

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING VESTSKOGEN, BYGG J OG K (BYGGETRINN 4)

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, Vestskogen 1 borettslag og Vestskogen 2 borettslag ("**Borettslagene**") tilhører byggetrinn 4. Vestskogen 1 borettslag er planlagt å bestå av 60 leiligheter/andeler, Vestskogen 2 borettslag er planlagt å bestå av 66 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

Pris for leiligheten	kr
Eventuell parkeringsplass	kr
Til sammen («Kjøpesummen»)	kr

Kjøpesummen utgjør kontantdel/innskudd, og forfaller til betaling som angitt i punkt 4.1. Innskuddet for leiligheten pantsekres i Borettslagets eiendom. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld knyttet til leiligheten. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld kr Samlet kjøpesum (Kjøpesummen og andel fellesgjeld) utgjør dermed kr

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. Kjøpesummen og omkostninger, jf punkt 3.2, skal være innbetalt på meglers klientkonto innen overtakelse.

3.2 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 (inkludert realsameiene)	kr	12 500
Dokumentavgift bod	kr	107
*Evt. dokumentavgift inntil	kr	35 000
Til sammen	kr	

*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 boret 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

Kjøpesummen og øvrige innbetaling(er) fra kjøper skal settes på klientkonto i meglers bank.

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 tinglysningsklar 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 ferdigstillelse av prosjektet Vestskogen / Vestbyen, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/real sameier, 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 pantthaver 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

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider for byggetrinn 4 i løpet av 2. - 3. kvartal 2023. Byggetiden for bygg J og K 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 dagmulktsbelagt 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 forhåndsbeifaring 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, jfr. 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 YTELSE

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 tilvals- 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 oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningsalg.

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

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for byggetrinn 4, herunder bygg J og K, og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter i byggetrinn 4. iht. totalverdi i prislisten (Bygg J og K), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggstart.

Selger må senest innen 01. mai 2024 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende 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 opptjente renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (rett til endringer, 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/meglars 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 budskjemaet 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/ferdigstilling/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 borette 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 borette 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 kvalitetsbeskrivelsen/romskjema og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen/romskjema gå foran. 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 andeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

for Vestskogen 1 borettslag org. nr.

vedtatt på stiftelsesmøtet den....., sist endret den.....

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og eiendom

Vestskogen 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 60 andeler i eiendommen gnr. xxx bnr. xx i Ullensaker kommune.

Vestskogen 1 borettslag er i tillegg sameier i følgende eiendommer i Ullensaker kommune;

	Gnr/bnr	sameiebrøk
Vestskogen garasjesameie	xxx/xx	xx/xx
Vestskogen driftssameie	xxx/xx	xx/xx
Velforeningen Vestbyen	132/275	xx/xx

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har rett til å eie inntil av andelene.

- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
- (6) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.
- (7) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.
- (8) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

4-2 Bruksretter

(1) Vestskogen 1 borettslag eier xx realandeler i Vestskogen garasjesameie, gnr. xxx bnr. xx. Hver leilighet som ikke har innvendig bod i leilighet har bruksrett til 1 bod i garasjesameiet, hvilke leiligheter som har bruksrett til parkeringsplass og fordeling av bod/parkeringsplass fremkommer av vedlagte bruksrettsplan – **vedlegg 1**.

(2) Vestskogen 1 borettslag eier xx realandeler i Vestskogen driftssameie, gnr. xxx bnr. xx. Hver leilighet har bruksrett til felles utomhusarealer. Andelseierne plikter å vedstå seg Vestskogen driftssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter.

(3) Vestskogen 1 borettslag eier xx realandeler i Velforeningen Vestbyen, gnr. 132 bnr. 275. Hver leilighet har bruksrett til felles utomhusarealer. Andelseierne plikter å vedstå seg Velforeningen Vestbyens til enhver tid gjeldende vedtekter.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

(4) Andel felleskostnader for Vestskogen Garasjesameie, Vestskogen driftssameie og Velforeningen Vestbyen fordeles flatt iht. bruksretter jmf. punkt 4-2 og 11.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på

tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 1 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Fra styret i borettslaget skal det velges representanter til styret for Vestskogen Garasjesameie og Vestskogen driftssameie, og kandidat for styret i Vestbyen velforening.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vestskogen garasjesameie, Vestskogen driftssameie og Vestbyen velforening

11-1 Organisering av parkeringsplasser og boder

Borettslagets parkeringsbehov og boder ivaretas i Vestskogen Garasjesameie gnr. xxx bnr. xx. Parkeringseiendommen er/vil bli fradelt som anlegseiendom, egen volumeiendom. Borettslaget eier ideelle andeler i parkeringseiendommen.

Borettslagets ideelle andeler tilsvarer totalt antall realandeler for boder og parkeringsplasser tilhørende borettslagsandelene. Andelseiere som har bruksrett til bod og parkeringsplass i parkeringseiendommen vil få rettigheten sikret med midlertidig eksklusiv bruksrett iht. vedlagte bruksrettsplan - Vedlegg 1. Endring av bruksretter krever samtykke fra de aktuelle rettighetshaverne.

Borettslaget blir gjennom dette sameier i Vestskogen Garasjesameie, og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Overskjøting av ideelle andeler i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i parkeringskjeller.

Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Vestskogen Garasjesameie bærer alle kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt fra overtakelsestidspunktet.

11-2 Organisering av felles utomhusarealer

Borettslaget vil bli eier av ideelle andeler i felles utomhusområder, Vestskogen Driftssameie, gnr. xxx bnr. xx som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor felt B2 i planområdet. Dette er organisert ved at det enkelte borettslag får tinglyst eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Tinglyst eierandel i gnr. xxx bnr. xx kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra borettslaget. Borettslaget blir etter dette sameier i Vestskogen Driftssameie og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Fellesarealer overskjøtes med ideelle andeler til Vestskogen 1 borettslag, Vestskogen 2 borettslag, Vestskogen 3 borettslag og Vestskogen 4 borettslag og Vestskogen 5 borettslag. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Vestskogen Driftssameie bærer alle kostnader for de arealer som til enhver tid er overtatt.

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

11-3 Organisering av fellesarealer for alle matrikkelenheter innenfor reguleringsplanen

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

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtekter for Vestskogen driftssameie

Vedtatt på ekstraordinært konstituerende årsmøte den < > .

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Vestskogen driftssameie.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, sykkelparkering, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen gnr. xxx bnr. xxx i Ullensaker kommune.

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

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.

Eierandelen er tinglyst på de enkelte matrikkelenheter, for alle eiendommer med rettigheter til Vestskogen driftssameie sin eiendom. Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per matrikkelenhet i følgende eiendommer:

	Gnr./Bnr.	Sameierbrøk
Vestskogen 1 borettslag	xxx/xxx	60/314
Vestskogen 2 borettslag	xxx/xxx	xx/314
Vestskogen 3 borettslag	xxx/xxx	xx/314
Vestskogen 4 borettslag	xxx/xxx	xx/314
Vestskogen 5 borettslag	xxx/xxx	xx/314

3.2 Sameiets eiendom er gnr xxx bnr xxx i Ullensaker Kommune. Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, ferdsel, opphold vei, adkomst, benker, sitteplasser, lekeapparater, m.m.

Inntil alle borettslag/boligselskaper 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/redukeres.

..

§ 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. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra eiendommen. For øvrig vises det til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §10.

§ 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 matrikkelenhet 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 med 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 til de respektive borettslag/boligselskaper som sameier tilhører eller direkte til sameier. Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av boligeiendom.

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
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel, 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 borettslag/boligselskap representerer sine eiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for borettslag/boligselskap har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres borettslag/boligselskap. 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 borettslagene som ligger tilhørende til eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

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

9.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i tilknyttet boligsameie, må vedkommende også fratre 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 fremmøtte 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 Vestskogen Driftssameie 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 boligeiendommene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert borettslag.

2. Utbygger har rett til å sitte 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 borettslag og andelseierne 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 boligeiendommene er ferdig utbygd 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 eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
 3. Bestemmelser i §13 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger.

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. Sameiegenstand

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/reduseres.

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.

Parkeringsseiendommen 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 garasjeplass iht. pkt. 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne bestemmelse. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende 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 Parkeringsseiendommen 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 Parkeringsseiendommen kan kun leies eller lånes ut til andre eiere/eiendommer innenfor reguleringsplan, iht til pkt 5.1.

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

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 Parkeringsseiendommen.

Visse parkeringsplasser i Parkeringsseiendommen 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 Parkeringsseiendommen, 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 enbruksrett.

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 fratre 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 Parkeringsseiendommen.
- Sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet, 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.

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 befaringsvei 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 Parkeringsseidommens 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 næringseiendommer 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/reduseres.

§ 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 fratre 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

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



Driftsbudsjett:

Kostnad	Sum	Kommentar
Revisjonshonorar	6 200	I henhold til avtale med revisor KPMG
Styrehonorar	60 000	Estimert til kr 1000 pr andel
Arb.avg styrehonorar	8 460	lovpålagt arbeidsgiveravgift på styrehonorar
Forretningsførerhonorar	87 000	I hht Avtale med Usbl
Vedlikehold	120 000	Avsetning for fremtidig vedlikehold. Estimert til kr 2000 pr andel.
Brannvernstyr og -varslings	25 000	Er det sprinkling og brannvarslings? I så fall må serviceavtale inngås.
Vaktsentral/brannvarslings	10 000	Må avklares. Nokas?
Felleskostnader driftssameie	165 000	Uteareal - driftssameie. Snømåking, 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. Erfaringstall 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. 1 heis pr
UPS, nødstrøm		Serviceavtale må inngås, dersom man skal ha nødstrøm til heis?
Ventilasjon	90 000	Serviceavtale må inngås. Erfaringstall fra tilsvarende boligselskap, kr 1500 pr leilighet.
VVS anlegg		Serviceavtale?
Andre tjenester	40 000	konsulenttjenester Usbl, avregninger, nøkkelavtale mm
Sikring av felleskostnader	32 000	0,6 % av årlige felleskostnader og kapitalkostnader
Oppvarming El-kjele	-	Akonto - stipulert til kr 12 pr kvm. Måler pr leilighet for radiatorvarme og varmt tappevann.
Avregning målere	30 000	Avtale med eksternt firma for å levere målerdata + Usbl Kr 210 pr måler pr leilighet + mva - Utgåar,
Bevar HMS	5 625	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Kr 6500 lisens første år, deretter kr 4500 i årlig lisens
Drift av boder i garasjesameie	90 000	Kr 125 pr mnd pr bod, antall 60.
Felleskostnader velforening	50 000	Estimat
IN-ordning	20 375	Etablering kr 18.500 eks mva + årlig oppfølging av individuell nedbetaling av fellesgjeld kr 16.300 eks mva
Eiendomsskatt		Pr 2021 er det ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune
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/utbygger 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.

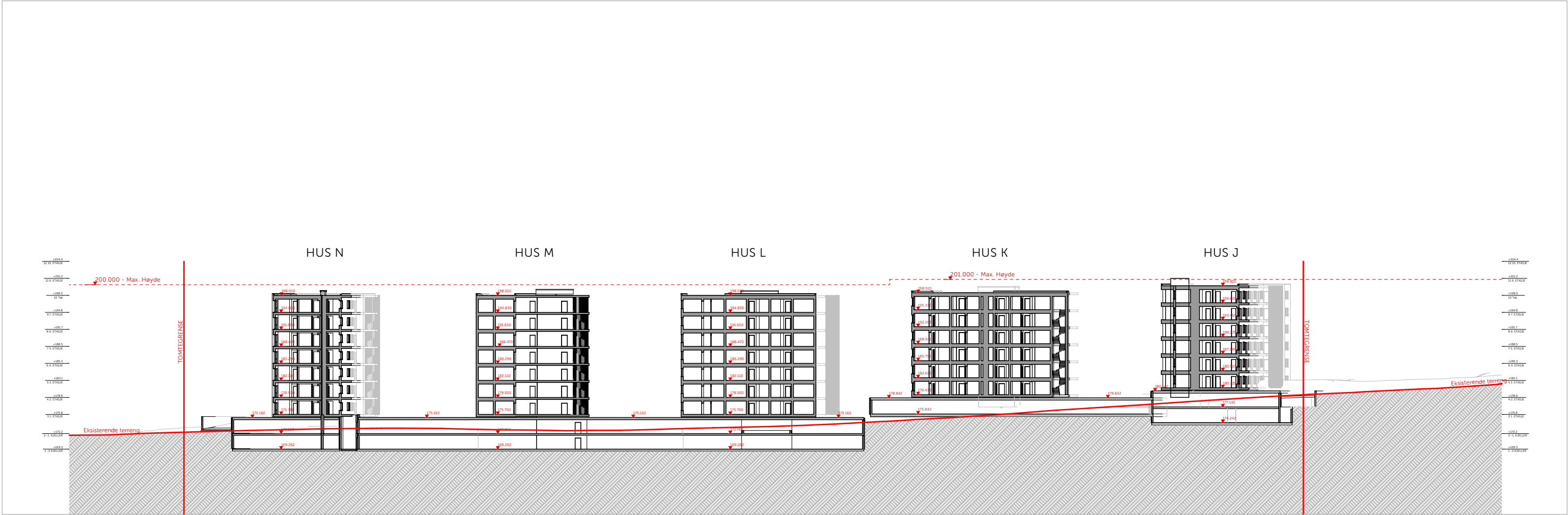
Kommunale avgifter er basert på tall fra 2021.



TEGNFORKLARING


- eiendomsgrense
- byggegrense
- reguleringsplan grense
- formålsgrense
- sikring
- bestemmelsesgrense
- regulert støyskjerm
- fare grense
- eksisterende bekk/dreneringslinje
- arealressurs grense
- eksisterende koter
- nye koter (nye koter ikke vist på illustrasjon)
- asfalt
- belegg
- grus
- vegetasjonsflater
- grøft/annet grøntareal
- eksisterende skog
- nye trær
- nye busker
- jarrahsviller
- avfallskontainer/molokk

Rev.	Rettelsen gjelder	Dato	Sign.
Titelshaver			
Fredensborg bolig AS			
Prosjekt			
Vestskogen		bar bakke	
Landskapsplan illustrasjon			
Dato	Prosjekttr.	Tegn.	Rev.
13.05.2022	2022-19	L100	132/304
Målestokk	Saksbehandler	Kontroll	Tegningsstatus
1:500 (A1)	ahp	kvh	Illustrasjon

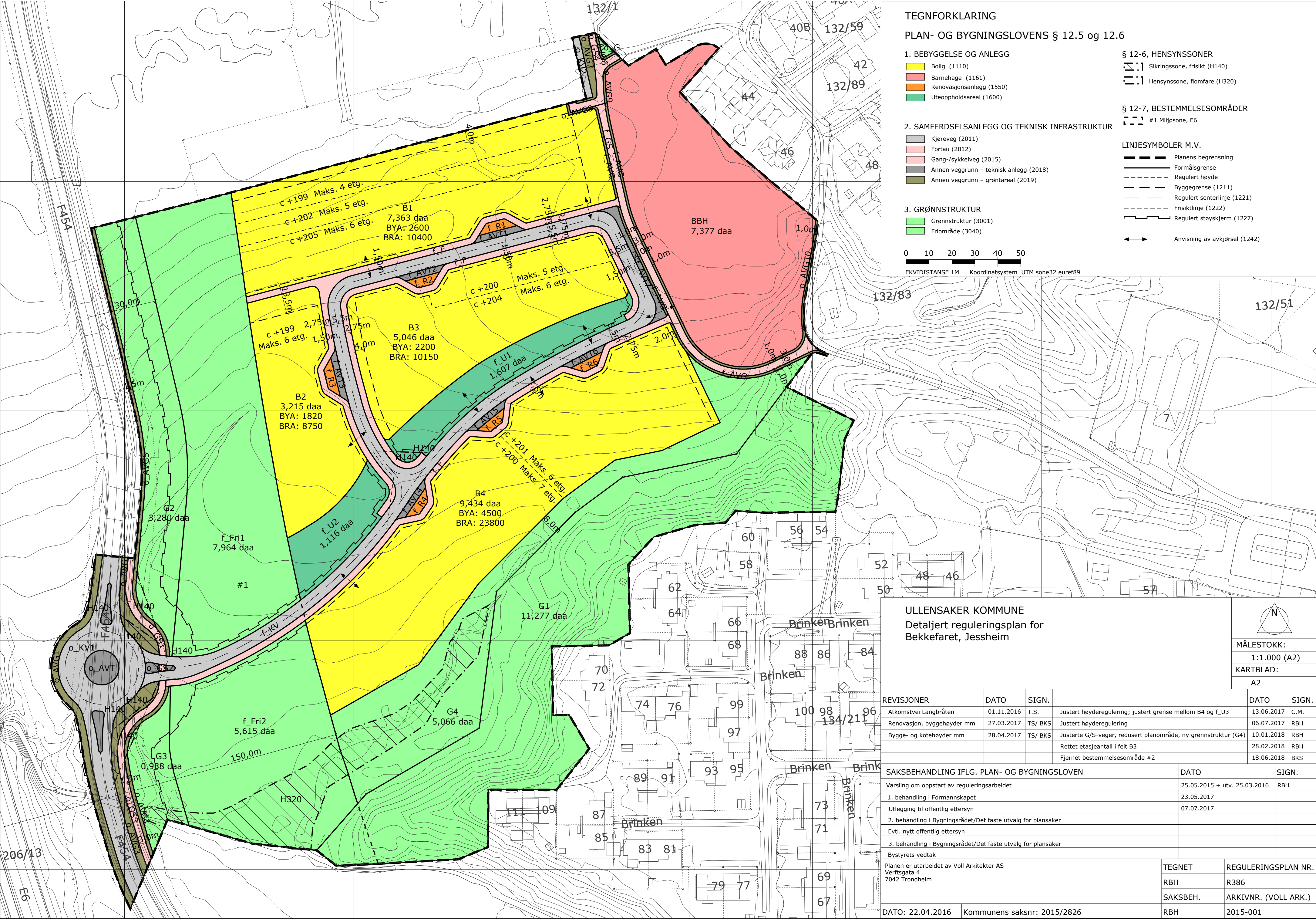


SNITT A-A



...
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
			
Prosjekt:			Dato:
Vestskogen			02/03/2022
Tiltakshaver:			Sign.: ML, DT
Bekkefaret Bolig AS			Kontroll: VR
Gnr./Bnr.: 132/304			Målestokk: 1:200, 1:750, 1:2000
Kommune: Jessheim			Ark: A3
Adresse:			
Tegningsnr.: A.05.1			
Prosjektnummer: O2021-009			
Tegning: SNITT A-A			





TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 12.5 og 12.6

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Bolig (1110)
- Barnehage (1161)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)

§ 12-6, HENSYNSSONER

- Sikringszone, friskt (H140)
- Hensynssone, flomfare (H320)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

§ 12-7, BESTEMMELSEOMRÅDER

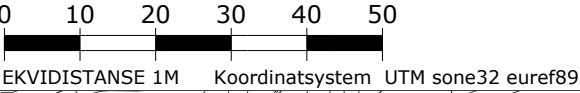
- #1 Miljøsoner, E6

LINJESYMBOLER M.V.

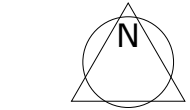
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert høyde
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisktlinje (1222)
- Regulert støyskjerm (1227)
- Anvisning av avkjørsel (1242)

3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (3001)
- Frionråde (3040)



ULLENSAKER KOMMUNE
Detaljert reguleringsplan for
Bekkefaret, Jessheim



MÅLESTOKK:
1:1.000 (A2)
KARTBLAD:
A2

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Atkomstvei Langbråten	01.11.2016	T.S.	Justert høyderegulering; justert grense mellom B4 og f_U3	13.06.2017	C.M.
Renovasjon, byggehøyder mm	27.03.2017	TS/ BKS	Justert høyderegulering	06.07.2017	RBH
Bygge- og kotehøyder mm	28.04.2017	TS/ BKS	Justerte G/S-veger, redusert planområde, ny grønnstruktur (G4)	10.01.2018	RBH
			Rettet etasjeantall i felt B3	28.02.2018	RBH
			Fjernet bestemmelsesområde #2	18.06.2018	BKS

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			DATO	SIGN.
Varsling om oppstart av reguleringsarbeidet			25.05.2015 + utv. 25.03.2016	RBH
1. behandling i Formannskapet			23.05.2017	
Utlekking til offentlig ettersyn			07.07.2017	
2. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker				
Evtl. nytt offentlig ettersyn				
3. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker				
Bystyrets vedtak				
Planen er utarbeidet av Voll Arkitekter AS Vertfsgata 4 7042 Trondheim			TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
			RBH	R386
			SAKSBEH.	ARKIVNR. (VOLL ARK.)
			RBH	2015-001
DATO: 22.04.2016			Kommunens saksnr: 2015/2826	

PLAN R386 DETALJREGULERING AV BEKKEFARET, JESSHEIM
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.05.2018

Dato for godkjenning av kommunestyret : 12.06.2018

1 AVGRENSNING

Det regulerede 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_R6
- 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_AVT7
- Annen veggrunn – grøntareal (2019) o_AVG1 – o_AVG10

Grønnstruktur

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

Hensynssoner

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

Bestemmelsesområder

- #1 Miljøsone, E6

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Felles bestemmelser

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

3.1.2 For boliger skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende krav:

- Minimum 45 m² uteoppholdsareal per 100 m² boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m² 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 m² for tomter over 1500 m². 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 m².
- 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	1,2 plasser.	Boenhet
Barnehage	1,2	Ansatt

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

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger til bestemmelsesstedet og fortrinnsvis være under tak eller i kjeller. Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ hvor sykkelen enkelt kan låses fast.

3.1.5 Motorsykkelparkering:

I felles parkeringsanlegg skal det avsettes egne parkeringsplasser for motorsykkel etter skjønn.

3.1.6 Parkering for bevegelseshemmede

Der det etableres felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges bevegelseshemmede. Det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede per felles parkeringsanlegg under bakken.

3.1.7 Parkering for el-bil:

Minst 10 % av p-plasser ved større parkeringsanlegg for bolig, skal være tilrettelagt for el-bilparkering.

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

- Boenheter mot gul støyzone (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.
- 3.1.9 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.
- 3.1.10 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.
- 3.1.11 Det skal utarbeides en plan for bruk av jordressurser. Planen skal inneholde opplysninger om antall m³ matjord, hvor den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten.
Matjord kan ikke anvendes som vanlig fyllmasse, men må brukes som topplag på terreng og over kjellere for etablering av beplantning.

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

Det skal dokumenteres rene fyllmasser.

3.2 Bolig (B1 – B4)

- 3.2.1 Feltene B1 – B4 skal benyttes til bolig med tilhørende anlegg.
- 3.2.2 Bebyggelsen skal etableres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der hvor byggegrenser ikke synes på plankartet ligger de i 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 m² BRA
 - B2: 8.750 m² BRA
 - B3: 10.150 m² BRA
 - B4: 23.800 m² 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 utnytting.

- 3.2.5 Maksimale bygningsavtrykk (BYA) for det enkelte byggefeltet går frem av plankartet. Det presiseres at regulert BYA kun omfatter selve boligbyggene i felter B1-B4. Mens biloppstillingsplasser og ev. 1. etasjers konstruksjoner, som sykkelkur 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 m² 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 R6)

- 3.4.1 Feltene markert f_R1 – f_R6 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.
- 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 feltenes f_R1-6 justeres i utomhusplan til byggesøknad.

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

4.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG10)

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 friskt i kryssløsninger.

5.1.2 Områdene G2 og G3 langs Dølivegen kan nyttes til opparbeiding av støyskjerming der dette ikke er til hindring for friskt 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 veiers nivå. Det tillates enkelte stolper.

6.2 Sikringssone, flom (H320)

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

7 BESTEMMELSESONMRÅDER

7.1 # 1, Miljøsone E6

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

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

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Utomhusplan, rammesøknad:

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

- Utforming av støyskjerming med voller og skjermer. Plasseringen av støyskjermer kan justeres i utomhusplan i forhold til plankartet. Det må også redegjøres for hvor og hvordan gang- og sykkelforbindelser gjennombryter støyskjermer, i tillegg til bekker og flomsikring.

- Utforming og plassering av snøopplag.
- Utforming og plassering av atkomst. Atkomst kan justeres i utomhusplan i forhold til plankartet. Atkomst til felt B3 skal være via felt f_U2. Lengden på 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/ drensvann skal behandles på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering med fordrøyning. Kun eventuelle nødoverløp fra infiltrasjonssystemer kan kobles til overvannsledning i Dølivegen etter avtale med VARV-enheten. Håndtering av overvann skal beskrives og godkjennes som en del av rammeplan for VA.
- 8.3.3 Fremtidig Ring-ledning for Jessheim skal være godkjent som driftsklare av VARV-enheten før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelsen som skal påkobles denne. Eventuelle andre løsninger skal godkjennes av VARV-enheten.

8.4 Geoteknikk:

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

Utredningen må også ta høyde for områdets stabilitet.

8.5 Offentlige trafikkanlegg og tilknytting til disse:

- 8.5.1 Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal byggeplan for offentlige trafikkanlegg være godkjent av ansvarlig myndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene, spesielt rundkjøring o_KV1 på Dølivegen og nødvendig del av f_KV skal være inngått. Atkomst fra Dølivegen, herunder anleggstrafikk, skal godkjennes av Statens Vegvesen.
- 8.5.2 f_GS skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse for 1. byggetrinn.

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

8.6 Utomhusplan, igangsetting:

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

8.7 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, trafiksikkerhet 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.

8.8 Atkomst

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

8.9 Rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg

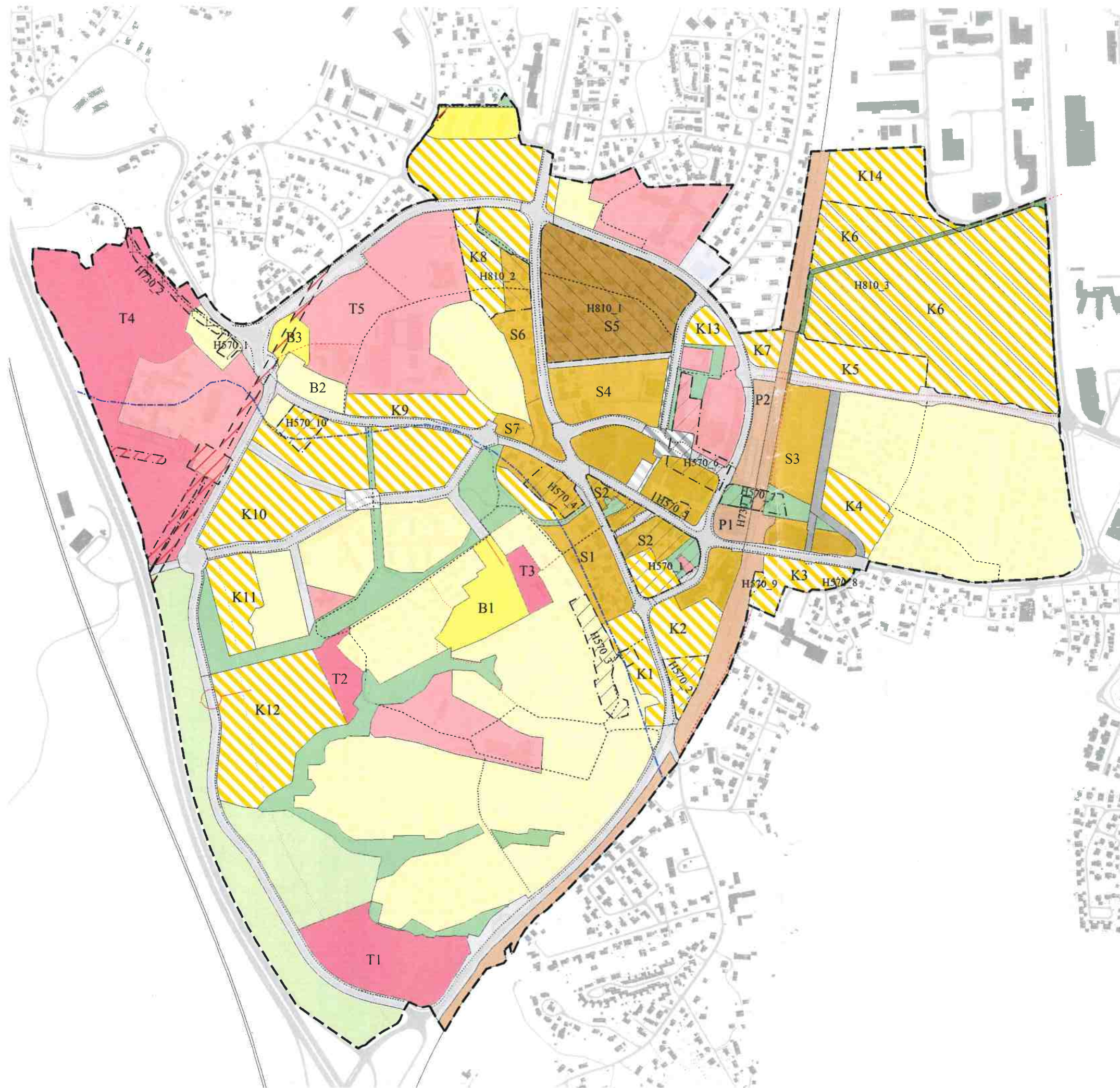
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt B2 og B4, skal det avsettes forholdsmessig andel eller sikkerhet for andel av rundkjøringen Trondheimsvegen/ Dølivegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.

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

8.10 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

Plandata

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Boligbebyggelse - nåværende

Boligbebyggelse - fremtidig

Sentrumsformål - nåværende

Sentrumsformål - fremtidig

Forretning - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Tjenesteyting- fremtidig

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Veg - nåværende

Veg - fremtidig

Bane- nåværende

Parkering - nåværende

Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende

Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig

Grønnstruktur - nåværende

Grønnstruktur - fremtidig

Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende

Byggegrense

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø (H570)

Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging (H810)

Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende (H730)

Plangrense

Grense for arealformål

Samleveg - framtidig

Gang-/sykkelveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - framtidig

Turveg/turdrag - nåværende

Turveg/turdrag - framtidig

Marine avsetninger

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Geovekst/Ullensaker

Dato for basiskart: 20.10.2014

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NN 2000

Kartmålestokk: 1:5500 (A2-format)

0

50

100

150

200 m

N

Ullensaker kommune

Kommunedelplan

Jessheim

MED TILHØRENDE PLANBESTEMMELSER

Arealplan-ID

0235-005

Forslagstiller

Ullensaker Kommune

Kartprodusent:

Ullensaker Kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR.

DATO

SIGN.

Revisjon

05.11.14

Kommunestyrets vedtak:

Vedtatt av kommunestyret

53/14

16.06.14

Offentlig ettersyn fra

04.07.2013

13.09.2013

1. gangs behandling - Hovedutvalg for overordnet planlegging (HOP)

108/13

03.06.13

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

09.12.10

PLANEN UTARBEIDET AV:

Ullensaker

PLANNR.

TEGNNR.

SAKSBEH.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3033 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 132
Bruksnummer: 304

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.06.2022 kl. 14:30
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Ullensaker kommune
2021 JESSHEIM

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 13.03.2019
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

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

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		923125906	B4 JESSHEIM AS		Stensberggata 25 170 OSLO	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

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

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 132/304		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/304		

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	Tinglyst		15.03.2019	alipmiri 17.12.2018
Oppmålingsforretning	2018/8248	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

6669000

6668800

6668600

6668400

N

200m

619400

619600

619800

620000

620200

620400

Areal og koordinater

Areal: 9 804,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6668784 **Øst:** 619975

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

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

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

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 tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.



Kartverket

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:

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
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. 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. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

**OVERENSKOMST
OM**

Org.nr: 980 489 698

**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 rettighetsserverv 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 Byggeforbud og beplantning

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

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved 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: *Innein* Dato: *8/2-16*

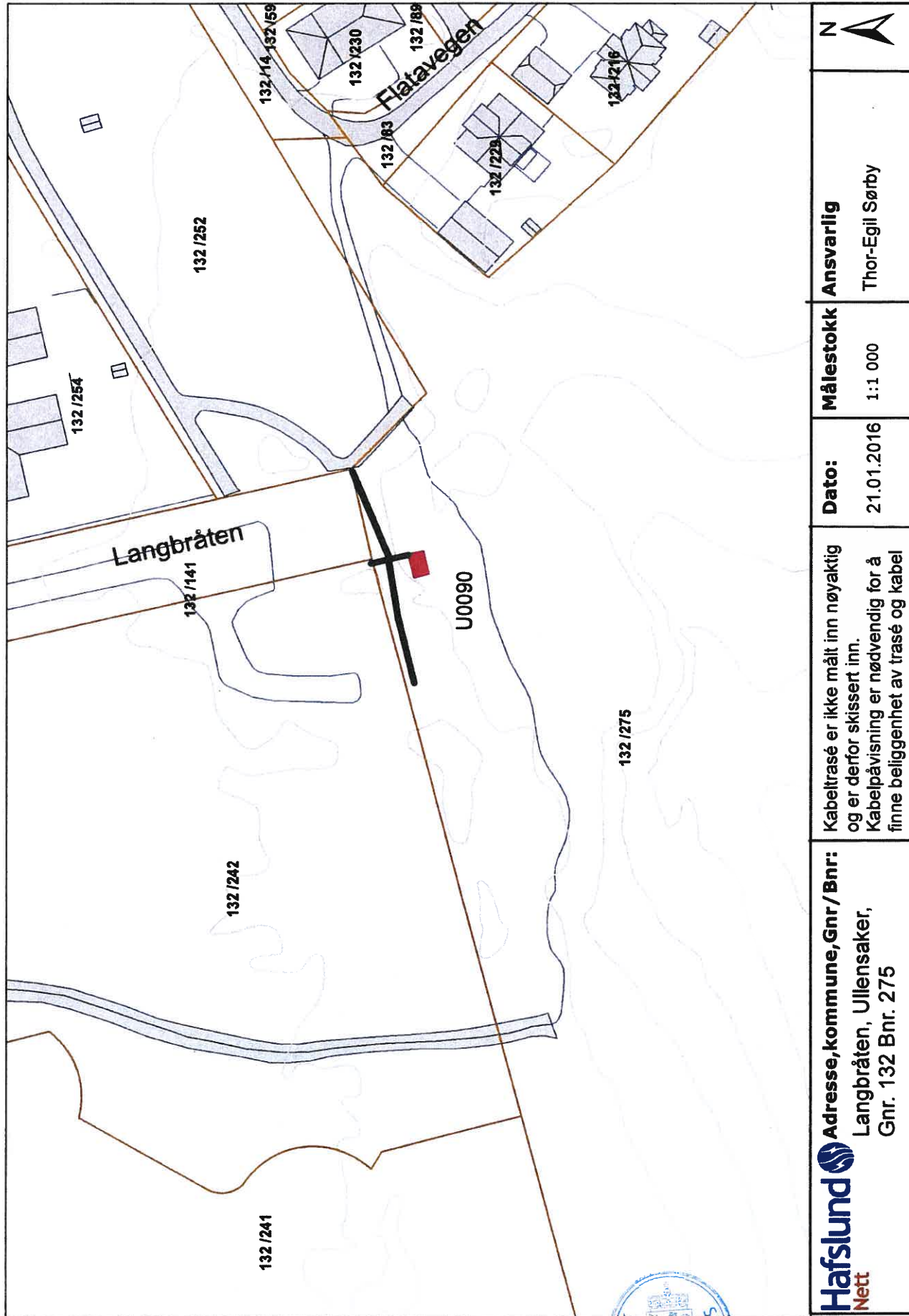
Sted: Oslo Dato: *22/1-16*

Grunneier1 signatur:	<i>K.R. Sundby</i>
(Blokkbokst.):	KJERSTI ROMSAAS SUNDBY
Foretaksnr./ personnr.:	
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA	
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	N
---	--	----------------------------	-----------------------------	-------------------------------------	----------



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:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
440068	200	12.4.2019	FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3033 ULLENSAKER	132	302	0	0

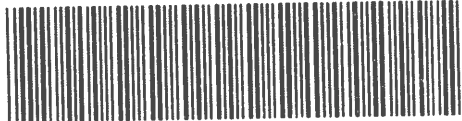
☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. 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

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

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

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

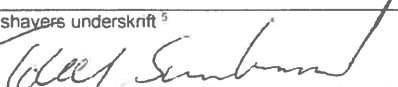
2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0235	Ullensaker	132	302		
0235	Ullensaker	132	304		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	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 bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Rett kopi bekreftes
Tore Økseter

Dato 9/4-2019	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

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) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Oslo 9/9-2019

Tore Økseter

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
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.

-oOo-

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) *Tinghyst 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
Advokat

Fradelingen er pr dato ikke fullført, herunder gjelder tinglysing 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.

Samlet gir dette følgende korrigerende rettighet 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) staks fradeling er gjennomført.

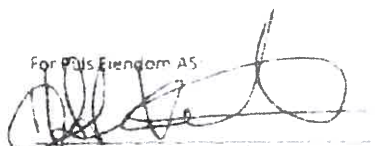
Puls og Abonas forbeholder Tilbakekjøpsretten seg imellom iht andel av tilgodehavende krav mot FFB.

-oOb-

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

27. februar 2019

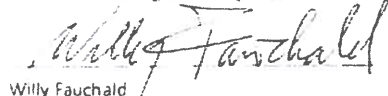
For Puls Eiendom AS


Halstein Kvisvik - Jan Thomas Thomassen

For FFB Eiendomsinvest AS


Tollef Svenkerud

For Akershus Bolig & Næring AS


Willy Fauchald

For Jessheim Tomteselskap AS


Tollef Svenkerud

Side 2 av 2



Rett kopi bekreftes


Tore Økseter
Advokat



Kartverket

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:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1379311	200	3.11.2021	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
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. 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

Rekvirent:
BRAUTEN EIENDOM AS
POSTBOKS 6054 TRØGARDEN
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 ~~anlegget til liggende og pumpeledningen 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) ~~anlegget til liggende og pumpeledningen~~ 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 ~~anlegget til liggende og pumpeledningen~~
~~anlegget til liggende og pumpeledningen~~

~~anlegget til liggende og pumpeledningen~~
~~anlegget til liggende og pumpeledningen~~

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

(Sted) Oslo, den (dato) 28/9-21

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

Tollef Svenkerud
v/ Tollef Svenkerud

Vegard Tyldum
v/ Vegard Tyldum



Rett kopi bekreftes
Anne-Britt Kvalvik

RETT KOPI BEKREFTES

Trondheim, 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 Syenkerud

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





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:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305738	200	13.3.2019	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
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. 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



Innsender iht følgebrev/-
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 Bekkefare 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

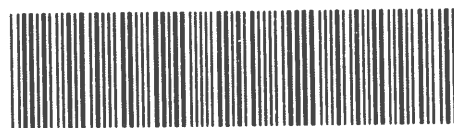
HBK

Dato: 24/1-19
Sted:

Sted: Oslo

Tollef Svenkerud

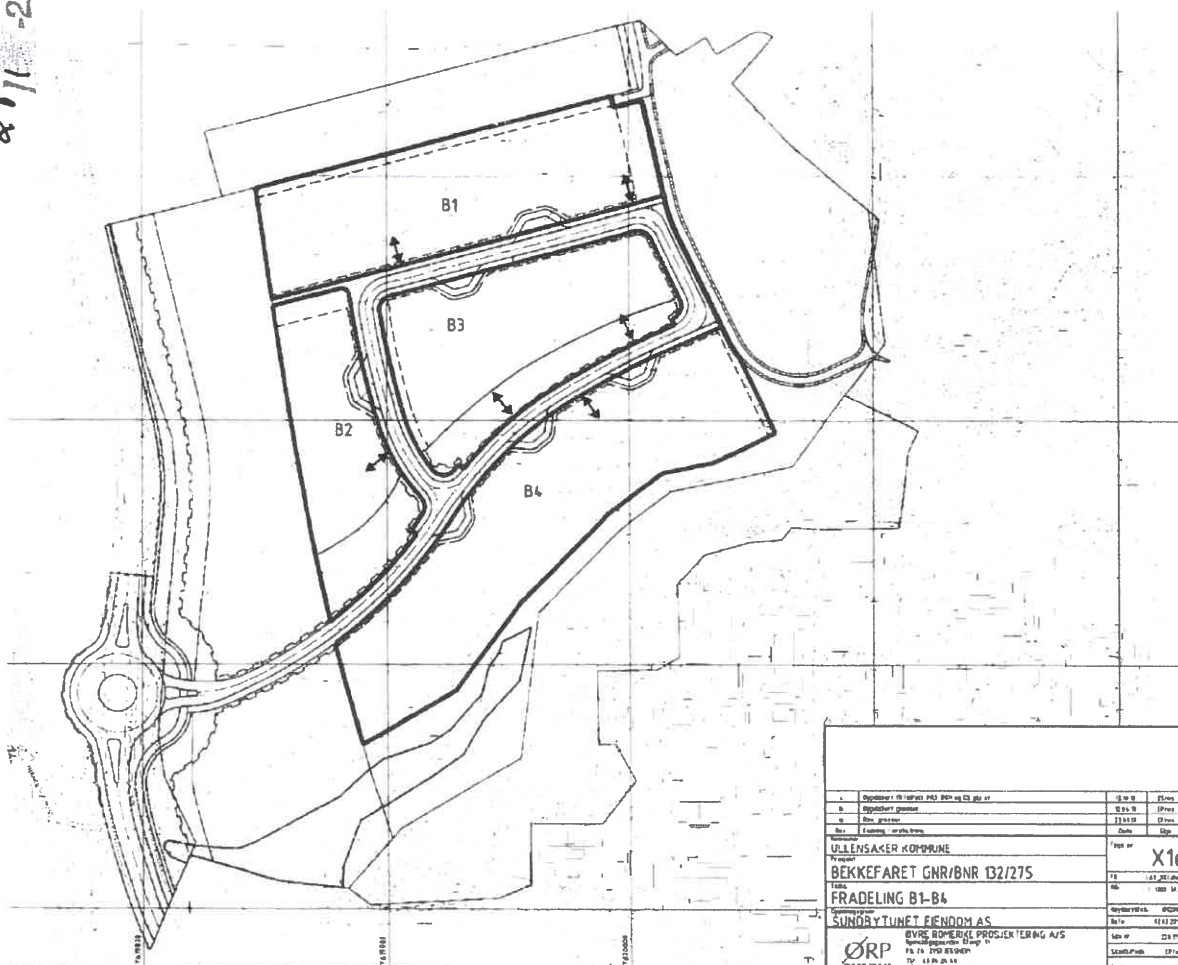
Jessheim Tomteselskap AS – Org.nr 921 765 177
v/Tollef Svenkerud



Doknr: 305738 Tinglyst: 13.03.2019
STATENS KARTVERK

Kan tinglyses

28/1-2019



Ullensaker Kommune		Page nr	X1C
Bekkefare R386		13	13.03.2019
Fradeling B1-B4		14	14.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		15	15.03.2019
ØRP		16	16.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		17	17.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		18	18.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		19	19.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		20	20.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		21	21.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		22	22.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		23	23.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		24	24.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		25	25.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		26	26.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		27	27.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		28	28.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		29	29.03.2019
Sundtunet Eiendom AS		30	30.03.2019



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:

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
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. 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



Innsender iht. fellesbrev/-
omsettelse avskrift, avgitt:

985851514
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Jessheim Tomteselskap AS		 Doknr.: 305792 Tinglyst: 13.03.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: c/o Fredensborg Bolig AS, Stensberggt. 27		
Postnummer: 0170	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 921765177	Ref.nr.	

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

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0235	Kommunenavn Ullensaker	Gnr. 132	Bnr. 275	Fnr.	Snr.

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



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Dato 24/1-19	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Tore Srenken
-----------------	---

Arild Paulsen
ARILD PAULSEN
ADVOKAT

28/11-2019

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

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) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Oslø 28/11-19

Todd Sverheim

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:

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
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. 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



Erklæring

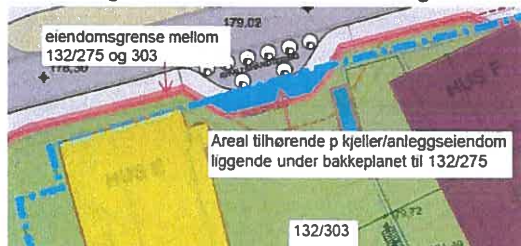
Gjensidige rettigheter:

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-Brit 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
Bekkefare Bolig AS - Orgnr.914 280 141

v/ **Håkon Sundbye**
v/ **TOLLEF SVENKERUD**