

PROAKTIV

Tomannsboliger Type M



SKOGMO VEST

Pris: Fra kr. 6 690 000,- til kr. 8 900 000,-

**SKOGMO
VEST**

Våre kontorer



VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

HEIMDAL

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

MOHOLT

- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON

**Adresse**

Skogmo Vest

Gnr./Bnr.

Gnr.131 , bnr. 192, i Ullensaker kommune

Boligtype

Tomannsbolig

BRA

Fra 121 m² til 170 m²

BRA-I

Fra 116m² til 147 m²

Soverom

Fra 3 til 4

Pris

Fra kr. 6 990 000,- til kr.8 900 000,- + omkostninger.



INNHold

1

Nøkkelinformasjon

4

En ny hverdag

6

Nærområdet

13

Boligtype 2 plan

17

Boligtype 3 plan

25

Informasjon om
boligen

32

Om Prosjektet

42

Leveransebeskrivelse

48

Romskjema

55

Vedtekter

61

Kjøpetilbud



PARTNER/
EIENDOMSMEGLER MNEF
Lasse Ullereng
Mobil: 959 11 668
E-post: lu@proaktiv.no



PARTNER/EIENDOMSMEGLE
R MNEF
Rune Emilsen
Mobil: 916 63 383
E-post: re@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm
Telefon: 63 80 59 90
Aure og Valskaar AS
Org. nummer: 980 132 455


"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

SKOGMO VEST M


Moderne tomannsboliger over to eller tre plan.
Parkering, romslige utesoner og naturen rett utenfor døren.

På dette salgstrinnet kommer det tre tomannsboliger type M, totalt seks enheter. Tre enheter over to plan og tre enheter over tre plan. Tomannsboligene utvikles med fokus på kvalitet, materialvalg og moderne standard. Sømløse overganger fra innerom til uterom, frodige uteplasser og parkering ved inngangspartiet. Her vil alt ligge til rette for den moderne familien som ønsker å bo nytt og lettvent med livskvalitet i naturskjønne omgivelser.

Boligene leveres nøkkelferdige med god innvendig standard, bygd etter byggeteknisk forskrift (TEK17). Her vil man kunne flytte rett inn uten å tenke på annet enn sitt eget flyttelass. I tillegg har kjøper 5 års reklamasjonsfrist hvor garantien ivaretar kjøpers interesser i forhold til utbygger.



For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk.
Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det er derfor stadig flere som velger Proaktiv når de skal selge sin bolig.
Gjennom vår unike Proaktiv-standard sørger vi for at salgsprosessen blir optimal, i en handel som er trygg både for utbygger og den som kjøper.



PROAKTIV



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Ullensaker / Grunnkrets: Jessheim - Skogmo - Skogmo Vest

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Skogmo Vest og et nytt boligprosjekt som forener naturglede med nærhet til sentrum. Prosjektet er utviklet med familieliv i fokus, der trygge omgivelser og et levende nærmiljø gir gode rammer for hverdagen. Her kommer det 130 nye og moderne hjem med en miks av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus i ulike størrelser som er tegnet for å tilpasse forskjellige livsfaser og behov. En forlengelse av allerede etablerte Skogmo som bringer deg nærmere sentrum og det daglige livet.

Prosjektet er formgitt av anerkjente Reiulf Ramstad Arkitekter. Bebyggelsen er planlagt med utgangspunkt i landskapet og nærområdets karakter, med mål om å skape et boligmiljø som oppleves både moderne,

rolig og varig. Arkitektene legger vekt på gode uterom, naturlige møteplasser og en tydelig sammenheng mellom boligene og omgivelsene rundt.

Skogmo er særlig attraktivt for barnefamilier, grunnet den korte veien til skoler og barnehager. Området er også trygt og oversiktlig, med gode oppvekstvilkår og lite gjennomgangstrafikk. For de minste er det gangavstand til Skogmo barneskole med SFO-tilbud. Det planlegges også ny ungdomsskole på Skogmo som skal være ferdigstilt til skolestart 2029. En fremtidsrettet investering for lokalsamfunnet hvor barna kan gå til skolen fra første trinn til de er ferdig på ungdomsskolen. Nye Jessheim videregående skole sto ferdig høsten 2017 og huser rundt 1500 elever på ca. 25.000 kvm. Skolen har åtte utdanningsprogram og er den største

OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| 🚗 Tungen Linje 439 | 10 min 🚶 0.9 km |
| 🚆 Jessheim stasjon Linje R13, R13x | 23 min 🚶 1.7 km |
| ✈ Oslo Gardermoen | 10 min 🚗 |

DAGLIGVARE

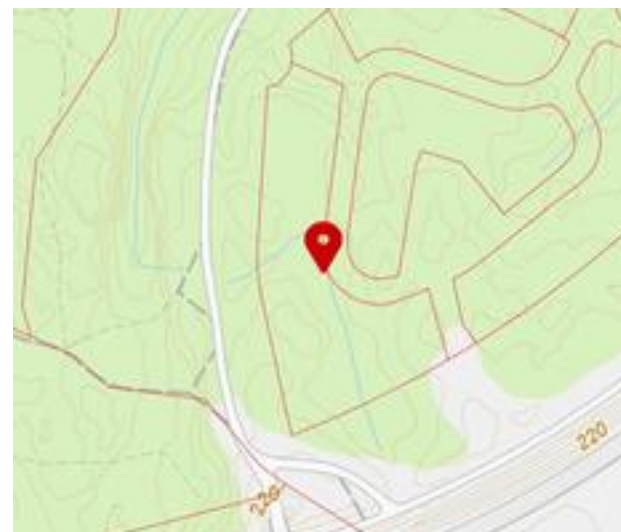
| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Coop Extra Saga Senter PostNord | 20 min 🚶 1.6 km |
| Kiwi Gystad PostNord | 19 min 🚶 1.7 km |

VARER/TJENESTER

| | |
|-------------------------------------|----------|
| 📦 Jessheim Storsenter | 24 min 🚶 |
| 🏪 Vitusapotek Gotaasgården Jessheim | 22 min 🚶 |

SPORT

| | |
|---|--------------------|
| 🏃 Allergot ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball | 18 min 🚶 1.3 km |
| ⚽ Skogmo skole Ballspill, fotball, friidrett | 4 min 🚗 1.8 km |
| 🏊 Spenst Jessheim | 21 min 🚶 |
| 🏊 EVO Jessheim | 21 min 🚶 |

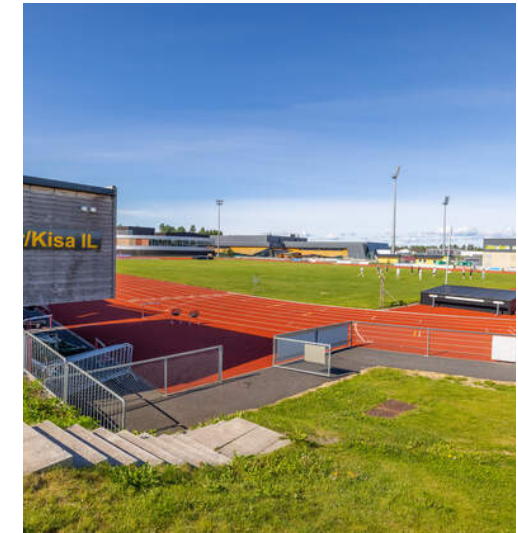


videregående skolen i fylket. Det er flere barnehager i området, både private og kommunale. Skogmo Park barnehage og andre lokale barnehager gir trygge, lekne uteområder for de minste.

Skogmo Vest er ikke bare plassert i naturen - det er utviklet med naturen. Området åpner seg mot skog og grønne strukturer, med turstier, skiløyper og rekreasjonsområder rett utenfor døren. Her kan du gå fra stue til skogssti på få minutter, enten du ønsker rolige spaserturer, aktive ettermiddager med barna eller trening i frisk luft. Et særlig populært utfartssted i Jessheim, er Nordbytjernet som byr på badeplasser, turstier og rekreasjonsområder i naturskjønne omgivelser.

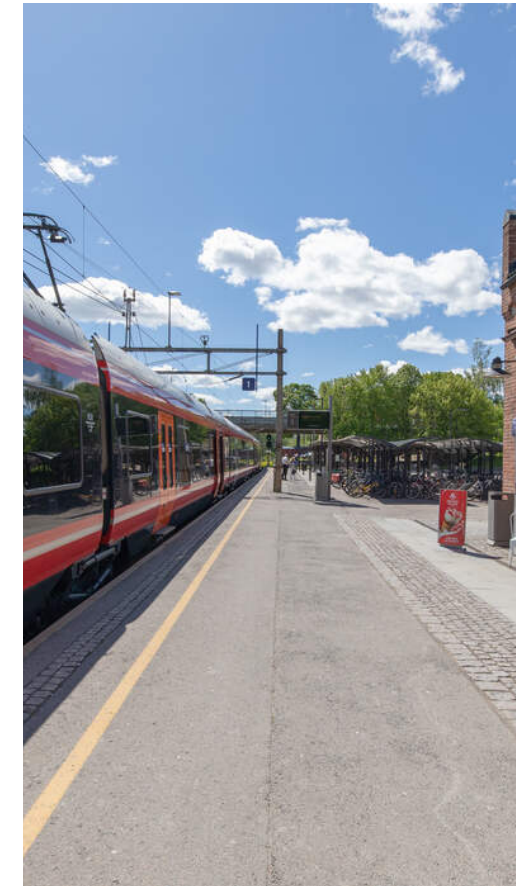
Området rundt Skogmo byr på et rikt og variert tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter, med noe for alle aldre og interesser. Like i nærheten finner du et samlet idrettsområde med både flerbrukshall, stadion og moderne idrettsanlegg, som gir gode muligheter for organisert idrett, trening og aktivitet året rundt. Her ligger også Jessheimbadet, et populært samlingspunkt med 6 bassenger, stupetårn, vannsklie og velværetilbud for både store og små. Flere treningsentre i korte avstander, blant annet SATS og Fresh Fitness.

Jessheim er en by i sterk vekst i Ullensaker kommune, og fungerer som et viktig knutepunkt på Romerike. Med gode togforbindelser tar du deg raskt til Oslo, samtidig som du kommer deg til Oslo lufthavn Gardermoen på under 10 minutter. Det blir også gangavstand til bussen.



På Skogmo Vest blir dagliglivet enkelt. Nærområdet tilbyr et bredt spekter av servicetilbud som gjør hverdagen både praktisk og behagelig. Jessheim sentrum ligger i gangavstand og byr på et komplett utvalg av butikker, serveringssteder, kjøpesentre og spesialforretninger. Jessheim Storsenter er et av Norges største sentre med rundt 140 butikker og tilknyttede forretninger. Her har du alt du behøver i eget nærmiljø.

I tillegg finnes det flere kultur- og fritidstilbud i nærheten, som bibliotek, kino og lokale aktiviteter som gjør det lett å kombinere hverdagslivet med sosiale og kulturelle opplevelser.



SKOLER

Skogmo skole (1-7 kl.) 4 min 🚗
360 elever, 19 klasser 1.9 km

Døli skole (1-7 kl.) 22 min 🚶
409 elever, 20 klasser 2 km

Gystadmarka skole (1-7 kl.) 6 min 🚗
395 elever, 22 klasser 2.9 km

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 7 min 🚗
484 elever, 21 klasser 3.7 km

Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 16 min 🚶
330 elever, 14 klasser 1.2 km

Hoppensprett vgs Jessheim 7 min 🚗

Jessheim videregående skole 7 min 🚗
1150 elever, 63 klasser 3.4 km

BARNEHAGER

Skogmo Park barnehage 15 min 🚶

Skogmo barnehage (0-5 år) 4 min 🚗
139 barn 1.9 km

Verkensveien barnehage (0-5 år) 22 min 🚶
52 barn 1.9 km





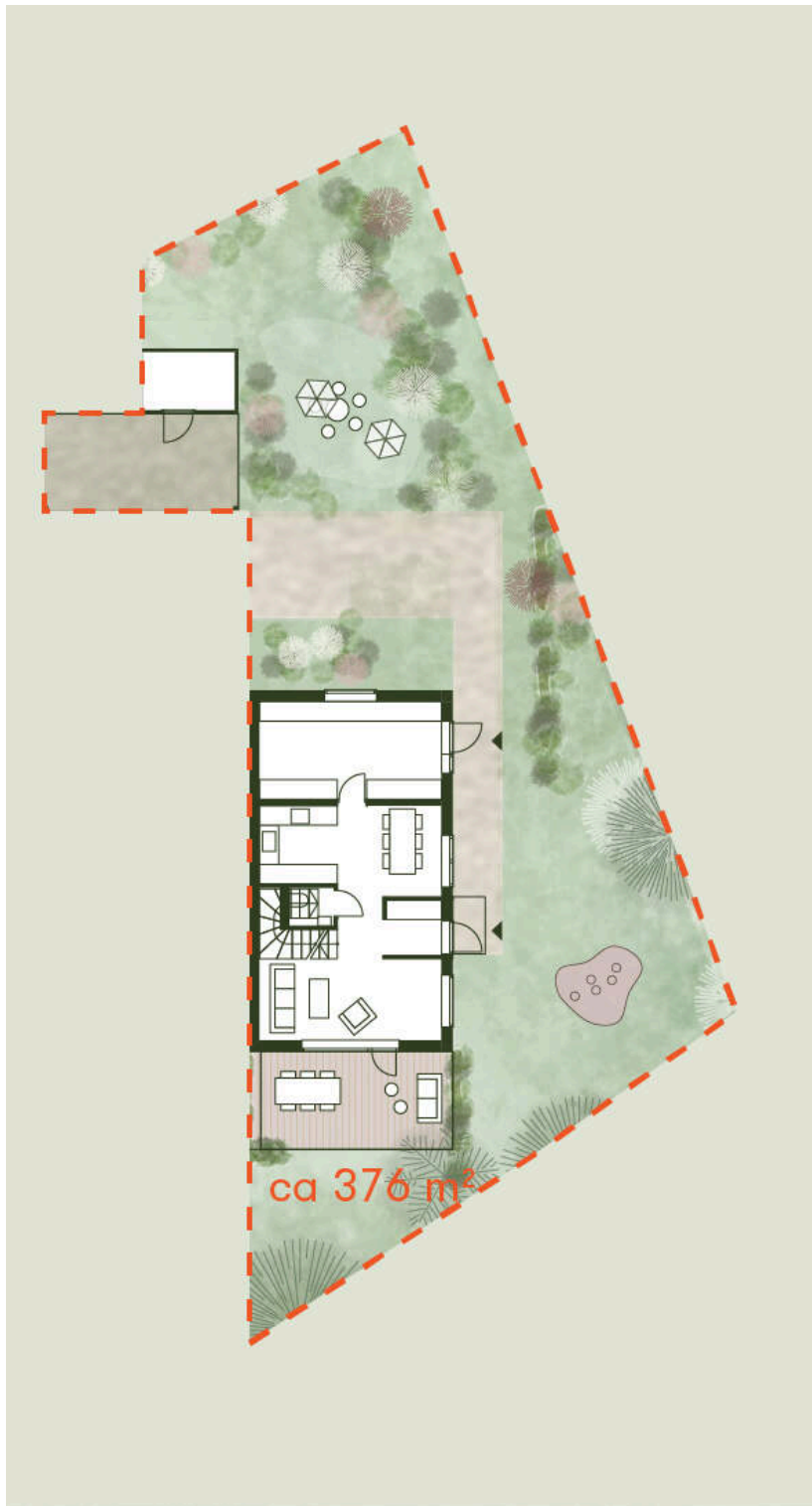


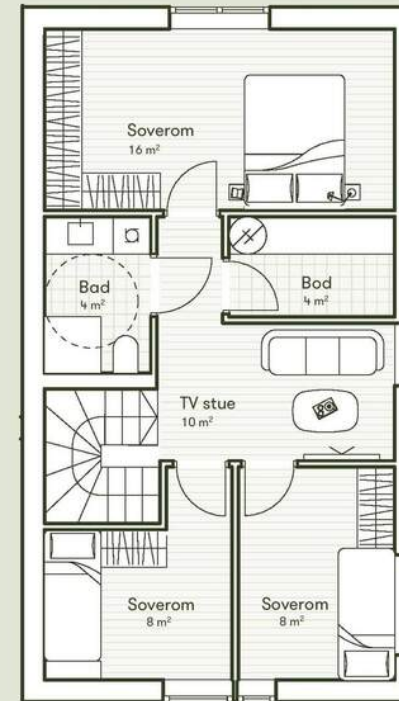
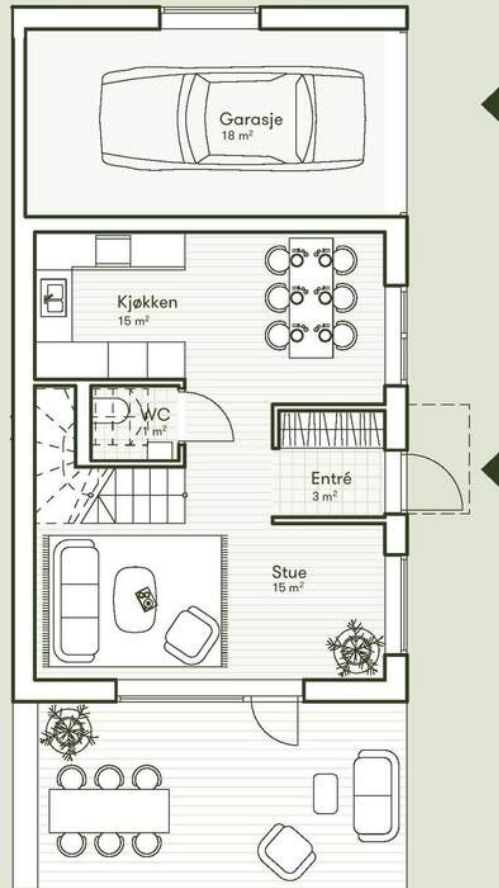
12/14/19

2 PLAN

BRA: 121 m²
BRA-i: 116 m²
BRA-E: 5 m²
TBA : 18 m²



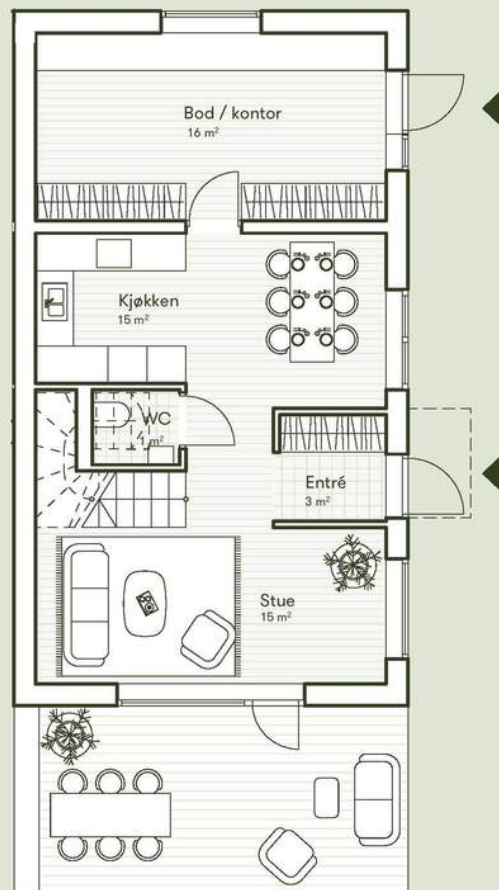




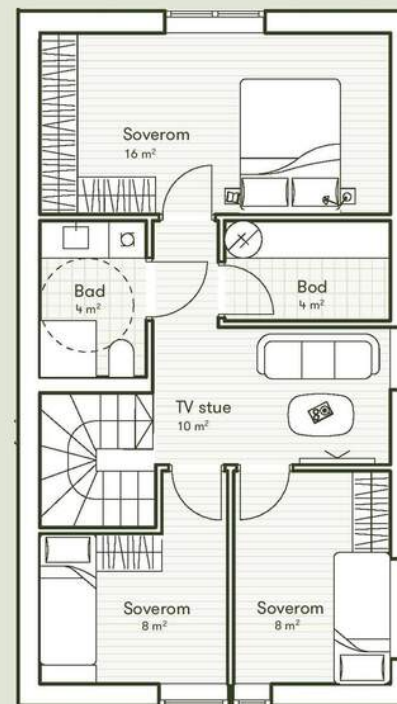
PLANLØSNING 1.

Alternativ med garasje. (bolig 12 kan ikke få denne løsningen)

BRA: 121 m²
 BRA-i: 98 m²
 BRA-e: 23 m²
 [Utvendig bod medfølger]



Plan 01



Plan 02

BRA: 121 m²
 BRA-i: 116 m²
 BRA-e: 5 m²
 (Utvendig bod medfølger)

PLANLØSNING 2.

Alternativ uten garasje, utvendig carport.

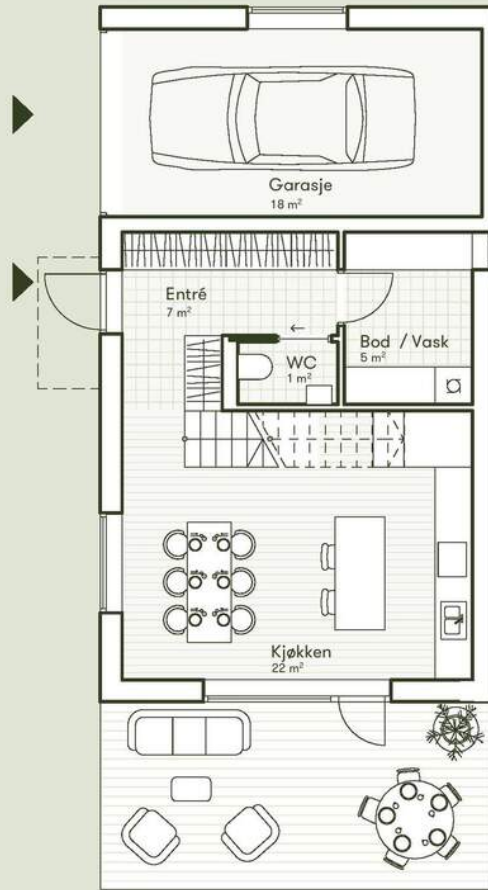
13/15/18

3 PLAN

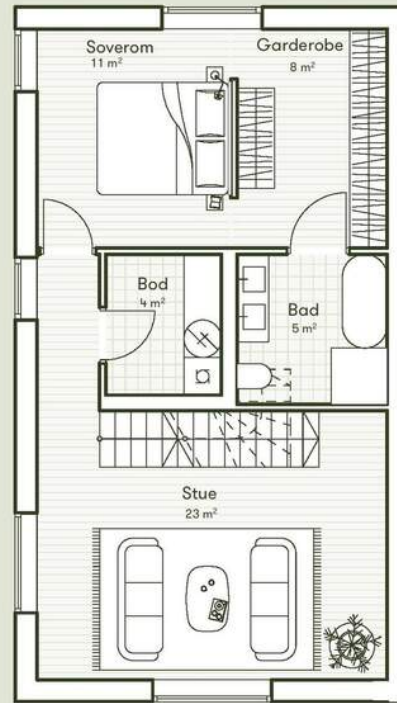
BRA: 170 m²
BRA-i: 147 m²
BRA-E: 23 m²
TBA: 6 m²





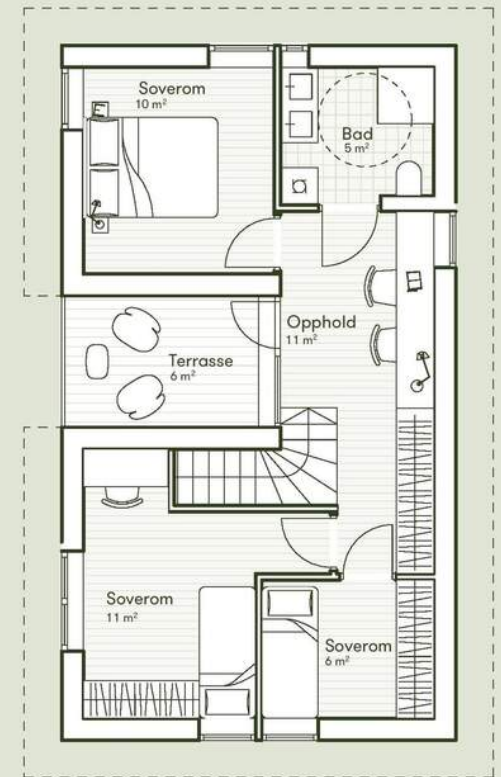


Plan 01



Plan 02

Alt 2 - med master soverom

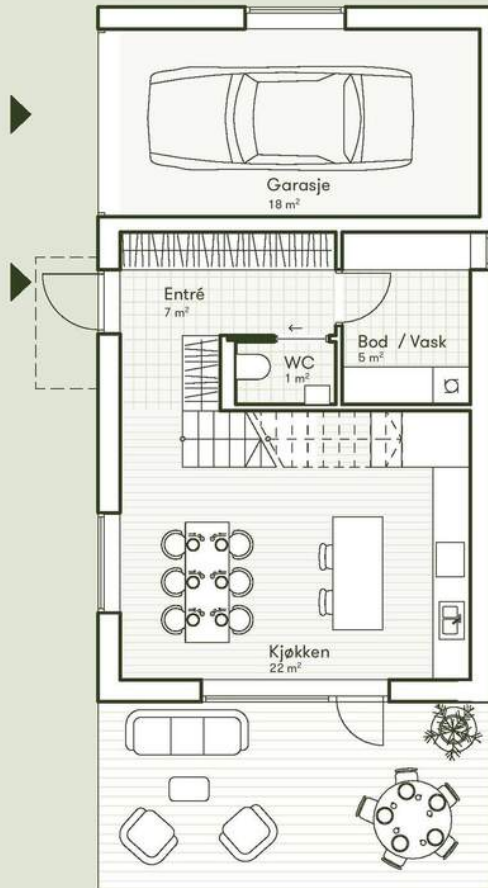


Plan 03

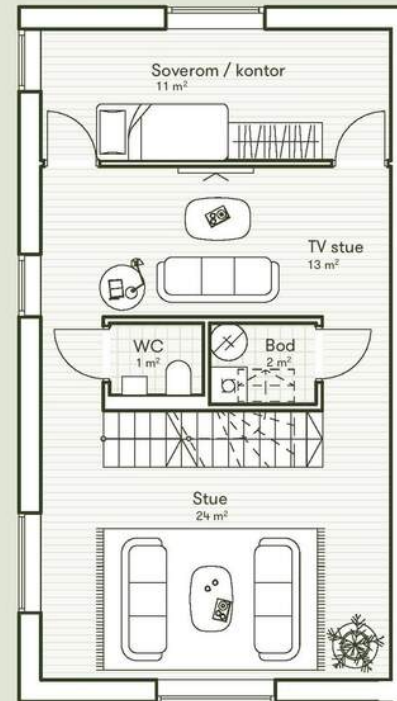
Alt 2 - med 3 soverom

PLANLØSNING 1.

BRA: 170 m²
 BRA-i: 147 m²
 BRA-e: 23 m²
 (Utvendig bod medfølger)
 TBA: 6 m²

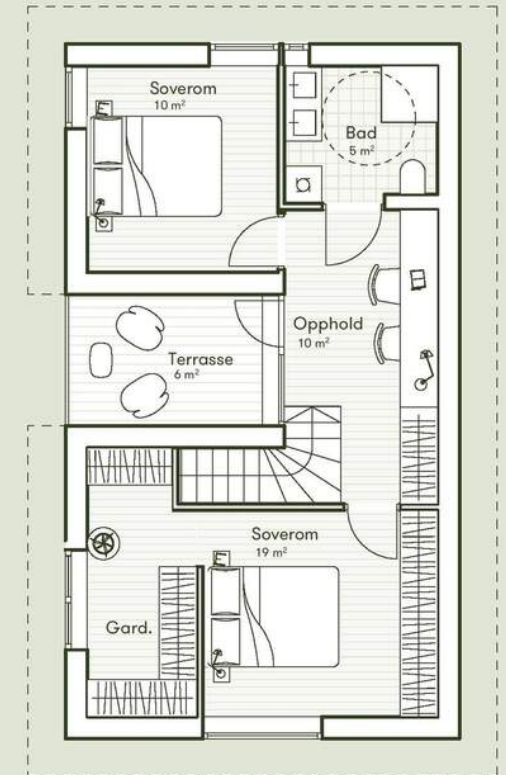


Plan 01



Plan 02

Alt 1 - med TV stue



Plan 03

Alt 1 - med 2 soverom

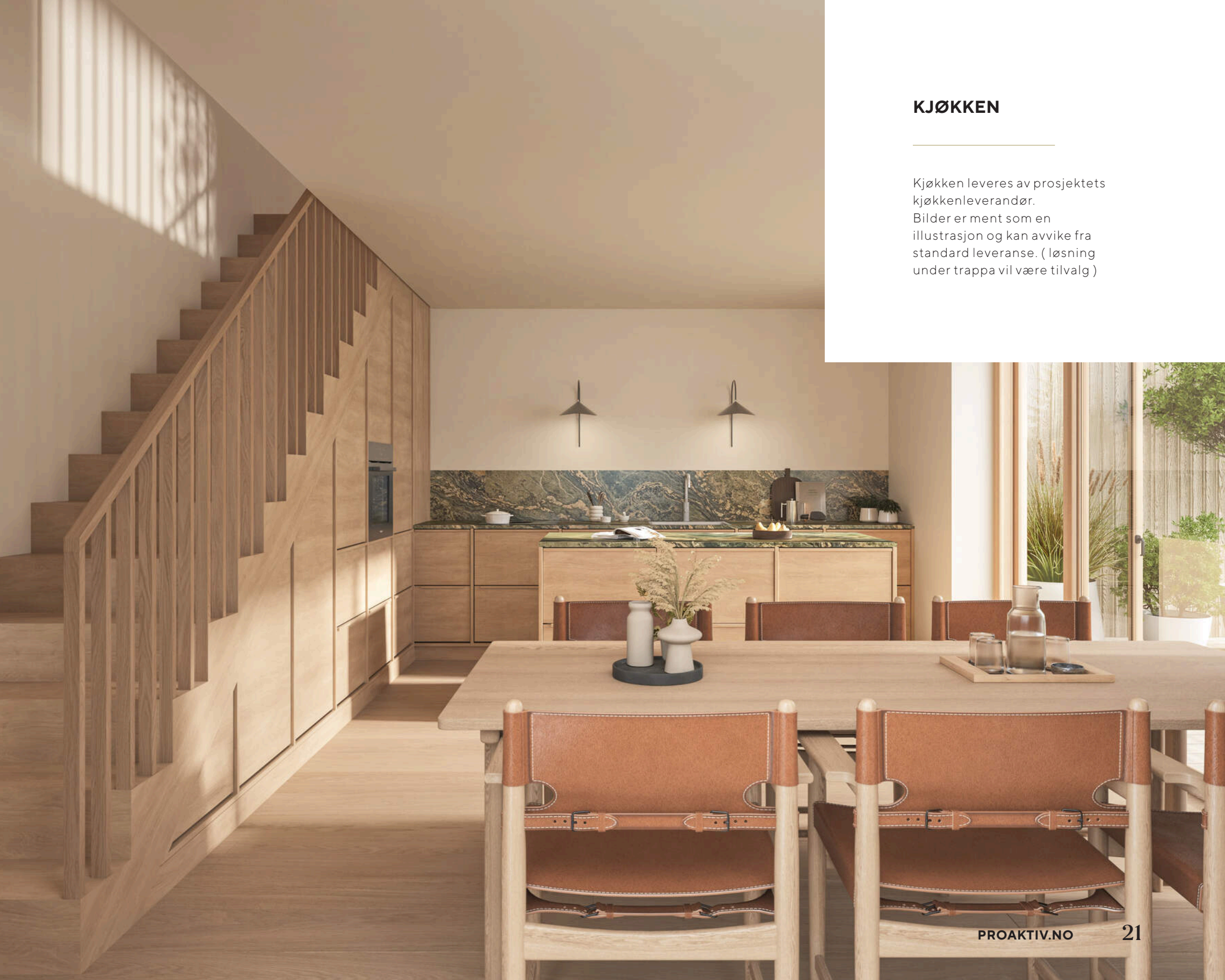
PLANLØSNING 2.

BRA: 170 m²
 BRA-i: 147 m²
 BRA-e: 23 m²
 (Utvendig bod medfølger)
 TBA: 6 m²

KJØKKEN

Kjøkken leveres av prosjektets kjøkkenleverandør. Bilder er ment som en illustrasjon og kan avvike fra standard leveranse.





KJØKKEN

Kjøkken leveres av prosjektets kjøkkenleverandør.
Bilder er ment som en illustrasjon og kan avvike fra standard leveranse. (løsning under trappa vil være tilvalg)







SKOGMO VEST

Reiulf Ramstad Arkitekter



SKOGLMO VEST

Prosjektet & leveransebeskrivelse.

OM PROSJEKTET

På dette salgstrinnet kommer det tre tomannsboliger type M, totalt seks enheter. Tre enheter over to plan og tre enheter over tre plan. Tomannsboligene utvikles med fokus på kvalitet, materialvalg og moderne standard. Sømløse overganger fra innerom til uterom, frodige uteplasser og parkering ved inngangspartiet. Her vil alt ligge til rette for den moderne familien som ønsker å bo nytt og lettvinnt med livskvalitet i naturskjønne omgivelser.

Tomannsboligene over to plan vil få et areal på 121 m² BRA. Boligens hovedplan vil få entré, gjestetoalett og en flott stue og kjøkken i åpen løsning, men likevel i definerte soner. Stuearealet vil få en naturlig overgang fra innerom til uteplass, og bli en flott forlengelse på de fineste dagene. Stilrent kjøkken med spiseplass og et fleksibelt tilleggsrom som gir gode muligheter for familien. Etasjen er skapt for et moderne levesett, med rom for både hverdagsliv, sosiale øyeblikk og rolige kvelder hjemme.

Etasjen over vil romme tre soverom sammen med et moderne bad, bod og en ekstra stuedel.

Tomannsboligene over tre plan vil få et areal på 170 m² BRA. Her vil man få en god flyt mellom etasjene med naturlige soner for privatliv, samtidig sosiale oppholdsrom med god plass. I hovedetasjen vil man få entré, gjestetoalett og et separat vaskerom/bod. Her blir også husets kjøkken etablert som en skreddersydd løsning med integrerte skap i trappeløpet, smarte oppbevaringsmuligheter og et sjeldent arkitektonisk uttrykk man sjeldent ser i nybygg.

Andre etasje vil få en romslig stue og gode lagringsmuligheter. Her vil også masteravdelingen ligge, bestående av soverom, garderobedel og bad som gir en eksklusiv sone med hotellfølelse og romlig flyt. Tredje etasje er dedikert til fleksibilitet og privatliv, med tre soverom og bad som kan tilpasses ulike behov.

Tomannsbolig M 2 plan

Eieform: selveier

Areal: BRA: ca 121 m², BRA-i: ca 116 m². BRA-e: ca 5 m²

Antall etasjer: 2

Antall soverom: 3

Antall bad: 1 bad og 1 wc

Planløsningen over 2 plan har alternative løsninger, bl.a. med og uten integrert garasje. Se plantegninger for løsninger.

Tomannsbolig M 3 plan

Eieform: selveier

Areal: BRA: ca 170 m², BRA-i: ca 147 m². BRA-e: ca 23 m² TBA: ca 6 m².

Antall etasjer: 3

Antall soverom: 4

Antall bad: 2 bad, 1 wc og vaskerom.

Planløsningen over 3 plan har noen forskjellige løsninger som kan velges. Se plantegninger for alternativet som passer best for deg.

Boligene leveres nøkkelferdige med god innvendig standard, bygd etter byggeteknisk forskrift (TEK17). Her vil man kunne flytte rett inn uten å tenke på annet enn sitt eget flyttelass. I tillegg har kjøper 5 års reklamasjonsfrist hvor garantien ivaretar kjøpers interesser i forhold til utbygger.

Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligene er i forskriftmessig stand med inntil 5 års reklamasjonsfrist
- Energikøonomiske og klimavennlige løsninger
- Innflytningsklar uten tanke på vedlikeholdskostnader
- Mulighet for å tilpasse noe materiell og fargevalg i boligen
- Lave omkostninger ved kjøp - 2,5 % dokumentavgift av tomteverdien

Se prosjektets hjemmeside:

<https://www.weenbo.no/prosjekter/skogmo-vest>

Vedlagt i prospekt følger leveransebeskrivelse som orienterer om standard leveranse. Kjøper vil få tilgang til en egen nettside hvor tilvalg kan gjøres. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser vil inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører. Se nærmere i leveransebeskrivelse.

Utbygger for prosjektet er Skogmo Vest AS, org.nr. 935225701, som er en lokal aktør på Romerike med røtter helt tilbake til 1960-tallet. Ansvarlig arkitekt er Reiulf Ramstad Arkitekter. Prosjektbeskrivelsen redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasje/parkering. Eiendommen har i dag betegnelsen Gnr. 131 Bnr. 192 i Ullensaker kommune. Evt seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjonering. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen. Selger forbeholder seg retten til å seksjonere og organisere fremtidig sameie.

Hjemmelshaver til eiendommen er Skogmo Vest 1 AS og selger er Skogmo Vest AS ved fullmakt.

Prosjektet består av totalt 130 boligseksjoner, parkering/garasje og fellesarealer.

Generell orientering

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D

animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger, vvs-føringer o.l. er ikke endelig tegnet inn.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger tar forbehold seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte enheter.

Garasje/parkering

Enkelte boliger leveres med ekstern carport og/eller utvendig sportsbod. Disse leveres med betonggulv. Fasaden utføres med kledning som er grunnet og fabrikkmalt. Innvendig reisverk og bjelker leveres ubehandlet.

For boliger med integrert garasje: Det leveres isolert garasjeport i stål med elektrisk portåpner. Portens farge tilpasses boligens fasade.

Innvendige overflater i garasjen:

- Ubehandlet gips i himling og vegger, uten listverk.
- Gulvet leveres som ubehandlet betong.

Boder

Det leveres frittliggende utvendig sportsbod på ca. 5 m². Sportsboden leveres med betonggulv. Fasaden utføres med kledning som er grunnet og fabrikkmalt, lik boligen. Boddør leveres i samme farge som dører tilhørende bolighuset. Innvendig reisverk/bjelker leveres ubehandlet. Sportsboden er uisolert. Takflater utføres sort takpapp. Blikk tilsvarende som på bolighuset.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Antatt ferdigstillelse er 3. kvartal 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Forventet oppstart er 3. kvartal 2026, en senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt. Selger vil senest 30.09.2026 bestemme om prosjektet skal igangsettes.

Selger vil senest ved igangsettelse av tømmerarbeider, fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 4 måneder. Siste datoen i 4 måneders perioden vil være dagsmulktutløsende. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 6 uker før ferdigstillelse av boligen, skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Dato for overtagelse skal være et tidspunkt som ligger innenfor de oppgitte 4 måneder. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende. Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår

forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Midtøsten eller Ukraina evt andre steder eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken. Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder 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. Det er lagt opp til 1 befaring på byggeplassen før overtagelse.

1.Forbefaring

Samtidig med bekreftelsen av overtakelsesdatoen, inviterer selger kjøper til forbefaring av boligen. Denne gjennomføres normalt 1-2 uker før overtakelsen og skal avdekke eventuelle feil, mangler eller spørsmål i forkant av overtakelsesforretningen.

2.Overtagelse

På selve overtakelsesforretningen vil partene igjen inspisere boligen sammen og verifisere at eventuelle utbedringer som ble påpekt under forbefaringen er utført. Det vil bli utarbeidet en protokoll som undertegnes av begge parter, hvoretter kjøper mottar nøklene og formelt overtar boligen.

3.Ettårsbefaring

Ett år etter overtakelsen vil kjøper bli tilbudt en ettårsbefaring, hvor partene på nytt gjennomgår boligen for å identifisere og utbedre eventuelle feil og mangler. Overtakelse og fullt oppgjør for boligen, samt eventuelle tilvalg

som ikke er betalt, skal finne sted ved overtakelse av boligen. Forsikringsselskap Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Det vil opparbeides adkomstveier, fellesarealer med lekeplasser og fellesløsninger for avfall, postkasser o.l. for hvert delfelt. Tomtene vil fradeles/seksjoneres og har ulik størrelse. Se nærmere beskrivelse på hver enkelt bolig. Gårdsplass vil bli opparbeidet med asfalt på gårdsplass. Hager blir opparbeidet med ferdigplen og noe naturtomt der det er naturlig. Eiendommen skal fradeles/seksjoneres, og nye bnr/snr kan/vil bli fastsatt i denne forbindelse. Evt seksjonsnr fastsettes i forbindelse med seksjonering. Tomten er ikke sammenføyd/fradelt og oppmålt, som betyr at endelig areal ikke kan fastslås p.t. Utomhusplanen er retningsgivende for løsninger og kvaliteter ved utomhusanlegget. Nødvendige endringer og tilpasninger kan forekomme ved detaljprosjektering av utomhusanlegget.

LEVERANSEBESKRIVELSE

Kjøkken

Kjøkken leveres av prosjektets kjøkkenleverandør, og inkluderer integrerte hvitevarer (kjøl/frys, ovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin). Hvitevarer leveres fra Electrolux, og ventilator fra Rørshetta.

Kjøkken leveres med beige fronter og laminert benkeplate i beige utførelse.

- Ettgreps kjøkkenbatteri, krom.
 - Opplegg for oppvaskmaskin.
 - Elektrisk vannstopper med føler for lekkasjesikkerhet.
- Tilvalg: Kjøkkeninnredning under trapp kan bestilles som tilvalg. Kjøkkeninnredning med montasje er inkludert, med en total verdi på 185 000 kr.

Bad

Baderomsinnredninger

- 80 cm hvit innredning med 2 skuffer, og speil med lys.
- Heldekkende servant.

- Dusjhjørne ca. 88x88, kromfarget beslag.
- Dusjbatteri med garnityr, krom.
- Ettgreps servantbatteri, krom.
- Vegghengt toalett, hvit.
- Opplegg for vaskemaskin, der det ikke er vaskerom.

WC

- 40 cm servant med skap. Speil med lys.
- Ettgreps servantbatteri, krom.
- Vegghengt toalett, hvit.

Gulv: Bad, WC og vaskerom: Flislagte gulv i Antica Ivory (60x60 cm; 5x5 cm i dusjsone), med beige fuger.

Vegger: Bad: Flislagte gulv i fargen Antica Ivory, 60x60 cm, beige fuge.

Himlinger leveres med sparklet og malt gips i fargen Klassisk hvit.

Andre oppholdsrom

Til vaskerom i de boligene det forekommer slikt rom:

- Opplegg for vaskemaskin
 - Ettgreps batteri tilpasset vaskerom
 - Vaskekar
 - Innredning på vaskerom kan gjøres som tilvalg i samråd med kjøkkenleverandøren
- Varmtvannsbereder på 200 liter plasseres i bod eller vaskerom.

Garderobe-fasiliteter

Vaskeromsinnredning og garderobeløsninger inngår ikke i standardleveransen, men kan bestilles som tilvalg.

TEKNISK LEVERANSE BESKRIVELSE

Konstruksjon

Boligbyggene oppføres på støpt plate på mark, med bindingsverk og trekledning på fasadene.

Fasade

Bindingsverk og trekledning på fasadene. Fasadene vil ha en stående kledning, hvor malte flater leveres ferdig grunnet og fabrikk malt. Se fasadeskjema for boligen du er interessert i for fargebeskrivelser.

Yttertak

Tak leveres med takstein i grå betongfarge, og beslag, takrenner og nedløp leveres i grå utførelse.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Terrasseplattning leveres med impregnerte terrassegulv ved stuen. Denne er ca. 18 m².

Bygg med 3 etasjer leveres med takterrasse på ca. 6 m².

Trapper

Trapp leveres malt i fargen Klassisk hvit.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinningsanlegg i tråd med gjeldende krav i teknisk forskrift (TEK).

Aggregatet plasseres i bod eller vaskerom. Fremføring av ventilasjonskanaler kan utføres i senket himling.

Sanitær

Det leveres rør-i-rør-system for vannfordeling, montert skjult i vegger og himling.

Brannsikring

Byggene prosjekteres i henhold til gjeldende krav i teknisk forskrift. Det leveres håndholdt brannslukker og brannvarsling til hver bolig. Brannstige leveres på fasade der dette er nødvendig.

Dører og vinduer

- Innvendige dører og karmen: Glatte, leveres i fargen Klassisk hvit.
- Inngangsdør: Tett dør i farge tilpasset fasaden, med overlys.
- Vinduer og balkongdører for grønne boliger: Klassisk hvit innside.
- Vinduer og balkongdører for beige boliger: Beige innside.
- Dørvridere: Sølvfarget.
- Garasjeport i de boligene der parkering er integrert i bolighuset: Isolert stålport med elektrisk portåpner. Utvendig farge tilpasset farge på fasadekledning.

Overflater og kledning

Innvendige gulv

- Bad, WC og vaskerom: Flislagte gulv i Antica Ivory (60×60 cm; 5×5 cm i dusjsone), med beige fuger.
- Entré: Flislagt gulv (60×60 cm) i Antica Ivory.
- Øvrige rom: 3-stavs eikeparkett i lys utførelse.

Innvendige vegger

- Bad: Flislagte gulv i fargen Antica Ivory, 60x60 cm, beige fuge.
- Øvrige rom: Sparklede og malte overflater i fargen Klassisk hvit.

Himlinger

Himlinger leveres med sparklet og malt gips i fargen Klassisk hvit.

Listverk/utføring

Listverk og utføring leveres fabrikkbehandlet i treverk i fargen Klassisk hvit. Taklist leveres ikke.

Bodløsninger

Eksterne sportsboder og carports

For enkelte boliger leveres ekstern carport og/eller utvendig sportsbod. Disse leveres med betonggulv. Fasaden utføres med kledning som er grunnet og fabrikkmalt. Innvendig reisverk og bjelker leveres ubehandlet. Sportsbodene er uisolerte. Takflater utføres med takstein og beslag som på bolighuset de betjener. Det vises til prosjektets hjemmeside som viser plassering av bolig og tomt.

Garasjeport

Det leveres isolert garasjeport i stål med elektrisk portåpner for enkelte boliger. Portens farge tilpasses boligens fasade. Se den enkelte seksjon for beskrivelse av carport/garasje.

Kabel-tv/bredbånd/telefoni

Kostnader til kabel-TV og internett dekkes også av den enkelte seksjonseier.

EL-ANLEGG

Bolig:

- Komplette skjult elektrisk anlegg iht. gjeldende NEK 400.
- Stikkontakter og brytere er hvite.
- Ringeklokke.
- Røykvarsler for 230V.
- Sikringsskap plasseres i gang / bod.
- Panelovner leveres etter antall soverom og monteres av kjøper.

Elektrisk utvendig

Det leveres utvendig elektrisk anlegg som omfatter:

- 2-3 utelamper på boligen: ved inngangsdør, ved terrassedør og ved takterrasse der dette er aktuelt.
- Taklampe og ett stikk i ekstern sportsbod.
- Taklampe og stikk i garasje.

I garasje tilrettelegges det for elbillading ved at trekkerør etableres for senere montering; elbillader kan bestilles som tilvalg.

NEK 400 er en standard for elektroleveranser utgitt av Norsk Elektroteknisk Komité. Standarden angir krav til utførelse av de fleste elektroinstallasjoner i faste installasjoner, herunder blant annet omfang og plassering av stikkontakter. Som følge av blant annet vindusplasseringer kan det forekomme nødvendige tilpasninger i plassering av stikk.

Oppvarming

Boligen leveres med elektrisk oppvarming. Det leveres vannbåren gulvvarme i 1. etasje samt i badetrom og eventuelt vaskerom i 2. etasje. Vannbåren gulvvarme benytter varmekolbe som varmekilde; varmeanlegget er et lukket anlegg uten tilknytning til øvrige vanninstallasjoner i bygget. Panelovner leveres for soverom og monteres av kjøper etter ønsket plassering.

Energimerking

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Alle eiendommer som selges skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m².

Energiattest vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumenter at man minst tilfredsstiller kategori C. Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Alle eiendommer som selges skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m².

Energiattest vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumenter at man minst tilfredsstiller kategori C. Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.



OM PROSJEKTET

ORGANISASJONSFORM

Generel info om eierform og struktur på feltet

Det er foreløpig planlagt 130 boliger på Skogmo Vest.

Området planlegges utbygd med ett eller flere boligselskap. Endelig antall seksjoner og den organisatoriske oppdelingen kan bli justert i forbindelse med utbyggingen. Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet eksklusiv bruksrett til en spesifikk boligenhet. Endelig seksjonering er ikke på plass på salgstidspunktet.

Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner eies av en og samme fysiske/ juridiske person.

Individuelt drifts- og vedlikeholdsansvar
Boligene vil være selveierboliger.
Eiendommen deles fra ved seksjonering innenfor hvert delfelt. Hver eier av en enebolig er ansvarlig for sin egen bolig og eiendom som en selveiende eiendom, og det påløper ingen felleskostnader utover medlemskapet i grendelaget.

All utvendig maling og vedlikehold skal skje i henhold til prosjektets fastsatte fargepalett. Endring av farge på enkeltseksjoner er ikke tillatt uten samtykke fra styret til sameiet og i tråd med en eventuell overordnet plan for hele feltet samt ikke et brudd på vedtekter. Styret i sameie kan pålegg sameier om å male/vedlikeholde sin del.

Sameiet som fellesskap har ingen driftsansvar eller vedlikeholdsplikt for de enkelte seksjonene eller deres private utearealer.

Styre og forvaltning

Sameiets styre skal bestå av en representant fra hver boligseksjon. Styret har ansvaret for at eiendommen forvaltes i tråd med vedtektene, samt oppfølging av sameiets forpliktelser overfor velforeningen.

Prosjektet skal oppdeles i et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet med tilhørende tilleggsareal. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilhørende utearealer og rett til bruk av grendelagets fellesarealer. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har "tilknytning til hverandre". Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas

med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder via grendelaget å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur som veier, lys, renovasjon, forretningsførsel, strøm til fellesarealer, TV/internett osv. Sameiet og grendelaget vil etableres på senere tidspunkt av utbygger.

Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles med lik brøk på alle boligene på delfeltet.

Se punkt "Felleskostnader til i eierseksjonssameiet".

Forretningsfører

Dersom det er nødvendig vil forretningsfører vil bli engasjert av utbygger, som inngår en tidsbegrenset avtale på vegne av sameiet. Sameierene står fritt til å endre dette når driften av sameiet er overtatt og inngått avtale utløper.

Sameiet

Sameiet er ikke opprettet, men vil bli opprettet før overtagelse. I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie,

reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Velforening

Hele Skogmo Vest blir organisert som et grendelag. Hver bolig vil være pliktig medlem av grendelaget og betale en månedlig avgift til drift av grendelaget. Summen fastsettes av grendelagets årsmøte.

Grendelaget vil stå som eier av eiendommen GNR/BNR 131/177, samt ha eieransvar over alle bekkeløp og adkomstveier til boliger som defineres som frittliggende boliger i reguleringsplan. Grendelaget vil i hovedsak ha vedlikeholds- og driftsansvar for:

- Alt innenfor eiendommen 131/177:
- Veier
- Vann-, avløps- og overvannsinfrastruktur som ikke kommunen tar over fra utbygger.
- Felles strømanlegg, gatebelysning, belysning av fellesarealer og strøm i felleshus, samt på lekeplass.
- Felles lekeplasser, klatrepark og annen bebyggelse og anlegg som vil bli ført opp på arealet til grendelaget.
- Felles avfallsløsninger
- Bekkeløp som går gjennom hele arealet til Skogmo Vest definert i reguleringsplanen B6.2 Jessheim sørøst

plan id 460. Dette gir ansvar for blant annet at bekkeløp ikke tetter seg igjen og for evt. flom.

• Veiadkomst til frittliggende eiendommer, men ikke gårdsplasser til den enkelte bolig.

Vedtekter/Husordensregler

Utkast til vedtekter for grendelaget og sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Dokumentene er tilgjengelig hos megler og ligger vedlagt i prospekt.

ØKONOMI

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader/grendelagsavgift er stipulert, og basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter. Månedlige felleskostnader antas å ville ligge på ca. kr. 300,- pr. måned.

Beløpet inkluderer nødvendig administrasjon og sameiets andel av kostnadene i velforeningen.

Grendelaget vil stå som eier av eiendommen GNR/BNR 131/177.

Grendelaget vil i hovedsak ha vedlikeholds- og driftsansvar for: Alt innenfor eiendommen 131/177:

* Veier

* Vann, avløp og overvannsinfrastruktur som ikke kommunen tar over fra utbygger.

* Felles strømanlegg, gatebelysning, belysning av fellesarealer og strøm i felleshus, samt på lekeplass.

* Felles lekeplasser og annen bebyggelse og anlegg som vil bli ført opp på arealet til grendelaget.

* Felles avfallsløsninger

* Bekkeløp som går gjennom hele arealet til Skogmo Vest definert i

reguleringsplanen B6.2 Jessheim sørøst plan id 460. Dette gir grendelaget ansvar for blant annet at bekkeløp og overvann.

* Veiadkomst til frittliggende eiendommer, men ikke gårdsplasser til den enkelte bolig.

Alle medlemmer av grendelaget må bidra til å skape et trygt og godt nabolag. Det presiseres at ovennevnte sum er et omtrentlig anslag og at endelig sum vil kunne avvike fra dette.

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, oppvarming, kabel-tv/internett, strøm og innboforsikring er ikke inkludert i fellesutgiftene.

Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstilling.

Kabel-TV/internett kommer i tillegg til summene vist ovenfor, enten via felleskostnadene eller direkte fra leverandøren. Se stipulert budsjett.

Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk.

Budsjettet viser stipulerte felleskostnader og er vedlagt prospektet.

Oppstartskapital

Hver kjøper må innbetale oppstartskapital på kr.3.500,- til velforeningen. Dette skjer samtidig med sluttoppgjør og før overtakelse av boligen. Innskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige fellesutgifter eller tilbakebetalt ved evt. salg av seksjonen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den

enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke lagt opp til felles lån i sameiet

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes når boligene er ferdig bygget. Kommunen avgjør om de kommunale avgiftene faktureres sameiet (og betales over fellesutgiftene) eller den enkelte eier direkte.

I dette inngår normalt gebyr for avløp, renovasjon og evt feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Basert på Ullensaker kommunes prisliste for eiendomsgebyrer 2026 så stipuleres kommunale avgifter til ca kr. 10.000,-. I tillegg tilkommer forbruk av vann kr. 48,30,- pr m3 og avløp kr. 29,90,- pr. m3. Normalt beregnes det årlig ca 50 m3 vann og 50 m3 avløp pr. person i husstanden ved normalforbruk. Noe som tilsier ca kr. 22.000,- pr. år med en husstand på 3-4 personer.

Se nærmere:

https://pub.framsikt.net/2026/ullensaker/bm-2026-prisliste_2026#/generic/summary/feesmanagemant?scrollTo=t-103

Info eiendomsskatt

Det er per 2025 ikke innført generell eiendomsskatt på vanlige boliger (selveierbolig/fritidsbolig) i kommunen, kun næring.

Info formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en

beregningsmodell som hensyn tar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig. Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyn tar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Om Prosjektet

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen.

Dersom overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, skal det fremgå av midlertidig brukstillatelse hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjensstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Ved tilbakehold av ikke ferdigstilte fellesarealer:
Kjøper skal fristille tilbakeholdt delbeløp, til fordel for selger, så snart overnevnte arbeider er utført og kjøper har signert protokoll på disse arbeidene og så snart sameiets styreleder har godkjent fellesarealene. Kjøper kan ikke holde tilbake beløp avsatt til fellesarealer som følge av andre oppståtte reklamasjoner som for eksempel er ment å utbedres i forbindelse med 1 års befarings. Kjøper gir megler ugjenkallelig fullmakt til å utbetale nevnte eventuelle tilbakehold til selger når styreleder har godkjent fellesarealene på det enkelte delfeltet.

Ca. ett år etter overtagelsen kan selger eller kjøper innkalle til kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av selger og kjøper. Ca. ett år etter overtagelsen kan selger eller kjøper innkalle til kontrollbefaring av

boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av selger og kjøper.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Alle enhetene vil ha en tinglyst erklæring om pliktig medlemskap i grendelaget. Vennligst se salgsoppgaven for detaljer angående eiendommens grunnbok.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3209/131/192:
13.05.1835 - Dokumentnr: 900001 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:3
Div. rettigheter i skogen på d.e.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1846 - Dokumentnr: 902398 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:4
Rett til jordtak og gjerdefang.
Bestemmelse om beiterett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1851 - Dokumentnr: 903570 - Skjønn
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1917 - Dokumentnr: 900144 - Utskifting
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1955 - Dokumentnr: 121 - Rettsbok
Eksp. av bruksrett til grunn i Ullensaker Skytelags bane.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1985 - Dokumentnr: 2684 - Jordskifte
Grensegangssak. Jordskiftelovens ` 88.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1988 - Dokumentnr: 9019 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:60
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1991 - Dokumentnr: 8661 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:766
Kan ikke slettes u/samtykke fra bygn.sjefen i Ull.komm.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1992 - Dokumentnr: 2398 - Jordskifte
Minnelig jordskifte-Jessheim syd-Gjestad,Jordskiftesak
8/1988.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2000 - Dokumentnr: 1212 - Bestemmelse om veg
GJELDER VEG NR.2 I JORDSKIFTESAK 11/94
BRUKSRETT TIL VEG: GNR.1/1, 131/1,131/2, OG 3/4 BESTEM. OM FORDELING AV VEDLIKEHOLDKOSTNADER
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2000 - Dokumentnr: 1214 - Jordskifte

SAK NR.11/94 - GARDERMOBANEN - KLØFTA KVÆRNDALLEN
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2003 - Dokumentnr: 4639 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse ikke bygge nærmere ledn. enn 4m.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2023 - Dokumentnr: 742825 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:169
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2023 - Dokumentnr: 742852 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:169
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2024 - Dokumentnr: 999868 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2025 - Dokumentnr: 1392905 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:189

| | | | |
|--|--|---|--|
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:190 | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381762 - Bestemmelse om vann/kloakk | Bestemmelse om teknisk infrastruktur Gjelder denne registerenheten med flere | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1382001 - Bestemmelse om vann/kloakk |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:191 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:153 | | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:196 |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:192 | | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381907 - Bestemmelse om vann/kloakk | |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:193 | | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:191 | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1382001 - Bestemmelse om adkomstrett |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:194 | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381762 - Bestemmelse om adkomstrett | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:194 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:196 |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:195 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:153 | Gjelder denne registerenheten med flere | |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:196 | | | |
| Gjelder denne registerenheten med flere | | | |
| | | | |
| 13.11.2025 - Dokumentnr: 1392905 - Bestemmelse om adkomstrett | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381762 - Erklæring/avtale | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381907 - Bestemmelse om adkomstrett | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1382001 - Erklæring/avtale |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:153 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:191 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:196 |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:189 | Bestemmelse om teknisk infrastruktur | | Bestemmelse om teknisk infrastruktur |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 | | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:194 | |
| Bnr:190 | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381841 - Bestemmelse om vann/kloakk | Gjelder denne registerenheten med flere | 13.11.2025 - Dokumentnr: 1392905 - Bestemmelse om vann/kloakk |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:191 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177 | | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:192 |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:192 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:189 | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381907 - Erklæring/avtale | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:193 |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:193 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:190 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:191 | Gjelder denne registerenheten med flere |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:194 | Gjelder denne registerenheten med flere | Bestemmelse om teknisk infrastruktur Gjelder denne registerenheten med flere | |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:195 | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381841 - Bestemmelse om adkomstrett | | 13.11.2025 - Dokumentnr: 1392905 - Bestemmelse om adkomstrett |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:196 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177 | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381972 - Bestemmelse om vann/kloakk | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:192 |
| Gjelder denne registerenheten med flere | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:189 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:195 | Gjelder denne registerenheten med flere |
| | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:190 | | |
| 13.11.2025 - Dokumentnr: 1392905 - Erklæring/avtale | Gjelder denne registerenheten med flere | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381972 - Bestemmelse om adkomstrett | 13.11.2025 - Dokumentnr: 1392905 - Bestemmelse om adkomstrett |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177 | | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:195 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:192 |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:189 | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381841 - Bestemmelse om adkomstrett | | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:193 |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177 | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381972 - Bestemmelse om teknisk infrastruktur | Gjelder denne registerenheten med flere |
| Bnr:190 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:189 | Gjelder denne registerenheten med flere | |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:191 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:190 | | |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:192 | Gjelder denne registerenheten med flere | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381972 - Bestemmelse om adkomstrett | 13.11.2025 - Dokumentnr: 1392905 - Erklæring/avtale |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:193 | | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:195 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:192 |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:194 | | | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:193 |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:195 | | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381972 - Bestemmelse om teknisk infrastruktur | Bestemmelse om teknisk infrastruktur |
| Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:196 | | Gjelder denne registerenheten med flere | Gjelder denne registerenheten med flere |
| Bestemmelse om teknisk infrastruktur | | | |
| Gjelder denne registerenheten med flere | | | |
| | | | |
| 10.10.2025 - Dokumentnr: 1220400 - Registrering av grunn | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381841 - Erklæring/avtale | | |
| Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:177 | 11.11.2025 - Dokumentnr: 1381972 - Erklæring/avtale | |
| | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:189 | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:195 | |
| | Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:131 Bnr:190 | Bestemmelse om teknisk infrastruktur | |

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljreguleringsplanen B6.2

Om Prosjektet

Jessheim Sørøst.

Reguleringsplan og dens bestemmelser kan fås av megler.

Eiendommen er en del av delfelt BFS 3-6 og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende grøntområder og lekeplasser.

Boligene som skal oppføres på dette delfeltet inngår i et større utbyggingsprosjekt. Byggearbeid må derfor forventes å pågå i området etter overtakelse. Denne utviklingen er for øyeblikket under planlegging, og endelige plasseringer og utforming er ennå ikke bestemt. Foreløpige plasseringer vist på kartet er ikke definitive. Det samme kan gjelde for dette delfeltet, og selger står fritt til å endre boligtyper i bygg der hele bygget er usolgt. Selger forbeholder seg retten til å utvide sameiet til også å innbefatte annen utbygging innenfor områdets reguleringsplan. Dette forutsetter at endringen ikke medfører en avgjørende ulempe for kjøper.

Det er ikke innsendt søknad om rammetillatelse eller igangsetting på boligene pr. mars 2026. Rammetillatelse for grunnarbeid er planlagt innsendt kommunen mot slutten av 2. kvartal 2026.

Vei/Vann/Avløp

Adkomsten er fra Ole Korslunds veg. Veien fra Ole Korslunds veg inn til boligene vil være privat og vil driftes av grendelaget i fellesskap med andre brukere av veien.

Det vil være offentlig vann & avløp tilknyttet boligene. Stikkledninger med nødvendige kummer, pumper o.l. fra boligene til kommunalt nett vil eies og

driftes av grendelaget samt andre brukere av anlegget i fellesskap. Det samme gjelder anlegget for overvann med tilhørende tekniske løsninger.

Det er fellesløsning for kommunal renovasjon.

Legalpant

Boligsameiets legalpant i hver seksjon, som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut. Boligene har ingen egen utleieenhet. Der det er sameie, skal styret i sameie informeres om utleie.

PRISANTYDNING INKLUDERT

OMKOSTNINGER

Prisinformasjon

Fastpris + omkostninger. Se prisliste. Kontakt megler ved spørsmål.

Omk. kjøper beskrivelse

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-.

Tinglysningsgebyr pr pantedokument kr 585,-.

Panteattest kjøper kr. 260,-.

Førstegangsinnbetaling til velforening kr. 3.500,-.

Stipulert dokumentavgift av tomteverdi 29.458,-/47.409,- (2 plan/3 plan).

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer

Eiendommen selges iht. «Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)» og dens bestemmelser om garanti og sikring av innbetalte midler. Kjøpesummen vil ikke overføres selger før oppgjørsansvarlig har mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller nødvendige garantier. Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser.

- Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse etter at aktuelle forbehold om igangsettelse av prosjekt er avklart av selger. Garantien skal være pålydende 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper.

- Det er avtalt at garanti etter § 47 kan stilles om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved videresalg/transport av kontrakt må bekostes av kjøper.

Reservasjon

Det er mulig å reservere en bolig i en gitt periode om du ønsker å undersøke mulighetene for å kjøpe en bolig. Reservasjon er uforpliktende, og du kan avbryte når du måtte ønske innenfor reservasjonsperioden. Selger står fritt til å akseptere eller avslå hvilken som helst reservasjon uten grunn.

Avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom denne retten benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeid betales i slike tilfeller i sin helhet.

Finansieringskontroll

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

Ved innlevering av kjøpetilbud med kopi av gyldig legitimasjon er kjøper bundet når kjøpetilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger (skriftlig) har akseptert samme tilbud. Da selger er profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpetilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning.

Tilvalg og endringer

Selger vil tilrettelegge for tilvalg og endringer for å sikre at din bolig ferdigstilles akkurat slik du som boligkjøper ønsker. Denne prosessen omfatter et bredt utvalg av overflater og utstyr, inkludert gulv, lister, dører, vinduer og farger på malte flater, samt fliser, baderomsinnredninger, blandedatterier, garderober og kjøkkenløsninger. Det vil også gis mulighet for endringer på trapp, med løsninger for praktisk bodareal under trappeløp der dette er teknisk mulig, samt valg knyttet til andre overflater og materialer.

Det utarbeides egne tilvalgspakker for elektro som inkluderer bl.a. smarthus, lys og lampepunkt. Utover disse pakkene vil kjøperne få tilbud om egne møter med prosjektets elektriker. Her kan man gå i dialog med fagekspertisen for å sette sammen en elektroleveranse som er nøyaktig tilpasset egne ønsker og behov, innenfor prosjektets tekniske rammer. Hele prosessen administreres digitalt via en egen nettside hvor kjøper får tilgang til en strukturert tilvalgsmeny. De som ønsker det, vil i tillegg få tilbud om profesjonelle salgsmøter med våre faste leverandører innen kjøkken, garderobe, rørlegging og flis, i tillegg til elektro. Prisene i tilvalgsmenyen vil inneholde et

påslag til selger for merarbeid knyttet til administrasjon og koordinering av underleverandører.

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

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9. 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 oppfordres til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt og kjøper har spesifikke krav til tilvalg eller endringer som forutsettes levert.

Salg av kontraktsposisjoner

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at

skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger på kr 35.000,- / etter nærmere avtale. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøper som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Kjøpekontrakt

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Kontraktsmal: Kontraktsmal med vedlegg er utarbeidet og tilgjengelig hos meglerforetaket. Godkjent av selger.

Viktig informasjon

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøper tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøper må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Eier og selger

Selger : Skogmo Vest AS
Hjemmelshaver : Skogmo Vest 1 AS

Om Prosjektet

Forbehold fra utbygger

Boligene som skal oppføres på dette delfeltet inngår i et større utbyggingsprosjekt. Byggearbeid må derfor forventes å pågå i området etter overtakelse. Denne utviklingen er for øyeblikket under planlegging, og endelige plasseringer og utforming er ennå ikke bestemt. Foreløpige plasseringer vist på kartet er ikke definitive. Det samme kan gjelde for dette delfeltet, og selger står fritt til å endre boligtyper i bygg der hele bygget er usolgt.

Prosjektet er ikke ferdig prosjektert. Selger forbeholder seg retten til å kunne foreta endringer på konstruksjoner, estetiske detaljer, praktiske løsninger, fargevalg, plassering av boligen på tomten, materialer, vegg- og taktykkelser og lignende, dersom dette ikke medfører endringer i pris for kjøper, redusert materialkvalitet eller normal funksjon. Selger forbeholder seg retten til å utvide sameiet til også å innbefatte annen utbygging innenfor områdets reguleringsplan. Dette forutsetter at endringen ikke medfører en avgjørende ulempe for kjøper.

Varer og tjenester som ikke er beskrevet i leveransebeskrivelsen er ikke en del av leveransen.

Hvis det er uoverensstemmelser mellom salgsoppgave, annonser, nettside, tegninger, reguleringsplan og denne leveransebeskrivelsen, har leveransebeskrivelsen forrang. Illustrasjoner og tekst i markedsføring kan avvike fra de faktiske husene eller leveransen beskrevet her. Ved motstrid mellom tekst, bilder, illustrasjoner og tegninger, gjelder teksten i

leveransebeskrivelsen foran annet materiale. 3D-illustrasjoner av hage og utemiljø samsvarer ikke nøyaktig med tomt og leveranse. Kjøper må sette seg inn i hustegninger, arealer og leveransen før bud. Megler er selvfølgelig tilgjengelig for avklaringer.

Selger forbeholder seg retten til å benytte andre leverandører/produsenter enn det som eventuelt er spesifisert så lenge varen er tilsvarende. Kjøper plikter å benytte de leverandører som selger har valgt ut. Kjøper kan dessverre ikke trekke ut deler av leveransen eller gjøre egeninnsats. I nye boliger må det forventes noe krymping i materialene. Krymping av trevirke eller plater kan føre til sprekker i tapet, maling eller liknende. Slike forhold er ikke reklamasjonsberettigede. Heller ikke eventuelle skader som skyldes ekstrem uttørking på grunn av for kraftig fyring eller for tørt innklima er reklamasjonsberettigede. Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens feil bruk av boligen.

Utforinger og lister leveres behandlet fra fabrikk, men kjøper må påregne flekkmaling/sparkling og/eller toppstrøk. Spikerhoder overmales ikke. Kjøper må gjøre seg kjent med FDVdokumentasjonen som følger med boligen og følge alle anbefalte vedlikeholds- og serviceinstruksjoner nøye. Om dette ikke blir gjort, mister kjøper garanti og reklamasjonsmulighet der vedlikehold og service er nødvendig. Boligens areal er oppgitt så nøyaktig som mulig, men det tas forbehold om mindre avvik/endringer. Slike avvik vil ikke være reklamasjonsgrunn. Arealberegninger er gjort på grunnlag av 1:100 tegninger før

prosjektering er utført og mindre avvik kan forekomme. Endringer som tak/himling og veggtykkelser, innkassinger som følge av tekniske løsninger eller krav vil forekomme. Om veggtykkelser endres fra det som er tegnet i 1:100 tegninger i forbindelse med prosjekteringen vil dette normalt gjøre at oppgitt areal endres. Dette er ikke grunnlag for reduksjon i pris. Om det endelige totale BRA-areal fraviker med mer enn 5 % kan selger kreve heving av kontrakten med grunnlag i at det ikke er mulig å levere det som er avtalt. Kjøper kan ikke kreve kompensasjon ved et slikt tilfelle.

Tekniske installasjoner som ventilasjon og kjøkkenventilator vil avgi lyd, dette er normalt.

Selges boligene etter reglene i avhendingsloven (solgt etter at boligen er ferdig), vil de deler av denne leveransebeskrivelsen som ikke samsvarer med faktisk bygd leveranse utgå. Der informasjonen gitt i salgsmaterialet ikke samsvarer med reglene i avhendingsloven er det uansett avhendingsloven som gjelder.

Boligene vil bli levert byggerengjort. Det vil si at boligen ryddes for avfall, gulv og innredninger støvsuges. Utearealer leveres som beskrevet i leveransebeskrivelsen. Eventuelle gjerder, trær, busker, boder, bebyggelse eller annet som står i eller ved nabogrense, helt eller delvis på en naboeiendom vil ikke bli fjernet før overtagelse. Ferdigstilling av utearealer kan være avhengig av årstid. Dette hindrer ikke overtagelse.

Generelt leveres boligens ferdige

innvendige overflater etter NS 3420 toleranseklasse PC og iht. teknisk forskrift og plan- og bygningsloven. Om ikke annet er oppgitt er arealberegningene for BRA angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard NS 3940. Innvendige gipsflater leveres med overflatebehandling i henhold til behandlingskategori K2, slik at plateskjøter strimles og sparkles, og skruer sparkles. Overflatene males i to strøk i tråd med prosjektets fargevalg. Dersom leveransen av boligene inkluderer levering av pipe er ikke plasseringen tilpasset en spesiell leverandør av fyringsovn, og kjøper må påregne tilpasninger ved installasjon av ovn. Tomtestørrelsen er oppgitt som areal basert på dagens tomteareal i matrikkelen og eventuelle prosjekttilpasninger. Arealet er teoretisk, og det kan komme mindre endringer ved endelig oppmålingsforretning. Det kan komme endringer som følge av endringer i prosjektet.

I forbindelse med markedsføringen/salg forbeholder selger seg retten til å heve eller senke prisene på usolgte enheter uten varsel til potensielle interessenter. Det vil normalt bli gjennomført én befaring (forbefaring) med kjøper på byggeplassen før overtagelse. Utover dette har dessverre ikke kjøper mulighet til å besøke byggeplassen.

Carportunderlag som blir ødelagt av piggdekk, eller kjemikalier fra biler som for eksempel salt eller olje, er ikke reklamasjonsberettiget.

Hvis det oppstår leveringsproblemer med materialer, eller hvis priser på visse materialer stiger betydelig på grunn av eksterne faktorer (som krig, pandemi osv.),

kan selgeren velge å bruke alternative løsninger og materialer som gir omtrent samme funksjon og kvalitet. Selger tar forbehold om innvilgelse og åpning av byggelån, at eventuelle byggeklausuler er avklart, salg av tilstrekkelig antall enheter er sikret, samt gitt igangsettingstillatelse med alle nødvendige offentlige godkjenninger for prosjektet. Videre må selgers ledende organer beslutte igangsetting. Om prosjektet ikke blir igangsatt som følge av en eller flere av disse forbeholdene som er tatt inn i denne leveransebeskrivelsen eller kontrakt, eller årsaker som står utenfor selgers kontroll, kan ikke kjøper stille økonomiske krav mot selger. Kjøper godtar at all kommunikasjon med selger etter overtagelse skal foregå gjennom selgers valgte system, som kjøper får tilgang til ved overtagelsen. Ferdigstillelse av uteareal er årstidsavhengig og slutføres samlet for alle boliger ved første vekstsesong etter overtagelse, dersom overtagelsestidspunktet medfører at det ikke er mulig med tilsåing, asfalt osv. Ved signering av kjøpskontrakt aksepterer kjøper disse forbeholdene som er beskrevet her, selv om de ikke er gjengitt i selve kontrakten. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, på nettside, salgsoppgave og annet materiell som er en del av kontrakten og markedsføringen.

Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse etter at dette ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist noen helseskadelige eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer, derimot kan dette komme inn ved pappemballasje eller via

vesker, klær m.v. Selger kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc. For nærmere informasjon vises til Folkehelseinstituttets nettsider.

Organiseringen av sameie og grendelag kan endres før overtagelse. Vedtekter og budsjett er kun utkast, disse kan også endres til å tilpasses hvordan den endelige organiseringen blir.

Vedlegg til kjøpekontrakt

Salgsoppgave, leveransebeskrivelse, tegninger, vedtekter, husordensregler, budsjett, tinglyste erklæringer, kommunal informasjon.

Lovanvendelse

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova. Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: -§§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54. Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende. Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og

frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Dersom selger stiller §47 garanti, vil deloppgjør utbetales selger/byggelånsbank. Renter på klientkonto tilhører kjøper frem til overtakelse eller §47 garanti foreligger. Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

Dersom boligen selges tidligere enn 6 mnd. etter fullføring skal selger jfr. avhl. § 2-11 stille garanti tilsvarende bestemmelsene i bustadoppføringslovens §12 etter avtaleinngåelsen. I slikt tilfelle skal ikke kjøper innbetale noen del av kjøpesummen før garantien foreligger.

Utenlandske statsborgere : Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil

ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Om Prosjektet

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Budgivning

Bud kan legges inn via "gi bud"-knappen i nettannonsen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Budskjema finnes i salgsoppgaven. Megler kan også kontaktes for oversendelse.

All budgivning må foregå skriftlig. Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Ved innlevering av kjøpetilbud med kopi av gyldig legitimasjon er kjøper bundet når kjøpetilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger (skriftlig) har akseptert samme tilbud. Da selger er profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpetilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer en gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglervederlag

Når handel har kommet i stand – dvs. kjøpekontrakt er signert av begge parter og det er vedtatt byggstart for den enkelte bolig har Oppdragstaker krav på:

- Vederlag pr. enhet 0,6 % av salgssum. Minimum kr. 40.000,-.
- Oppgjørshonorar pr. enhet kr. 5.520,-
- Kommunale opplysninger – 1 gang pr regulert delfelt – ca kr. 5500,-

Alle beløp er eks. mva.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til Lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.



VEDLEGG





Leveransebeskrivelse

For tomannsbolig type M

Denne leveransebeskrivelsen gir en detaljert oversikt over hva som inngår i ditt boligkjøp. Dokumentet utgjør en del av kjøpekontrakten og er derfor en sentral del av avtalen for din nye bolig.

Dato: 07.05.2026

Leveransebeskrivelse

Eierform

Boligene etableres som seksjonerte selveierboliger (eierseksjoner). Hver seksjon omfatter boligen, areal til sportsbod samt én parkeringsplass i garasje eller carport, med tilhørende gårds plass for én ekstra biloppstillingsplass. Til seksjonen tilhører det også egen tomt med uteareal og hage.

Utvendig leveranse

Beskrivelse av bygg

Boligbyggene oppføres på støpt plate på mark, med bindingsverk og trekledning på fasader. Fasadene leveres med stående kledning; malte flater leveres ferdig grunnet og fabrikkmalt. Tak leveres med takstein i grå betongfarge, og beslag, takrenner og nedløp leveres i grå utførelse.

Terrasseplattning leveres med impregnerte terrassegulv ved stuen. Denne er ca. 18 m².

Bygg med 3 etasjer leveres med takterrasse på ca. 6 m².

Det vises til fasadeskjema for aktuell bolig for nærmere spesifikasjon av farger og overflater.

Elektrisk utvendig

Det leveres utvendig elektrisk anlegg som omfatter:

- 2–3 utelamper på boligen: ved inngangsdør, ved terrassedør og ved takterrasse der dette er aktuelt.
- Taklampe og stikk i ekstern sportsbod.
- Taklampe og stikk i garasje.
I garasje tilrettelegges det for elbillading ved at trekkerør etableres for senere montering; elbillader kan bestilles som tilvalg.

Utomhus og garasje

Hage og gårds plass

Gårds plass opparbeides med asfalt. Hagearealer opparbeides med ferdigplen samt naturtomt der dette er hensiktsmessig.

Parkering og snuareal tilpasses den enkelte bolig for å oppnå en hensiktsmessig løsning. Deler av gårds plassen kan inngå som fellesareal. Det gjøres nødvendige tilpasninger for gangadkomst, gårds plass og snuareal, slik at alle seksjoner får gode løsninger. Bruk og rettigheter organiseres gjennom sameiet og/eller ved tinglyste rettigheter, avhengig av endelig løsning.

Eksterne sportsboder og carports

For enkelte boliger leveres ekstern carport og/eller utvendig sportsbod. Disse leveres med betonggulv. Fasaden utføres med kledning som er grunnet og fabrikkmalt. Innvendig reisverk og bjelker leveres ubehandlet. Sportsbodene er uisolerte. Takflater utføres med takstein og beslag som på bolighuset de betjener. Det vises til prosjektets hjemmeside som viser plassering av bolig og tomt.

For boliger med integrert garasje: Det leveres isolert garasjeport i stål med elektrisk portåpner. Portens farge tilpasses boligens fasade. Garasjen leveres med denne er tett uten glass.

Innvendige overflater i garasjen:

- Ubehandlet gips i himling og vegger, uten listverk.
- Gulvet leveres som ubehandlet betong.

Adkomst, renovasjon, vann og avløp

Adkomsten er fra Ole Korslunds Veg. Adkomstveien fra Ole Korslunds Veg inn til boligene vil være privat og vil driftes av grendelaget i fellesskap med andre brukere av veien på Skogmo Vest.

Det vil være offentlig vann og avløp tilknyttet boligene. Stikkledninger med nødvendige kummer, pumper o.l. fra kommunalt nett vil eies og driftes av grendelaget. Anlegg på den enkelte boligtomt eies og driftes av boligeier. Det samme gjelder anlegget for overvann med tilhørende tekniske løsninger.

Det er fellesløsning for kommunal renovasjon som eies og driftes av grendelaget.

Innvendig leveranse**Rom**

- *Tomannsbolig M, 2 plan – alternativ 1:* Garasje, entré, WC, bod, stue, kjøkken, bad, TV-stue og tre soverom.
- *Tomannsbolig M, 2 plan – alternativ 2 uten integrert garasje:* Bod/kontor, entré, WC, bod, stue, kjøkken, bad, TV-stue og tre soverom.
- *Tomannsbolig M, 3 plan:* Gang/entré, WC, kjøkken, stue, bad, vaskerom, bod, TV-stue og tre soverom. Boligen kan leveres med alternativ planløsning med ekstra bad samt mastersoverom med eget bad og walk-in-garderobe.

Areal, bruksareal (BRA)

- *Tomannsbolig M, 2 plan:* BRA 121 m² (BRA-i 98 m², BRA-e 23 m²).
- *Bolig nr 12: Tomannsbolig M, 2 plan, alternativ 2 uten integrert garasje:* BRA 121 m², BRA-i 116 m², BRA-e 5 m²
- *Tomannsbolig M, 3 plan:* BRA 170 m² (BRA-i 147 m², BRA-e 23 m²). TBA (takterrasse) 6 m².

Innvendige gulv

- Bad, WC og vaskerom: Flislagte gulv i Antica Ivory (60x60 cm; 5x5 cm i dusjsone), med beige fuger.
- Entré: Flislagt gulv (60x60 cm) i Antica Ivory.
- Øvrige rom: 3-stavs eikeparkett i lys utførelse.

Innvendige vegger

- Bad: Flislagte gulv i fargen Antica Ivory, 60x60 cm, beige fuger.
- Øvrige rom: Sparklede og malte overflater i fargen Klassisk hvit.

Himlinger

Himlinger leveres med sparklet og malt gips i fargen Klassisk hvit.

Dører og vinduer

- Innvendige dører og karmen: Glatte, leveres i fargen Klassisk hvit.
- Inngangsdør: Tett dør i farge tilpasset fasaden, med overlys.
- Vinduer og balkongdører for grønne boliger: Klassisk hvit innside.
- Vinduer og balkongdører for beige boliger: Beige innside.
- Dørvidere: Sølvfarget.

- Garasjeport i de boligene der parkering er integrert i bolighuset: Isolert stålport med elektrisk portåpner. Utvendig farge tilpasset farge på fasadekledning.

Listverk/utføring

Listverk og utføring leveres fabrikkbehandlet i treverk i fargen Klassisk hvit. Taklist leveres ikke.

Trapp

Trapp leveres malt i fargen Klassisk hvit.

Kjøkkeninnredning og vaskeromsinnredninger

Kjøkken leveres av prosjektets kjøkkenleverandør, og inkluderer integrerte hvitevarer (kjøl/frys, ovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin). Hvitevarer leveres fra Electrolux, og ventilator fra Røroshetta. Kjøkken leveres med beige fronter og laminert benkeplate i beige utførelse. Tilvalg: Kjøkkeninnredning under trapp kan bestilles som tilvalg.

Kjøkkeninnredning med montasje er inkludert, med en total verdi på 185 000 kr.

Vaskeromsinnredning og garderobeløsninger inngår ikke i standardleveransen, men kan bestilles som tilvalg.

Baderomsinnredning

- 80 cm hvit innredning med 2 skuffer, og speil med lys. Heldekkende servant.
- Dusjhjørne ca. 88x88, kromfarget beslag.

WC-innredninger

- 40 cm servant med skap. Speil med lys.

Rørinstallasjoner

Det leveres rør-i-rør-system for vannfordeling, montert skjult i vegger og himling.

Til badet leveres følgende utstyr:

- Dusjbatteri med garnityr, krom.
- Ettgreps servantbatteri, krom.
- Vegghengt toalett, hvit.
- Opplegg for vaskemaskin, der det ikke er vaskerom.

Til WC leveres følgende utstyr:

- Ettgreps servantbatteri, krom.
- Vegghengt toalett, hvit.

Til kjøkkenet leveres følgende utstyr:

- Ettgreps kjøkkenbatteri, krom.
- Opplegg for oppvaskmaskin.
- Elektrisk vannstøper med føler for lekkasjesikkerhet.

Til vaskerom i de boligene det forekommer slikt rom:

- Opplegg for vaskemaskin
- Ettgreps batteri tilpasset vaskerom
- Vaskekar
- Innredning på vaskerom kan gjøres som tilvalg i samråd med kjøkkenleverandøren

Varmtvannsbereder på 200 liter plasseres i bod eller vaskerom.

Oppvarming

Boligen leveres med elektrisk oppvarming. Det leveres vannbåren gulvvarme i 1. etasje samt i badetom og eventuelt vaskerom i 2. etasje. Vannbåren gulvvarme benytter varmekolbe som varmekilde; varmeanlegget er et lukket anlegg uten tilknytning til øvrige vanninstallasjoner i bygget. Panelovner leveres for soverom og monteres av kjøper etter ønsket plassering.

Elektrisk

Bolig:

- Komplette skjult elektrisk anlegg iht. gjeldende NEK 400.
- Stikkontakter og brytere er hvite.
- Ringeklokke.
- Røykvarsler for 230V.
- Sikringskapp plasseres i gang / bod.
- Panelovner leveres etter antall soverom og monteres av kjøper.

NEK 400 er en standard for elektroleveranser utgitt av Norsk Elektroteknisk Komité. Standarden angir krav til utførelse av de fleste elektroinstallasjoner i faste installasjoner, herunder blant annet omfang og plassering av stikkontakter. Som følge av blant annet vindusplasseringer kan det forekomme nødvendige tilpasninger i plassering av stikk.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinningsanlegg i tråd med gjeldende krav i teknisk forskrift (TEK). Aggregatet plasseres i bod eller vaskerom. Fremføring av ventilasjonskanaler kan utføres i senket himling.

Brannsikkerhet

Byggene prosjekteres i henhold til gjeldende krav i teknisk forskrift. Det leveres håndholdt brannslukker og brannvarsling til hver bolig. Brannstige leveres på fasade der dette er nødvendig.

Energimerking

Energimerking utføres av Selger og foreligger før overtakelse.

Tilvalg og endringer

Selger legger til rette for tilvalg og endringer innenfor prosjektets rammer. Tilvalgsprosessen omfatter utvalgte overflater og utstyr, herunder gulv, lister, dører, vinduer og farger, samt fliser, badetomsinnredninger, blandebatterier, garderobeløsninger og kjøkkenuvalg. Det kan i tillegg åpnes for enkelte tilpasninger av trapp, herunder bodløsning under trappeløp der dette er teknisk mulig, samt øvrige material- og overflatevalg innenfor prosjektets standarder.

For å ivareta prosjektets arkitektoniske helhet utarbeider Reiulf Ramstad Arkitekter egne tilvalgspakker. Tilvalgspakkene er satt sammen for å sikre sammenheng i material- og fargevalg og for å understøtte boligens uttrykk. Kjøper kan, innenfor prosjektets rammer, bestille personlig arkitektbistand ved sammensetning av tilvalg.

Det utarbeides egne tilvalgspakker for elektro, blant annet for smarthus, belysning og lampepunkt. Ved ønske vil kjøper få tilbud om møter med prosjektets elektriker for avklaringer og tilpasninger innenfor de tekniske rammene.

Tilvalgene administreres digitalt gjennom en egen løsning, der kjøper får tilgang til en strukturert tilvalgsmeny. Det kan i tillegg tilbys møter med prosjektets leverandører innen kjøkken, garderobe, rør, flis og elektro.

Prisene i tilvalgsmenyen vil inneholde et påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrasjon og koordinering av underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke har sammenheng med avtalte ytelser, eller som i omfang eller karakter avviker vesentlig fra avtalt leveranse, eller som hindrer en rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som medfører en ulempe for Selger som ikke står i rimelig forhold til kjøpers interesse. Selger har rett til å ta betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jf. bustadoppføringslova § 44.

Prosjektet og prisnivået forutsetter en rasjonell gjennomføring, med delvis serieproduksjon og standardiserte tekniske løsninger og materialvalg. Dette innebærer begrensninger i hvilke endringer som kan gjennomføres, og når i fremdriften endringer kan bestilles. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Etter inngangsetting fastsettes frister for tilvalg og endringer. Dersom kjøpsavtale inngås etter inngangsetting, må kjøper være kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utløpt. Ved behov for konkrete tilvalg anbefales det å avklare dette i kjøpstilbudet.

Forbefaring, overtakelse og ettårsbefaring

Antatt ferdigstillelse er 3. kvartal 2027. Tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmukt. Forventet oppstart er 3. kvartal 2026. Senere oppstart og/eller lengre byggetid kan medføre senere overtakelse, uten at dette i seg selv utløser krav på dagmukt.

Senest ved inngangsettelse av tømmerarbeider fastsetter Selger en overtakelsesperiode på inntil 4 måneder. Siste dato i perioden er dagmuktsutløsende. Selger varsler kjøper skriftlig om start og slutt for overtakelsesperioden. Senest 6 uker før ferdigstillelse varsler Selger kjøper skriftlig om endelig overtakelsesdato. Overtakelsesdato skal ligge innenfor den oppgitte perioden. Den endelige datoen er bindende og dagmuktsutløsende.

Dersom det oppstår forhold som kan medføre forsinkelse, skal Selger varsle kjøper innen rimelig tid.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Dersom arbeidets utførelse påvirkes av krig, uro eller andre force majeure-hendelser som får betydning for fremdriften, kan Selger kreve forlengelse av frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse. Dette kan eksempelvis være aktuelt ved forsinket eller begrenset tilgang på materialer, eller dersom utførelse eller leveranser fra underentreprenører eller andre leverandører påvirkes. Eventuelle krav om fristforlengelse varsles uten ugrunnet opphold etter at Selger ble kjent med forholdet.

Ved besøk på byggeplass

Av sikkerhetshensyn skal kjøper ved besøk på byggeplassen før overtakelse alltid ledsages av representant fra Selger, og annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er ikke tillatt. Det gjennomføres normalt én befaring på byggeplassen før overtakelse.

1. Forbefaring

Ved bekrefteelse av overtakelsesdato inviterer Selger kjøper til forbefaring av boligen.

Forbefaring gjennomføres normalt 1–2 uker før overtakelse og skal avdekke eventuelle avvik eller spørsmål i forkant av overtakelsesforretningen.

2. Overtakelse

Ved overtakelse inspiserer partene boligen sammen og kontrollerer at eventuelle forhold fra forberingen er utbedret. Det utarbeides protokoll som undertegnes av begge parter. Deretter mottar kjøper nøkler og overtar boligen formelt.

3. Ettårsbefaring

Omtrent ett år etter overtakelse tilbys ettårsbefaring, der partene gjennomgår boligen med sikte på å avdekke og følge opp eventuelle forhold som omfattes av reklamasjonsreglene.

Overtakelse og fullt oppgjør for boligen, samt eventuelle tilvalg som ikke er betalt, skal finne sted ved overtakelse av boligen.

Forsikring

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtakelse. Fra overtakelsesdagen må eiendommen forsikres av boligeier/sameiet.

Eierform og organisering

Grendelag

Hele Skogmo Vest blir organisert som et grendelag. Hver bolig vil være pliktig medlem av grendelaget og betale en månedlig avgift til drift av grendelaget. Summen fastsettes av grendelagets årsmøte.

Grendelaget vil stå som eier av eiendommen GNR/BNR 131/177, samt ha eieransvar over alle bekkeløp og adkomstveier til boliger som defineres som frittliggende boliger i reguleringsplan.

Grendelaget vil i hovedsak ha vedlikeholds- og driftsansvar for:

- Alt innenfor eiendommen 131/177:
 - Veier
 - Vann-, avløps- og overvannsinfrastruktur som ikke kommunen tar over fra utbygger.
 - Felles strømanlegg, gatebelysning, belysning av fellesarealer og strøm i felleshus, samt på lekeplass.
 - Felles lekeplasser, klatrepark og annen bebyggelse og anlegg som vil bli ført opp på arealet til grendelaget.
 - Felles avfallsløsninger
- Bekkeløp som går gjennom hele arealet til Skogmo Vest definert i reguleringsplanen B6.2 Jessheim sørøst plan id 460. Dette gir ansvar for blant annet at bekkeløp ikke tetter seg igjen og for evt. flom.
- Veiadkomst til frittliggende eiendommer, men ikke gårdsplasser til den enkelte bolig.

Sameiet

Disse tomanns boligene blir organisert som en del av et sameie. Boligene er organisert i et sameie der hver enkelt eier har det fulle ansvaret for sin egen bolig, uteareal, carport og sportsbod.

Felles gårdsplass driftes i samarbeid med andre seksjonseiere som benytter samme gårdsplass. Seksjonseierne har videre det fulle ansvaret for drift og vedlikehold av tilhørende utenomhusareal, herunder hage og gårdsplass til sin boligseksjon.

All utvendig maling og vedlikehold skal skje i henhold til prosjektets fastsatte fargepalett. Endring av farge på enkelte seksjoner er ikke tillatt uten samtykke fra styret i sameiet og i tråd med en eventuell overordnet plan for hele feltet, samt uten brudd på vedtekter. Styret i sameiet kan pålegge en sameier å male/vedlikeholde sin del.

For boliger og utvendig bygg skal eierne/brukerne av et felles bygg samarbeide og legge til rette for vedlikehold. Eierne av felles bygg skal også sørge for lik farge på bygget, samt vedlikehold av felles vegger og tak.

Vedlikehold av felles parkeringsareal fordeles likt mellom de boligene som har parkeringsarealet som sitt faste parkeringsareal.

Sameiet som fellesskap har ingen driftsansvar eller vedlikeholdsplikt for de enkelte seksjonene eller deres private utearealer.

Styre og forvaltning

Sameiets styre skal bestå av en representant fra hver boligseksjon. Styret har ansvaret for at eiendommen forvaltes i tråd med vedtektene, samt oppfølging av sameiets forpliktelser overfor grendelag.

Økonomi og felleskostnader

Sameiets felleskostnader skal utelukkende dekke nødvendig administrasjon og sameiets andel av kostnadene i grendelag. Følgende poster vil utgjøre grunnlaget for felleskostnadene:

- Evt. administrasjon: Kostnader til forretningsførsel, regnskap, revisjon og styreansvarsforsikring.
- Bygningsforsikring: Felles forsikring for bygningsmassen som er felles. Deriblant felleshus, (polise tegnes normalt av sameiet kollektivt).
- Grendelag: Sameiets andel av kostnader til vedlikehold av felles veier, brøyting/strøing av fellesareal, vedlikehold av grøntanlegg, lekeplasser og felles infrastruktur.
- Felles energi: Strøm til eventuell felles belysning eller tekniske installasjoner i felles regi.
- Vedlikeholdsfond: Det legges opp til løpende avsetning til fremtidig vedlikehold av felles infrastruktur og anlegg.

Hver boligeier har selv ansvar for drift og vedlikehold av sin egen bolig innvendig og utvendig. Det samme gjelder for egen carport, sportsbod, og utomhusareal.

Eierbegrensning innenfor sameiet

I henhold til eierseksjonsloven § 23 kan ingen erverve eller eie mer enn to boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv (via selskap) eller erverv foretatt av nærstående. Ved brudd på bestemmelsen kan styret pålegge salg av de ulovlig ervervede seksjonene, og eieren vil miste stemmeretten på årsmøtet.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut.

Boligene har ingen egen utleieenhet.

Styret i sameiet informeres om utleie.

Forbering, overtakelse og ettårsbefaring

Informasjon

Antatt ferdigstillelse er 3. kvartal 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Forventet oppstart er 3. kvartal 2026, en senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtakelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Selger vil senest ved igangsettelse av tømmerarbeider, fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 4 måneder. Siste dato i 4-månedersperioden vil være dagmulksutløsende. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 6 uker før ferdigstilling av boligen, skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Dato for overtakelse skal være et tidspunkt som ligger innenfor de oppgitte 4 måneder. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Midtøsten eller Ukraina, ev. andre steder, eller force majeure-hendelser som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket/begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendighetene som begrunner kravet. I et slikt tilfelle oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg.

Befaring på byggeplass

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal Kjøper til enhver tid ledsages av en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden innebærer høy risiko og er ikke tillatt. Det gjennomføres normalt én befaring på byggeplassen før overtakelse.

Overtakelse og fullt oppgjør for boligen, samt eventuelle tilvalg som ikke er betalt, skal finne sted ved overtakelse av boligen.

Forsikring før overtakelse

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtakelse. Fra overtakelsesdagen må eiendommen forsikres av boligeier.

Forbehold og annen informasjon

Videresalg av eiendommen eller kontraktposisjonen

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten selgers samtykke. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper kan be om samtykke til transport eller direkte overskjøting, men selger står fritt til å avslå eller godkjenne en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente samtykke før et eventuelt videresalg igangsettes. Ved samtykke påløper et gebyr til selger på kr 35.000,-. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligseksjonen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere etter loven, har ikke anledning til å transportere kontrakten og kan kun videreselge i henhold til bustadoppføringslova. Bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra selger og kan i så fall medføre gebyr etter nærmere avtale. Eventuelt gebyr forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjør av boligseksjonen.

Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes, vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av avbestillingen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Generelle forbehold og forklaringer

Det er viktig at kjøpere er godt informert og forstår leveransen og prosessene. Derfor har vi utarbeidet en generell oversikt over informasjon som gjelder for prosjektet:

Boligene som skal bygges i dette området er en del av det større utbyggingsprosjektet Skogmo Vest. Selv om utbygger vil gjøre sitt beste for å skjerme for videre byggearbeid, må kjøper regne med at det fortsatt vil være aktivitet i området etter overtakelse. Området er under planlegging og både plassering og utforming er ikke endelig avklart for alle deler av prosjektet. Kartet viser foreløpige plasseringer og er ikke endelig. Selger har anledning til å endre boligtyper i bygg der ingen boliger er solgt ennå.

Prosjektet er ikke ferdig prosjektert. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i konstruksjoner, estetiske detaljer, praktiske løsninger, fargevalg, plassering av boligen på tomen, type boliger, materialer, vegg- og taktykkelse og lignende, forutsatt at endringene ikke medfører prisendring for kjøper, redusert materialkvalitet eller svekket normal funksjon.

De tegninger som følger kontrakten er å anse som de endelige og bindende tegningene for hva som skal oppføres. Det presiseres at arealbenevnelser angitt på tegningene kan avvike noe fra de faktiske, oppmålte arealene i det ferdigstilte bygget.

Selger forbeholder seg retten til å utvide sameiet til også å omfatte annen utbygging innenfor områdets reguleringsplan. Selger kan også redusere det oppgitte sameiet dersom dette er hensiktsmessig eller nødvendig for hensiktsmessig gjennomføring av prosjektet. Dette forutsetter at endringen ikke medfører en vesentlig ulempe for kjøper, utover at antall seksjoner kan endres.

Varer og tjenester som ikke er beskrevet i leveransebeskrivelsen, inngår ikke i leveransen. Leveransebeskrivelsen går foran annen informasjon, som salgsoppgave, romskjema/fasadeskjema, annonser, nettside, tegninger og illustrasjoner. Markedsføringsmaterieill, inkludert 3D-illustrasjoner, kan avvike fra den faktiske leveransen; slike bilder viser ofte alternativer, ikke ferdig prosjekterte bygg og enkelte ganger anbefalte tilpasninger, og ikke nødvendigvis standard leveranse beskrevet her. Teksten i leveransebeskrivelsen har derfor alltid forrang ved motstrid med annet materiale. 3D-visninger, eller andre illustrasjoner eller kart av hage og uteområde samsvarer heller ikke alltid med tomt eller leveranse. Kjøper må gjennomgå tegninger, arealer og leveranse før bud gis. Megler og selger bistår gjerne med spørsmål og avklaringer.

Selger forbeholder seg retten til å benytte andre leverandører/producenter enn det som eventuelt er spesifisert, forutsatt at varen er tilsvarende. Kjøper plikter å benytte de leverandørene selger har valgt for prosjektet.

Kjøper kan ikke trekke ut deler av leveransen eller utføre egeninnsats uten at dette er avklart med selger før bud aksepteres.

I nye boliger må det forventes noe krymping i materialene. Normal krymping i trevirke eller plater kan føre til sprekker i tapet, maling eller lignende, og slike forhold gir ikke grunnlag for reklamasjon. Det samme gjelder skader som skyldes ekstrem uttørking, for eksempel ved for kraftig fyring eller for tørt innneklima. Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes feil bruk av boligen fra kjøpers side.

Utføring og lister leveres behandlet fra fabrikk, men kjøper må påregne flekkmalning/sparkling og/eller toppstrøk. Spikerhoder overmales ikke.

Dersom garasjeport inngår i leveransen må det påregnes at eventuell foliering må byttes ut omtrent hvert åttende år.

Kjøper må gjøre seg kjent med FDV-dokumentasjonen som følger boligen, og følge anbefalte vedlikeholds- og serviceinstruksjoner nøye. Dersom dette ikke gjøres, vil kjøper miste garanti- og reklamasjonsmuligheter der vedlikehold og service er en forutsetning.

Boligens areal er oppgitt så nøyaktig som mulig, men det tas forbehold om mindre avvik/endringer. Slike avvik gir ikke grunnlag for reklamasjon. Arealberegningene er basert på 1:100-tegninger før prosjektering er ferdigstilt, og mindre avvik kan forekomme. Endringer i tak-/himlings- og veggtykkelser, samt innkassinger som følge av tekniske løsninger eller myndighetskrav, kan forekomme. Dersom veggtykkelser endres i prosjekteringsfasen, vil dette normalt medføre at oppgitt areal endres noe. Dette gir ikke grunnlag for prisavslag. Dersom det endelige totale BRA-arealet avviker negativt med mer enn 3 %, kan selger kreve heving av kontrakten med den begrunnelse at avtalt leveranse ikke kan oppfylles. Kjøper kan ikke kreve kompensasjon i et slikt tilfelle.

Tekniske installasjoner som vann, avløp, ventilasjon og kjøkkenventilator vil kunne avgi lyd. Dette er normalt.

NEK 700, som er den norske standarden for planlegging og utførelse av IKT-kablingsanlegg, inngår ikke i standardleveransen, men kan bestilles som tillegg. Tappetiden for varmtvann fra varmtvannsbereider avhenger av berederens plassering.

Dersom boligen selges etter reglene i avhendingsloven (solgt etter at boligen er ferdigstilt), vil de delene av leveransebeskrivelsen som ikke samsvarer med faktisk levert/bygget løsning, utgå. Dersom informasjon i salgsmateriellet ikke samsvarer med reglene i avhendingsloven, er det uansett avhendingsloven som gjelder.

Boligen leveres byggerengjort.

Dette innebærer at boligen ryddes for avfall, og at gulv og innredninger støvsuges. Utearealer leveres som beskrevet i leveransebeskrivelsen. Eventuelle gjerder, trær, busker, boder, bebyggelse eller annet som står i eller ved nabogrense, helt eller delvis på naboeiendom, vil ikke bli fjernet før overtakelse om dette ikke er spesifisert eller avtalt med naboen.

Ferdigstillelse av utearealer kan være årstidsavhengig. Dette hindrer ikke overtakelse.

Generelt leveres boligens ferdige innvendige overflater etter NS 3420 toleranseklasse PC og i henhold til teknisk forskrift samt plan- og bygningsloven. Med mindre annet er oppgitt, er arealberegningene for BRA angitt i henhold til måleregulene i Norsk Standard NS 3940. Innvendige gipsplater som males, leveres med overflatebehandling i henhold til behandlingskategori K2, slik at plateskjøter strimles og sparkles, og skruer hull sparkles. Overflatene males med to strøk i tråd med prosjektets fargevalg.

Garasjemål er vist til port og fra vegg til vegg slik tegnet opp i 1:100 salgstegninger, ved endelig prosjektering av vegger kan det komme mindre endringer i veggtykkelser og plassering av garasjeport i konstruksjonen.

Dersom leveransen inkluderer pipe, er plasseringen ikke tilpasset en spesifikk leverandør av ildsted, og kjøper må påregne tilpasninger ved montering av ovn.

Tomtestørrelsen er oppgitt som areal basert på dagens registrerte tomteareal i matrikkelen, samt eventuelle prosjektilpasninger og opptegning av de enkelte tomtene slik de planlegges fradelt. Arealet er derfor teoretisk, og mindre endringer kan forekomme ved endelig

oppmålingsforretning/seksjonering/fradeling. Endringer kan også oppstå som følge av prosjektendringer, regulering eller overordnede kommunale planer.

I forbindelse med markedsføring og salg forbeholder selger seg retten til å heve eller senke prisene på usolgte boliger uten varsel til potensielle interessenter.

Det vil normalt bli gjennomført én befaring (forbefaring) med kjøper på byggeplassen før overtakelse. Utover dette har kjøper ikke anledning til å besøke byggeplassen.

Skader på garasje- og carportunderlag som skyldes piggdekk eller kjemikalier fra biler, for eksempel salt eller olje, gir ikke grunnlag for reklamasjon. Om vinteren må snø og vann fjernes aktivt fra garasjen for å unngå skader på garasjen.

Dersom det oppstår leveringsproblemer for materialer, eller dersom prisene på enkelte materialer øker vesentlig som følge av eksterne forhold (for eksempel krig, pandemi eller andre hendelser av betydning), kan selger velge alternative løsninger og materialer som gir tilnærmet samme funksjon og kvalitet.

Selger tar forbehold om innvilgelse og åpning av byggelån, at eventuelle byggeklausuler er avklart, at salg av tilstrekkelig antall enheter er sikret, og at igangsettingstillatelse med alle nødvendige offentlige godkjenninger foreligger. Videre forutsettes det at selgers ledende organer beslutter igangsetting. Dersom prosjektet ikke igangsettes som følge av ett eller flere av disse forbeholdene (inntatt i leveransebeskrivelsen og/eller kontrakt), eller av årsaker utenfor selgers kontroll, kan kjøper ikke fremme økonomiske krav mot selger.

Kjøper aksepterer at all kommunikasjon med selger etter overtakelse skal foregå via selgers valgte system, som kjøper får tilgang til ved overtakelsen.

Ferdigstillelse av utearealer er årstidsavhengig og slutføres samlet for alle boliger i første vekstsesong etter overtakelse, dersom overtakelsestidspunktet gjør at tilsåing, asfaltering osv. ikke kan gjennomføres.

Ved signering av kjøpekontrakten aksepterer kjøper forbeholdene som er beskrevet her, selv om de ikke er gjengitt i selve kontrakten.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen, på nettside, i salgsoppgave og annet materiell som inngår i kontrakten og markedsføringen.

Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse etter at det ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist helseskadelige eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer; det kan derimot følge med pappemballasje eller tas inn via vesker, klær m.m. Selger kan ikke garantere at det ikke forekommer skjeggkre i boligen ved overtakelse. Det samme gjelder andre insekter som perlekre og sølvkre. For nærmere informasjon vises det til Folkehelseinstituttets nettsider.

Organiseringen av sameie og grendelag kan endres før overtakelse. Vedtekter og budsjett foreligger kun som utkast og kan endres for å tilpasses endelig organisering.

Romskjema



Prosjekt: Skogmo Vest
Prosjekt adresse: 2053 Jessheim
Gnr/Bnr/Snr: 131/177/0
Type: Tomannsbolig 116 m2
Sist oppdatert: 30.01.2026
Leveranse: Standard

| ETG | Hvor | Rør | Elektriker | Innredning | Gulv | Vegger | Himling | Vinduer | Dører | Taklist | Gerikt | Fotlist | Div |
|-----|---------------|---|--|--|--|--|--|--|---|---------|---------------------|---------------------|-----|
| 1 | Entre | Vannbårenvarme | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Sikringsapp | Ingen, mulig å bestille garderober som tilvalg fra kjøkkenleverandør | 60x60 flis, grå. Grå fuge (lik flis) | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | | Ytterdør: Hvit tett | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |
| 1 | WC | Vegghengt toalett m/hvit trykknapp. Servantbatteri, vannbårenvarme | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard | Speil med lys. Servant på 40 cm, hvit. | 60x60 flis, grå. Grå fuge (lik flis) | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget. Ytterdør: hvit tett | Ingen | 12*58 klassisk hvit | | |
| 1 | Bod | Skap til vannbårenvarme, fordelingskap vann, VVB, vannbårenvarme gulv | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard | Ingen | 60x60 flis, grå. Grå fuge (lik flis) | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | | Ingen | Ingen | 12*58 klassisk hvit | | |
| 1 | Stue | Vannbårenvarme | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard | Ingen | 3 stavs, eik hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Grønne boliger: klassisk hvit innside. Beige boliger: beige innside. | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |
| 1 | Kjøkken | Blandebatteri, opplegg for oppvaskmaskin, fuktfeiler for lekkasjekontroll. Vannbårenvarme i gulv | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn. | Kjøkkenleveranse tilsvarende 185 000,- | 3 stavs, eik hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Grønne boliger: klassisk hvit innside. Beige boliger: beige innside. | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |
| 2 | Sov 1 14,5 m2 | Ingen | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn. | Ingen | 3 stavs, eik hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Grønne boliger: klassisk hvit innside. Beige boliger: beige innside. | Slett lett hvit / skyvedør | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |
| 2 | Bad | Vegghengt toalett m/hvit trykknapp. Servantbatteri, dusjbatteri. Vannbårenvarme i gulv. Opplegg til vaskemaskin | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Lys i speil. | Speil med lys, dobbelservant, hvit. Dusjnise 88x88 | 60x60 flis på gulv, 5x5 i dusjone, grå fuge. Grå fuge (lik flis) | Fiser 30x60, Grå farge, fug lik flis | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | | Terrassedør, hvit innside | Ingen | 12*58 klassisk hvit | | |
| 2 | Sov 2 7,1 m2 | Ingen | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn. | Ingen | 3 stavs, eik hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Grønne boliger: klassisk hvit innside. Beige boliger: beige innside. | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |
| 2 | TV stue | Ingen | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Lys i speil. | Ingen | 3 stavs, eik hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Grønne boliger: klassisk hvit innside. Beige boliger: beige innside. | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |
| 2 | Sov 3 7,1 m2 | Ingen | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn. | Ingen | 3 stavs, eik hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Grønne boliger: klassisk hvit innside. Beige boliger: beige innside. | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |

Romskjema

Prosjekt: Skogmo Vest
 Prosjekt adresse: Ullensaker
 Gnr/Bnr/Snr: Ullensaker
 Type: Tomannsbolig
 Sist oppdatert: 30.01.2026
 Leveranse: Standard



| ETG | Hvor | Rør | Elektriker | Innredning | Gulv | Vegger | Himling | Vinduer | Dører | Taklist | Gerikt | Fottlist | Div |
|-----|---------------|---|--|---|--|--|--|--|---|---------|---------------------|---------------------|-----|
| 1 | Entre | Vannbårenvarme | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. | Ingen, mulig å bestille garderobe som tilvalg fra kjøkkenleverandør | 60x60 flis, grå. Grå fuge (lik flis). | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget. Ytterdør: hvit tett | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |
| 1 | WC | Vegghengt toalett m/hvit trykknapp. Servanbatteri, vannbårenvarme | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. | Speil med lys. Servant på 40 cm, hvit. | 60x60 flis, grå. Grå fuge (lik flis). | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | | Slett lett hvit skyvedør | Ingen | 12*58 klassisk hvit | | |
| 1 | Vask / Bod | Blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, skap til vannbårenvarme, fordelingskap vann | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Sikringskap | Ingen, Mulig å bestille innredning fra kjøkkenleverandør | 60x60 flis, grå. Grå fuge (lik flis). | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Grønne boliger: klassisk hvit innside. Beige boliger: beige innside. | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget | Ingen | 12*58 klassisk hvit | | |
| 1 | Kjøkken | Blandebatteri, opplegg for oppvaskmaskin, fuktfeiler for lekkasjekontroll. Vannbårenvarme i gulv | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. | Kjøkkenleveranse tilsvarende 80 000,- | 3 stavs, eik hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Grønne boliger: klassisk hvit innside. Beige boliger: beige innside. | Terrassedør, hvit innside | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |
| 2 | Stue | Ingen, vannbårenvarme som tilvalg | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Sikringskap plasseres her. | Ingen | 3 stavs, eik hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Grønne boliger: klassisk hvit innside. Beige boliger: beige innside. | | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |
| 2 | Sov 1 10,9 m2 | Ingen, vannbårenvarme som tilvalg | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn. | Ingen | 3 stavs, eik hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Grønne boliger: klassisk hvit innside. Beige boliger: beige innside. | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |
| 2 | Garderobe | Ingen, vannbårenvarme som tilvalg | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn. | Ingen, Kan bestilles fra kjøkkenleverandør | 3 stavs, eik hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Grønne boliger: klassisk hvit innside. Beige boliger: beige innside. | | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |
| 2 | Bad | Vegghengt toalett m/hvit trykknapp. Servanbatteri, dusjbatteri, badekarbatteri. Vannbårenvarme i gulv | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Lys i speil. | Speil med lys, dobbelservant, hvit. Dusjnise 88x88 | 60x60 flis på gulv, 5x5 i dusjsone, grå farge. Grå fuge (lik flis) | Fliser 30x60, Grå farge. Lys grå fuge lik flis | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget | Ingen | 12*58 klassisk hvit | | |
| 2 | Bod | Blandebatteri, opplegg for oppvaskmaskin, VVB, vannbårenvarme i gulv | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Sikringskap | Ingen | 60x60 flis, grå. Grå fuge (lik flis). | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget | Ingen | 12*58 klassisk hvit | | |
| 3 | Sov 2 10,1 m2 | Ingen, vannbårenvarme som tilvalg | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn. | Ingen | 3 stavs, eik hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Grønne boliger: klassisk hvit innside. Beige boliger: beige innside. | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |
| 3 | Opphold | Ingen, vannbårenvarme som tilvalg | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. | Ingen | 3 stavs, eik hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | | Terrassedør, hvit innside | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |
| 3 | Bad | Vegghengt toalett m/hvit trykknapp. Servanbatteri, dusjbatteri, badekarbatteri. Vannbårenvarme i gulv | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Lys i speil. | Speil med lys, dobbelservant, hvit. Dusjnise 88x88 | 60x60 flis på gulv, 5x5 i dusjsone, grå farge. Grå fuge (lik flis) | Fliser 30x60, grå farge. Grå fuge lik flis | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget | Ingen | 12*58 klassisk hvit | | |
| 3 | Sov 3 | Ingen, vannbårenvarme som tilvalg | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn. | Ingen | 3 stavs, eik hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Grønne boliger: klassisk hvit innside. Beige boliger: beige innside. | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |
| 3 | Sov 4 | Ingen, vannbårenvarme som tilvalg | Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn. | Ingen | 3 stavs, eik hvit | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk | Gips, sparklet og malt. Farge: klassisk hvit | Grønne boliger: klassisk hvit innside. Beige boliger: beige innside. | Slett lett hvit / dørvidere sølvfarget | Ingen | 12*58 klassisk hvit | 12*58 klassisk hvit | |

Romskjema

Prosjekt: Skognes Vei
 Prosjekt adresse: Ulmestrand
 Gnr/Bnr: 15/100
 Type: Tomteområde
 Sist oppdatert: 20.01.2020
 Skrevet av: [navn]



| ST | Navn | Are | Etiketter | Innretning | Gulv | Vegger | Heising | Vinduer | Deur | Tak | Grind | Føtter | Dr |
|----|-------------------------|---|---|---|------------------------------|---|---|---|------|----------------------|-------|---------------------|---------------------|
| 1 | Etare | Vannbrennema | Inne akkordert og byrse, areal 19 gnr/100 bnr/1000-standart | Ingen. Mulig å ha andre gjenstander som kleskapsel - halskett/strømpe | Støvt fl, gr, Gk kage (R, B) | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | | Støt tak / dørnivået | Ingen | 12"50 klassisk hvit | 12"50 klassisk hvit |
| 1 | WC | Hvghengd innsett m/hvit trykknapp | Inne akkordert og byrse, areal 19 gnr/100 bnr/1000-standart | Spel med lys, Sørvest på 45 vinkel | Støvt fl, gr, Gk kage (R, B) | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | | Støt tak / dørnivået | Ingen | 12"50 klassisk hvit | |
| 1 | Vask / Bad | Breddskallet, opplegg for vannrenner, utvalg til vannbrennema, forlengingsrør | Inne akkordert og byrse, areal 19 gnr/100 bnr/1000-standart | Ingen. Mulig å ha andre innretting til kjøkkenrenner | Støvt fl, gr, Gk kage (R, B) | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | | Støt tak / dørnivået | Ingen | 12"50 klassisk hvit | |
| 1 | Kjøkken | Breddskallet, opplegg for kjøkkenrenner, forlengingsrør, vannbrennema | Inne akkordert og byrse, areal 19 gnr/100 bnr/1000-standart | Kjøkkenrenner tilsvarende 100 GDC | 3 stov, sk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | | Støt tak / dørnivået | Ingen | 12"50 klassisk hvit | 12"50 klassisk hvit |
| 2 | Stue | Ingen, vannbrennema som stueg | Inne akkordert og byrse, areal 19 gnr/100 bnr/1000-standart | Ingen | 3 stov, sk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | | Støt tak / dørnivået | Ingen | 12"50 klassisk hvit | 12"50 klassisk hvit |
| 2 | Tv stue | Ingen, vannbrennema som stueg | Inne akkordert og byrse, areal 19 gnr/100 bnr/1000-standart | Ingen | 3 stov, sk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | | Støt tak / dørnivået | Ingen | 12"50 klassisk hvit | 12"50 klassisk hvit |
| 2 | Sov / korridor 1,125 m2 | Ingen, vannbrennema som stueg | Inne akkordert og byrse, areal 19 gnr/100 bnr/1000-standart | Ingen | 3 stov, sk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | | Støt tak / dørnivået | Ingen | 12"50 klassisk hvit | 12"50 klassisk hvit |
| 2 | WC | Hvghengd innsett m/hvit trykknapp | Inne akkordert og byrse, areal 19 gnr/100 bnr/1000-standart | Spel med lys sørvest | Støvt fl, gr, Gk kage (R, B) | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | | Støt tak / dørnivået | Ingen | 12"50 klassisk hvit | |
| 2 | Bad | Opplegg for oppvarmings, VVS, vannbrennema gips | Inne akkordert og byrse, areal 19 gnr/100 bnr/1000-standart | Ingen | Støvt fl, gr, Gk kage (R, B) | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | | Støt tak / dørnivået | Ingen | 12"50 klassisk hvit | |
| 3 | Sov 2 10,1 m2 | Ingen, vannbrennema som stueg | Inne akkordert og byrse, areal 19 gnr/100 bnr/1000-standart | Ingen | 3 stov, sk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | | Støt tak / dørnivået | Ingen | 12"50 klassisk hvit | 12"50 klassisk hvit |
| 3 | Opphold | Ingen, vannbrennema som stueg | Inne akkordert og byrse, areal 19 gnr/100 bnr/1000-standart | Ingen | 3 stov, sk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | | Støt tak / dørnivået | Ingen | 12"50 klassisk hvit | 12"50 klassisk hvit |
| 3 | Bad | Hvghengd innsett m/hvit trykknapp | Inne akkordert og byrse, areal 19 gnr/100 bnr/1000-standart | Spel med lys, dørnivået | Støvt fl, gr, Gk kage (R, B) | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | | Støt tak / dørnivået | Ingen | 12"50 klassisk hvit | |
| 3 | Sov 3 | Ingen, vannbrennema som stueg | Inne akkordert og byrse, areal 19 gnr/100 bnr/1000-standart | Ingen | 3 stov, sk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | Gips, spekket og malt Farge klassisk hvit | | Støt tak / dørnivået | Ingen | 12"50 klassisk hvit | 12"50 klassisk hvit |

Romskjema for Skognes Vei

UTKAST TIL SAMEIEVEDTEKTER

For sameiet Skogmo Vest BFS4

Gjeldende for sameiet GNR. 131/ BNR. 192 i Ullensaker kommune

§ 1. Eierform og struktur

Sameiet består av selveierboliger organisert som eierseksjoner. Hver seksjon inkluderer én boenhet, én parkeringsplass i carport, én utvendig sportsbod, samt tilhørende utenomhusareal med hage og gårdsplass.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser ovenfor grendelaget, samt sikrer en enhetlig forvaltning av eiendommen i tråd med prosjektets karakter.

§ 3. Årsmøte

Den øverste myndigheten i grendelaget utøves av årsmøtet, som avholdes innen 31.5. hvert år. Ordinært årsmøte innkalles med minst 3 ukers skriftlig varsel, og det skal gis en frist for innsending av forslag til årsmøtet som er minst 14 dager før møtet. Styret har ansvar for innkalling til årsmøte.

På årsmøte velges styreleder til sameiet, samt andre saker som skal behandles inn mot grendelaget

§ 4. Styret

Styret skal bestå av én representant fra hver boligseksjon. Styret har ansvar for forvaltning i tråd med vedtekter og oppfølging av forpliktelser overfor velforeningen/grendelaget.

Styret består av 1 styreleder samt resterende som styremedlemmer. Styreleder er sameiets representant inn mot grendelaget.

§ 5. Vedlikehold og ansvar

Sameiet er organisert etter en modell hvor det fellesskapelige ansvaret for den enkelte bolig er eliminert.

Individuelt ansvar: Den enkelte seksjonseier har det fulle og eksklusive ansvaret for sin boenhet, carport og utebod, både utvendig og innvendig. Dette inkluderer vedlikehold og utskifting av tak, fasade, vinduer, dører og tekniske installasjoner.

Uteareal: Seksjonseier har fullt ansvar for drift og vedlikehold av sin hage og gårdsplass.

Samarbeid i tomannsbolig: Eiere av samme bygg (tomannsbolig) skal samarbeide om vedlikehold av felles vegger og enes om fargevalg, bygget skal til enhver tid ha samme farge. Det er tillatt å krysse hverandres grenser for nødvendig vedlikehold av egen enhet.

Styret kan pålegg en seksjonseier om å vedlikeholde/male sin seksjon. Avgjøres ved vanlig avstemning i sameiet.

Felles parkeringsplass:

De boliger som deler parkeringsplass og felles gårdsplass, må dele forpliktelse for drift og vedlikeholde. Dvs det arealet som går fra grendelaget sin eiendom og inn til de plassene som er felles for flere boliger.

§ 6. Fasade, fargepalett & hekkbeplantning

All utvendig maling og vedlikehold skal utføres i henhold til prosjektets fastsatte fargepalett. Endring av farge på enkeltseksjoner er ikke tillatt uten samtykke fra styret og må være i tråd med overordnet plan for hele feltet.

All hekkbeplantning skal være av typen agnbøk eller planter i samme plantefamilie som agnbøk

§ 7. Felleskostnader

Sameiets felleskostnader skal utelukkende dekke nødvendig felles administrasjon og forpliktelser overfor velforeningen. Som blant annet inkluderer:

§ 8. Grendelag og Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforening/grendelag. Grendelaget eier og drifter felles infrastruktur, inkludert veier, felles V/A-nett frem til den enkelte seksjon, og felles grøntarealer/lekeplasser.

§ 9. Utleie og eierbegrensning

Utleie: Utleie over 30 dager er tillatt. Korttidsutleie (under 30 dager) er begrenset til maksimalt 90 døgn per år. Utleie skal meldes skriftlig til styret.

Eierbegrensning: Ingen kan erverve eller eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, inkludert indirekte erverv.

§ 10. ENDRING AV VEDTEKTER

Disse vedtekter kan bare endres av et årsmøte med minst ¾ flertall av de frammøtte som er stemmeberettigede.

§ 12. MINDRETALLSVERN

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

§ 12. Diverse

Alle medlemmer skal følge til enhver tid gjeldende fargepalett for boligområdet på sine hus. All hekk beplantning skal være av typen agnbøk, evt en hekkeplante i agnbøk familien.

VEDTEKTER FOR SKOGMO VEST GRENDELAG

Utkast, kan endres frem til overtagelse

§ 1. FORMÅL

Skogmo Vest Grendelag er opprettet for å drifte og ta vare på felles infrastruktur, herunder private adkomstveier fra Ole Korslunds veg, felles lekeplasser, klatrepark, bekkeløp, gatebelysning og VA-anlegg som ikke driftes av kommunen. Grendelaget skal sikre et godt bomiljø og forvalte fellesarealene på en bærekraftig måte.

§ 2. MEDLEMMER

Følgende eiendommer er obligatoriske medlemmer, og utgjør Skogmo Vest Grendelag:

| Delfelt (fra reg.plan) | GNR/BNR | Navn | Boligtyper |
|------------------------|-----------|------------------|------------------------|
| BFS1 | 131 / 189 | Skogmo Vest BFS1 | Frittliggende boliger |
| BFS2 | 131/196 | Skogmo Vest BFS2 | Frittliggende boliger |
| BFS3 | 131/194 | Skogmo Vest BFS3 | Frittliggende boliger |
| BFS4 | 131/192 | Skogmo Vest BFS4 | Frittliggende boliger |
| BFS5 | 131/191 | Skogmo Vest BFS5 | Frittliggende boliger |
| BKS1 | 131/190 | Skogmo Vest BKS1 | Konsentrert bebyggelse |
| BKS2 | 131/195 | Skogmo Vest BKS2 | Konsentrert bebyggelse |

§ 3. FELLESAREALER OG DRIFTSANSVAR

Grendelaget har vedlikeholds- og driftsansvar for:

- **Infrastruktur:** Private veier fra Ole Korslunds veg og Vann, avløp og overvanns-infrastruktur (eventuelle pumper, kummer, stikkledninger,) fra boligene til det kommunale nettet. Overvannshåndtering på eiendommen 131/177. Gatebelysning, belysninger av fellesarealer (lekeplasser, klatrepark, fotballbane bl.a), strøm på felleshus.
- **Fellesarealer:** Alt areal innenfor eiendommen 131/177 (se kart), inkludert felles lekeplasser, klatrepark og eventuell annen felles bebyggelse som felleshus.
- **Natur og miljø:** Bekkeløp som går gjennom planområdet B6.2 (Jessheim sørøst), inkludert forebygging av flom og tetting.
- **Renovasjon:** Fellesløsning for kommunal renovasjon.

Merk: Den enkelte seksjonseier har selv det fulle ansvar for egen bolig, carport, sportsbod og tilhørende hage/gårdsplass.

§ 4. FELLESUTGIFTER

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter disse vedtekter og vedtak fattet av sameiets styre og årsmøte, herunder betale sin del av vedtatte fellesutgifter til drift og vedlikehold av arealene i pkt.3, vedtatt på årsmøtet.

Årsmøtet vedtar størrelsen på felleskostnadene og hvordan og når disse skal betales, etter innstilling fra styret.

Dersom grendelaget beslutter opprettet nye tiltak på et årsmøte iht. § 6 gjelder i utgangspunktet regelen i § 4, 1. avsnitt. Den konkrete fordelingsnøkkelen for hvert enkelt tiltak skal inngå i beslutningen om igangsetting/etablering av tiltaket.

§ 5. STYRET OG MODERNE FORVALTNING

Grendelagets styre består av 3 til 5 styremedlem, med 2 varamedlemmer. Styreleder og nestleder velges blant de oppnevnte styremedlemmene, på årsmøtet. Styremedlemmer og varamedlemmer velges normalt for to år, mens styreleder velges for ett år. Dersom et styremedlem eller varamedlem trekker seg, skal de som har oppnevnt styremedlemmet oppnevne et nytt medlem for resten av perioden. Alle styremedlemmene skal ha personlige vararepresentanter.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av grendelagets eiendommer og anlegg i samsvar med vedtektene og vedtak på årsmøtet. Styret representerer grendelaget og forplikter dette med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder grendelagets rettigheter og plikter.

Styret har disposisjonsrett over grendelagets midler til alminnelige driftsformål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av to styremedlemmer i fellesskap før utbetaling. Styret har ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for grendelaget.

Årsmøtet kan sette nærmere begrensninger for styrets disponering av grendelagets midler.

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres.

Alle medlemmene har rett til innsyn i vedtak som følger av protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til personvern tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er til stede. Styremøtet ledes av styreleder, eller i dennes fravær av nestleder. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende

Vedlegg

leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette har særinteresser.

§ 6. ÅRSMØTET

Den øverste myndigheten i grendelaget utøves av årsmøtet, som avholdes innen 31.5. hvert år. Ordinært årsmøte innkalles med minst 3 ukers skriftlig varsel, og det skal gis en frist for innsending av forslag til årsmøtet som er minst 14 dager før møtet. Styret har ansvar for innkalling til årsmøte. Hvert sameie har rett til å stille på årsmøtet med inntil 2 representanter, hvorav 1 med skriftlig fullmakt fra sitt styre til å representere sameiet.

På årsmøtet gir hver boenhet/boligeiendom én stemme. Eies en bolig av flere i fellesskap (f.eks et sameie), må disse bli enige om hvem innenfor eiendommen som utøver stemmeretten.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst ett av medlemssameiene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 6. Innkallingsfristen er minst 14 dager.

Frammøtte representanter med skriftlig fullmakt stemmer på vegne av sitt sameie. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Det skal føres protokoll over saker som behandles, med alle vedtak som treffes av årsmøtet.

Beslutninger om nye tiltak som medfører kostnader for sameierne kan bare tas av årsmøtet. Unntak fra dette er tiltak innenfor grendelagets formål hvor kostnaden eller ansvaret utgjør mindre enn 5% av grendelagets samlede årlige kostnader. I slike tilfeller kan beslutningen tas av styret.

Forslag i saker som skal behandles av årsmøtet skal foreligge i så god tid at de kan behandles av de respektive styrer og ev. sameiermøter før grendelaget tar sin beslutning. Vedtak om å etablere eller støtte nye tiltak krever tilslutning fra sameiere som representerer minst ¾ av de frammøtte.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

- Konstituering
- Styrets beretning
- Årsregnskap med revisjonsberetning
- Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av størrelsen på fellesutgiftene
- Innkomne forslag
- Valg av styreleder, nestleder og revisor

§ 7. ENDRING AV VEDTEKTER

Disse vedtekter kan bare endres av et årsmøte med minst ¾ flertall av de frammøtte som er stemmeberettigede.

§ 8. MINDRETALLSVERN

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

§ 9. DIVERSE

Alle medlemmer skal følge til enhver tid gjeldende fargepalett for boligområdet på sine hus. All hekkbeplantning skal være av typen agnbøk, eller bøk, evt en annen hekkeplante i bøk familien.

§ 10. Felleshus

Alle medlemmer av grendelaget kan leie felleshuset. Det er styret i grendelaget som styrer utleie og leieprisen. Når det er behov og nødvendig er det styrets ansvar og sørge for vedlikehold av felleshuset. Om dette ikke lar seg gjennomføre på dugnad, skal styret leie inn nødvendig kapasitet for å utbedre vedlikehold og drift.

VEDLEGG 1: Fellesarealer Skogmo Vest grendelag



Budsjett Skogmo Vest Grendelag
Gjelder ved fullt utbygget grendelag
Budsjett felleskostnader første driftsår

| | Antall | Stykkpris | Totalt |
|-----------------------------|---------------|------------------|---|
| Inntekter felleskostnader | 140 | 300 | 42 000,0 |
| Innbetaling ved overtagelse | 140 | 3500 | 490 000,0 Skjer 1 gang ved innbetaling av oppgjør |

| | Antall | Stykkpris | Kostnad* |
|-------------------------------------|---------------|------------------|-----------------|
| Forsikringer felleshus, klatrepark | 1 | 25 000 | 25 000 |
| Ansvarsforsikring styre | 1 | 35 000 | 35 000 |
| Snøbrøyting | 1 | 50 000 | 50 000 |
| Gressklipping av fellesarealer | 1 | 70 000 | 70 000 |
| Sparing til fremtidig vedlikehold | 140 | 200 | 28 000 |
| Strøm fellesarealer | 140 | 400 | 56 000 |
| Sparing | 140 | 50 | 7 000 |
| Styrehonorar ink arbeidsgiveravgift | 1 | 5 000 | 5 000 |
| Regnskap | | | 35 000 |
| Andre kostnader | | | 30 000 |
| Bankgebyrer | 1 | 4 500 | 4 500 |
| SUM | | | 345 500 |
| Antall måneder | | | 12 |
| Felleskostnad pr måned | | | 28 792 |

SUM FELLESKOSTNAD PR MÅNED **28 792**

| | | | |
|---------------|--------------|-------|--|
| Eierbrøk | 12 900 | | |
| BFS4 | | | |
| 1 | 100 | 223 | |
| 2 | 100 | 223 | |
| 3 | 100 | 223 | |
| 4 | 100 | 223 | |
| 5 | 100 | 223 | |
| 6 | 100 | 223 | |
| 7 | 100 | 223 | |
| 8 | 100 | 223 | |
| 9 | 100 | 223 | |
| 10 | 100 | 223 | |
| 11 | 100 | 223 | |
| 12 | 100 | 223 | |
| TOTALT | 1 200 | 2 678 | |
| BFS6 | | | |
| 1 | 100 | 223 | |
| 2 | 100 | 223 | |
| 3 | 100 | 223 | |
| 4 | 100 | 223 | |
| 5 | 100 | 223 | |
| 6 | 100 | 223 | |
| 7 | 100 | 223 | |
| 8 | 100 | 223 | |
| 9 | 100 | 223 | |
| 10 | 100 | 223 | |
| 11 | 100 | 223 | |
| TOTALT | 1 100 | 2 455 | |

Budsjett sameie BFS4

Budsjett felleskostnader første driftsår

Felleskostnader pr mnd **300**

| DRIFTSKOSTNADER | Antall | Stykkpris | Kostnad* | Kommentar |
|-------------------------------|---------------|------------------|-----------------|------------------|
| Grendelagskost mnd | 12 | 2 400 | 28 800 | |
| SUM | | | 28 800 | |
| Antall måneder | | | 12 | |
| Felleskostnad pr måned | | | 2 400 | |

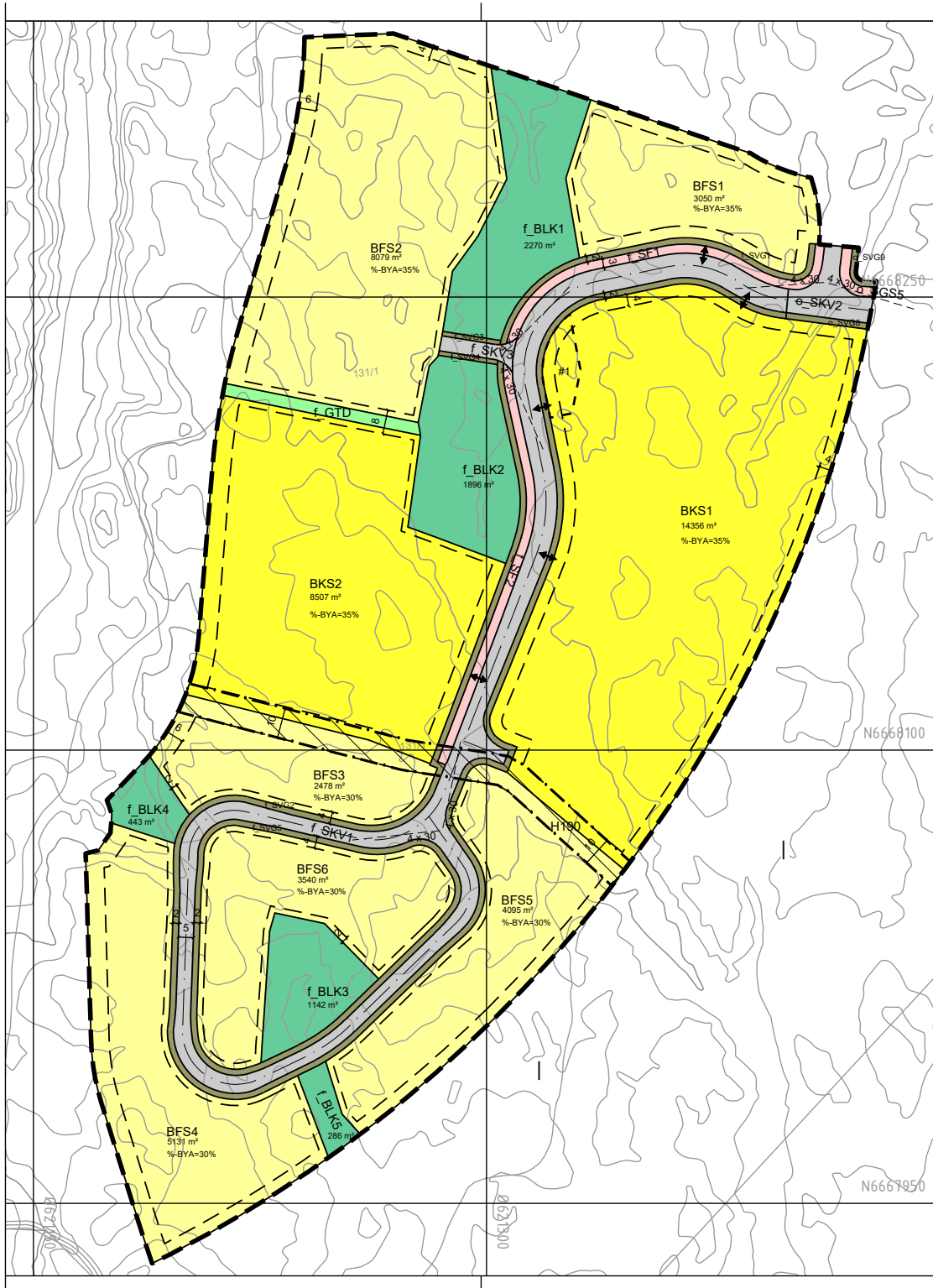
SUM FELLESKOSTNAD PR MÅNED **2 400**

Forderling av felleskostnader pr seksjonseier:

Samlet eierbrøk:

1 200

| Seksjonseiere | Eierbrøk | Felleskost/ mnd |
|----------------------|-----------------|------------------------|
| 1 | 100 | 200 |
| 2 | 100 | 200 |
| 3 | 100 | 200 |
| 4 | 100 | 200 |
| 5 | 100 | 200 |
| 6 | 100 | 200 |
| 7 | 100 | 200 |
| 8 | 100 | 200 |
| 9 | 100 | 200 |
| 10 | 100 | 200 |
| 11 | 100 | 200 |
| 12 | 100 | 200 |
| TOTALT | 1 200 | 2 400 |



Tegnforklaring

- Reguleringsplan PBL 2008**
- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
- BF Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 - BK Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 - BLK Lekeplass
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- SKV Kjøreveg
 - SF Fortau
 - SGS Gang/sykkelveg
 - SVG Annen veggrunn - grøntareal
- §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**
- GTD Turdrag
- §12-6 - Hensynssoner**
- H190 Andre sikringssoner

- §12-7 - Bestemmelseområder**
- # Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
- Linjesymbol**
- Grense for sikringszone
 - Planens begrensning
 - Formålgrense
 - Bestemmelsegrense
 - Byggegrense
 - Regulert senterlinje
 - Frisiktlinje
 - Måle og avstandslinje
- Punktsymboler**
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Geodata AS
 Dato for basiskart: 26.09.2018
 Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
 Kartmålestokk: 1:1500 (A3)

0 37.5 75m





Ullensaker kommune


Detaljregulering

B6.2 Jessheim sørøst

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
3033_460

Forslagsstiller:
JM Norge AS

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | | | |
|---|--------------|-----------|------------|
| SAKS-NR | DATO | SIGN | |
| Dato XXX | Revisjon XXX | | |
| Dato XXX | Revisjon XXX | | |
| Dato XXX | Revisjon XXX | | |
| Kommunestyret sitt vedtak | | PS 85/21 | 07.09.2021 |
| Ny 2. gang behandling | | | |
| Offentlig ettersyn fra til | | | |
| 2. gangs behandling | | PS 134/21 | 24.08.2021 |
| Offentlig ettersyn fra 05.05.2021 til 21.06.2021 | | | |
| 1. gangs behandling | | PS 69/21 | 13.04.2021 |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeid | | | |
| Oppstartsmøte | | | |
| PLANEN ER UTARBEIDET AV: | | TEGNNR. | DATO |
|  | | | SIGN. |
| Det bekrefteas at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av | | | |
| | | Dato | Ordfører |

Sone med stipet linje. Sjekk for overheng av trær.



Det er alltid bedre å bo riktig

Mennesker har ulike behov, ulik økonomi og ulike prioriteringer. Antall timer i døgnet har vi derimot like mange av. Så tid er en viktig fellesnevner. Uansett hvordan vi velger å bruke den. Er tiden inne for større plass? Mindre plass? Mer kvalitetstid med barna? Ingen plenklipping? Kanskje du må tenke helt nytt?

Vi har samlet de fordelene som vi vet kundene våre setter høyt på prioriteringslisten når de skal kjøpe nybygg og prosjekterte boliger.

Ingen har bodd der før deg

Lukten av noe nytt. Du tar den første dusjen. Rene, slette overflater og ingen riper å se.

Bruk tiden på noe annet enn oppussing

Rive vegger og male tak etter arbeidstid? Det er ikke for alle. Gå den fjellturen du liker så godt i stedet. Ingen hakk eller hull som skal sparkles. Ikke en eneste maskeringstape å se. Oppussing av eldre boliger betyr ofte også høye utgifter. Du kan spare de pengene til en ferietur?

Historisk en trygg og verdifull investering

Vi har historisk sett at nye bygg stiger i pris. Hvis du skulle bestemme deg for å selge etter en periode kan det ha vært et godt sted å plassere pengene.

Lite eller ingen vedlikehold

For noen betyr nybygg en romslig leilighet med terrasse. Du trenger kun vanne et par potteplanter. Vedlikeholde av tak og vegger skal ikke være en bekymring årene fremover.

Bo godt i mange år fremover

Som regel har byggene heis fra garasje til inngangsdør, trappefri adkomst og lave dørlister. Du kommer gjennom livets mange faser uten å måtte vurdere å flytte på deg.

Sett ditt preg og oppgrader kvaliteter underveis i byggeprosessen

De fleste utbyggere tillater kjøpere å velge kvalitet på blant annet fliser, gulv og innredning. Så slipper du å være redd for at det skal bli for upersonlig.

Kjøpetilbud

PROAKTIV

FOR PROSJEKT: SKOGMO VEST

Skogmo Vest, 2053 JESSHEIM. Gnr.131, bnr.192, i Ullensaker kommune Bolignummer: _____
Megler:Lasse Ullereng & Rune Emilsen

UNDERTEGNEDE BEKREFTER HERVED TILBUD OM Å KJØPE OVENNEVNTE BOLIG FOR

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave/prisliste.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved kontraktens underskrift: 10% av kjøpesum

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapital _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontaktbeløp (bankinnskudd)

Entreprenør stiller garanti iht buofl.§ 12. Kjøper har disposisjonsrett over innbetalt del av kjøpesummen inntil selger har stilt garanti etter buofl. § 47 eller skjøte til kjøper er tinglyst. Forskuddet skal innbetales meglers klientkonto, og vil gå til fradrag fra kjøpesummen når denne skal innbetales pr. oppgjørs/overtagelsesdato.

Dersom selger stiller garanti etter bustadop §47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte.

Ved innlevering av «kjøpetilbud» er tilbyder bundet når tilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger skriftlig har akseptert samme tilbud. Bindende avtale er regulert i.h.t Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Eventuelle forbehold: _____

Kjøper har gjort seg kjent med forhold nevnt i prospektet, leveransebeskrivelse, samt aksepterer selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Ved inngivelse av kjøpetilbud må kjøper fremlegge finansieringsbekreftelse på hele kjøpesummen

VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD MÅ KJØPER FREMLEGGE GYLDIG LEGITIMASJON OG FINANSIERINGSBEKREFTELSE PÅ HELE KJØPESUMMEN.

For selger: Kjøpetilbud aksepter Sted: _____, dato: _____ kl: _____ Selgers signatur: _____

ØNSKER DU EN GRATIS OG UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING FRA PROAKTIV PROSJEKTMEGLING? JA NEI

Kjøpetilbudet innleveres til: Proaktiv Lillestrøm, Organisasjonsnummer 980132455. Postboks 208, 2001 LILLESTRØM, Faks:

LEGITIMASJON

Navn: _____

Personnr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____

Personnr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____



Vi i Proaktiv eiendomsmegling er opptatt av grundige forberedelser, og optimalisering av kunnskap og kompetanse. Det er din garanti når du skal kjøpe eller selge prosjekt gjennom oss!



PROAKTIV



**Eiendomsmegler /
Salgsleder/ Partner:**

Lasse Ullereng
959 11 668
lu@proaktiv.no



**Partner/Eiendomsmegler
MNEF:**

Rune Emilsen
916 63 383
re@proaktiv.no



proaktiv lillestrøm: Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM
63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no

proaktiv.no

PROAKTIV