

aktiv.



Skogmo Park - G208, 2053 JESSHEIM

**Prosjektert 2-roms
selveierleilighet i 2. etasje på
Skogmo Park - Mulighet for grønt
boliglån!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 25 218,-
Total ink omk.: Kr 3 415 218,-
Selger: Vatne Prosjekt 3 AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
P-rom/BRA 44/44.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 131, bnr. 79
Oppdragsnr.: 1208250031

Prosjektert 2-roms selveierleilighet i 2. etasje på Skogmo Park!

For salg er en prosjektert 2-roms selveierleilighet, beliggende i 2. etasje. Leiligheten vil ha en god og praktisk planløsning, og inneholde gang, stue og kjøkken i moderne åpen planløsning, soverom og flislagt bad med gulvvarme. Balkong utenfor stue/kjøkken på ca. 7,6 kvm med fin plass til utemøblement.

Videre vil det medfølger en sportsbod i kjelleranlegget.

Leiligheten ligger i byggetrinn 3, i Hus G. Utbygger har vært opptatt av å benytte gode og solide materialer som varer lenge og er med på å skape en ramme av stabilitet. Leilighetsbyggene i Skogmo Park blir av tegl, et materiale holder godt og skaper et moderne og trivelig uttrykk.

Det er umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter Jessheim har å by på. Med sin attraktive beliggenhet mellom barnevennlige Skogmofeltet med skole og barnehage, og Jessheim sentrum med kjøpesenter med 140 butikker og spisesteder, kultur og idrettstilbud og togstasjon med svært god kollektivtilknytning.

Hus G er planlagt ferdigstilt i løpet av 2.halvår 2025.



Innhold

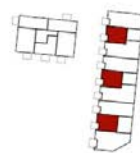
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	11
Nabolagsprofil	45
Budskjema	51

G208

Type 2-roms
Etasje 2., 3. og 4. etg
BRA 44,2 m²
P-rom 43 m²
Balkong 7,6 m²



MERK!
Tegningene er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealet er regnet ut etter NS3940:2012.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Velkommen til Skogmo Park. Illustrasjon av hus F og G.



Skogmo Park illustrasjon fra nabobygget F402 fra balkong og inn mot kjøkken.



Eksempel på stue (bilde fra annen leilighet i nabobygget, og er ikke fra leiligheten som selges.)



Eksempel på stue og kjøkken. Denne leiligheten har oppgradert kjøkken.



Stilfullt kjøkken med fargen Stockholm. Valgt av arkitektfirmaet Butenschön & Scholz.



Illustrasjon av kjøkken.



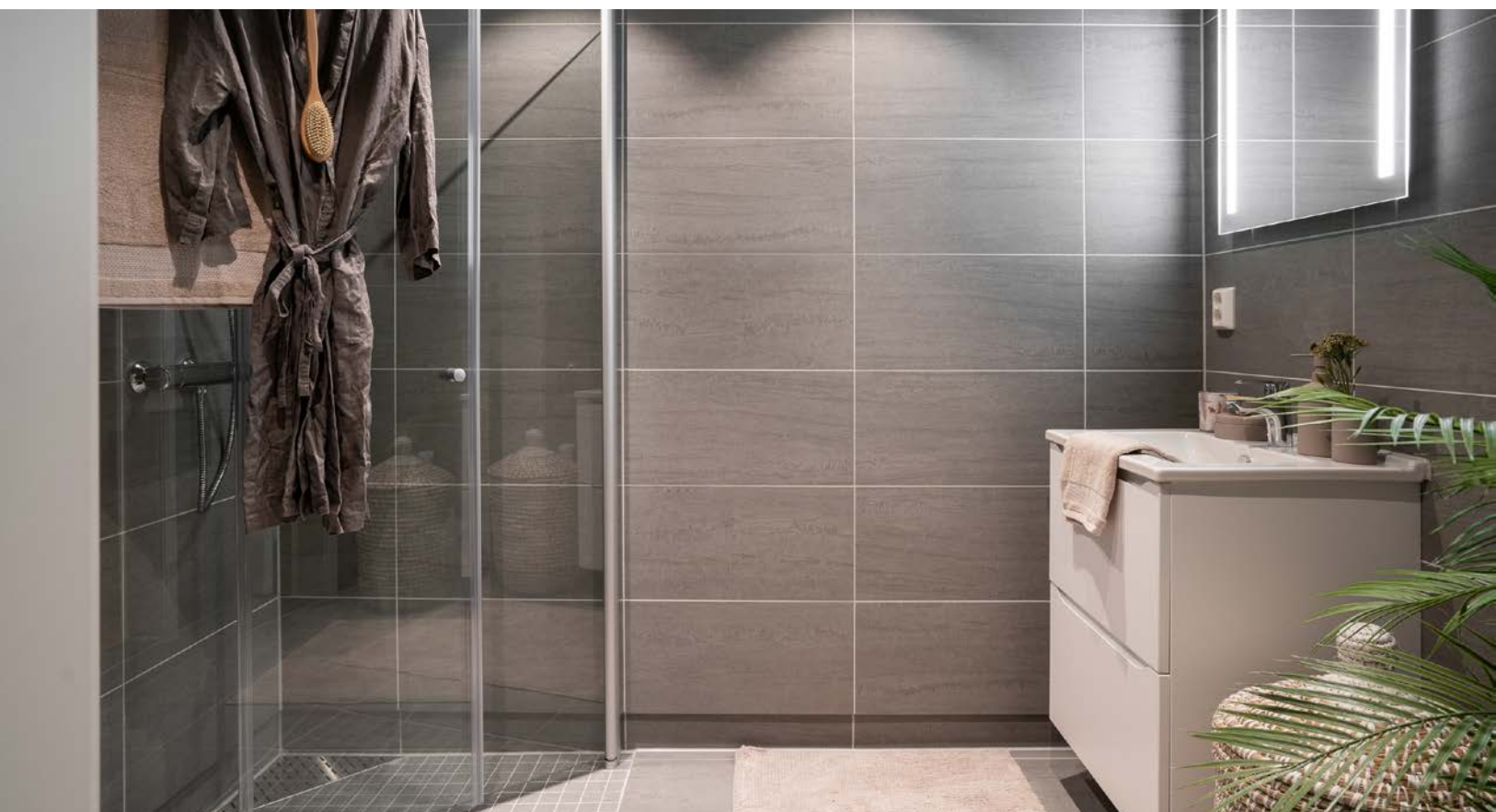
Eksempel på soverom med mulig innredning., (Bildet er hentet fra en annen leilighet i nabobygget, og er ikke fra leiligheten som selges.)



Soverom. (Bildet er hentet fra en annen leilighet i samme bygg, og er ikke fra leiligheten som selges).



Skogmo Park illustrasjon av badrom. Hviteware på bad er ikke en del av leveransen.



Badene på Skogmo Park holder høy standard. Eksempel på bad fra nabobygget.



Bilde fra Nabosameiet Skogmo Park trinn 1 som er ferdigstilt.



Bilde fra Nabosameiet Skogmo Park trinn 1 som er ferdigstilt.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 44.2kvm

P-rom 44kvm

Arealbeskrivelse

Leilighet

Bruksareal

2. etasje: 44.2 kvm Gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

Primærrom

2. etasje: 44 kvm Gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt med bakgrunn i tegninger datert 08.04.2022. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Uteareal

Boområdet vil bestå av både leiligheter og rekkehus. Det vil opparbeides fine fellesområder mellom boligene med bla. internveier med belegningsstein og asfalt, grøntarealer og beplantning, samt et felles drivhus for sameiet.

Det vil bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter justeringer er ennå ikke fastsatt. Det tas forbehold dersom fradeling eller sammenføring skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av boligen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, kan kjøper holde tilbake kr 15.000,- om annet beløp ikke er avtalt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15282 m²

Innhold

Moderne, prosjektert 2-roms selveierleilighet i 2. etasje. Leiligheten inneholder gang, stue og kjøkken i moderne åpen løsning, soverom og flislagt bad med gulvvarme.

Innhold:

2. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og soverom.

Sekundære rom: Bod i kjeller.

Kort fortalt:

- Prosjektert selveierleilighet med god planløsning og standard.
- HTH kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Vannbåren gulvvarme i kjøkken, stue, bad og gang.
- Balkong på ca. 7 kvm med plass til utemøblement.
- God takhøyde og store vindusflater.
- Det er gjort omfattende tilvalg på denne boligen.
- Lavere strømutgifter ved kjøp av nybygg.
- Rikelig med sykkelparkering.
- Gjesteleilighet/selskapslokale i sameiet.
- Bod i kjeller.
- Mulighet for kjøp av garasje plass.

Kjøkken leveranse

Kjøkkeninnredning fra HTH med fronten Stockholm. Laminat benkeplate 652

Sandsten. Veggfarge 12185 Gentle Whisper - 1903-Y32R.

Integrerte hvitevarer medfølger (induksjonstopp, ovn, oppvaskmaskin og kombiskap).

Oppvaskkum i stål, blandebatteri og Slimline ventilatorhette i overskap.

Baderom leveranse

Hvit baderomsinnredning, heldekkende servanttopp, speil med lys, vegghengt klosett, opplegg for vaskemaskin, innsvingbare dusjvegger/-dør, samt ett-greps armatur.

Downlights i himling på bad.

Tilvalgsmuligheter denne enhet

Ingen tilvalgsmulighet på denne.

TV/Internett/Bredbånd

Opplegg for bredbånd og digital-tv bestilles av utbygger og organiseres av sameiets styre/beboere. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd. Tilkobling og bruk av bredbånd/TV bekostes kjøper. Det gjøres oppmerksom på at fasttelefon ikke leveres.

Parkering

Mulighet for kjøp av p-plass i felles garasjeanlegg til kr 300 000 direkte fra utbygger. Heis direkte ned til oppvarmet garasjeanlegg, hvor både garasjeplasser og sportsboder finner sted.

Alle garasjeplassene vil være tilrettelagt for elbil-lading, men ladeboks medfølger ikke.

For besøkende vil det være 14 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget under hus F og G.

Disse 14 plassene vil være gjesteplasser for Hus F, Hus G og rekkehusene i byggetrinn 2.

Radonmåling

Bygget vil bli utført med forskriftsmessig radonsperre som dokumenteres med ferdigattest.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Beliggenhet

Skogmo Park, mellom Skogmofeltet og Jessheim sentrum. Her bor du i rolige omgivelser med marka som nærmeste nabo, samt har kort vei til byen.

Fra prosjektet er det gangavstand til Jessheim Storsenter og sentrumsgatene som rommer et godt utvalg av butikker og restauranter. I Storgata ligger det flere populære spisesteder, kafeer, barer og utesteder, noe for enhver smak. Rett ved Jessheim Storsenter ligger Ullensaker Kulturhus med sine 3 kinosaler. Kulturhuset byr også på konserter, teater, revyer og kunstutstillinger.

Det er kort vei til nærbutikker som bla. Kiwi Gystad, Extra i Saga senter og Rema 1000 og Meny på Gystadmarka.

I Gystadparken er det også flere store næringskjeder som Bohus, Jysk, Jula og Gausdal Lanhandleri. På andre siden av veien for Gystadparken er bilbyen på Jessheim med flere bilforhandlere og ikke minst Biltema og Mekonomen.

Det er flere flotte friluftsområder i umiddelbar nærhet til prosjektet i Jessheimmarka.

Det skal bygges lysløype som går fra innerst i Gerhard Veess veg, gjennom hele det nye feltet og under den nye omkjøringsveien. Spenn på deg skiene eller knyt på deg turskoene og ta turen rett ut i marka.

Nordbytjernet, på andre siden av sentrum, er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker og ligger en kjøre- eller sykkel tur fra boligen. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turstier for små og store. Tjernet har også fine badeplasser med strender, volleyballbaner og bade- og fiskebrygger. På vinterstid er det mulighet for å stå på skøyter og ake.

Ved UKI Arena/ Jessheim stadion finner du fotballbane, friidrettsbane og Jessheim i og- flerbrukshall som åpnet dørene i 2014. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Ull/ Kisa er Jessheims idrettslag, og de tilbyr bla. fotball, håndball, friidrett og innebandy. Jessheimbadet åpnet dørene i juni 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Det er også flere store treningssentre å velge mellom på Jessheim.

Jessheim i Ullensaker kommune er en by som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca. 1.000 innbyggere i året og har nå over 43.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv.

Det er kort og trygg gangavstand til Skogmo barneskole, Allergot ungdomsskole like ved siden av og flere barnehager i nrområdet. En kort sykkel tur til Jessheim videregående skole fra leiligheten.

Jessheim tilbyr gode buss- og togforbindelser til bl.a. Oslo, Gardermoen og Lillestrøm. Nærmeste holdeplasser heter "Julius Dahls veg" og "Dampsaga alle", og herfra er det som regel avganger flere ganger i timen mot Jessheim stasjon og OSL Gardermoen. Med bil tar det 2 minutter til Jessheim sentrum, 13 minutter til Gardermoen og ca. 40 minutter til Oslo.

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Fra Jessheim sentrum: Kjør østover RV 174 (Algarheimsvegen) fra Storgata og over jernbanebrua. Kjør rett frem i to rundkjøringer, og ta til høyre inn Julius Dahlsveg. Hold til venstre inn Skogmovegen. Ta så til høyre inn Gerhard Veess veg og du vil snart finne det nye prosjektet på din høyre.

Energi

Oppvarming

Det legges vannbåren gulvvarme i kjøkken, stue, bad og gang. Det leveres vannbåren gulvvarme på badegulv.

Varmt tappevann leveres via felles varmtvannstanker/varmtvannssystem i teknisk rom. Det monteres energimåler i hver leilighet for både oppvarming og tappevann. Avregning av energi til fellesareal utføres av sameiet basert på fellesmåler. Fellesmåleren måler sameiets energi- og vannforbruk, som så internt fordeles i henhold til avlest forbruk i hver leilighet.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil stipuleres når boligene tas i bruk, og vil inkludere vann, avløp og renovasjon.

Kommunale avgifter faktureres den enkelte seksjonseier direkte av kommunen.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Info formuesverdi

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle boliger man eier, men ikke bor fast i).

Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no

Andre utgifter

Eier vil selv stå ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, innboforsikring, strømforbruk, m.m.

Velforening

Det kan bli etablert velforening for alle sameier på reguleringsplanen, de vil da være pliktig medlemskap i området velforening. Årlig avgift til velforening er ikke fastsatt. Dette til drift av fellesarealer, lekepass m.m.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, som vil omfatte bl.a felles forsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Foreløpig budsjett vil for dette beløpe seg til ca. kr. 46 pr. kvm/mnd. Varmt vann og fyring vil beløpe seg til ca. kr. 18,- pr. kvm. BRA/mnd. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået ved overlevering av bolig.

Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets generalforsamling.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bla. innboforsikring og strømudgifter. Selger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

Sameiet

Sameienavn

Skogmo Park boligsameie 2

Om sameiet

Sameiet vil bestå av 69 boligseksjoner fordelt på 10 rekkehus og 59 leiligheter i 2 boligblokker.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til vedtekter vil følge som vedlegg til salgsoppgaven.

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 131, bruksnummer 79 i Ullensaker kommune.

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 131, bruksnummer 79 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på den felles eiendommen:

1926/ 900125-1/ 10 26.06.1926 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Forbud mot næringsvirksomhet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0235 GNR: 135 BNR: 83

1949/ 3081-1/ 10 29.10.1949 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 34

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3033 GNR: 135 BNR: 247

1967/ 2847-1/ 10 14.06.1967 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 198

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3033 GNR: 135 BNR: 247

1969/ 1407-1/ 10 08.03.1969 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 198

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 239

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3033 GNR: 135 BNR: 247

1989/ 11844-1/ 10 30.10.1989 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 752

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3033 GNR: 135 BNR: 247

2020/ 3496934-1/ 200 16.12.2020

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/ KABLER

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygning, drift, vedlikehold og fornyelse

Transport og ferdsel

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/ 866579-1/ 200 08.08.2022
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 131 BNR: 160

Heftelsene følger sameiets felles eiendom og omhandler registrering og sammenslåing av grunn, bestemmelser om vei og adkomstrett, rett for Elvia til å anlegge og drifte elektriske ledninger og anlegg over eiendommen, bestemmelser om vannledning og gjerde, samt bestemmelse om forbud mot næringsvirksomhet på eiendommen.

Ferdigattest/ brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/ eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger i tilknytning til offentlig vei.
Boligene tilknyttes offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "boligbebyggelse - blokkbebyggelse" på felt BBB3 i Detaljreguleringsplan for B5 og B6.5 Jessheim Sørøst.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Området mellom Langelandsfjellet og Skogmofeltet bygges pt. ut med bla. ny vei og flere boliger. Planlegging er igangsatt, og illustrasjon av hvor veien vil gå kan ses på kommunens kartportal: <https://kommunekart.com/klient/ullensaker/kartportal>

Adgang til utleie

Utleie vil være tillatt etter de bestemmelser som settes av sameiet og dets styre.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/ gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven. Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av andel tomteverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Dette gir en dokumentavgift på ca kr. 8.069,- pr BRA for boligen. Dette gir en dokumentavgift på ca. 202,- per kvm BRA for boligen. Det tas forbehold om endring i gebyrer, offentlige avgifter, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende.

Dokumentavgift kr. 8.870,-

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 545,-

Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 545,-

Gebyr for pantattest kr 240,-

Administrasjonsgebyr for etablering av bredbånd og seksjoneringsgebyr kr. 15.000,-

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 25 218

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke et tilretteleggingsgebyr kr 23 500,-, oppgjørshonorar kr 7 000,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale

Betaling av vederlag og utlegg ved avslutning av oppdraget:

Det er særskilt avtalt at megler kun skal ha vederlagsbetaling for gjennomførte salg. Hvis oppdraget blir trukket tilbake, sagt opp, prosjektet videresolgt, aksjene i oppdragsgivers selskap eller prosjektet ikke blir realisert pga. manglende offentlig godkjenning eller andre forhold oppdragstaker ikke har herredømme over, skal oppdragsgiver kun bli belastet for vederlag for gjennomførte salg og dokumenterte utlegg. Det ytes ikke vederlag for utført arbeid på leiligheter som ikke er solgt.

Dersom oppdragsgiver finner kjøper til hele eller deler av porteføljen skal oppdragstaker kun betale for påløpte kostnader ikke meglerprovisjon.

Oppdragsansvarlig

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim
Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

21.03.2025



Jessheim storsenter ligger innen gangavstand og tilbyr ca 140 butikker og serveringssteder.



Det er gangavstand til Jessheim stasjon. Her går det ofte tog til/fra Oslo og buss til Gardermoen.



Jessheim kan by på Nordbytjenet som er et flott rekreasjonsområde.



Jessheim friidrettsstadion - På Gystadmarka finner man idrettsparken med bla. UKI stadion, idrettspark, ishall og Jessheimbadet.

Vedlegg

Leveransebeskrivelse

SKOGMO PARK – BYGGETRINN 2

Denne leveransebeskrivelsen omfatter generell standard og leveringsomfang for leiligheter i prosjektet. Tegninger og bilder i prospektet er illustrasjoner. Leveringsomfang, fargevalg og materialkvaliteter er gjengitt i denne leveransebeskrivelse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet og i visningslokalet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, bad- og kjøkken- og gardero-beløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, utomhusdetaljer med videre. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Tegninger i prospektet kan i noen grad avvike i forhold til den endelige utforming, blant annet er sjakter, innkassinger og VVS-føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen, størrelse og åpningsmulighet i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av tegl, isolasjonskrav osv. Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift

TEK 17. Prosjektet tilrettelegges for universell utforming kun på nivå plantegning.

TOMT

Tomten opparbeides med utomhusanlegg bestående av asfalterte eller betonghellebelagte veier, samt anlagt plen på de arealer der dette er egnet. Lekeplass, stier, plen, drivhus og lignende blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes av sameiet. Uteområder opparbeides med plen, beplantning, sittegrupper og pullertbelysning, samt et drivhus. Gangstier og kjøreveier skal i hovedsak ha fast dekke. Innkjøring til garasjeanlegget er felles med nabosameiet. Det er installert snøsmelteanlegg i nedkjøringsrampe til p-anlegg, uteareal forøvrig vil ikke få installert snøsmelteanlegg. Utomhusplanen kan vise arealer som ligger utenfor tomten. Utomhusplanen er ikke endelig og mindre avvik vil forekomme. Sameiet overtar driftsansvaret for utomhusanlegg samtidig med boligene.

Det blir avsatt areal til sykkelparkering på terreng og i p-anlegg. Det vil etableres nedgravde avfallsbrønner. Endelig plassering av avfallsanlegg kan bli endret etter krav fra Ullensaker kommune. Det vil bli trafoer etter nettleiers krav, tilpasset utomhusplan.

Det leveres utekran og utvendig el-punkt på hver blokk som del av fellesanlegget til sameiet.

Øst for tomten ligger det et felles grøntareal som delvis opparbeides sammen med Skogmo Park byggetrinn 2. Grøntarealet vil ferdigstilles endelig sammen med de neste byggetrinn (3/4). Dette grøntarealet vil være åpent for allmenheten, og driftskostnader til dette vil fordeles på sameiene som tilknyttes arealet fortløpende som disse dannes med fremtidige byggetrinn.

KONSTRUKSJON

Byggets bærekonstruksjon er utført i betong og stål. Skillevegger i betong eller plassbygde lyd- og brannvegger. Etasjeskiller i betong. Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverksvegger. Avhengig av valgt løsning vil yttervegger kunne prefabrikeres og heises på plass. Innvendige vegger utføres i stål/tre-stenderverk og kledd med gipsplater. Støpte vegger sparkles og males, men vil stedvis påføres med gipsplater som sparkles og males. Innvendig høyde til himling vil generelt være fra ca. 2,5 m i hovedplan. Unntatt er områder med nedforet himling som ikke fremkommer på tegning. Himling nedfores for å skjule rør og kanalføringer fortrinnsvis i boder, entre/gang og enkelte områder i øvrige rom.

Underetasje/p-anlegg utføres med gulv av fast dekke. Kjellerboder til hver bolig anlegges hovedsakelig under blokkene i kjeller og enkelte boder i p-anlegg. Rekkehusene vil ha uteboder tilknyttet sin bolig på bakkeplan.

ISOLASJON

Byggene isoleres i henhold til TEK 17 og gjeldende lydkrav beskrevet i NS8175 klasse C.

UTVENDIG OVERFLATE

Fasadene på blokkene kles hovedsakelig i tegl med innslag av trepanel eller plater.

INNVENDIG OVERFLATE

Entre:

Tak: sparklet og malt betong eller gips.

Gulv: 3 stavs 13 mm eikeparkett, lys hvitpigmentert.

Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Stue/kjøkken:

Tak: sparklet og malt betong.

Gulv: 3 stavs 13 mm eikeparkett, lys hvitpigmentert.

Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Soverom:

Tak: sparklet og malt betong.

Gulv: 3 stavs 13 mm eikeparkett, lys hvitpigmentert.

Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Bad:

Tak: hvit overflate, plater.

Gulv: standard lys gråbeige flis 30x60 eller 30x30 cm på gulv, mulig annen dimensjon i dusjssone.

Vegger: lys gråbeige flis 30x60 cm eller 60x60cm.

WC (evt. separat WC):

Tak: hvitmalt overflate.

Gulv: standard lys grå flis 30x30 eller 30x60 cm på gulv med sokkelflis.

Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Innvendig bod:

Tak: sparklet og malt betong med synlig rørføringer eller med t-profil himling.

Gulv: 3 stavs 13 mm eikeparkett – lys hvitpigmentert.

Vegger: sparklet og malt gips eller betong. Det vil bli enkelte synlige tekniske installasjoner i boden.

Himling:

Alle tak i leilighet og fellesareal får synlige v-fuger (sparklet og malt betong). Enkelte rom eller deler av rom kan ha nedforet malt gipshimling for skjulte rør og andre installasjoner.

Bod i kjeller:

Til hver boenhet medfølger kjellerbod (Enkelte leiligheter har oppbevaringsplass/bod i leilighet også). Leiligheter under 50m² vil få samlet areal for oppbevaringsplass og bod på minimum 2,5m², leiligheter over 50m² vil få samlet areal for oppbevaringsplass og bod på minimum 5m² iht TEK17 §12-10. Vegger i Troax eller tilsvarende. Kjellerboder utføres som lette konstruksjoner

som kan låses med hengelås. Det er ikke stikkkontakt i kjellerboder. Boden er beregnet til lagring av bildekk, sykler, utemøbler og lignende. Den er ikke egnet til lagring av klær, bøker og lignende. Støv vil kunne forekomme i kjeller og boder.

Garasjeanlegg:

Tak og vegger støvbundet med hvit maling (sprøytet).

Gulv av betong. Det leveres ikke sluk i gulv i p-kjeller.

P-kjeller bør vaskes jevnlig etter overtakelse da biler vil dra med seg støv og skitt inn.

VINDUER

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegninger. Vinduer leveres i farge sort innvendig. Større vinduer må påregnes levert i fastkarm (ikke til å åpne). Det benyttes nå så godt isolerte vinduer at det tidvis vil kunne dugge/fryse på utsiden.

SOLAVSKJERMING

Prosjektet er forberedt for solavskjerming. Solavskjerming vil kunne velges som tilvalg. Det er krav til entydig utforming. Solutsatte fasader leveres med solavskjerming i nødvendig omfang i henhold til tekniske krav. Vinduer med balkong over vil ikke få solskjerming, det samme gjelder balkong-/terrassedører.

DØRER

Ytterdør leveres i nøytrale farger.

Balkong/terrassedør leveres i samme utførelse/materialer som vinduer.

Innvendige dører leveres i hvit utførelse med hvite karmen og dempelister.

LISTVERK

Alt listverk (gulvlister, utføring, gerikter rundt vinduer og dører etc.) og utføring leveres hvitmalt. Fotlister leveres hvitmalt glattkant. Listverk utføres med synlig spikring. Taklister leveres ikke, men overgang mellom tak/vegg fuges og males.

INNREDNING

På bad leveres baderomsinnredning i hvit utførelse med heldekkende servanttopp og speil med integrert lys og stikkontakt. Størrelse på innredning blir som vist på plantegning til den enkelte leilighet (mindre avvik kan forekomme etter endt detaljprosjektering).

Det leveres i hovedsak baderomskabiner hvor plassering av tekniske løsninger som toalett, servant og dusj er låst. Frist for tilvalg på bad vil være i tidlig fase. Enkelte bad vil muligens plassbygges. Selger tar forbehold om mindre endringer i detaljprosjekteringen.

Kjøkkeninnredning leveres i farge hvit eller iht valgt stilpakke, utførelse leveres av anerkjent nordisk fabrikat, med integrerte hvitevarer. Hvi-

tevarer av type Electrolux eller tilsvarende kvalitet, med induksjonsplattetopp, stekeovn, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate. Det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for hver type leilighet. Plassering av garderobeskap er vist på tegning, men leveres ikke. Erfaringsmessig bytter de fleste kjøpere ut garderoben under tilvalgsprosessen. Garderobeskap tilbys som del av tilvalg. All øvrig innredning leveres med standard innredningshøyde. Det vil bli foring opp til tak over overskap på kjøkken.

OPPVARMING

Det legges vannbåren gulvvarme i kjøkken, stue, bad og gang. Vannbåren gulvvarme i soverom kan velges som tilvalg. Det leveres vannbåren gulvvarme på badegulv.

Varmt tappevann leveres via felles varmtvannstanker/varmtvannssystem i teknisk rom. Det monteres energimåler i hver leilighet for både oppvarming og tappevann. Avregning av energi til fellesareal utføres av sameiet basert på fellesmåler. Fellesmåleren måler sameiets energi- og vannforbruk, som så internt fordeles i henhold til avlest forbruk i hver leilighet.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varme-gjenvinner. Avtrekk i alle våtrom, WC, kjøkken og bod. Tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue, soverom). Aggregat plasseres fortrinnsvis i bod

eller som del av kjøkkenventilator eller over himling i gang/entre.

RØR OG SANITÆR

Kjøkken: leveres med oppvaskkum i stål, ettgreps blandebatteri og tilkoblet oppvaskmaskin med lekkasjevarslar.

Bad: Ettgreps blandebatteri på bad og toaletter. Toalett leveres veggmontert i standard hvit utførelse. Det leveres dusjhjørne i aluminium-profiler og glass (innfellbare dusjvegger med 2 dører, enkelte bad får fastvegg) med trykk- og termostatstyrt dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin på bad. Badene leveres som baderomskabiner, men enkelte kan bli plassbygget. Det vil bli plassert rørfordelerskap i leiligheten. Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert.

EL-INSTALLASJON, TELEFON, ETC.

Boligene leveres med skjult elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrifter – NEK 400 (2022). Det leveres standard hvite brytere og stikkontakter. Punktplan for hver bolig i henhold til NEK 400 (2022) utarbeides for hver bolig. Enkelte steder kan kabler være synlige. Som grunnbelysning på bad vil det bli levert downlights, i tillegg til speil med lys. Det leveres en enkel lampe i bod. Ellers leveres ikke lamper innvendig. Det leveres utelampe på balkong, samt 1 stk. dobbelt stikkontakt. Stikkontakt for vaskemaskin

og tørketrommel på bad. Det er ikke opplegg for strømuttak i kjellerbod. Opplegg for bredbånd og digital-tv bestilles av utbygger og organiseres av sameiets styre/beboere. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd. Tilkobling og bruk av bredbånd/TV bekostes kjøper. Det gjøres oppmerksom på at fasttelefon ikke leveres.

Porttelefon leveres til hver bolig med døråpnerautomatikk fra den enkelte leilighet. Det blir montert tekniske skap for strøm og svakstrøm (Digital-TV/internett) i leilighet.

Det forberedes for El bil ladepunkt på P-plassene i kjeller. Dette vil bli håndtert med et smart-ladesystem. Abonnement og lader bestilles av den enkelte beboer fra leverandør.

BALKONGER/UTEPLASSER

Balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Balkonger utføres av betong med fall til avløp, men drypp fra overliggende balkonger må påregnes. Utformingen av rekkverk vil hovedsakelig være spilerekkverk. Balkonger med overflate i betong. Plattinger på terrengnivå vil bli utført i impregnert treverk med skillevegger i tre.

Takterrasser får platting med impregnert treverk med plantekasser som vist på tegning. Plantekassene leveres med jord, men ikke beplantning.

INNGANGSPARTI, KORRIDOR, HEIS OG TRAPPEROM, SVALGANG, FELLESAREALER

Fellesarealer vil bli fargesatt i nøytrale farger. Heis fra p-anlegg til hver etasje. Trapperommet er ikke oppvarmet, men temperert. Postkasser vil bli montert der det er hensiktsmessig ved inngang / i nærheten av inngang. Trapperom flislegges i plan 1 og kjeller, det legges gulvbelegg i øvrige etasjer, trapp får belegg i inntrinn, malt betong i opptrinn.

AVVIK/ENDRINGER

Selger kan gjøre mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg uten forhåndsvarsel med likeverdige løsninger/materialer, uten at kontraktsummen endres. Føringsveier for rør og kanaler kan forekomme som sjakter og innkassinger, som ikke nødvendigvis er vist på tegning. Det kan være avvikende takhøyde i bod, wc, gang, bad og vaskerom som følge av rørføringer.

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 tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført. Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider mot tillegg i kjøpesummen.

Eventuelle tidsfrister (herunder siste frist) for å

gjøre eventuelle tilvalg vil fremgå av tilvalgsbro-sjyre. Etter dette vil det ikke være mulig å gjøre tilvalg som avviker fra standard leveranse. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer, jf. Bustadoppføringslova § 9.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Dersom kjøper ønsker endrings/ tilleggsarbeider utført skal dette bestilles skriftlig til selger.

BYGGESTART

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og godkjenning (herunder endringsmeldinger, seksjonering med videre) og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/ innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Byggestart er avhengig av at man oppnår tilstrekkelig forhåndssalg av leiligheter. Videre er byggestart avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før planlagt byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Det tas forbehold om at det oppnås en for selger tilfredsstillende entreprisedokumentasjon. Nærmere tidsangivelser for Selgers forbehold fremgår av kjøpekontrakten.

DIVERSE

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon. Møbler, skap og liknende inngår ikke – utover det som fremkommer av leveransebeskrivelsen. Fargevalg på byggene vil være noe avvikende i forhold til salgsoppgave. I nye boliger kan svinnriss i overgang mellom tak/vegg og i hjørner som følge av uttørring av trevirke/betong forekomme. Dette er normalt og er ikke å anse som senere mangel.

FORBEHOLD/TEKNISK/TOMTER/TOMTESTØRRELSE

Utbygger tar forbehold om offentlig godkjenning og tillatelser, samt bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå. Selger

gjør oppmerksom på at tomten ikke er endelig oppmålt.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av plantegninger og plassering av utstyr. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

SKJEGGKRE

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtagelse. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå.

Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende. Ved innflytting bør pappesker og emballasje tømmes så fort som mulig og fjernes da emballasje er en kjent kilde for inntransport av skjeggkre.

BYGGEAKTIVITET

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil alle boenheter og utomhusanlegg er ferdigstilt. Prosjektet vil bli utført i flere utbyggingstrinn.

DRIFSAVTALER

- Selger vil på vegne av sameiet og deg som kjøper inngå avtaler om
- Strømleveranser
- Abonnement på digital-tv/internett
- Renovasjon
- Forretningsfører
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Drift og vedlikehold av heiser
- Vaktmestertjenester som brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grøntanlegg
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Garasjeporter
- Serviceavtale for sprinkleranlegg
- Bakkekontakt – et trivselskonsept i tillegg til styrets kommunikasjonsverktøy med beboere i samarbeid med Heime

Sameiet står fritt til å endre avtaler etter avtale-

nes utløp. For driftsutgifter, se utkast til budsjett i vedleggshefte.

Kjøper overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. Selgers reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold.

11. oktober 2022



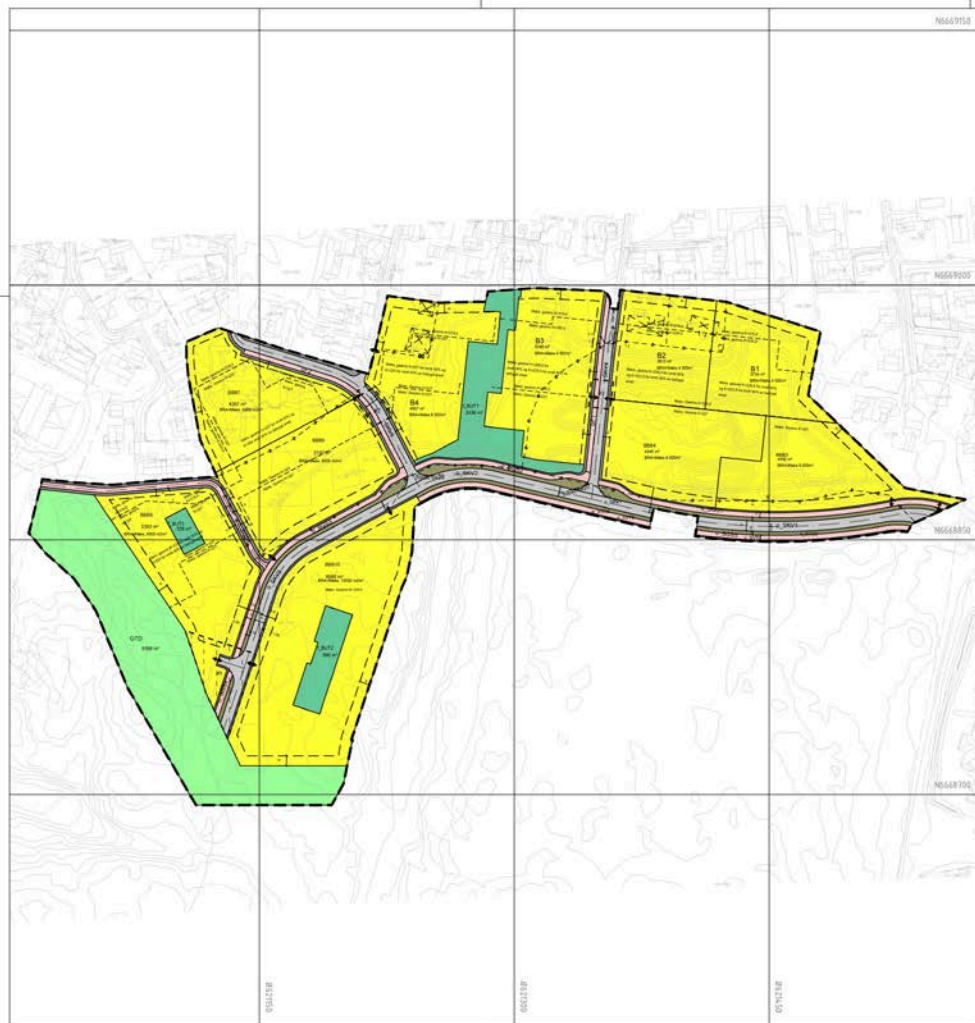
NUMMERERING

- | | |
|--|-----------------|
| 1 Avfallshåndtering | 8 Bærbusker |
| 2 Sykkelparkering | 9 Hellelagt sti |
| 3 Kjøkkenhage | 10 Snuplass bil |
| 4 Lek og opphold | 11 Snuplass |
| 5 Benker og beplantning | |
| 6 Drivhus | |
| 7 Parkeringskjeller (innkjøring via porten til byggetrinn 1) | |

TEGNFORKLARING

Gressplen	Bærbusk	Lavtbrakk i terreng	Hellesti
Privathage	Frukttre	Trasse brannbil	Sykkelparkering
Vegetasjonsfelt	Nytt tre	Oppstillingsplass brannbil, 6,5 x 13 m	Belysningspunkt
Busker	Nytt tre	Brannbil med lift og 14,5 m rekkevidde	Gjerde
Planfelt	Nytt tre	Månereng-areal brannbil	Opphøyde planfelt
Bunndekker	Nytt tre	Utstrekning parkeringskjeller	Arbeidsbenk
Kjøkkenhage	Nytt tre	Koler, nye	Snøopplag
Asfalt	Nytt tre	Koler, eksisterende	Fallp, overvannshåndtering
Balkongheller	Nytt tre	Eiendomsgrænser	Kotehøyde, ny
Fallunderlag, grov fis	Nytt tre	Uteoppholdsareal (BUT)	+209,18
Gressanmering	Nytt tre	Reguleringsgrænse	Kotehøyde, eks
Sand	Nytt tre	Tiltaksgrænse for byggetrinn 2	
Grus	Nytt tre		
Vannrenne med rist på terreng	Nytt tre		
Mur	Nytt tre		
Møblering	Nytt tre		

Utomhusplanen er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, førstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeleskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terreng. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.



Ullensaker kommune



Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B** Boligbebyggelse
- BBB** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BUJ** Uteoppholdsareal

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

- SKV** Kjøreveg
- SF** Fortau
- SGS** Gang-rykkeløp
- SVT** Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG** Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- G1D** Turdrag

§12-7 - Bestemmelsesområder

- Vikar for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- Midlertidig bygge- og anleggsmåte

Linjesymbol

- Planens begrensning

- Formiligrænse
- Endomsgrense som skal oppheves
- Bestemmelsesgrense
- Midlertidig bygge- og anleggsgrense
- Byggingsgrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Friskiltinge
- Måle og avstandslinje
- Regulert høyde

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
 Dato for basiskart:
 Koordinatystem: ETRS89-UTM-32N
 Høydeprosjekt: NN2000

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



Reguleringsendring av:

B5 og B6.5 Jessheim sørøst

Ullensaker kommune

Nasjonal arealplanID: 3033_392

SAKSBEHANDLING IFOLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Nabovarsel / høring	Administrativ vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
26.08.2021 - 17.09.2021	PS 199/21 07.12.2021	10.08.2021	26.11.2021
		Uarbeidet av	
		Saknr	216/192
		Rev. dato	27.10.2021

Det bekreftes av planarkivet er i samsvar med fullmaktsvevsk

Planoff

**FORSLAG TIL VEDTEKTER ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG AV
BOLIGENE. VEDTEKTENE ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE OG DET TAS
FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED INNSENDELSE AV
SEKSJONERINGSBEGJÆRING**

V E D T E K T E R

for

Skogmo Park Boligsameie 2
(org. nr. under etablering)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret xx.xx.2022

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

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

Sameiet består av 69 boligseksjoner fordelt på 10 rekkehus og 59 leiligheter på 2 blokker, på gnr.131, bnr. 79 i Ullensaker kommune. Felles garasjeanlegg med ca 74 parkeringsplasser, sykkelparkeringplasser, boder, tekniske rom, heisrom med tilgang fra blokkene og rekkehusene. Det vil bli felles gjesteparkering, HC-plass, interne stikkveier, lekeplass og søppelanlegg på tomten.

Seksjonerte tilleggsdeler for rekkehusleilighetene omfatter egne hageparseller. Alle leilighetene i første etasje får plattingene tinglyst som private tilleggsdeler (tillegg grunn TG).

Parkeringsplasser i garasjeanlegget blir organisert som en næringsseksjon N71, hvor hver garasje plass representerer en ideellandel på 1/74 del. Seksjon N70 er fellesrom som kan leies av hele utbyggingsområdet.

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

Sameiet har adkomst/veirett via garasjeanlegget til anleggseiendom/nabotomten gnr 131 bnr 160.

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

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

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

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

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

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

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

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

2-4 Rettslig råderett over garasjer

Garasje plasser kan bare selges og leies ut til seksjonseiere av Skogmo Park boligsameie 2. Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

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

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

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

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

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

(6) Rekkehusene har seksjonert tilleggsdel på uteareal.

(7) Rækkehusene har vedlikeholdsplikt på seksjonerte uteareal. Hekker som plantes skal ikke bli høyere enn 2 m. Trær som plantes kan ikke bli høyere enn 3 meter og kan ikke plantes inntil vegg, eller i grensen til naboen. Det er seksjonseier som har ansvar for at trær og hekker klippes. Styret kan pålegge seksjonseier å klippe/trimme hekk og trær for seksjonseiers regning.

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

(3) Oppvarming og varmtvann i seksjonene i blokkene vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og inngå som del av felleskostnadene, ved at det innbetales et å-konto beløp

som avregnes den enkelte seksjonseier etter måleravlesning 1 – 2 ganger pr. år (avregningskostnadene betales av den enkelte seksjonseier).

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

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

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

(6) Seksjonseiere i blokkene blir fakturert et ekstra tillegg til vedlikehold og drift av felles brann- og sprinkelanlegg, vask av oppganger, drift og vedlikehold av oppvarming/fyrkjele, samt evt. kostnader til felles takterrasse for blokkene.

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

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

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

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

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

Styret representerer sameiet i velforening/driftsforening, N 70 fellesrom og N71 næringsseksjon/garasjesameiet som er for utbyggingsområdet området på Skogmo.

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

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

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

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

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

8. Årsmøtet**8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

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

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

Nabolagsprofil

Fjellvegen 17E

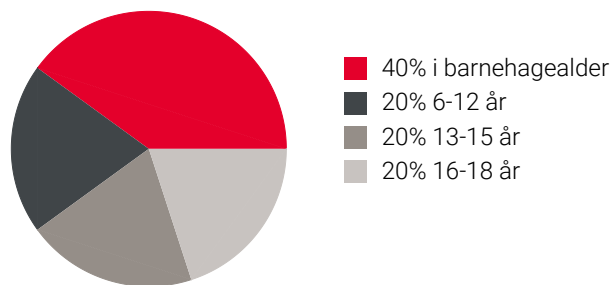
Offentlig transport

🚏 Dampsaga allé	4 min 🚶
Linje 436, 437, 438, 440, 450	0.3 km
🚏 Jessheim stasjon	12 min 🚶
Linje R13, R13x	0.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	12 min 🚗

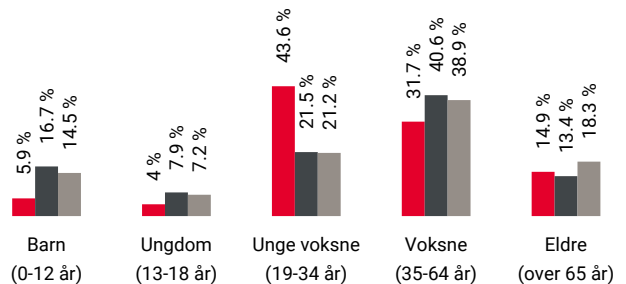
Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.)	18 min 🚶
490 elever, 21 klasser	1.3 km
Skogmo skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
381 elever, 20 klasser	1.3 km
Døli skole (1-7 kl.)	25 min 🚶
401 elever, 20 klasser	1.8 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
323 elever, 13 klasser	0.6 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.)	23 min 🚶
144 elever, 6 klasser	1.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	23 min 🚶
Jessheim videregående skole	24 min 🚶
1150 elever, 63 klasser	1.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Langelandsfje...	103	0
Kommune: Ullensaker	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogmo barnehage (0-5 år)	14 min 🚶
140 barn	1 km
Verkensveien barnehage (0-5 år)	19 min 🚶
50 barn	1.4 km
Jessheim barnehage (0-5 år)	22 min 🚶
69 barn	1.6 km

Dagligvare

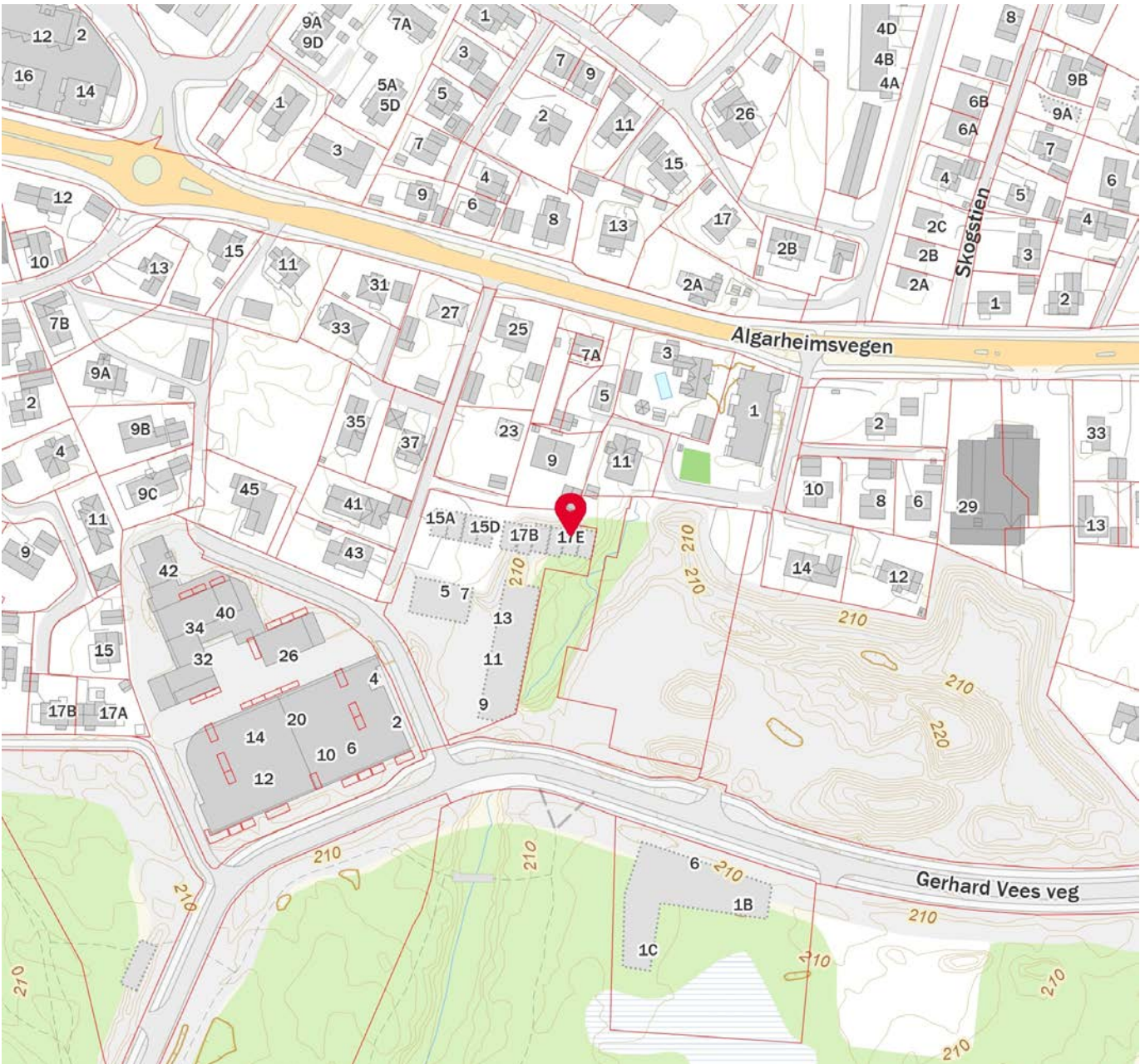
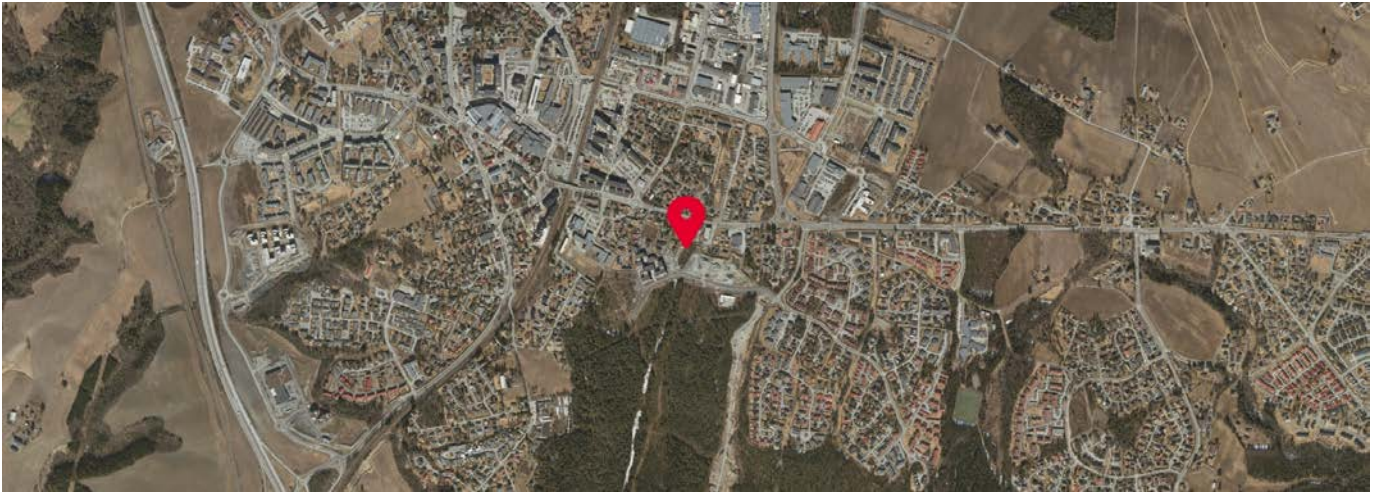
Kiwi Gystad	4 min 🚶
PostNord	0.3 km
Coop Extra Saga Senter	6 min 🚶
PostNord	0.5 km

Sport

🏀 Allergot ungdomsskole	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km
🏀 Ullensaker Idrettspark	16 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett, inne...	1.2 km
🏊 Spent Jessheim	8 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Jessheim	20 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skogmo Park - G208
2053 JESSHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten**Telefon:** 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre