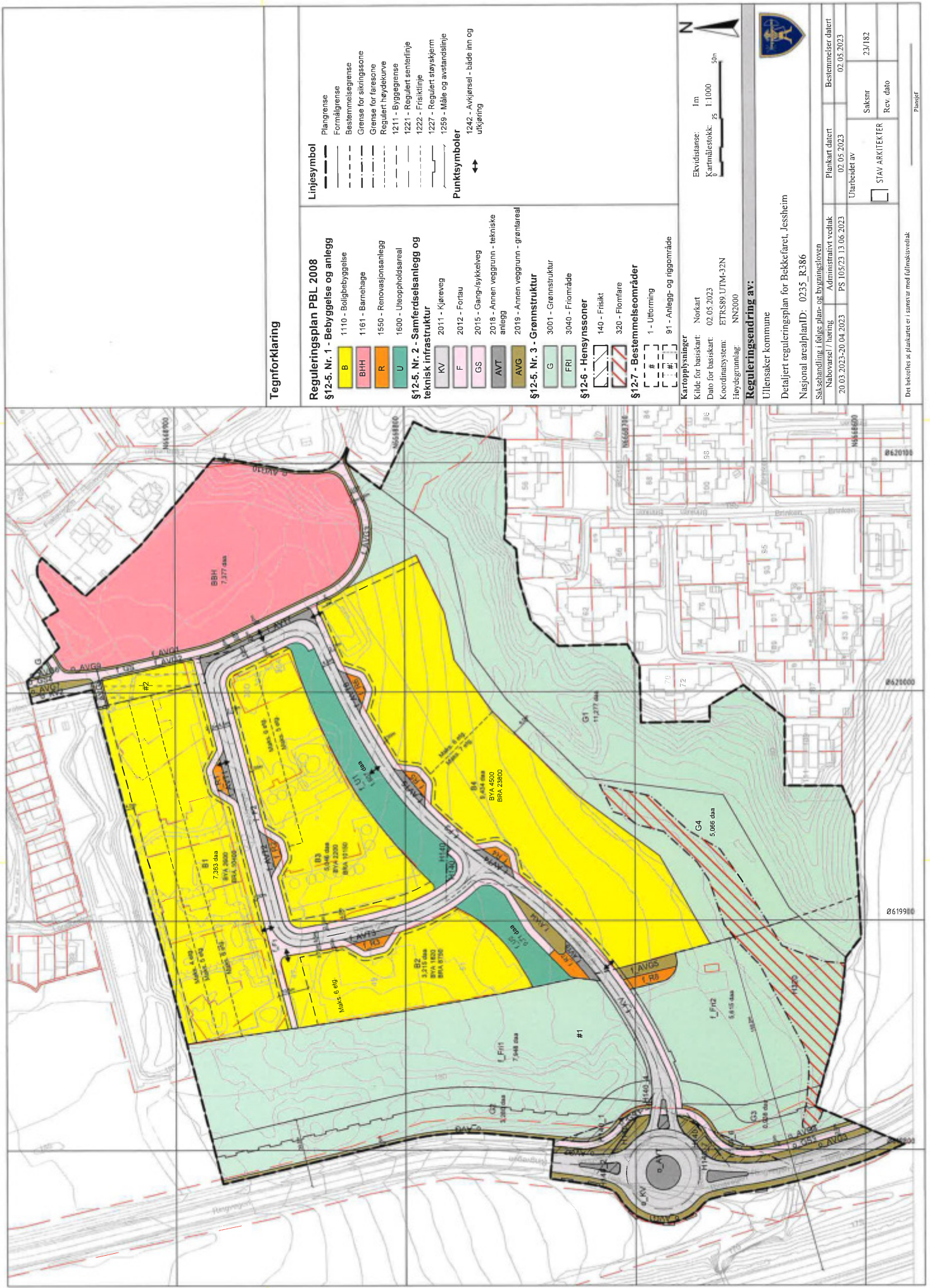
Byrårets sammensetning av Voll Arkitekt AS  
 Væresås, 4  
 7042 Trondheim

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
RBH	R386
SAKSBEH.	ARKIVNR. (VOLL ARK.)
RBH	2015-001

DATE: 22.04.2016 Kommunens saksnr: 2015/2826







**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**

**§12-5, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- B 1110 - Boligbebyggelse
- BHH 1161 - Barnetage
- 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 - Arnen veggrunn - tekniske anlegg
- AVG 2019 - Arnen veggrunn - grønntareal

**§12-6, Nr. 3 - Grønnstruktur**

- G 3001 - Grønnstruktur
- FRI 3040 - Friområde

**§12-6 - Hensynssoner**

- 140 - Friskilt
- 320 - Flomfare

**§12-7 - Bestemmelseområder**

- 1 - Uiforming
- 91 - Anlegg- og riggområde

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart: Norkart  
 Dato for basiskart: 02.05.2023  
 Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N  
 Høydegrunnlag: NN2000

**Reguleringsendring av:**

Ullensaker kommune

Detaljert reguleringsplan for Bekkefaret, Jessheim

Nasjonal arealplanID: 0235\_R386

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring Administrativt vedtak

20.03.2023-20.04.2023 PS 105/23 13.06.2023

Utarbeidet av: STAV ARKITEKTER

Saksnr: 23/182

Rev. dato

Det tekniske på planene er i samsvar med folleaksjevedtak

Plansejler

**Linjesymbol**

- Plan grense
- Formåls grense
- Bestemmelsegrense
- Grense for sikringsone
- Grense for feresone
- Regulert høydekurve
- 1211 - Byggelinje
- 1221 - Regulert sentrelinje
- 1222 - Friskiltlinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle og avstandslinje

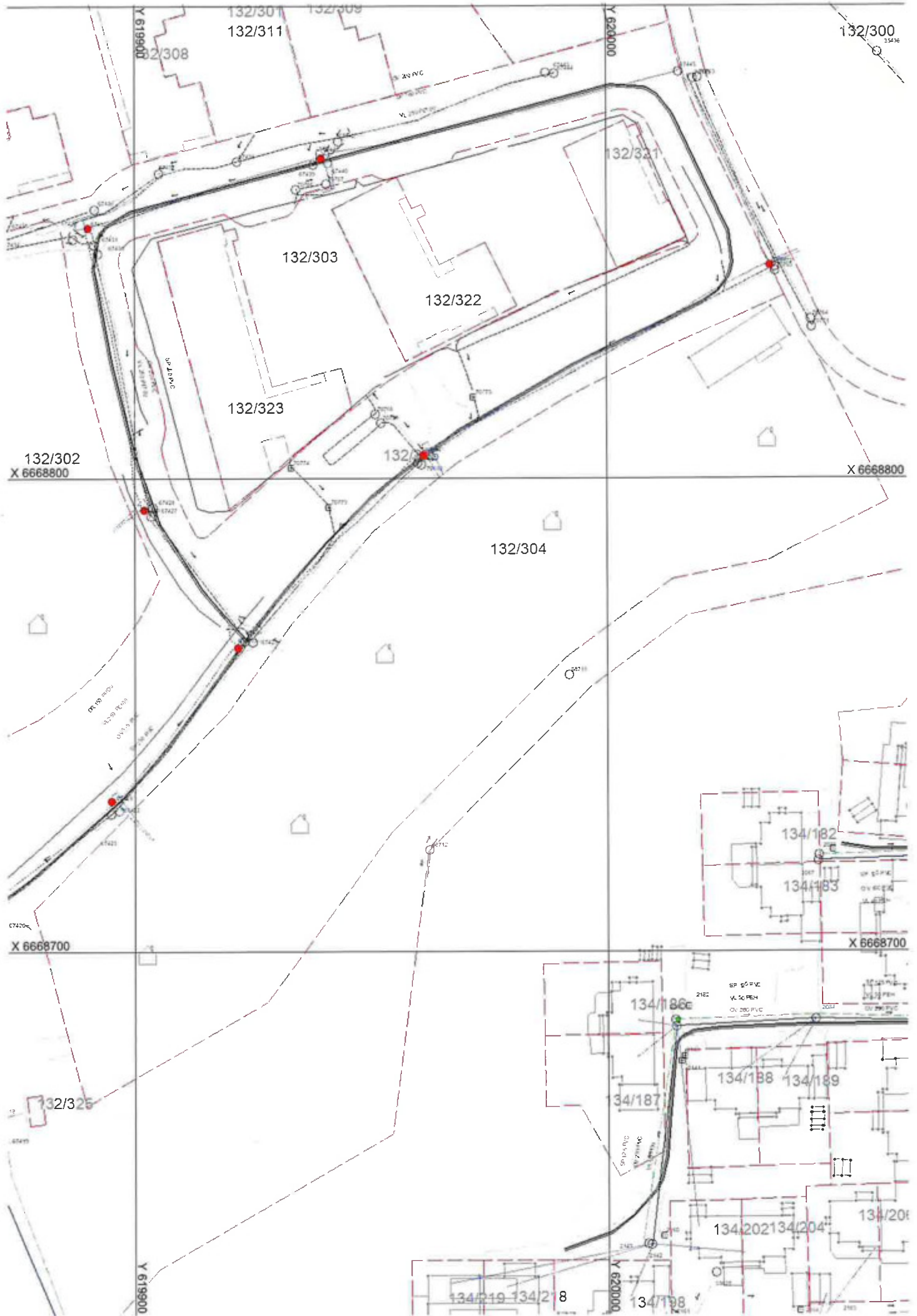
**Punktsymboler**

- 1242 - Avkjørsel - både inn og utkjøring



Planlagt dato	Bestemmelser dateret
02.05.2023	02.05.2023
Utarbeidet av:	Saksnr
STAV ARKITEKTER	23/182
	Rev. dato





## Matrikkelenhets

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 13.03.2019  
Skylid: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 132 / 304  
Areal Kommentar  
9 804,2 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		923125906	B4 JESSHEIM AS		Postboks 2088 Vika 125 OSLO	1 / 1

## Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6668784	619975		9 804,2 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Tinglysing  
Status  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur  
Dato

Omnummering v/kommuneendring		01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummering			Omnummerert til: Omnummerert fra:	3033 - 132/304 0235 - 132/304		

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Opprett ny grunneiendom ved fradeling  
Oppmålingsforretning

17.12.2018  
2018/8248

Tinglyst

15.03.2019

alipmri 17.12.2018

**Rolle**  
Avgiver  
Mottaker  
Berørt

Matrikkelenh  
0235 - 132/275  
0235 - 132/304  
0235 - 132/299

**Arealendring**  
-9 804,2  
9 804,2  
0

## Adresser

<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b> <b>Adressetilleggsnavn</b>	<b>Adressekode</b> <b>Kildekode</b>	<b>Adresse</b> <b>Koord.syst.</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Dølliringen	2953	19	EUREF89 UTM Sone 32 6668684	619898	Grunnkrets 0222 Gjestad Stemmekrets: 9 Jessheim Kirkesokn: 02070701 Hovin Postnr.område: 2050 JESSHEIM Tettsted:	Nei

<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b> <b>Adressetilleggsnavn</b>	<b>Adressekode</b> <b>Kildekode</b>	<b>Adresse</b> <b>Koord.syst.</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Dølliringen	2953	21	EUREF89 UTM Sone 32 6668698	619910	Grunnkrets 0222 Gjestad Stemmekrets: 9 Jessheim Kirkesokn: 02070701 Hovin Postnr.område: 2050 JESSHEIM Tettsted:	Nei

<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b> <b>Adressetilleggsnavn</b>	<b>Adressekode</b> <b>Kildekode</b>	<b>Adresse</b> <b>Koord.syst.</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Dølliringen	2953	23	EUREF89 UTM Sone 32 6668728	619937	Grunnkrets 0222 Gjestad Stemmekrets: 9 Jessheim Kirkesokn: 02070701 Hovin Postnr.område: 2050 JESSHEIM Tettsted:	Nei

<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b> <b>Adressetilleggsnavn</b>	<b>Adressekode</b> <b>Kildekode</b>	<b>Adresse</b> <b>Koord.syst.</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Dølliringen	2953	25	EUREF89 UTM Sone 32 6668757	619966	Grunnkrets 0222 Gjestad Stemmekrets: 9 Jessheim Kirkesokn: 02070701 Hovin Postnr.område: 2050 JESSHEIM	Nei

Tettsted:

<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adresser</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Dølliringen	Kildekode 2953	Koord.syst. Nord 27  EUREF89 UTM Sone 32 6668790	Grunnkrets 0222 Gjestad Stemmekrets: 9 Jessheim Kirkesokn: 02070701 Hovin Postnr.område: 2050 JESSHEIM Tettsted: Øst 619996	Nei

<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adresser</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Dølliringen	Kildekode 2953	Koord.syst. Nord 29  EUREF89 UTM Sone 32 6668805	Grunnkrets 0222 Gjestad Stemmekrets: 9 Jessheim Kirkesokn: 02070701 Hovin Postnr.område: 2050 JESSHEIM Tettsted: Øst 620041	Nei

<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adresser</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Dølliringen	Kildekode 2953	Koord.syst. Nord 31  EUREF89 UTM Sone 32 6668802	Grunnkrets 0222 Gjestad Stemmekrets: 9 Jessheim Kirkesokn: 02070701 Hovin Postnr.område: 2050 JESSHEIM Tettsted: Øst 620054	Nei

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	301 234 797	Bebygd areal:	771	Ant. boliger:	49	Datoer	
<b>Løpnr:</b>		Bruksareal bolig:	3 830	Ant. etasjer:	7	Rammetillatelse:	30.03.2023
<b>Repr.punkt:</b>	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6668700 Øst: 619903	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	11.04.2023
<b>Bygningsendringskode:</b>		Bruksareal totalt:	3 830	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
<b>Bygningstype:</b>	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	
<b>Næringsgruppe:</b>	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
<b>Bygningsstatus:</b>	Igangsettingstillatelse	Bruttoareal totalt:	0	Alternativt areal:	0		
<b>Energikilder:</b>		Alternativt areal 2:	0				
<b>Oppvarming:</b>							

<b>Etasjer</b>	<b>Antall boenheter</b>	<b>BRA bolig</b>	<b>BRA annet</b>	<b>BRA totalt</b>	<b>BTA bolig</b>	<b>BTA annet</b>	<b>BTA totalt</b>	<b>Alt. areal</b>	<b>Alt. areal 2</b>
H07	7	566	0	566	0	0	0	0	0
H06	7	564	0	564	0	0	0	0	0

TEGNFORKLARING

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

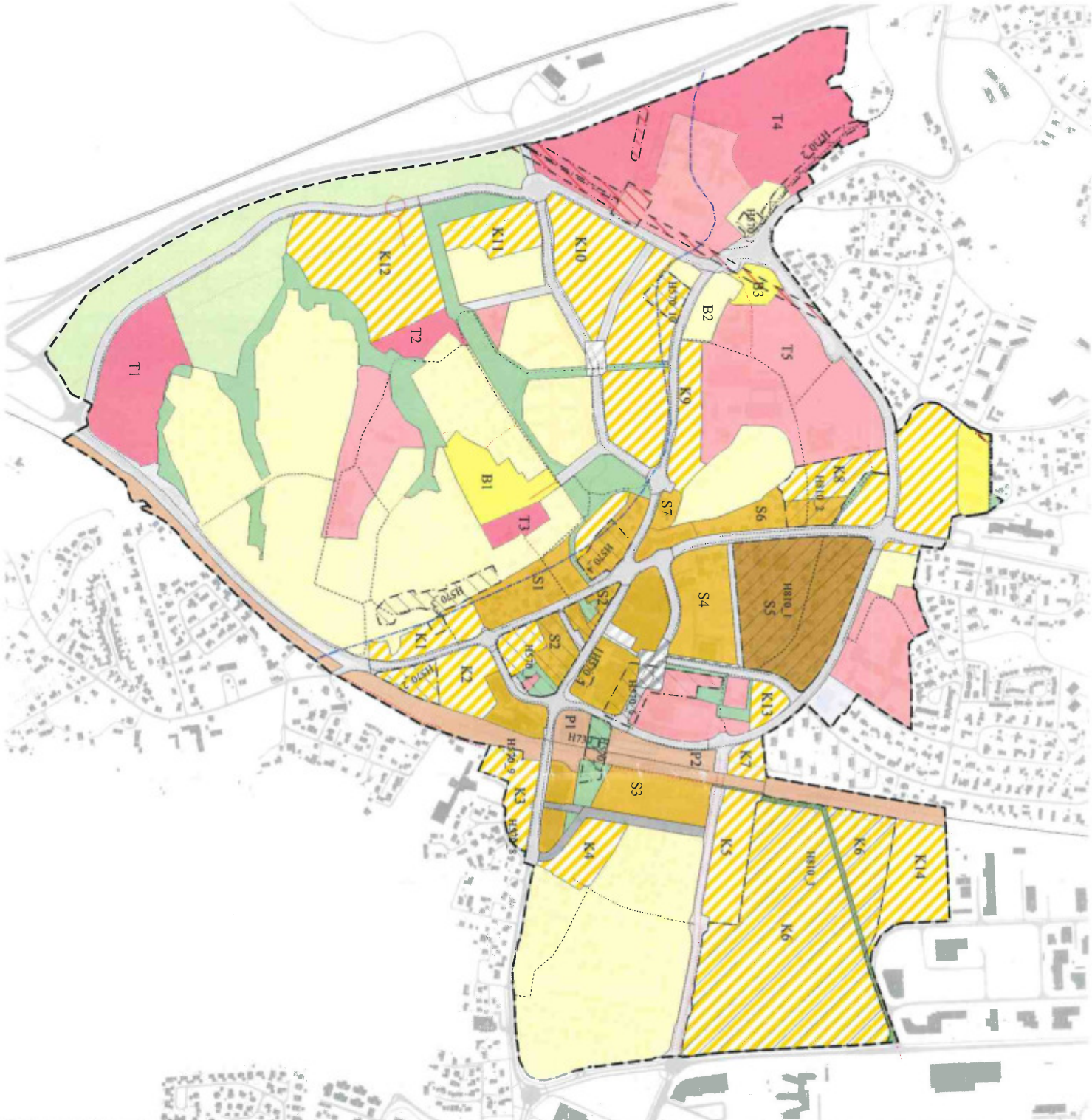
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretnings - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Kombineret bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombineret bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Bane - nåværende
- Parkering - nåværende
- Kombinerede samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
- Kombinerede samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig
- Grønstruktur - nåværende
- Grønstruktur - fremtidig
- Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift - nåværende
- Byggegrense
- Faresone - Høy spenningsanlegg (inkl høyspenkabler)
- Angitttørnsone - Bevarting kulturmiljø (H570)
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging (H810)
- Bortlegging etter lov om kulturminner - nåværende (H730)
- Plan grense
- Grense for arealformål
- Samleveg - fremtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - fremtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - fremtidig
- Marne avsetninger

Basiskartet er tegnet med svak gråttone

**Kartopplysninger**  
 Kilde for basiskart: Geostats/Utlensaker  
 Dato for basiskart: 20.10.2014  
 Koordinatsystem: UTM zone 32 / Eurno89  
 Høydeangivelse: NN 2000

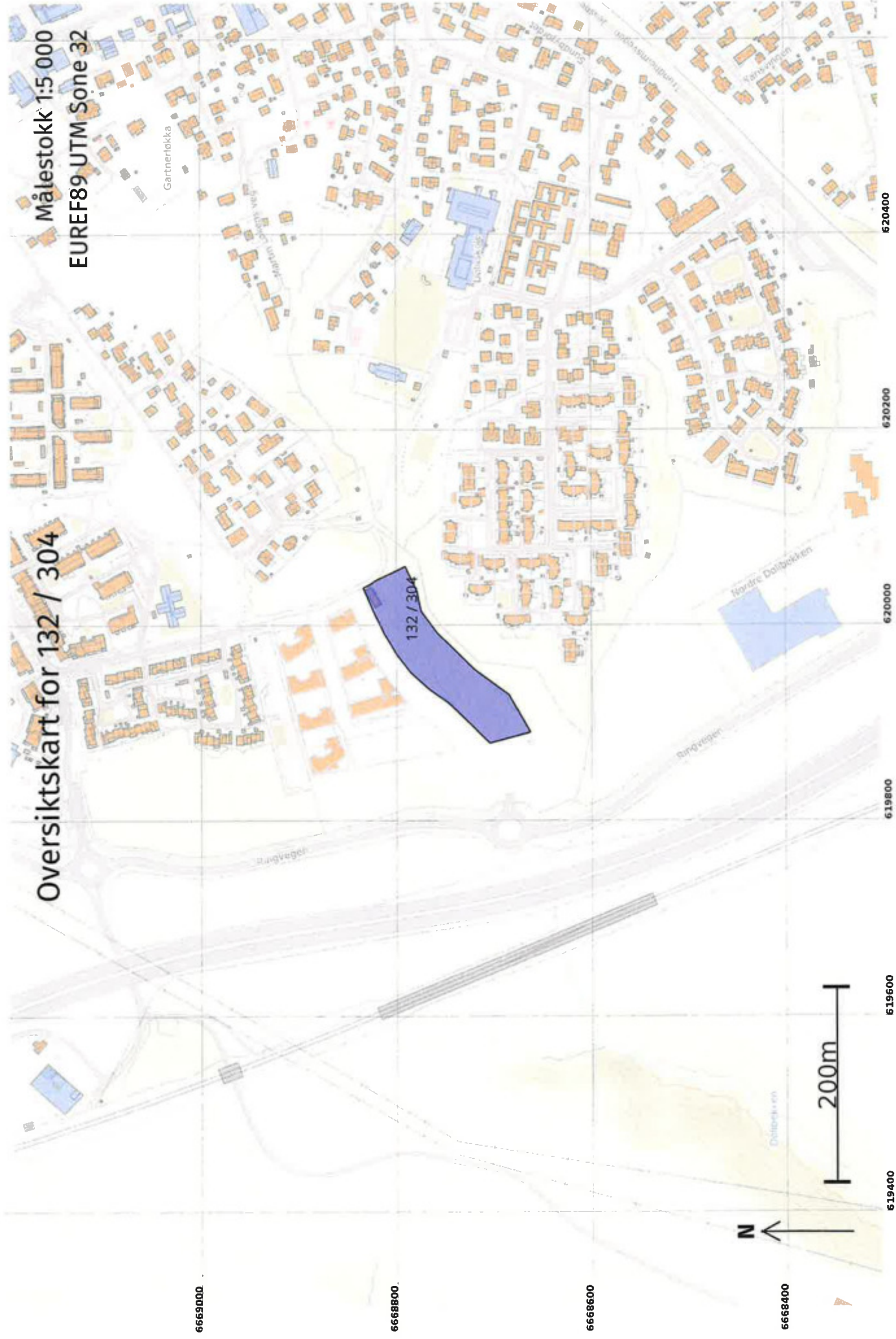
Kartstørrelse: 1:5000 (A2-format)  
 0 50 100 150 200 m

<p><b>Kommunedelplan Jessheim</b>                  MED TILHØRENDE PLANSTYREMANNSKER</p>		ArealplanID: 0235-005 Følselsgatle Utlensaker Kommune Kartprodusent: Utlensaker Kommune	
<p><b>SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b></p>			
Revisjon	Utlensaker	SAKS- NR.	DATO
		5314	05.11.14
<p><b>Kommunestyrets vedtak:</b></p>			
Vedtatt av Kommunestyret	13.09.2013	5314	16.06.14
Ordfører utsatt fra	04.07.2013		
1. gangs behandling - Hovedutvalg for overordnet planlegging (HOP)		10813	03.06.13
Kommitté/utvalg som behandlet			09.12.10
PLANEN UTARBEDRET AV:	Utlensaker	PLANNR. TEGNENR.SAKSBEH.	



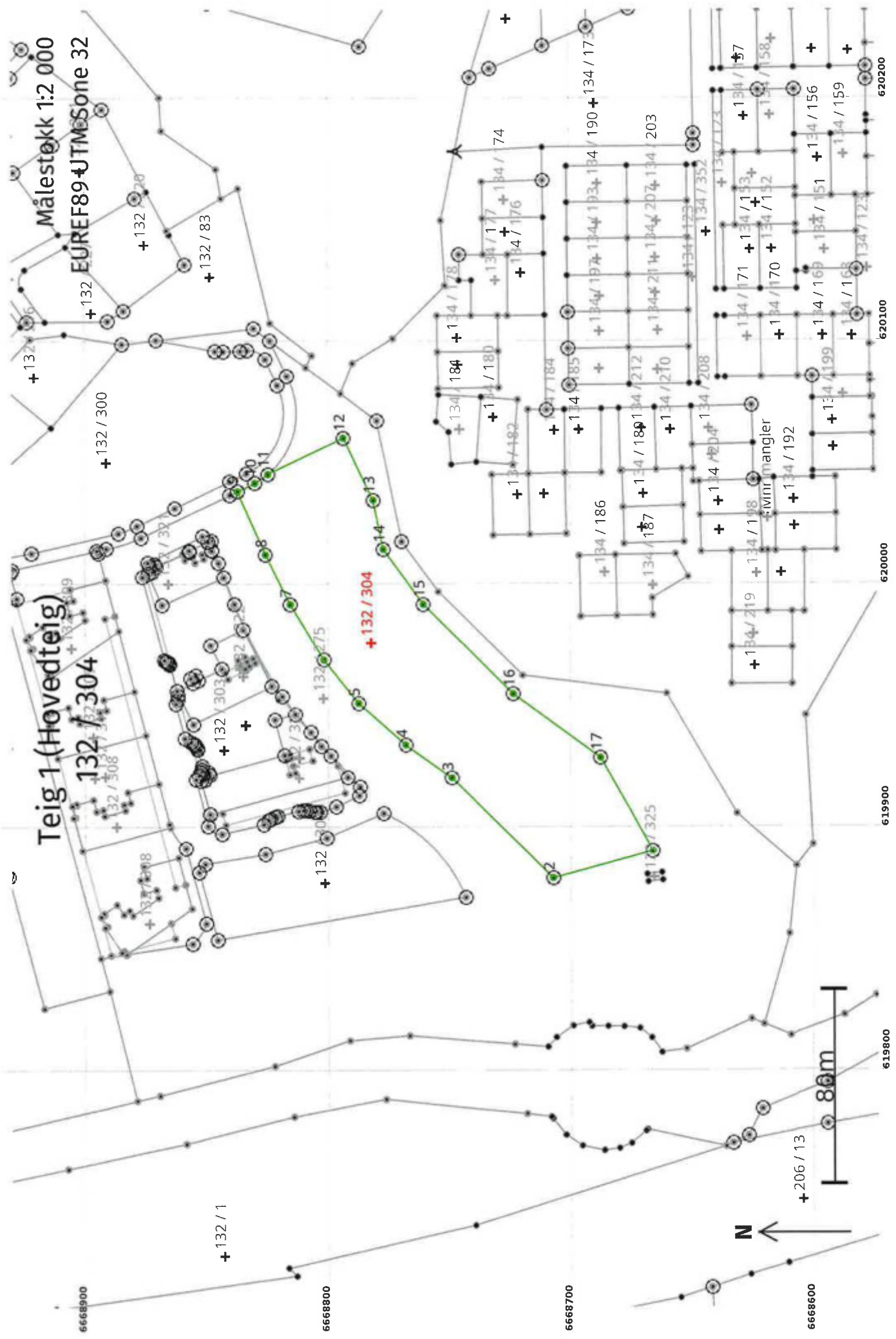
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			17.12.2018	2018/8248			Tinglyst		15.03.2019	alipmiri		17.12.2018
Oppmålingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0235 - 132/275		-9 804,2		
							Mottaker	0235 - 132/304		9 804,2		
							Berørt	0235 - 132/299		0		





Oversiktskart for 132 / 304

Målestokk 1:5 000  
EUREF89 UTM Sone 32



**Areal og koordinater**

Areal: 9 804,2

Arealmerknad:

**Representasjonssystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6668784 **Øst:** 619975**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6668667,52	619889,89	Jord Offentlig godkjent grensemerke 42,73	10 Terrengmålt	10	10
2	6668708,80	619878,86	Jord Offentlig godkjent grensemerke 58,46	10 Terrengmålt	10	10
3	6668750,32	619920,01	Jord Offentlig godkjent grensemerke 23,40	10 Terrengmålt	10	10
4	6668769,41	619933,54	Jord Offentlig godkjent grensemerke 25,91	10 Terrengmålt	10	10
5	6668788,83	619950,69	Jord Offentlig godkjent grensemerke 22,99	10 Terrengmålt	10	10
6	6668803,30	619968,55	Jord Offentlig godkjent grensemerke 26,49	10 Terrengmålt	10	10
7	6668816,86	619991,31	Jord Offentlig godkjent grensemerke 22,94	10 Terrengmålt	10	10
8	6668827,09	620011,84	Jord Offentlig godkjent grensemerke 28,43	10 Terrengmålt	10	10
9	6668838,51	620037,88	Jord Offentlig godkjent grensemerke 7,96	10 Terrengmålt	10	10
10	6668831,31	620041,27	Jord Offentlig godkjent grensemerke 6,44	10 Terrengmålt	10	10
11	6668825,96	620044,85	Jord Offentlig godkjent grensemerke 34,29	10 Terrengmålt	10	10
12	6668795,08	620059,75	Jord Offentlig godkjent grensemerke 28,36	10 Terrengmålt	10	10
13	6668782,74	620034,22	Jord Offentlig godkjent grensemerke 20,67	10 Terrengmålt	10	10

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Grensepunkttype /	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6668778,59	620013,97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		10 Terrengmålt	10	
			28,07					
15	6668761,99	619991,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		10 Terrengmålt	10	
			52,11					
16	6668725,09	619954,55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		10 Terrengmålt	10	
			44,34					
17	6668689,36	619928,29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		10 Terrengmålt	10	
			44,18					

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 Miljøsoner, 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<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m<sup>2</sup> skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> for tomter over 1500 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>3</sup> 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 befenget 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 formåls grensen.
- 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 utnyttning for det enkelte byggefeltet settes til:



- B1: 10.400 m<sup>2</sup> BRA
- B2: 8.750 m<sup>2</sup> BRA
- B3: 10.150 m<sup>2</sup> BRA
- B4: 23.800 m<sup>2</sup> BRA

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

- 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<sup>2</sup> 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 hastighetsreducerende 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 feltene 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 frisiktssone tillates ikke vegetasjon, parkering eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens 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, Miljøsoner 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 skjermes. Plasseringen av støyskjermer kan justeres i utomhusplan i forhold til plankartet. Det må også redegjøres for hvor og hvordan gang- og sykkelforbindelser gjennombyrter 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 atkomststramper 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/ drenevann 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 infrastrukturiltakene, 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, vegger, 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 infrastrukturiltakene 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.

TEGNFORKLARING:



PARKERINGSKRAV:

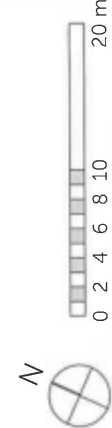
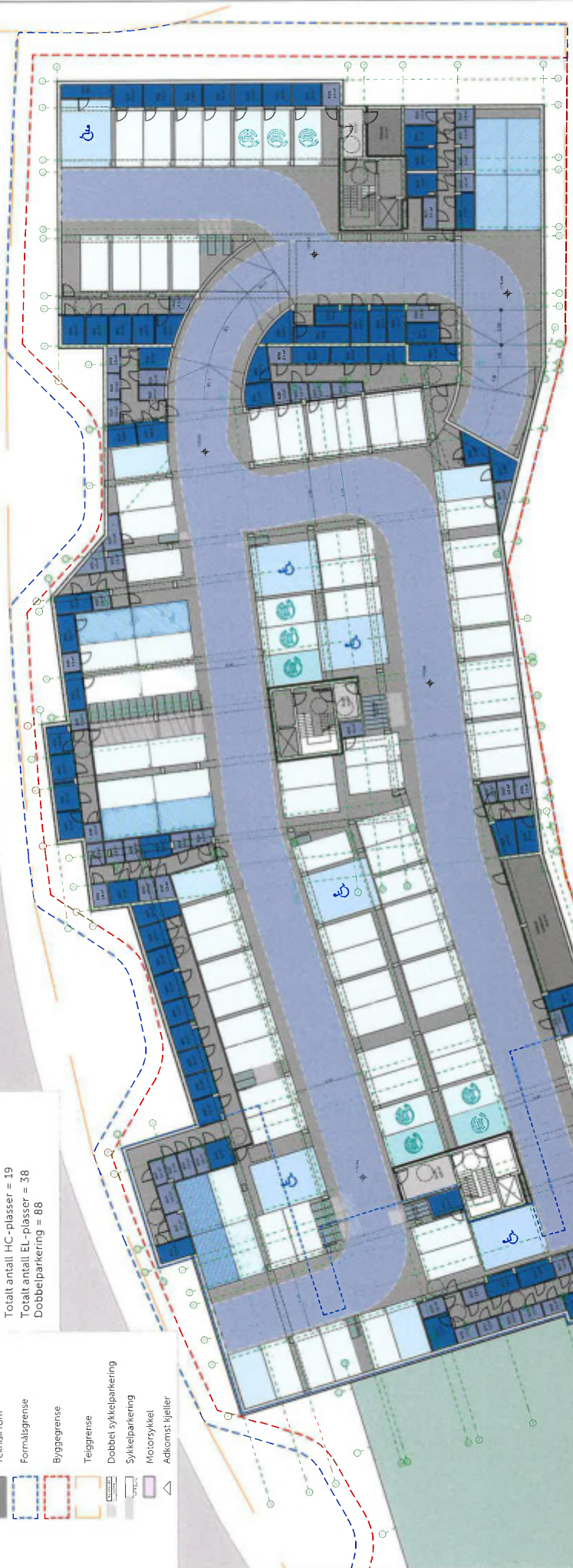
Leiligheter: 314  
 Min. 1,2 parkeringsplasser pr boenhet  
 1,2 x 314 = 376,8 ~ 377 p-plasser  
 Min. 5% HC-plasser  
 0,05 x 377 = 18,9 ~ 19 HC-plasser  
 Min. 10% EL-plasser  
 0,10 x 377 = 37,7 ~ 38 HC-plasser

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 2,5m<sup>2</sup>, 174 x 5m<sup>2</sup> (total=314)  
 Sykkelparkering: 2 x 314 = 628  
 Motorsykel: 1  
 Boder: 314  
 140 x 2,5 m<sup>2</sup> boder  
 174 x 5,0 m<sup>2</sup> boder  
**Totalt antall sykkelparkering: 718**  
 Sykkelparkering i kjeller: 128  
 Sykkelparkering på terreng: 590  
 Motorsykel: 1



ML	B	07/06/22	Sensid om samvillkløse	ML	
Rev	A	08/04/22	Leilingsoms, leaker, materialer, innpassede p-lasjoner	ML	
Rev		Date	Beskrivelse	ML	Sign.

<b>RETT HJEM</b> ARKITETER		Date: 26/09/2022		Kontroll: ML, DT, VR	
Prosjekt: Vestslogen		Tilskriver: B4 Jessheim AS		Målestokk: Ark	
Gnr./Bnr.: 132/304		Kommune: Jessheim		Adresse:	
Tegningsnr.: A.03.3		Prosjektnummer: O2021-009		Tegning: 1 ETASJIE og U2	



TEGNEFORKLARING:



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

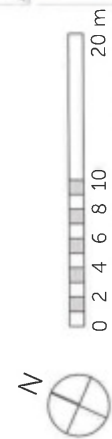
Boder: 140 x 2,5m<sup>2</sup>, 174 x 5m<sup>2</sup> (totalt=314)  
 Sykkelparkering: 2 x 314 = 628  
 Motorsykkel: 1  
 Boder: 314  
 140 x 2,5 m<sup>2</sup> boder  
 174 x 5,0 m<sup>2</sup> boder  
**Totalt antall sykkelparkering: 718**  
 Sykkelparkering i kjeller: 128  
 Sykkelparkering på terreng: 590  
 Motorsykkel: 1



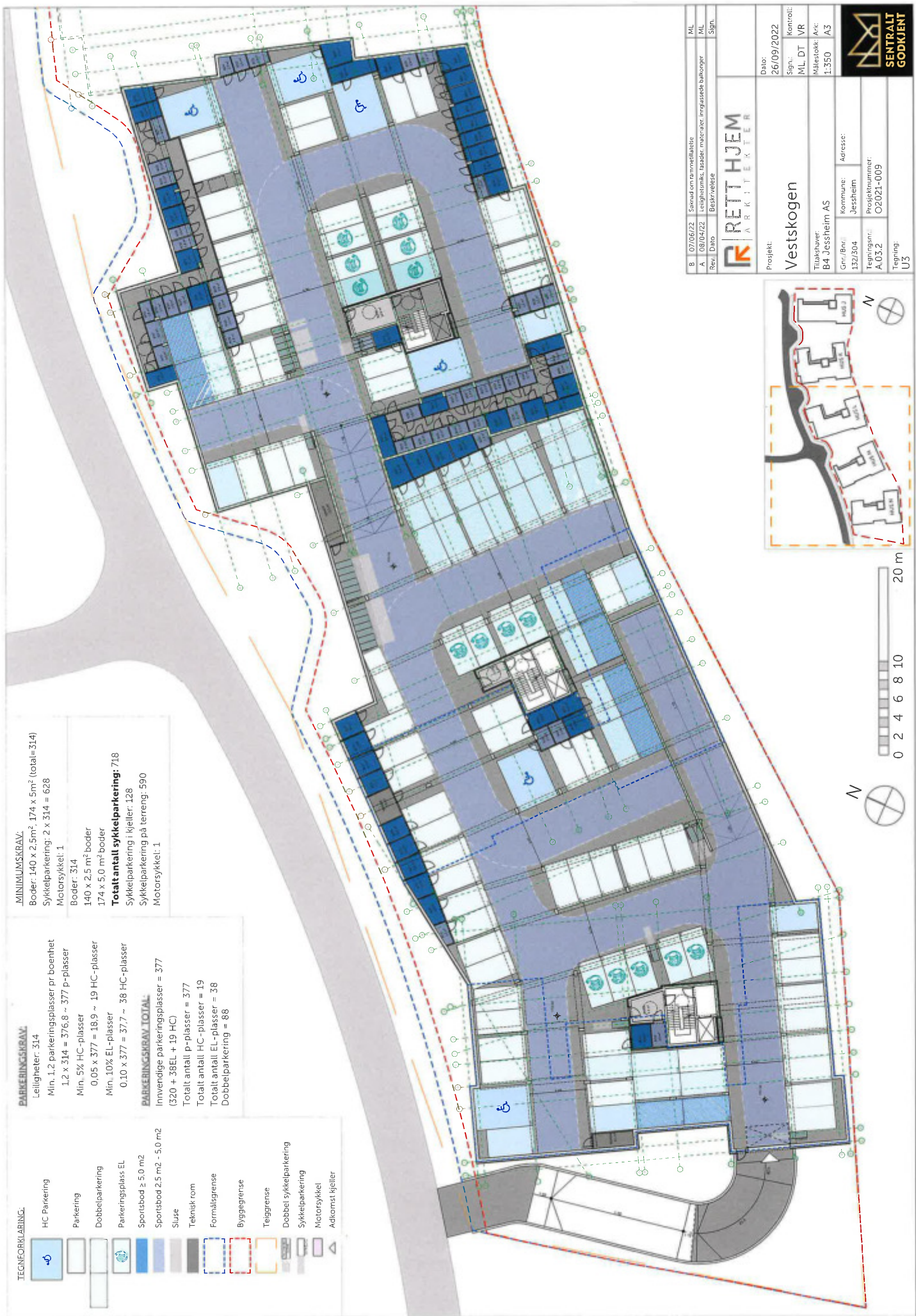
Rev.	Date	Beskrivelse	ML	Sign.
A	08/04/22	Leilingsplan, fasader, materialer, innplasserte balonger	ML	
B	07/06/22	Sekundær områmmedelagte	ML	

<b>RETT HJEM</b> ARKITEKTER		Dato: 26/09/2022 Sign.: ML, DT, VR Kontroll: ML, DT, VR Målestokk: A3 L:350
Prosjekt: <b>Vestskogen</b>		
Tilbehøver:	B4 Jessheim AS Adresse:	
Gnr./Bnr.:	132/304, Jessheim	
Tegningsnr.:	A.03.4	
Prosjektnummer:	O2021-009	
Tegning:	2. ETASJE og U1	





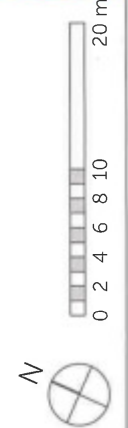
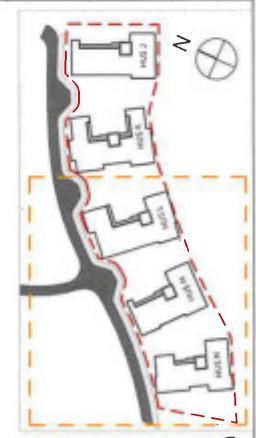


**MINIMUMSKRAV:**  
 Boder: 140 x 2,5m<sup>2</sup>, 174 x 5m<sup>2</sup> (total=314)  
 Sykkelparkering: 2 x 314 = 628  
 Motorsykkel: 1  
 Boder: 314  
 140 x 2,5 m<sup>2</sup> boder  
 174 x 5,0 m<sup>2</sup> boder  
**Totalt antall sykkelparkering: 718**  
 Sykkelparkering i kjeller: 128  
 Sykkelparkering på terreng: 590  
 Motorsykkel: 1

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

- TEGNFORKLARING:**
- HC Parkering
  - Parkering
  - Dobbelparkering
  - Parkeringsplass-EL
  - Sportsbod > 5,0 m<sup>2</sup>
  - Sportsbod 2,5 m<sup>2</sup> - 5,0 m<sup>2</sup>
  - Sluse
  - Teknisk rom
  - Formålsgrense
  - Byggegrense
  - Telegrense
  - Dobbel sykkelparkering
  - Sykkelparkering
  - Motorsykkel
  - Adkomst kjeller

B	07/06/22	Sesong som rammeavtale	ML
A	08/04/22	Leilighetsområde, boder, motorer, trykksatte bader	ML
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.
<b>RETT HJEM</b> ARKITEKTER			
Prosjekt: Vestskogen			Dato: 26/09/2022
Tilbehøver: B4 Jessheim AS			Sign.: ML, DT, VR
Gnr./Bnr: 132/304			Kommune: Jessheim
Tegningsnr.: A03.2			Prosjektnummer: O2021-009
Målestokk: Arc: 1:350			Ark: A3
Tegning: U3			



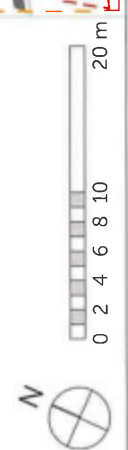
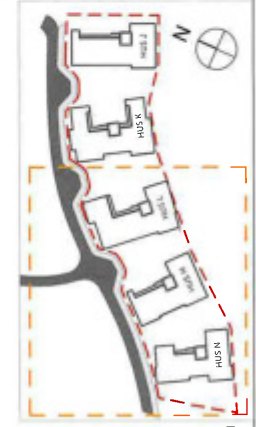


- TEGNEFORKLARING:**
- HC Parkering
  - Parkering
  - Dobbelparkering
  - Parkeringsplass EL
  - Sportsbod ≥ 5.0 m2
  - Sportsbod 2.5 m2 - 5.0 m2
  - Sluse
  - Teknisk rom
  - Formålsgrense
  - Byggegrense
  - Teigsgrense
  - Dobbelt sykkelparkering
  - Sykkelparkering
  - Motorsykkel
  - Adkomst kjeller

**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 2,5m<sup>2</sup>, 174 x 5m<sup>2</sup> (total=314)  
 Sykkelparkering: 2 x 314 = 628  
 Motorsykkel: 1  
 Boder: 314  
 140 x 2,5 m<sup>2</sup> boder  
 174 x 5,0 m<sup>2</sup> boder  
**Totalt antall sykkelparkering: 718**  
 Sykkelparkering i kjeller: 128  
 Sykkelparkering på terreng: 590  
 Motorsykkel: 1

B	07/06/22	Sjå ved om rammebetingelse	ML
A	05/04/22	Leilingsplaner, fasader, møbelleter, innpassede balonger	ML
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.
Prosjekt: <b>Vestskogen</b>		Date: 26/09/2022	Kontrakt: ML_DT VR
Tiltalshaver: B4 Jessheim AS		Målestokk: Ark 1:350	A3
Gnr./Bnr.:	Kommune:	Adresse:	
132/304	Jessheim		
Tegningsnr.:	Prosjektnummer:		
A.03.1	O2021-009		
Tegning			U4

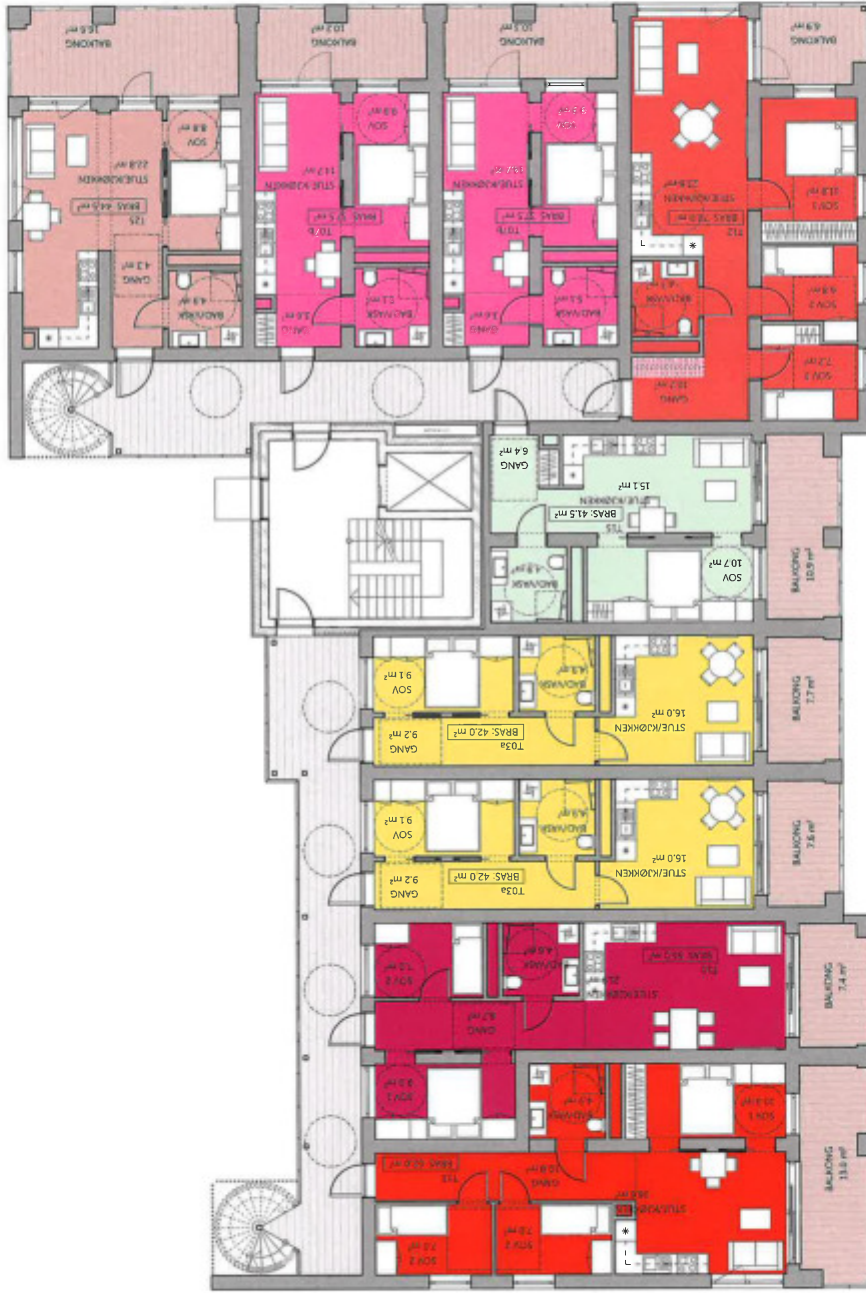


HUS M, 1. ETASJE



B	07/06/22	Skand om aarmenillette	ML
A	08/04/22	Løsligefunks, fasader, materialer, inngasende balkonger	ML
Rev	Date	Beskrivelse	Sign
<p><b>RETT HJEM</b> ARKITEKTER</p>			
<p>Prosjekt: Vestskogen</p>			
<p>Date: 21/09/2022</p>			
<p>Sign: ML, DT, VR</p>			
<p>Målestokk: Ark: 1:150</p>			
<p>Titelshaver: B4 Jessheim AS</p>			
<p>Grnr./Bnr.: Kommune: Adresse:</p>			
<p>137/204 Jessheim</p>			
<p>Teigingsnr.: Prosjektnummer: 02021-009</p>			
<p>Teigingsnr.: 02021-009</p>			
<p>HUS M, 1. ETASJE</p>			
<p>SENTRALT GODKENT</p>			

HUS M, 2. ETASJE



ML	B	07/05/22	Søknad om rammebetingelser	Sign:	ML
ML	A	08/04/22	Leilighetsnr.1, fasade, materialer, ringlåsede balkonger	Sign:	ML
Rcv					
Date					
Beskrivelse					
<p><b>RETT HJEM</b> ARKITEKTER</p>					
<p>Prosjekt: Vestskogen                  Date: 21/09/2022                  Sign: ML DT VR                  Kontroll: ML DT VR</p>					
<p>Tilshavner: B4 Jessheim AS                  Målestokk: Ark 1:150                  Ark A3</p>					
<p>Gnr./Bnr.: 132/304                  Kommune: Jessheim                  Adresse:</p>					
<p>Tegningsnr.: A.03.25                  Prosjektnummer: O2021-009</p>					
<p>Tegning: HUS M, 2. ETASJE</p>					

07/06/22		Søknad om rammeavtale		ML	
A 08/04/22		Leilighetstipe (køper, mietet, innleaste boliger)		ML	
Rev	Dato	Beskrivelse			
Sign.		Sign.			
		<b>PROSJEKT</b> Vestskogen Tiltakshaver: B4 Jessheim AS Gnr./Bnr.: B4 Jessheim AS Kommune: Jessheim 132/304 Prosjektnummer: 02021-009 Tegning: HUS M, 3. ETASJE Tegningsdato: 21/09/2022 Målestokk: Ark: 1:150 ML, DT, VR Sign.: Kontroll: Date:			
					

HUS M, 3. ETASJE



# HUS M, 4. ETASJE



B 07/06/22		Søknad om rammebudsjetts		ML	
A 09/04/22		Leilighetsutviklings prosjekter, innlagte bålanger		ML	
Rcv		Dato		Beskrivelse	
Proj.:		HUS M, 4. ETASJE		Tegnng	
Date:		21/09/2022		Kontroll:	
Sign:		ML DT		VR	
Målestokk:		1:150		Ark:	
Tilskriver:		B4 Jessheim AS		Adress:	
Gnr./Bnr.:		132/504		Kommune:	
Prosjektnummer:		O2021-009		Tegning:	
Sentralt godkjent		A.03.27		Prosjektnummer:	



Vestkogen

HUS M, 5. ETASJE



B	07/06/22	Søknad om rammebetingelser	ML
A	08/10/22	Leilingskrav, fasader, materialer, innlagte balkonger	ML
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign
<p><b>RETT HJEM</b> ARKITEKTER</p>			
<p>Prosjekt: <b>Vestskogen</b></p>			
<p>Dato: 21/09/2022</p>			
<p>Sign: ML, DT, VR</p>			
<p>Målestokk: Ark 1:50 A3</p>			
<p>Traktøver: B4 Jessheim AS</p>			
<p>Adresse: 132/304</p>			
<p>Kommune: Jessheim</p>			
<p>Prosjektnummer: O2021-009</p>			
<p>Tegning: A.03.28</p>			
<p>Tegning: HUS M, 5. ETASJE</p>			
<p>SENTRALT GODKJENT</p>			

HUS M, 6. ETASJE



ML		B	07/05/22	Søknad om rammefølelse
ML		A	08/04/22	Leilighetsriss, fasader, materialer, innlagste balkonger
Rev.	Dato	Beskrivelse		
<b>RETTHJEM</b> ARKITEKTER				
Prosjekt:				
Dato: 21/09/2022				
Sign.: ML, DT, VR				
Kontroll:				
Målestokk: Ark 1:150 A3				
Tilshæver: B4 Jessheim AS				
Adresse: 132/304				
Kommune: Jessheim				
Prosjektnummer: A.03.29				
Tegningsnr: O2021-009				
Tegnning: HUS M, 6. ETASJE				



HUS M, 7. ETASJE



B	07/06/22	Sånad om rammetilrette	ML
A	08/04/22	Leitingsplan, færdig, materiale, innlagte balkonger	ML
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign
<p>  </p>			
<p>                 Prosjekt: <b>Vestskogen</b>                  Tiltakshaver: <b>B4 Jessheim AS</b>                  Målestokk: Ark: <b>1:150</b>                  AS             </p>			
Dato: <b>21/09/2022</b> Sign: <b>ML, DT, VR</b> Kontroll:		Gnr./Bnr: <b>132/304</b> Kommune: <b>Jessheim</b> Adresse:	
Tegningnr: <b>A 03.30</b> Prosjektnummer: <b>02021-009</b>		Tegning: <b>HUS M, 7. ETASJE</b>	
			

# HUS M

200.0 - Max. Høyde

- +184.08  
7 ETASJE \*M
- +181.80  
6 ETASJE \*M
- +188.62  
5 ETASJE \*M
- +185.44  
4 ETASJE \*M
- +182.26  
3 ETASJE \*M
- +179.08  
2 ETASJE \*M
- +175.90  
1 ETASJE \*M



FASADE NORD-ØST

200.0 - Max. Høyde



FASADE SØR-VEST



B	07/06/22	Sekunde om nummerutgivelse	ML
A	09/02/22	Legges inn i huset materialer, innpassede utbøinger	ML
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign
			Dato: 21/09/2022 Sign.: ML, DT, VR Målestokk: Ark: 1:250 A3
Prosjekt: Vestsikogen			Kontroll:
Tiltaksnavn: B4 Jessheim AS			Adresse:
Grø/Bnr: 132/504			Kommune: Jessheim
Tegningsnr.: A.06.8			Prosjektnummer: O2021-009
Tegning: FASADE HUS M NORD-ØST, SØR-VEST			

200.0 - Max. Høyde

- +194.98  
7 ETASJE "M"
- +191.80  
6 ETASJE "M"
- +188.62  
5 ETASJE "M"
- +185.44  
4 ETASJE "M"
- +182.26  
3 ETASJE "M"
- +179.08  
2 ETASJE "M"
- +175.90  
1 ETASJE "M"



FASADE SØR-ØST

200.0 - Max. Høyde

- +194.98  
7 ETASJE "M"
- +191.80  
6 ETASJE "M"
- +188.62  
5 ETASJE "M"
- +185.44  
4 ETASJE "M"
- +182.26  
3 ETASJE "M"
- +179.08  
2 ETASJE "M"
- +175.90  
1 ETASJE "M"



FASADE NORD-VEST



0 2 4 6 8 10 m

Rev.	Date	Beskrivelse	ML	Sign
B	07/06/22	Senere om sammeløp	ML	
A	08/04/22	Leilighetsmål, fasader, materialer, innplasserte balkonger	ML	

**RETT HJEM**  
A R K I T E K T E R

Prosjekt: **Vestskogen**  
 Date: 21/09/2022  
 Kontroll: ML, DT VR  
 Målestokk: Ark 1:250 A3

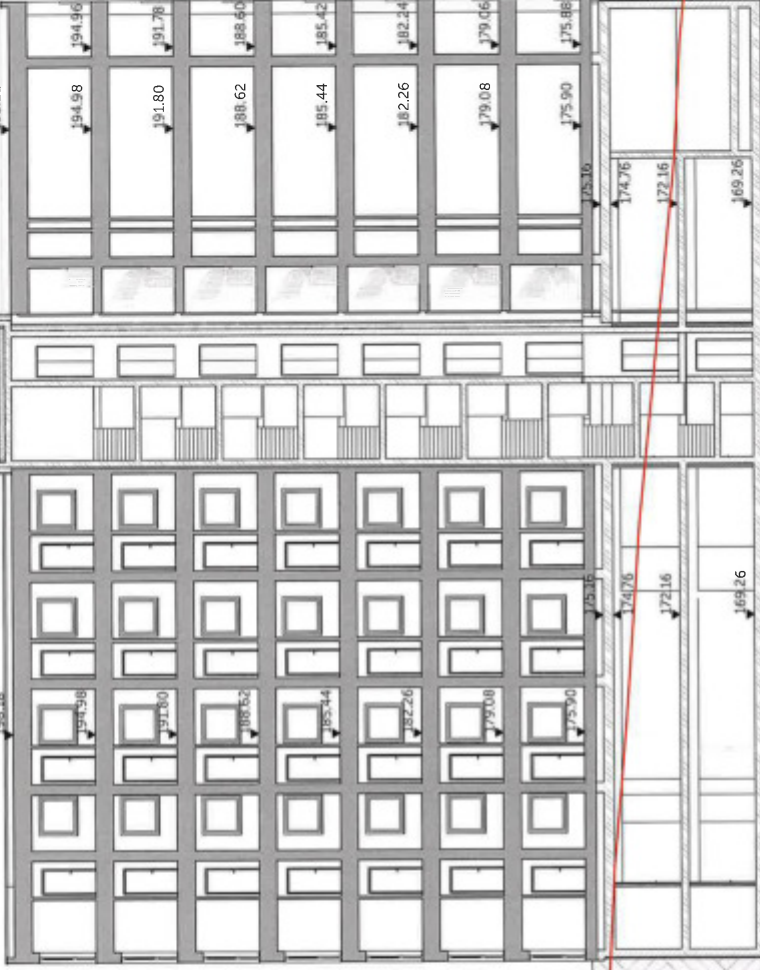
Tilbehør: B4 Jessheim AS  
 Kommune: Jessheim  
 Adresse:  
 Tegningsnr.: A.06 9  
 Prosjektnummer: O2021-009  
 Tegning: FASADE HUS M SØR-ØST, NORD-VEST



# HUS M

200.00 - Max. Høyde

- +198.18  
8 ETASJE "M"
- +194.98  
7 ETASJE "M"
- +191.80  
6 ETASJE "M"
- +188.62  
5 ETASJE "M"
- +185.44  
4 ETASJE "M"
- +182.26  
3 ETASJE "M"
- +179.08  
2 ETASJE "M"
- +175.90  
1 ETASJE "M"
- +172.16  
-1 KJELLER
- +169.26  
-2 KJELLER



BYGGEGRENSE

BYGGEGRENSE

Eksisterende terreng

SNITT M - M



B	07/06/22	Saknad om rammefølelse	ML
A	08/04/22	Lullipetentils, fasade, materialer, innlagssede balonger	ML
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
			
Prosjekt: <b>Vestskogen</b>		Dato: 21/09/2022	
Tilaksnavn: B4 Jessheim AS		Kontroll: ML, DT, VR	
Gnr./Bnr.: 132/304 Jessheim		Målestokk: Ark: 1:200 A3	
Tegningsnr.: A.05.5		Adresse: Vestskogen	
Tegning: SNITT M - M		Prosjektnummer: O2021-009	



## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

**2019/1035425-1/200**      **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
05.09.2019 21.00      VEDERLAG: NOK 0  
B4 JESSHEIM AS  
ORG.NR: 923 125 906

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2018/1615693-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

**2016/173753-1/200**      **ERKLÆRING/AVTALE**  
29.02.2016      RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS  
ORG.NR: 980 489 698  
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om beplantning  
OVERFØRT FRA: KNR:3033 GNR:132 BNR:275  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2018/1615693-2/200**      **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER**  
28.11.2018 21.00      **UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
RETTIGHETSHAVER: PAULSEN ARILD OVE  
  
OVERFØRT FRA: KNR:3033 GNR:132 BNR:275

2019/1203450-1/200      \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE  
11.10.2019 21.00      VEKET FOR: PANTEDOKUMENT      2019/1203431-1/200

**2019/440068-1/200**      **FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR**  
12.04.2019 21.00      RETTIGHETSHAVER: AKERSHUS BOLIG OG NERING AS  
ORG.NR: 990 144 478  
RETTIGHETSHAVER: PULS EIENDOM AS  
ORG.NR: 985 005 214  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2019/1203431-1/200**      **PANTEDOKUMENT**  
11.10.2019 21.00      BELØP: NOK 63 280 000  
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE  
ORG.NR: 920 058 817

**2021/1379311-1/200**      **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**  
03.11.2021 21.00      RETTIGHETSHAVER: ULLENSAKER KOMMUNE  
ORG.NR: 933 649 768  
Gjelder vann-, overvanns-, spillvanns- og pumpeledninger og tekniske anlegg i forbindelse med disse  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Kommune: 3033 ULLENSAKER

Gnr: 132 Bnr: 304

---

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler  
Gjelder også senere fradelte matrikkelenheter  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### **GRUNNDATA**

**2019/305667-1/200**

13.03.2019 21.00

#### **REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3033 GNR:132  
BNR:275

**2020/295624-1/200**

01.01.2020 00.00

#### **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:0235 GNR:132 BNR:304

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved  
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,  
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21  
tredje ledd.



PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER JESSHEIM  
GOTAASALLEEN 9  
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 123-22-9002 (Andreas Boulos)  
Vår referanse: 2861252/18666231  
Bestilling: C3 2022-05-25 (9) 97

Dato  
25.05.2022

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
173753	200	29.2.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3033 ULLENSAKER	132	275	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

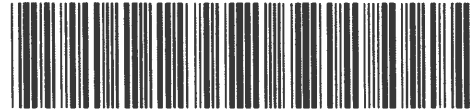
**OVERENSKOMST  
OM  
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG  
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert  
kiosk)  
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

**Hafslund Nett AS**  
(nedenfor kalt Netteier)

og

**Kjersti Romsaas Sundby**  
(nedenfor kalt Grunneier)



Doknr: 173753 Tinglyst: 29.02.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 132 og bnr. 275 i Ullensaker kommune, med eiendomsadresse: Langbråten er det inngått slik overenskomst om rettighetsreserv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 21.01.2016  
Nettstasjon nr.: U0090

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

## **1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER**

### **1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse**

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

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

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

### **1.2 Transport og ferdsel**

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

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

### **1.3 Opprydding**

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





#### **1.4 Byggeforsbud og beplantning**

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

## **2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER**

### **2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget**

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

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

### **2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg**

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

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

## **3 ERSTATNING**

### **3.1 Netteiers erstatningsplikt**

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

### **3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn**

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

## **4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER**

### **4.1 Tvister**

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr.

Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.



## 4.2 Tinglysning

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

## 5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

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

Sted: *Jørneim* Dato: *8/2-16*

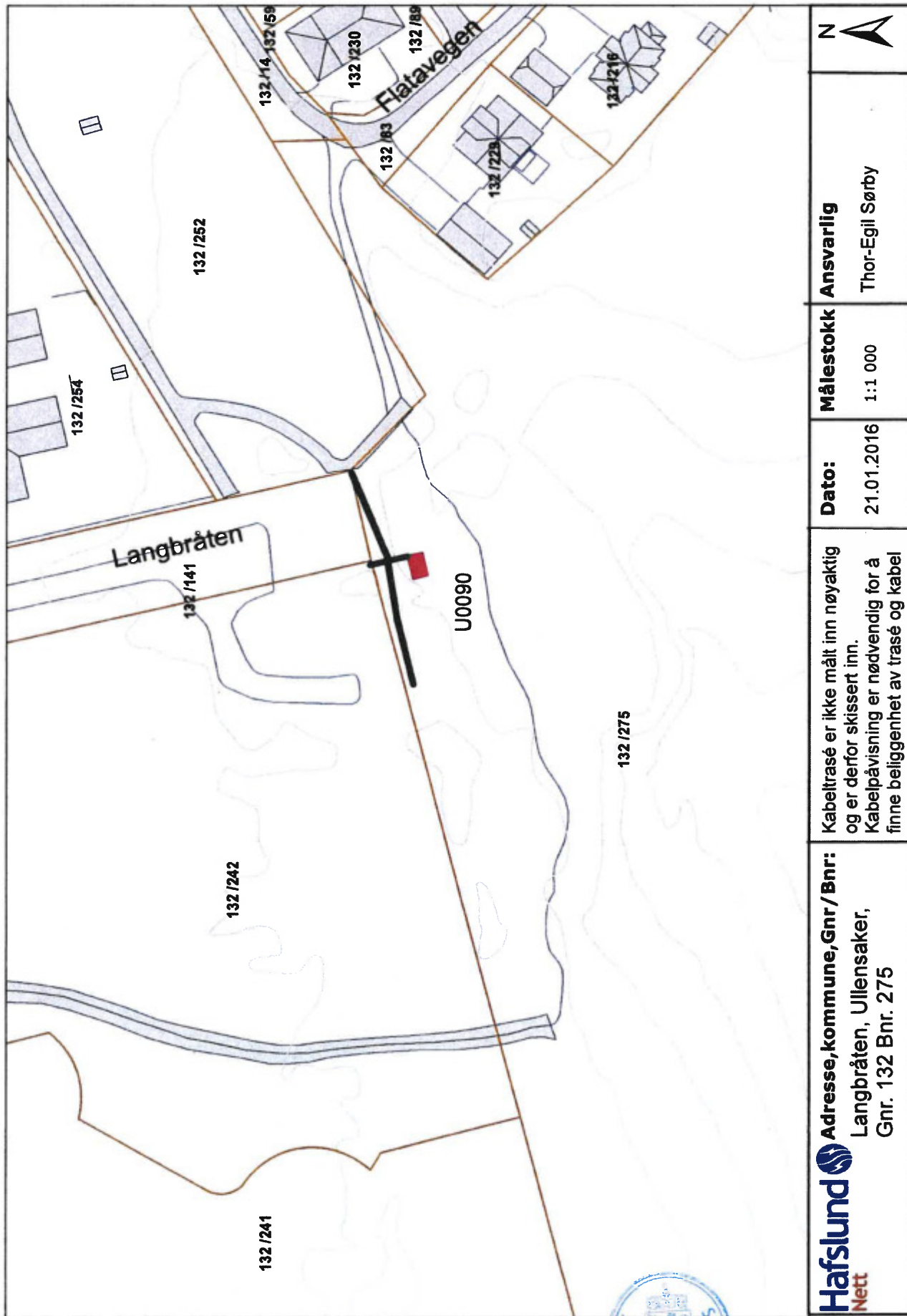
Sted: Oslo Dato: *22/1-16*

Grunneier 1 signatur:	<i>K. R. Sundby</i>
(Blokkbokst.):	KJERSTI ROMSAAS SUNDBY
Foretaksnr./ personnr.:	
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

<b>Hafslund Nett AS</b> <b>NO 980 489 698 MVA</b>	
Leder signatur:	<i>Lars David</i>
(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN
Saksbeh., signatur:	<i>Thor-Egil Sørby</i>
(Blokkbokst.):	THOR-EGIL SØRBY



# Overenskomst



**Hafslund**  
Nett

**Adresse, kommune, Gnr / Bnr:**  
Langbråten, Ullensaker,  
Gnr. 132 Bnr. 275

Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn.  
Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel

**Dato:**  
21.01.2016

**Målestokk**  
1:1 000

**Ansvarlig**  
Thor-Egil Sørby





Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER JESSHEIM  
GOTAASALLEEN 9  
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 123-22-9002 (Andreas Boulos)  
Vår referanse: 2861249/18666216  
Bestilling: C3 2022-05-25 (9) 95

Dato  
25.05.2022

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
440068	200	12.4.2019	FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR

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

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3033 ULLENSAKER	132	302	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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


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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent) Advokat Tore Økseter	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 440068 Tinglyst: 12.04.2019 STATENS KARTVERK
Adresse Drammensveien 133	
Postnummer   Poststed 0277   Oslo	
Fødselsnr /Org nr   Ref nr	

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn Jessheim Tomteselskap AS	Fødselsnr /org nr (11/9 siffer)

<b>2. Eiendom (avgivers)<sup>3</sup></b>					
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0235	Ullensaker	132	302		
0235	Ullensaker	132	304		

<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>				
	Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Puls Eiendom AS Akershus Bolig og Næring AS	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			



Rett kopi bekrefte  
Anne-Brit Kvalvik

Rett kopi bekrefte

Tore Økseter  
Advokat

Dato 9/4-2019	Hjemmelshavers underskrift 
------------------	--------------------------------

**4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>**

Puls Eiendom AS og Akershus Bolig og Næring AS har forkjøpsrett på vilkår i henhold til avtale med FFB Eiendomsinvest I AS og Jessheim Tomteselskap AS signert 27. februar 2019.

Vedlegg Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet  
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

Ja  Nei

**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>****6. Underskrifter**

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

Oslo 9/9-2019

**Noter**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Rett kopi bekreftes  
  
Tore Økseter  
Advokat

**AVTALE**  
**OM TILBAKEKJØPSRETT "B2" OG "B4" SOM SIKKERHETSSTILLELSE KNYTTET TIL SALG**  
**AV AKSJER I BEKKEFARET BOLIG 2 AS**

19. februar 2019

Herværende avtale er inngått mellom

**Akershus Bolig og Næring AS**, org.nr. 990 144 478 (**Abonas**), og  
**Puls Eiendom AS**, org.nr. 985 005 214 (**Puls**), som selgere av aksjene

og

**FFB Eiendomsinvest I AS**, org.nr. 918 984 275 (**FFB**) som erverver av aksjene

samt

**Jessheim Tomteselskap AS**, org.nr. 921 765 177, som hjemmelshaver.

-o0o-

Abonas, Puls og FFB har 19.11.18 inngått to aksjekjøpsavtaler;

**"BB2 80%"** hvor Abonas selger 49 % av aksjene og Puls selger 31 % av aksjene i Bekkefaret Bolig 2 AS, org.nr. 918 423 540 (**BB2**) til FFB.

**"BB2 20 %"** hvor Puls selger 20 % av aksjene i BB2 til FFB.

Aksjene er overtatt pr. 21.12.2018. Kjøpesummen iht. BB2 80% skal gjøres opp innen 5 år etter overtakelse (innen 21.12.2023). Kjøpesummen iht. BB2 20% skal gjøres opp innen 3 år etter overtakelse (innen 21.12.2021).

Som sikkerhet for ovennevnte selgerkreditt skal selger stille flere sikkerheter, hvorav herværende avtale gjelder sikkerhet angitt i begge aksjekjøpsavtaler av 19.11.18 pkt. 5 c) hvor det angis at

*"Som sikkerhet for selgerkreditten skal Selgerne ha:*

*...*

- c) Tinglyst rett for Selgerne til å kjøpe Eiendommen (ikke aksjene) til pris betalt til grunneier iht Opsjonsavtalen (kr. 2500 pr. S-BRA) dersom kjøpesummen ikke er oppgjort iht. dette punkt 4 innen fem år fra Overtakelse. Tilbakekjøpsretten skal tinglyses samtidig med overtakelsen. Oppgjørsansvarlig bistår med dette."*

"Eiendommen" er iht. aksjekjøpsavtalene angitt som "B1, B2, B3 og B4 med tillegg av fellesareal", dvs. gnr. 132 bnr. 275 og bnr. 299 i Ullensaker. Partene er enige om å begrense sikkerheten iht. aksjekjøpsavtalene pkt. 5 c) til tomtearealene B2 og B4, som er de tomteområder som BB2 iht. konsolidert opsjonsavtale av 07.02.2017 har rett til å erverve.

Tomteområdene B2 og B4 er under fradeling, og har fått følgende bruksnummer;


- B2 har fått bnr. 302 (gnr. 132), og
- B4 har fått bruksnummer 304 (gnr. 132)



Side 1 av 2

93

Rett kopi bekreftes

  
.....  
Tore Økseter  
As. Økseter

Fradelingen er pr dato ikke fullført, herunder gjenstår tinglysning av rettigheter.

Tilbakekjøpsretten kan benyttes dersom kjøpesummen ikke er oppgjort innen 21.12.2023 (fem år etter overtakelse), dog slik at FFB skal ha fått varsel ved fristoversittelse, og mulighet for å betale kjøpesummen innen 4 uker fra varsel er gitt. Følgende gjelder mht varsel:

- i) Dersom Selgerne, etter forfall 21.12.2023, ønsker å benytte tilbakekjøpsretten skal de sende varsel til FFB ved styreleder og daglig leder (pr epost, med bekreftelse på at eposten er kommet frem) om at tilbakekjøpsretten kan bli utøvd dersom Kjøper ikke betaler kjøpesummen innen fire uker etter at varsel er avsendt og bekreftet mottatt av FFB. Dersom kjøpesummen ikke er betalt innen nevnte frist på fire uker fra bekreftet mottatt varsel fra FFB kan tilbakekjøpsretten utøves.
- ii) Dersom Kjøper (FFB) ikke har betalt kjøpesummen innen 21.12.2023 skal FFB betale lovens forsinkelsesrenter fra 21.12.2023 til betaling skjer.

Samiet gir dette følgende korrigerende rettlighet for Abonas og Puls (Tilbakekjøpsretten)

**Tinglyst rett til kjøp av gnr. 132 bnr. 302 og 304 (svarende til tomteområde B2 og B4) i Ullensaker kommune, til pris betalt til grunneier iht Opsjonsavtalen (kr. 2500 pr S-BRA) dersom kjøpesummen for aksjene i BB2 ikke er oppgjort innen fem år fra Overtakelse, dvs. innen 21.12.2023, og Kjøper heller ikke betaler innen fire uker etter at Selgerne har sendt varsel om utøvelse av tilbakekjøpsretten.**

Tilbakekjøpsretten skal tinglyses snarest etter at fradelingen av bnr. 302 og 304 er gjennomført.

Dersom fradeling ikke er gjennomført pr. 4. mars 2019 skal Tilbakekjøpsretten tinglyses 132/275, hvor på Tilbakekjøpsretten skal stettes andre eiendommer enn 132/302 B2) og 132/304 B4) et aks fradeling er gjennomført.

Puls og Abonas forbeholder Tilbakekjøpsretten seg imellom iht andel av tilgodehavende krav mot FFB

oOo

Henværende avtale i 3 originaler, ett til hhv. Abonas, Puls og FFB

27. februar 2019

For Puls Eiendom AS

Halstein Kvisvik - Jan Thomas Thomassen

For FFB Eiendom Invest AS

Toralf Svenkerud

For Akershus Bolig & Næring AS

Willy Fauchald

For Jessheim Tomteselskap AS

Toralf Svenkerud

Side 2 av 2



Rett kopi bekreftes

Tore Økseter  
Advokat



PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER JESSHEIM  
GOTAASALLEEN 9  
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 123-22-9002 (Andreas Boulos)  
Vår referanse: 2861247/18666206  
Bestilling: C3 2022-05-25 (9) 94

Dato  
25.05.2022

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1379311	200	3.11.2021	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3033 ULLENSAKER	132	275	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seiendom.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

Rekvirent:  
BRAUTEN EIENDOM AS  
PÅSTØKES 6054 TILGÅRDEN  
7434 TRONDHEIM  
Org.nr. 917 066 221



Doknr. 1379311 Tinglyst: 03.11.2021  
STATENS KARTVERK

## ERKLÆRING

Ullensaker kommune, org.nr. 933 649 768,  
gis rett til å ha liggende, og til enhver tid føre tilsyn og vedlikeholde offentlige vann-, overvanns-,  
spillvanns- og pumpeledningen(e) som legges /er lagt over vår eiendom, tekniske anlegg i forbindelse  
med disse ~~og til liggende og pumpeledninger~~ på våre eiendommer

knr. 3033 (Ullensaker Kommune) gnr. 132 bnr.275, 299, 301, 302, 303, 304 og  
senere fradelte matrikler fra disse.

Som bilag til erklæringen gjelder kart i målestokk 1:500, merket «Oversiktsplan VA Nedre del» sist  
rev.14.08.20 og «Oversiktsplan VA Øvre del» sist rev.18.05.20, hvor den/ de planlagte ledninger og  
anlegg er vist.

Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningen(e) ~~og pumpeledninger~~ ved bebyggelse og  
disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningen(e) ikke utsettes for trykk, forskyvninger eller endringer av  
grunnforholdene. Det må ikke uten samtykke fra kommunen bygges eller gjøres tiltak nærmere offentlige  
anlegg enn 4 meter.

Kommunen skal ha uhindret adgang til når som helst å foreta graving, reparasjon, ettersyn og fornyelse  
av ledningene. Erstatning for skader og ulemper som dette arbeidet måtte føre med seg skal søkes ordnet  
i minnelighet. Oppnås ikke enighet om fastsettelsen av erstatningen skal dette fastsettes ved skjønn.

Ullensaker Kommune er selv ansvarlig for all drift og vedlikehold av anlegget ~~og pumpeledninger~~  
~~og pumpeledninger~~.

~~og pumpeledninger~~  
~~og pumpeledninger~~.

Alle eiendommer er i Ullensaker Kommune (3033) Erklæringen  
tinglyses på alle eiendommene.  
Bekkefare Bolig as besørger og bekoster tinglysning av denne erklæring.

(Sted) Oslo ....., den (dato) 2019-21

Hjemmelshaver til gnr.132 bnr.275, 299, 302, og 303  
Bekkefare Bolig as, orgnr. 914 280 141

Tollef Ekenkerud  
v/ Tollef Ekenkerud

Vegard Tyldum  
v/ Vegard Tyldum



Rett kopi bekreftes  
Anne-Britt Kvalvik

RETT KOPI BEKREFTES

Trondheist, dato 28/10-21

Sign Lina Brauten

Lina Brauten, Eiendomsmegler

Hjemmelshaver til gnr.132 bnr.304  
B4 Jessheim as, orgnr. 923 125 906

  
.....  
v/ Tollef Sjenkerud

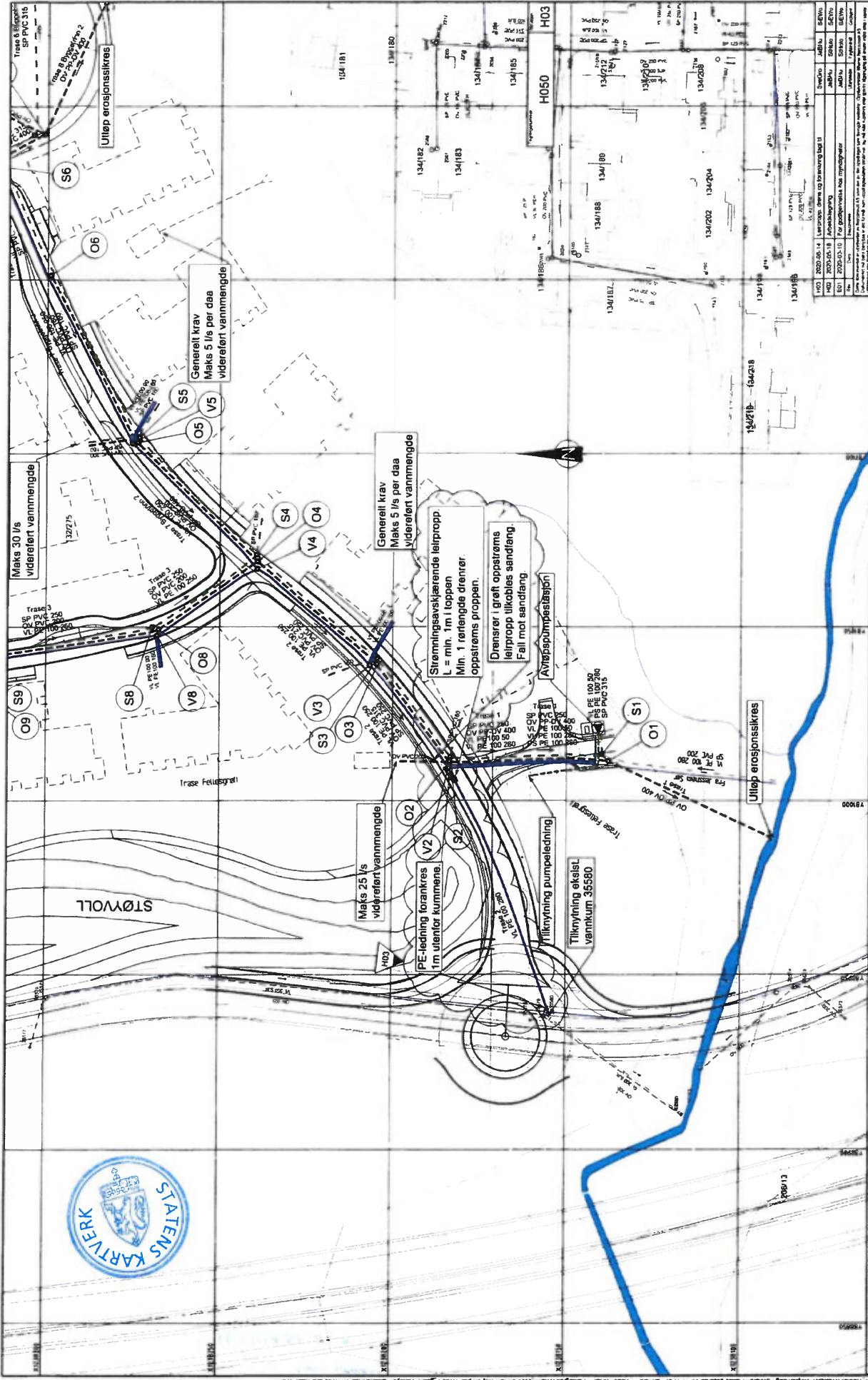
Hjemmelshaver til gnr.132 bnr.301 (realsameie)  
Styret i Vestbyen I og II Driftssameie, orgnr. 926 918 680

  
.....  
v/ Vegard Tyldum

  
.....  
v/ Magnus Aune Hvam







MERNKADER		TEGNFORKLARING	
<p>Plasering av eksisterende VA-utløp og nytt VA-utløp er vist med blå linjer. Utløpene er plassert i henhold til planens utforming. Utløpene er plassert i henhold til planens utforming. Utløpene er plassert i henhold til planens utforming.</p> <p>Utløpene er plassert i henhold til planens utforming. Utløpene er plassert i henhold til planens utforming. Utløpene er plassert i henhold til planens utforming.</p>	<p>Utløp</p> <p>Pumpe</p> <p>Kummer</p> <p>Pumpeledning</p> <p>Overvannsledning</p> <p>Spillvannsledning</p> <p>Vannledning</p> <p>Betongtøse</p>	<p>Utløp</p> <p>Pumpe</p> <p>Kummer</p> <p>Pumpeledning</p> <p>Overvannsledning</p> <p>Spillvannsledning</p> <p>Vannledning</p> <p>Betongtøse</p>	<p>Anlegg som utgår</p> <p>Eksisterende</p> <p>Anlegg som utgår</p>
<p><b>Bekkerfaret Bolig AS</b></p> <p>Vestbyen, Jessheim</p> <p>Oversiktsplan VA</p> <p>Nedre del</p>		<p>1:500</p>	
<p>Norconsult</p> <p>5180166</p>		<p>H050</p> <p>H03</p>	



Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER JESSHEIM  
GOTAASALLEEN 9  
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 123-22-9002 (Andreas Boulos)  
Vår referanse: 2861240/18666170  
Bestilling: C3 2022-05-25 (9) 87

Dato  
25.05.2022

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
305738	200	13.3.2019	BESTEMMELSE OM VEG

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

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3033 ULLENSAKER	132	275	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Innsender iht folgebrev/  
innsender ikke oppgitt:

985851914  
org.nr./todselsnr.

# ERKLÆRING OM VEGRETT

Undertegnede, som hjemmelshaver til gnr 132 bnr 275 i Ullensaker, gir følgende fradelte eiendommer veirett over sin eiendom, som regulert i Detaljreguleringsplan for Bekkefaret R386 og vist i nedenforstående tegning X1C:

- Gnr 132 bnr 301 (på tegning nedenfor kalt B1)
- Gnr 132 bnr 302 (på tegning nedenfor kalt B2)
- Gnr 132 bnr 303 (på tegning nedenfor kalt B3)
- Gnr 132 bnr 304 (på tegning nedenfor kalt B4)



Rett kopi bekreftes  
Anne-Brit Kvalvik

*AK*

Dato: 24/1-19  
Sted:

STED Dato: OSLO

*Tollef Svenkerud*

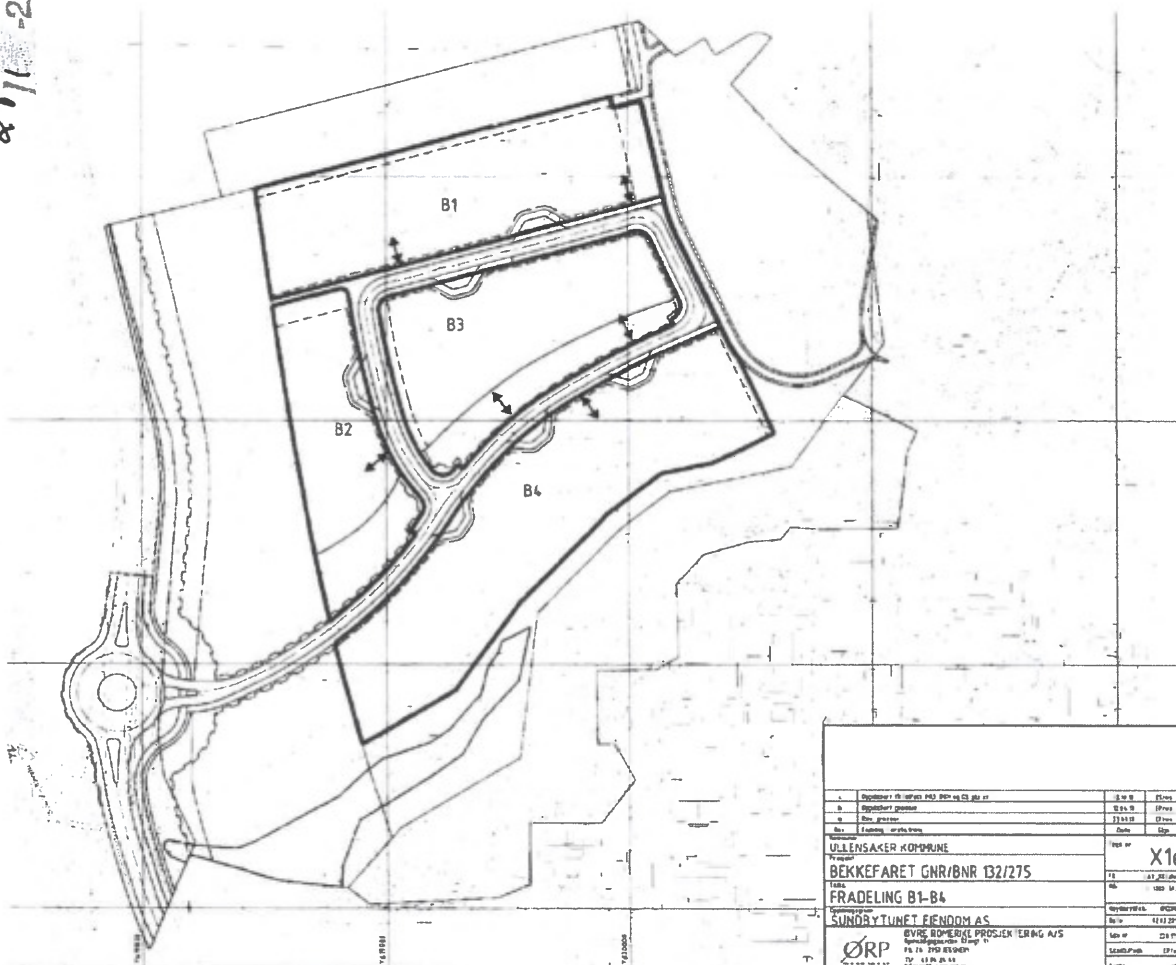
Jessheim Tomteselskap AS – Org.nr 921 765 177  
v/Tollef Svenkerud



Doknr: 305738 Tinglyst: 13 03 2019  
STATENS KARTVERK

Kan tinglyses

28/1-2019





Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER JESSHEIM  
GOTAASALLEEN 9  
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 123-22-9002 (Andreas Boulos)  
Vår referanse: 2861241/18666175  
Bestilling: C3 2022-05-25 (9) 89

Dato  
25.05.2022

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
305792	200	13.3.2019	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3033 ULLENSAKER	132	275	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





Innsender iht. telegbrev/


postbrev eller elektronisk melding

985851514

org.nr./fødselsnr.

# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Jessheim Tomteselskap AS	
Adresse c/o Fredensborg Bolig AS, Stensberggt. 27	
Postnummer 0170	Poststed Oslo
Fødselsnr./Org nr 921765177	Ref nr

 Doknr: 305792 Tinglyst: 13.03.2019 STATENS KARTVERK
--

KAN TINGLYSES  
 29/1-19  
 HILD PAULSEN  
 ADVOKAT

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn Jessheim Tomteselskap AS	Fødselsnr./org nr. (11/9 siffer)

<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>					
Kommunenr 0235	Kommunenavn Ullensaker	Gnr 132	Bnr 275	Fnr	Snr

<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>						
<b>A</b>	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>					
	Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	0235	Ullensaker	132	301		
	0235	Ullensaker	132	302		
	0235	Ullensaker	132	303		
	0235	Ullensaker	132	304		
<b>B</b>	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>					
	Navn			Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer)		



Rett kopi bekreftes

Anne-Brit Kvalvik

Dato 24.1.19	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> Tore Srenken
-----------------	---

*Arild Paulsen*  
ARILD PAULSEN  
ADVOKAT

STATENS KARTVERK  
28/11-2019

**4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>**

De fire fradelte eiendommene 132/301, 132/302, 132/303 og 132/304 gis med dette rett til å legge og ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer over eiendommen gnr. 132 bnr. 275 frem til offentlige vann- og avløpsledninger. Retten omfatter også fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, herunder utskifting av ledningene.

Vedlegg Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet  
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

Ja  Nei

**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>**

**6. Underskrifter**

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

Oslø 28/11-19

*Tollef Svenkeim*

**Noter**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER JESSHEIM  
GOTAASALLEEN 9  
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 123-22-9002 (Andreas Boulos)  
Vår referanse: 2861242/18666180  
Bestilling: C3 2022-05-25 (9) 96

Dato  
25.05.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
300345	200	17.3.2022	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

## Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3033 ULLENSAKER	132	275	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



## Erklæring

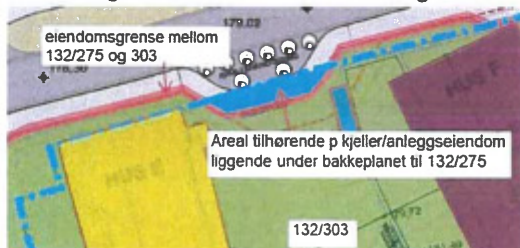
### Gjensidige rettigheter:

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr.303(fellesareal), 321 (parsell 5 blokk G), 322 (parsell 4,blokk F), 323 (parsell 3/blokk E) og 324 (parsell 2/pkjeller/anleggseiendom), gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.  
Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.
2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

### Andre rettigheter:

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr.324 (p-kjeller) og gnr.132 bnr.303 (fellesareal) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr.321, 322 og 323 (blokk G,F,E) rett til adkomst over eiendommene for tilgang til egne eiendommer. Gnr.132 bnr.303 gir adkomstrett til gnr.132 bnr.324 over eiendommen for tilgang til egen eiendom.
4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr.321 (blokk G) og 322 (blokk F) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr.324 (pkjeller) rett til å benytte heis/trapperom fra plan-1 til plan -2 for tilgang til p-kjeller i plan -2.
5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr.275 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 132 bnr.321, 322, 323 og 324 rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense samt rett til å la bnr.324 (pkjeller/anleggseiendom) ligge under del av vår eiendom, se utsnitt med vist areal. Dette med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.



Rett kopi bekreftet  
Anne-Britt Kvalvik

6. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.132 bnr.275 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.132 bnr. 301, 302, 303, 304 rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde avfallscontainere på vår eiendom.

Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.  
Alle eiendommer er i Ullensaker Kommune.

Oslo, 08.03.22

Hjemmelshaver til gnr.132 bnr.275, 303, 321, 322, 323, 324  
Bekkefaret Bolig AS - Orgnr.914 280 141

v/ **Håkon Sundbye**

v/ **TOLLEF SVENICERUD**

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

### **Generelt**

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** 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, prismetlamper 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.

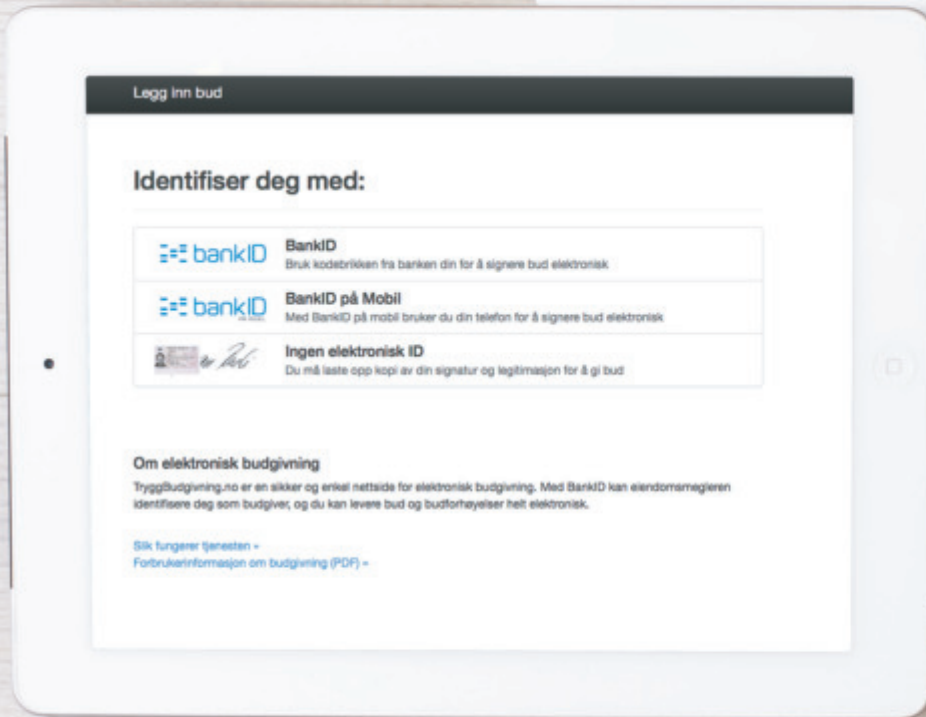
**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse:**  
Vestskogen Jessheim bygg M  
i Ullensaker kommune

**Oppdragsnummer:**  
123-23-9001

**Meglerforetak:** BRUSTAD & PARTNERE AS

**Saksbehandler:** Kåre A. Brustad

**Telefon / Mobil:** 63 97 61 00 / 45 00 43 00

**E-post:** Kare.brustad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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** \_\_\_\_\_

Egenkapitalen 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
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.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
  - budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-





# Notater

