

# PROAKTIV

Første byggetrinn er nå til salgs!

Moderne tomannsboliger  
med naturen rett utenfor døren



**SKOGMO VEST**

Pris: Fra kr. 6 490 000,- til kr. 8 100 000,-

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

- **Heimdalen**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
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 og Gnr. 131, bnr. 193 i Ullensaker kommune

**Boligtype**

Tomannsbolig, selveier

**BRA-i**

Fra 92 m<sup>2</sup> til 128 m<sup>2</sup>

**Soverom**

3

**TBA**

Fra 15 m<sup>2</sup> til 21 m<sup>2</sup>

**Tomt**

8 669 m<sup>2</sup>

**Pris**

Fra kr. 6 490 000,- til kr. 8 100 000,-  
+ omkostninger. Se prislister.



# INNHold

1

Nøkkelinformasjon

4

Nærområdet

8

Illustrasjoner

18

Boligen i bilder

32

Om prosjektet

41

Vedlegg

76

Kjøpetilbud



# DITT NYE NÆROMRÅDE

*Kommune: Jessheim / Område: 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**

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 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

## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Tungen Linje 439	11 min 🚶 0.7 km
🚆 Jessheim stasjon Linje R13, R13x	27 min 🚶 1.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	10 min 🚗

## DAGLIGVARE

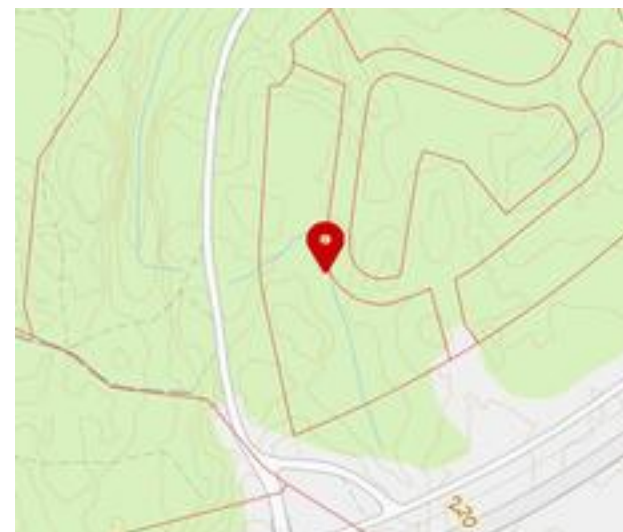
Kiwi Gystad PostNord	22 min 🚶 1.7 km
Rema 1000 Byporten Jessheim	24 min 🚶

## VARER/TJENESTER

🏪 Jessheim Storsenter	27 min 🚶
🏪 Vitusapotek Gotaasgården Jessheim	25 min 🚶

## SPORT

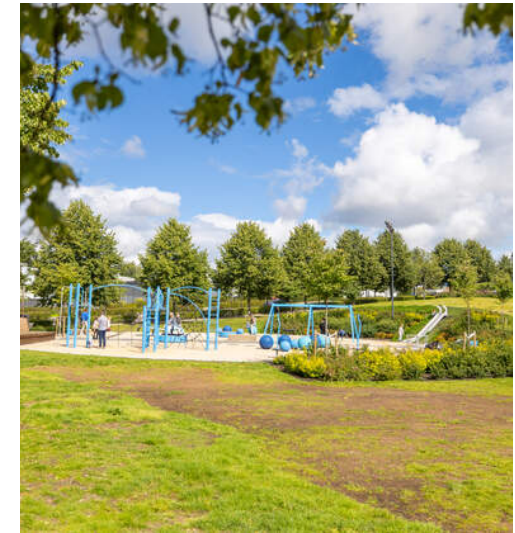
🏆 Allergot ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	24 min 🚶 1.7 km
🏆 Døli skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	24 min 🚶 1.7 km
🏊 EVO Jessheim	24 min 🚶
🏊 Spensst Jessheim	5 min 🚗



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 treningscentre 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

Døli skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	24 min  1.7 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 360 elever, 19 klasser	4 min  1.9 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.) 395 elever, 22 klasser	6 min  3 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	23 min  1.5 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 653 elever, 26 klasser	6 min  3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	6 min 
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	7 min  3.4 km

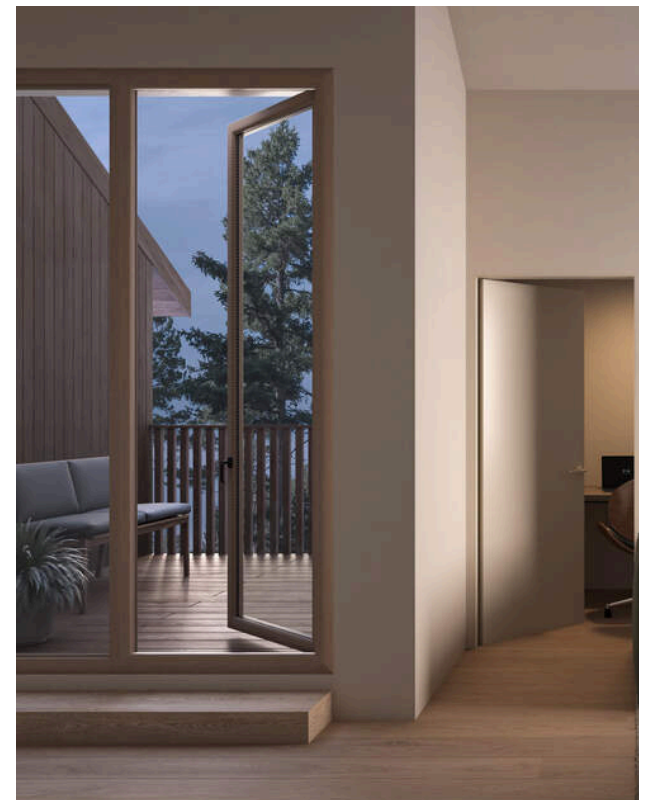


## BARNEHAGER

Skogmo Park barnehage	18 min 
Verkensveien barnehage (0-5 år) 52 barn	24 min  1.6 km
Døli barnehage (1-5 år) 52 barn	24 min  1.7 km







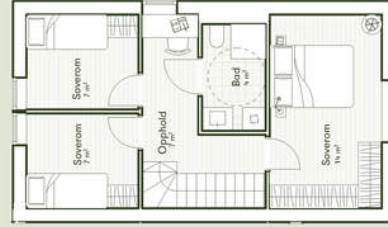




# S-2 PLAN

## TOMANNSBOLIG S

Eieform: selveier  
Internt bruksareal  
(BRA-i): 92 kvm.  
Antall etasjer: 2  
Antall soverom: 3  
Antall badrom: 2  
Parkeringsplasser: 1



BRA: 97 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 92 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
(Utvendig bod medfølger)



Belig S - 2 plan

1:100

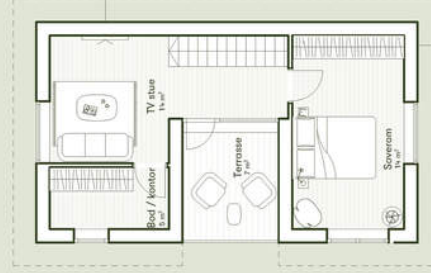
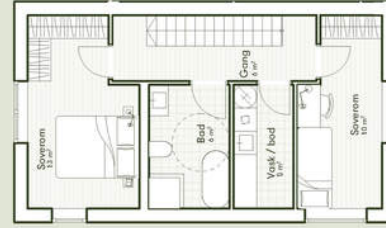


Reiulf Ramstad Arkitekter

# S-3 PLAN

## TOMANNSBOLIG S

Eieform: selveier  
Internt bruksareal  
(BRA-i): 128 kvm.  
Antall etasjer: 3  
Antall soverom: 3  
Antall badrom: 2  
Parkeringsplasser: 1



BRA: 133,9 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 128,9 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
(Utvendig bad medfølger)  
TBA: 7 m<sup>2</sup>



TITTEL: Bolig S - 3 plan

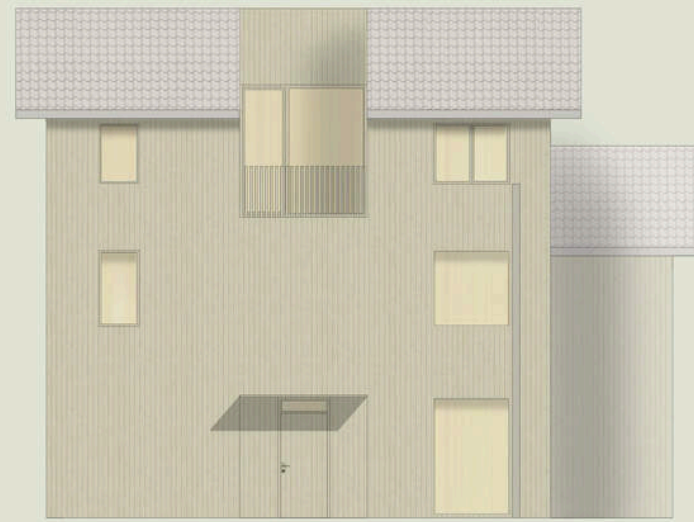
skd: 01 (1 av 4) 1:100



Reiulf Ramstad Arkitekter



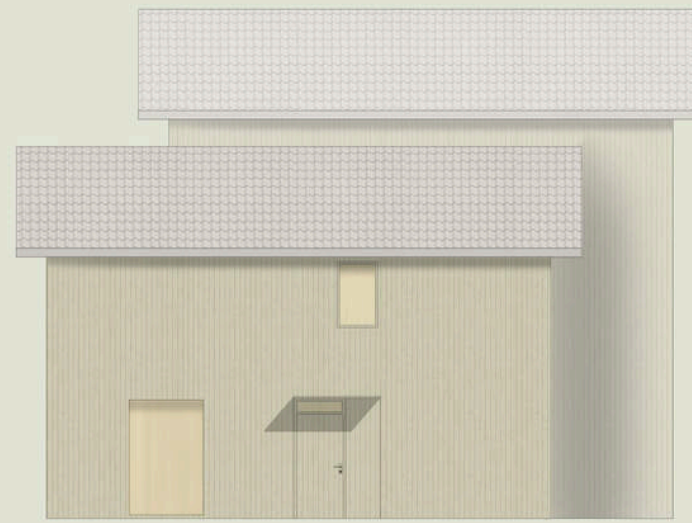
Fasade sør



Fasade vest



Fasade nord



Fasade øst



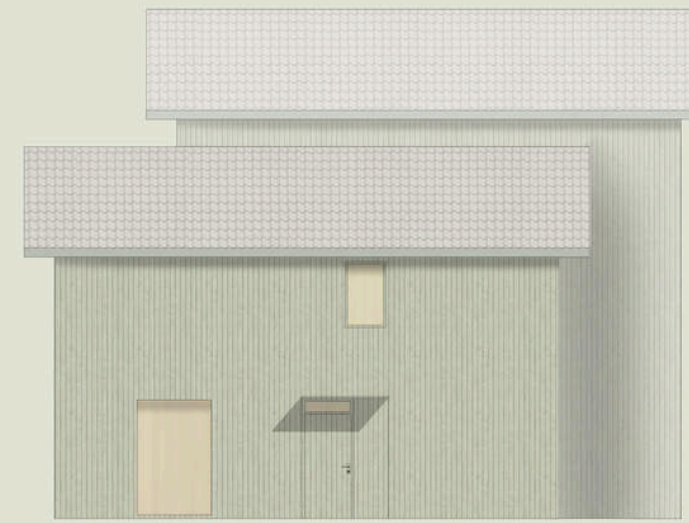
Fasade sør



Fasade vest



Fasade nord



Fasade øst





## SKOGMO VEST

Praktisk informasjon



# VELKOMMEN INN

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Om prosjektet

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, rekkehus og tomannsboliger 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.

Boligene leveres nøkkelferdige med god innvendig standard, bygd etter byggt teknisk 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 utbygging.

Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligene er i forskriftmessig stand med inntil 5 års reklamasjonsfrist
- Energiøkonomiske 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>

Første trinn som nå skal selges er 3 tomannsboliger - totalt 6 boligseksjoner. Boenhetene i tomannsboligene blir selveierboliger. Hver eierseksjon inkluderer en boenhet, en parkeringsplass i carport og en utendørs biloppstillingsplass i tillegg til sportsbod samt utenomhusareal.

Tomannsbolig S - 2 plan

Eieform: selveier

Areal: BRA 115 m<sup>2</sup>, BRA-i 92 m<sup>2</sup>. BRA-e 23 m<sup>2</sup>

Antall etasjer: 2

Antall soverom: 3

Antall bad: 2

Antall parkeringsplasser: 1

Tomannsbolig S over to plan er utviklet med gjennomtenkte planløsninger der arealet er godt utnyttet og rommene er organisert for en praktisk og god hverdag. I hovedetasjen ligger stue og kjøkken samlet på samme plan, med direkte utgang til boligens private uteområde med 15 kvm terrasse. Her skapes et naturlig samlingspunkt i hjemmet, med gode rom for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Det er også en praktisk bod i denne etasjen. I etasjen over ligger soverommene samlet sammen med bad og TV-stue. Boligen blir levert med carport.



Tomannsbolig S - 3 plan

Eieform: selveier

Areal: BRA 151 m<sup>2</sup>, BRA-i 128 m<sup>2</sup>. BRA-e 23 m<sup>2</sup>

Antall etasjer: 3

Antall soverom: 3

Antall baderom: 2

Antall parkeringsplasser: 1

Tomannsbolig S over tre plan gir en bolig med flere nivåer og tydelige soner mellom oppholdsrom og mer private rom. Boligen er utviklet med gjennomtenkte planløsninger som gir gode rom gjennom hele boligen. I første etasje ligger boligens sosiale sone, hvor stue og kjøkken er samlet på samme plan. Her er det gode oppholdsrom for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster, med direkte utgang til boligens private uteområde med 15 kvm terrasse. I etasjen over ligger to av boligens soverom sammen med bad og gode oppbevaringsmuligheter. I tredje etasje finner du hjemmets hovedsoverom, TV-stue, bod/kontor og en privat takterrasse på 7 kvm. Dette gir en mer privat sone i boligen og et ekstra uteområde høyt i huset - et fint sted for morgenkaffe eller rolige kvelder. Boligen blir levert med carport.

Som på resten av Skogmo Vest er det lagt stor vekt på at hver bolig skal ha egne, skjermede uteplasser hvor man kan spise ute, slappe av eller bare nyte omgivelsene rundt huset.

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 Weenbo Eiendom, 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. 192/193 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.

### **Beliggenhet og adkomst**

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 og tomannsboliger 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 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 Nordby tjernet 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.

### **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 forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggingselskap). 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 leiligheter.



### **Garasje/parkering**

Alle boliger får egen parkeringsplass i carport og en ekstra plass på gårdsplassen. Parkeringen og snuplass tilpasses hver bolig for best løsning, og noen deler av gårdsplassen vil være for slikt felles formål. Det gjøres nødvendige tilpasninger for gangadkomst, gårdsplass og snuareal slik at alle seksjoner får gode løsninger. Dette organiseres enten gjennom sameiet eller med rettigheter tinglyst på eiendommen.

Carporter leveres med betonggulv. Fasaden utføres med kledning som er grunnet og fabrikk malt. Innvendig reisverk/bjelker leveres ubehandlet. Takflater utføres med takstein lik bolighuset med tilhørende takrenner og blikk.

Utbygger tar forbehold om annen organisering av parkering dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig.

### **Boder**

Inkludert i kjøpesummen følger en sportsbod på ca 5 kvm. Sportsboden blir lagt som tilleggsdel til seksjonen. Utvendige sportsboder leveres med betonggulv. Fasaden utføres med kledning som er grunnet og fabrikk malt. Innvendig reisverk/bjelker leveres ubehandlet. Sportsbodene er uisolerte. Takflater utføres med takstein lik bolighuset med tilhørende takrenner og blikk.

### **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.

### **Tomtestørrelse**

8 669 m<sup>2</sup>

### **Beskrivelse av tomt**

Oppgitt tomteareal er for hele gnr. 131 og bnr. 192/193. Det vil opparbeides adkomstveier, fellesarealer med lekeplasser og fellesløsninger for avfall, postkasser o.l. for hvert delfelt. Hvert enkelt hus vil få sitt dedikerte utomhusareal med hage, carport o.l. 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.

### **Kjøkken**

Kjøkken leveres av byggherres foretrukne kjøkkenleverandør. Det medfølger kjøkkeninnredning med integrert kjøl/frys, ovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Beige fronter med laminert beige benkeplate.

Til kjøkkenet leveres følgende utstyr:

- Ettgreps kjøkkenbatteri, krom.
- Elektrisk vannstopper med føler for lekkasjesikkerhet.

Se nærmere romskjema.

### **Bad**

80 cm hvit innredning med 2 skuffer, og speil med lys. Heldekkende servant. Dusjhjørne ca. 88x88, kromfarget beslag. (Badekar medfølger ikke selv om det er på med på illustrasjoner/tegninger).

Gulv bad: Flislagte gulv i fargen Antica Ivory, 60x60 cm, 5x5 cm i dusjsonen, beige fuge.

Vegg bad: Grå fliser i 60x60, lys grå fuge.

Til badet leveres følgende utstyr:

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

Til vaskerom i de boligene det er vaskerom

- Opplegg for vaskemaskin
- Ettgreps batteri tilpasset vaskerom
- Vaskekar
- Innredning på vaskerom kan gjøres som tilvalg i samråd med kjøkkenleverandøren
- Flislagte gulv i fargen Antica Ivory, 60x60 cm, beige fuge.

WC:

- Flislagte gulv i fargen Antica Ivory, 60x60 cm, beige fuge.
- 40 cm servant med skap
- Vegghengt toalett, hvit

Se nærmere romskjema.

### **Andre oppholdsrom**

Gulv innvendig leveres med 3-stavs lys eikeparkett. Himling leveres med sparklet og malt gips. Hvit farge. Senkning av himlinger for fremføring av tekniske installasjoner vil forekomme.

Innvendige vegger leveres med sparklet og malt gips. Farge bomull.

Listverk/utføringer leveres ferdigbehandlet i treverk, hvitmalte.

Entré: Flislagt gulv 60x60 cm i fargen Antica Ivory.

Se nærmere romskjema.



### **Garderobe-fasiliteter**

Alt av garderobe kan leveres som tilvalgsbestilling fra kjøkkenleverandør.

### **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 fabrikkmalt. Se fasadeskjema for boligen du er interessert i for fargebeskrivelser.

### **Yttertak**

Takene på bolighusene dekket med grå takstein, blikk mot tak og nedløp i grå farge.

### **Balkonger/terrasser/uteplasser**

Terrasseplattning leveres med impregnerte terrassegulv ved stuen. Denne er ca 15 m<sup>2</sup>. Ved inngangspartiet i 1. etasje vil det leveres fast dekke.

### **Ventilasjon**

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinningsanlegg etter dagens krav i gjeldende Teknisk forskrift. Plasseres i senket himling i bod, eller på vaskerom. Fremføring av ventilasjonsrør kan gjøres i senket himling.

### **Sanitær**

Det leveres et lekkasjesikkert rør-i-rør system som monteres skjult i vegger og himling for vannførsel. 200-liters varmtvannsbereder plasseres på på bod eller vaskerom.

### **Brannsikring**

Byggene prosjekteres etter gjeldende krav i Teknisk forskrift. Det leveres håndholdt brannslukker og brannvarsling til hver bolig.

### **Trapper**

Malt hvit trapp med lys eik i trinn.

### **Dører og vinduer**

Utvendig leveranse:

Farger på vinduer og dører står beskrevet i fasadeskjema.

Innvendig leveranse:

- Innvendige dører: Hvite glatte. Hvite karmen.

- Inngangsdør: Tett dør lik farge som fasadekledning. Overlys over dør.

- Vinduer: Hvit innside.

- Balkongdør: Hvit innside.

- Dørvridere: Sølvfarget.

Se nærmere romskjema og fasadeskjema.

### **Overflater og kledning**

Fasadene vil ha en stående kledning, hvor malte flater leveres ferdig grunnet og fabrikkmalt. Se fasadeskjema for boligen du er interessert i for fargebeskrivelser.

### **Bodløsninger**

Det leveres sportsbod på ca. 5 m<sup>2</sup>

### **Kabel-tv/bredbånd/telefoni**

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

### **Oppvarming**

Boenheten har elektrisk oppvarming. Det leveres vannbåren gulvvarme i 1. etasje, samt i baderom og eventuelt vaskerom i 2. etasje. Den vannbårne gulvvarmen bruker en varmekolbe som varmekilde, og varmeanlegget er et lukket anlegg uten tilknytning til vanninstallasjonen i bygget ellers. Panelovner leveres for montering på soverom, disse monteres av kjøper slik kjøper ønsker disse plassert.



### **Info energiklasse**

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 m<sup>2</sup>.

Energiattest vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumentere at man minst tilfredsstiller kategori C. Se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) for mer informasjon om energimerking av boliger.

### **EI-anlegg**

Elektrisk, bolighus:

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

NEK 400 er en standard for elektroleveranser utgitt av Norsk Elektrisk Komite. NEK 400 inneholder det formelle regelverket for praktisk utførelse av de fleste elektroinstallasjoner på faste installasjoner. På grunn av vindusplasseringer kan det forekomme tilpasninger på plassering av stikk.

Elektrisk utvendig

Det leveres elektrisitetensanlegg som inkluderer:

- 2 stk utelamper på boligen. En ved inngangsdør og en ved terrassedør.
- Taklampe og ett stikk i sportsbod.
- Taklampe i carport.
- I carporter legges det til rette for elbillading i form av trekkerør klart for ettermontering. Elbillader kan bestilles som tilvalg.

Se nærmere romskjema og fasadeskjema.



SKOGMO VEST

Kjerneinformasjon



# OM PROSJEKTET

## **ORGANISASJONSFORM**

Eierform og struktur

Området planlegges utbyggt 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

Disse tomannsboligene blir organisert i sameie. Sameiet er organisert etter en modell hvor det fellesskapelige ansvaret for den enkelte bolig er eliminert. Den enkelte seksjonseier har det fulle og eksklusive ansvaret for sin boenhet samt evt carport og utebod, både innvendig og utvendig. Dette innebærer at alt vedlikehold og utskifting av bygningsmessige elementer (som tak, fasade, vinduer og dører), samt alle tekniske installasjoner som kun betjener seksjonen, påhviler den enkelte eier. Seksjonseier har videre det fulle ansvar for drift og vedlikehold av tilhørende utenomhusareal, herunder hage og gårds plass til sin boligseksjon.

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 en sameier om å male/vedlikeholde sin del.

Tomannsboliger, der eierne av et felles bygg må samarbeide om vedlikehold. Dvs. der det er behov for å krysse hverandres grenser for å ta vare på sin enhet er det tillatt. Eierne av felles bygg skal også sørge for lik farge på bygget, samt vedlikehold av felles vegger.

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 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 i endommen 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 varslings, 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 punktet "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.g.

## **Vedtekter/Husordensregler**

Utkast til vedtekter for grendelaget og sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet 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 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. 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).
- \* Velforeningens drift: 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.

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 ferdigstillelse.

Kabel-TV/internett kommer i tillegg til summene vist ovenfor, enten via felleskostnadene eller direkte fra leverandøren. Se stipulert budsjett. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter. 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.

### 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. 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](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.

### Velforening

Det vil bli opprettet en velforening med pliktig medlemskap for alle seksjonseiere. Velforeningen har ansvaret for drift og vedlikehold av områdets felles infrastruktur. Dette omfatter:

- \* Veier, gangveier og lekeplasser, dette gjelder også klatreparken.
- \* Felles grøntarealer.
- \* Overvannshåndtering, samt vann- og avløpsnett frem til den enkelte seksjon.
- \* Teknisk infrastruktur som fibernett og strøm.

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn 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.

### 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.

### Diverse

Samarbeidspartnere  
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtagelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester. Vend Marketplaces AS og Bomega AS markedsplasser på nett,

## Om prosjektet

Schibsted markedsføring i SOME, Eiendomsverdi formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra type oppdrag og hvor i landet eiendommen ligger.

### Kommentar fellesgjeld

Det er ikke lagt opp til felles lån i sameiet.

### 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 gjenstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

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 befarung. Kjøper gir megler ugjenkallelig fullmakt til å utbetale nevnte eventuelle tilbakehold til selger når

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

## Om prosjektet

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljreguleringsplanen B6.2 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 grunnarbeider er planlagt innsendt kommunen mot slutten av 2. kvartal 2026.

Overtagelser vil skje mot midlertidig brukstillatelse og Kjøper har anledning til å kreve tilbakehold som sikkerhet for ferdigattest i tråd med bustadoppføringslovas bestemmelser.

### 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 prislister. Kontakt megler ved spørsmål.

#### **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. I.

#### **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 tilleggsarbeider 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.

#### **Tilvalg og endringer**

Selger vil tilrettelegge for tilvalg og endringer for å sikre at boligene ferdigstilles med høy kvalitet og et gjennomført uttrykk. Denne prosessen omfatter et bredt utvalg av overflater og utstyr, inkludert gulv, lister, dører og farger på malte flater, samt fliser,

baderomsinnredninger, blandebatterier, garderober og kjøkkenløsninger. Det vil også gis mulighet for endringer på trapper, med løsninger for praktisk bodareal under trappeløp der dette er teknisk mulig, samt valg knyttet til andre overflater og materialer.

For å sikre at boligene får det presise arkitektoniske uttrykket som er tiltenkt prosjektet, vil Reiulf Ramstad Arkitekter utarbeide egne forslag til tilvalgspakker. Disse pakkene blir kuratert for å ivareta boligens estetiske kvaliteter og arkitektens visjon. Som et eksklusivt valg for de som ønsker det mest gjennomførte resultatet, vil arkitektens komplette leveransebeskrivelse kunne kjøpes som et eget tilvalg.

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 byggearbeidene. 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 kontraktssmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere 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.

### Arealberegninger

Tomannsbolig S 2 plan: BRA 115 m<sup>2</sup>, BRA-i 92 m<sup>2</sup>. BRA-e 23 m<sup>2</sup>- Gang/entre, WC, bod, stue/kjøkken, bad, tv-stue og 3 soverom.

Tomannsbolig S 3 plan: BRA 151 m<sup>2</sup>, BRA-i 128 m<sup>2</sup>. BRA-e 23 m<sup>2</sup>- Gang/entre, WC, stue/kjøkken, bad, vaskerom, bod, tv-stue og 3 soverom

### Omk. kjøper beskrivelse

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-.

Tinglysningsgebyr pr pantedokument kr 585,-.

Panteattes kjøper kr. 260,-.

Førstegangsinnbetaling til velforening kr. 3.500,-.

Stipulert dokumentavgift av tomteverdi

23.363,-/32.506,- (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 lovendringene betalt beløp utbetalt.

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.

### 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.

### Kjøpekontrakt

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Kontraktssmal:

Kontraktssmal 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](http://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 skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

## Om prosjektet

Eier og selger

Selger : Skogmo Vest AS

Hjemmelshaver : Skogmo Vest 1 AS

### 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 firing eller for tørt innneklima er reklamasjonsberettigede. Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens feil bruk av boligen.

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

Kjøpere må gjøre seg kjent med FDV-dokumentasjonen 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 hull 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 prosjektilpasninger. 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 befarings (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.

Ferdigstilling 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. 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 tinglysing. 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 tinglysing 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.

#### **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.

## Om prosjektet

### 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.

### Meglernes vederlag

Når handel har kommet i stand – dvs. kjøpekontrakt er signert av begge parter og det er vedtatt byggestart 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.

### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

### 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.

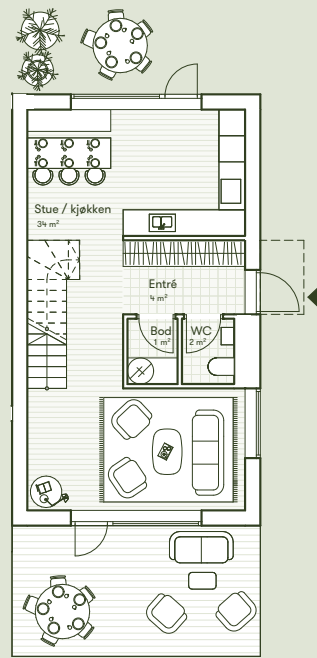
# VEDLEGG



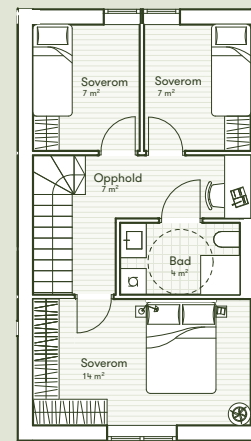
«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke

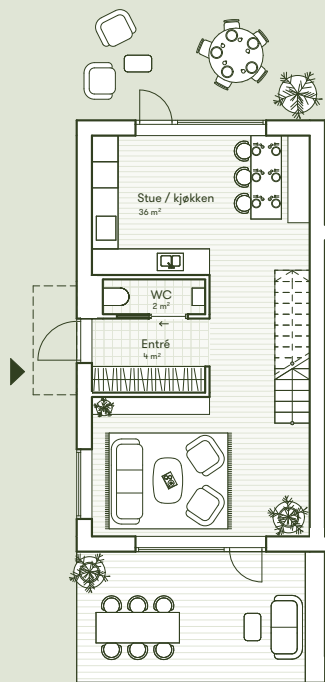


Plan 01

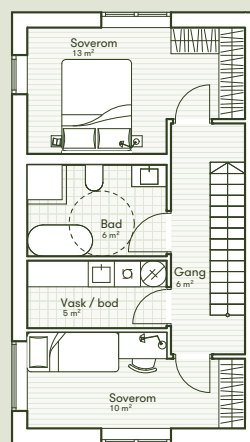


Plan 02

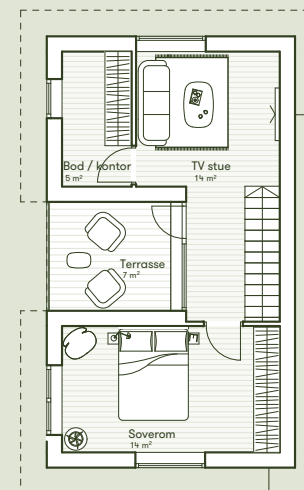
BRA: 97 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 92 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
(Utvendig bod medfølger)



Plan 01



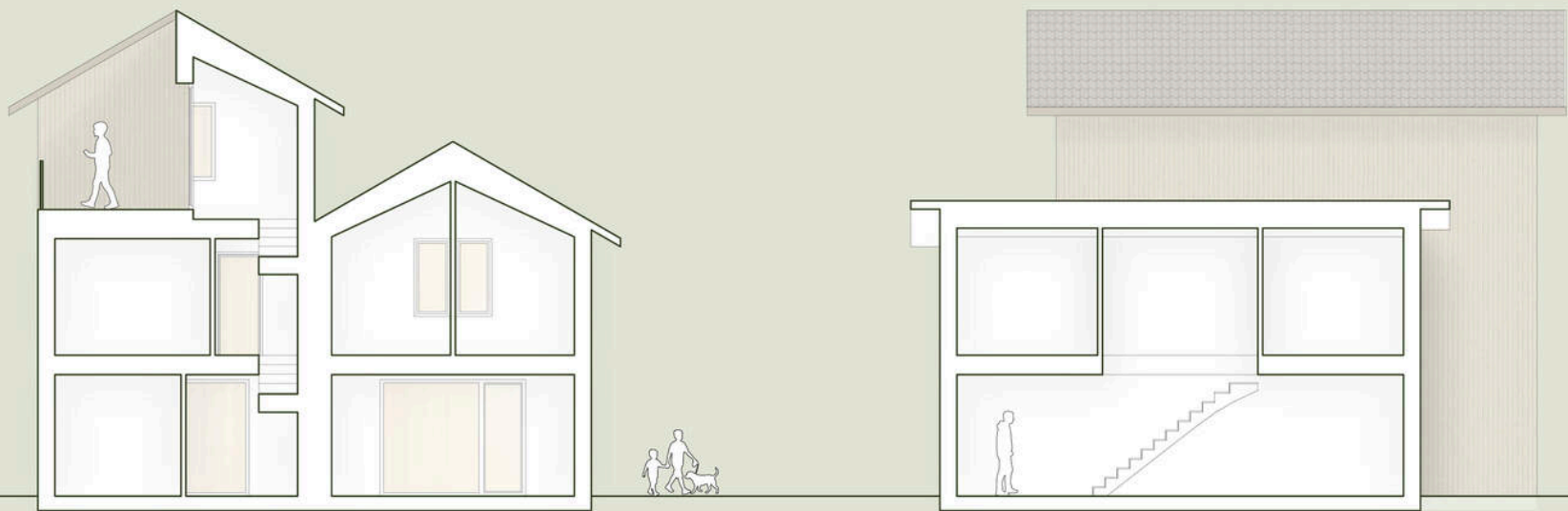
Plan 02



Plan 03

BRA: 133,9 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 128,9 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
 (Utvendig bod medfølger)  
 TBA: 7 m<sup>2</sup>



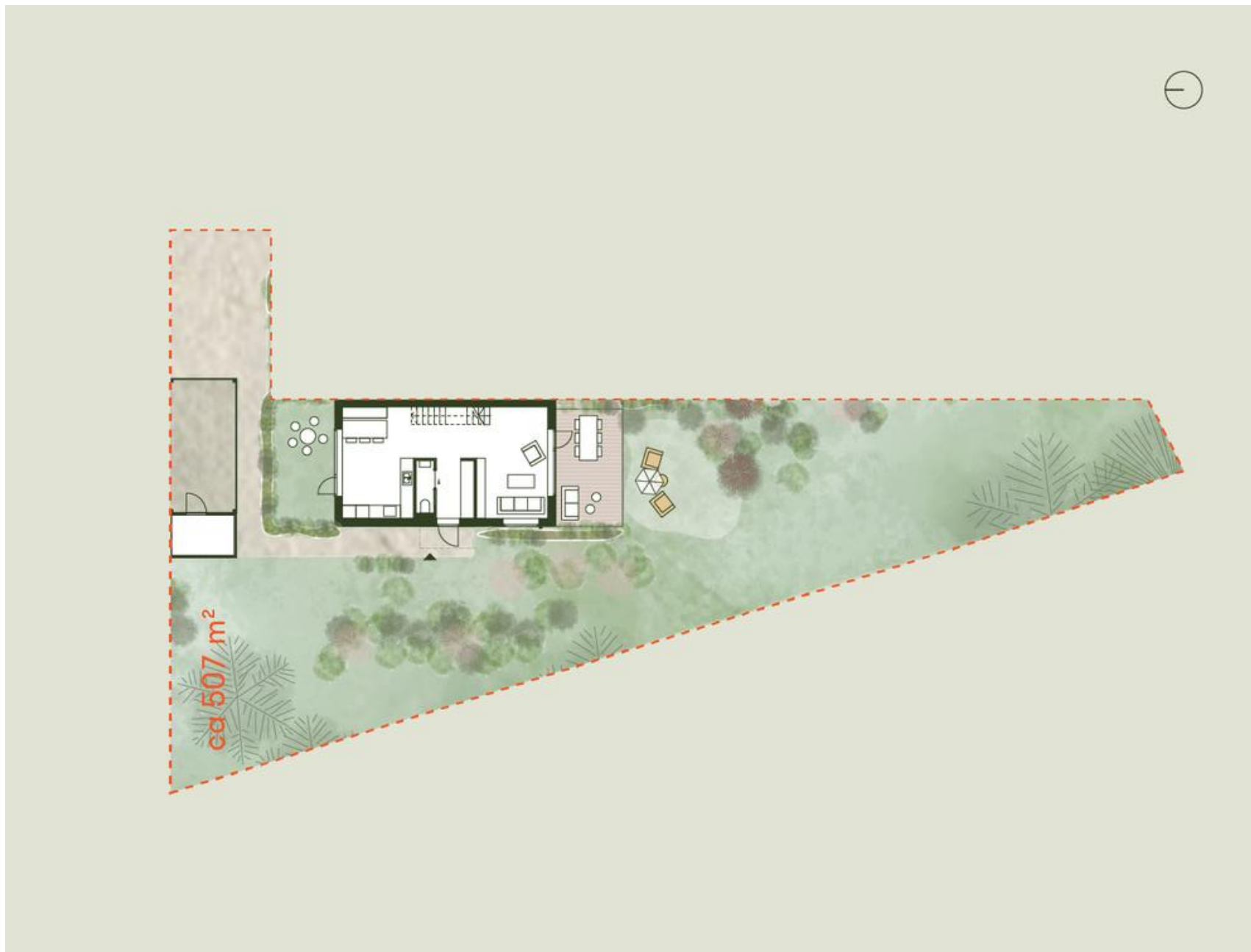


Vedlegg



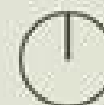
















## Leveransebeskrivelse

### Leveransebeskrivelse

#### For tomannsbolig type S

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: 31.03.2026

## Leveransebeskrivelse

### Eierform

Boenhetene blir selveierboliger. Hver eierseksjon inkluderer én boenhet, én parkeringsplass i carport og én utvendig sportsbod samt tilhørende utenomhusareal med hage og gårds plass.

### Utvendig leveranse

#### Beskrivelse av bygg

Boligbyggene oppføres på støpt plate på mark, med bindingsverk og trekledning på fasadene. Fasadene vil ha en stående kledning, hvor malte flater leveres ferdig grunnet og fabrikkmalt. Tak leveres med takstein i grå farge, blikk mot tak og nedløp i grå farge.

Terrasseplattning leveres med impregnerte terrassegulv ved stuen. Denne er ca. 15 m<sup>2</sup>.

Ved inngangspartiet i 1. etasje vil det leveres fast dekke.

Farger på vinduer og dører står beskrevet i Fasadeskjema.

Bygg med 3 etasjer leveres med takterrasse på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Se fasadeskjema for boligen du er interessert i for fargebeskrivelser.

#### Carport

Carporter og utvendige sportsboder leveres med betonggulv. Fasaden utføres med kledning som er grunnet og fabrikkmalt. Innvendig reisverk/bjelker leveres ubehandlet. Sportsbodene er uisolerte.. Takflater utføres med takstein lik bolighuset med tilhørende takrenner og blikk.

- Carport har gulvareal på ca. 18 m<sup>2</sup>
- Det leveres sportsbod på ca. 5 m<sup>2</sup>

#### Elektrisk utvendig

Det leveres elektrisitetsanlegg som inkluderer:

- 2 stk utelamper på boligen. En ved inngangsdør og en ved terrassedør.
- Taklampe og ett stikk i sportsbod.
- Taklampe i carport.  
I carporter legges det til rette for elbillading i form av trekkerør klart for ettermontering.  
Elbillader kan bestilles som tilvalg.

#### Utomhus for din bolig

##### Hage og gårds plass

Gårds plass vil bli opparbeidet med asfalt på gårds plass. Hager blir opparbeidet med ferdigplen og noe naturtomt der det er naturlig.

##### Parkering og gangadkomst til boligene

Alle boliger får egen parkeringsplass i carport og en ekstra plass på gårds plassen. Parkeringen og snuplass tilpasses hver bolig for best løsning, og noen deler av gårds plassen vil være for slikt felles formål. Det gjøres nødvendige tilpasninger for gangadkomst, gårds plass og snuareal slik at alle

seksjoner får gode løsninger. Dette organiseres enten gjennom sameiet eller med rettigheter tinglyst på eiendommen.

#### **Adkomst, renovasjon, vann og 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 og 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. Anlegg på den enkeltes boligtomt eies og driftes av boligeier. Det samme gjelder anlegget for overvann med tilhørende tekniske løsninger.

Det er fellesløsning for kommunal renovasjon.

#### **Innvendig leveranse**

##### **Rom**

- *Tomannsbolig S 2 plan:* Gang/entre, WC, bod, stue/kjøkken, bad, tv-stue og 3 soverom.
- *Tomannsbolig S 3 plan:* Gang/entre, WC, stue/kjøkken, bad, vaskerom, bod, tv-stue og 3 soverom

##### **Areal, bruksareal (BRA)**

- *Tomannsbolig S 2 plan:* BRA 115 m<sup>2</sup>, BRA-i 92 m<sup>2</sup>. BRA-e 23 m<sup>2</sup>
- *Tomannsbolig S 3 plan:* BRA 151 m<sup>2</sup>, BRA-i 128 m<sup>2</sup>. BRA-e 23 m<sup>2</sup>

##### **Innvendige gulv**

- Vaskerom, Bad og WC: Flislagte gulv i fargen Antica Ivory, 60x60 cm, 5x5 cm i dusjsone, beige fuger.
- Entré: Flislagt gulv 60x60 cm i fargen Antica Ivory.
- Resterende innvendige rom: 3-stavs lys eikeparkett.

##### **Innvendige vegger**

- Bad: Flislagte gulv i fargen Antica Ivory, 60x60 cm, beige fuger.
- Resterende innvendige rom: Sparklet og malt i fargen bomull

##### **Himling**

Leveres med sparklet og malt gips. I fargen bomull. Senkning av himlinger for fremføring av tekniske installasjoner vil forekomme.

##### **Dører og vinduer**

- Innvendige dører: Hvite glatte. Hvite karmen.
- Inngangsdør: Tett dør like farge som fasadekledning. Overlys over dør.
- Vinduer: Hvit innside.
- Balkongdør: Hvit innside.
- Dørridere: Sølvfarget.

##### **Listverk/utføring**

Ferdigbehandlet fra fabrikk i treverk, hvitmalte. Ingen taklist

##### **Trapp**

Malt hvit trapp med lys eik i trinn.

#### **Kjøkkeninnredning**

Kjøkken leveres av byggherres foretrukne kjøkkenleverandør. Det medfølger kjøkkeninnredning med integrert kjøll/frys, ovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Beige fronter med laminert beige benkeplate.

#### **Baderomsinnredninger**

- 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
- Vegghengt toalett, hvit

#### **Rørinstallasjoner**

Det leveres et lekkasjesikkert rør-i-rør system som monteres skjult i vegger og himling for vannførsel.

Til badet leveres følgende utstyr:

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

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

200-liters varmtvannsbereider plasseres på bod eller vaskerom.

#### **Oppvarming**

Boenheten har elektrisk oppvarming. Det leveres vannbåren gulvvarme i 1. etasje, samt i baderom og eventuelt vaskerom i 2. etasje. Den vannbårene gulvvarmen bruker en varmekolbe som varmekilde, og varmeanlegget er et lukket anlegg uten tilknytning til vanninstallasjonen i bygget ellers. Panelovner leveres for montering på soverom, disse monteres av kjøper slik kjøper ønsker disse plassert.

#### **Elektrisk**

Bolighus:

- 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.

**En liten forklaring:** NEK 400 er en standard for elektroleveranser utgitt av Norsk Elektrisk Komité. NEK 400 inneholder det formelle regelverket for praktisk utførelse av de fleste elektroinstallasjoner på faste installasjoner. NEK 400 regulerer også antall stikkontakter i leveransen. På grunn av vindusplasseringer kan det forekomme tilpasninger på plassering av stikk.

Boligene vil ikke bli levert med de krav som følger NEK 700, men dette kan bestilles som tillegg.

### Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinningsanlegg etter dagens krav i gjeldende Teknisk forskrift. Plasseres i senket himling i bod, eller på vaskerom. Fremføring av ventilasjonsrør kan gjøres i senket himling.

### Brannsikkerhet

Byggene prosjekteres etter gjeldende krav i Teknisk forskrift. Det leveres håndholdt brannslukker og brannvarsling til hver bolig.

### Energimerking

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtakelse.

### Tilvalg og endringer

Selger vil tilrettelegge for tilvalg og endringer for å sikre at boligene ferdigstilles med høy kvalitet og et gjennomført uttrykk. Denne prosessen omfatter et bredt utvalg av overflater og utstyr, inkludert gulv, lister, dører og farger på malte flater, samt fliser, baderomsinnredninger, blandebatterier, garderober og kjøkknløsninger. Det vil også gis mulighet for endringer på trapper, med løsninger for praktisk bodareal under trappeløp der dette er teknisk mulig, samt valg knyttet til andre overflater og materialer.

For å sikre at boligene får det presise arkitektoniske uttrykket som er tiltenkt prosjektet, vil Reulf Ramstad Arkitekter utarbeide egne forslag til tilvalgspakker. Disse pakkene blir kuratert for å ivareta boligens estetiske kvaliteter og arkitektens visjon. Som et eksklusivt valg for de som ønsker det mest gjennomførte resultatet, vil arkitektens komplette leveransebeskrivelse kunne kjøpes som et eget tillegg.

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, rørløp 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 byggearbeidene. 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.

## Økonomi, kontrakt og andre forhold

### Priser

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

### Omkostninger for kjøper

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-

Tinglysningsgebyr pr pantedokument kr 585,-

Oppstartskapital til grendelaget kr 3 500,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. kr 10 158,- pr m<sup>2</sup> BRA-i for boligen, hvilket gir kr 254,- pr. BRA-i i dokumentavgift. 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.

### Reservasjon, budgivning og endelig kontrakt

Det er mulig å reservere en leilighet i en gitt periode om du ønsker å undersøke mulighetene for å kjøpe en leilighet. 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.

Alle bud skal leveres skriftlig til megler. For å registrere budet elektronisk, bruk "Gi bud"-knappen i våre annonser, finn.no eller prosjektets hjemmeside. Dette er en enkel og trygg metode som lar deg signere budet med BankID. Alternativt kan budskjema signeres og leveres direkte til megler. Etterpå vil den endelige kjøpekontrakten signeres av begge parter. Megler vil assistere både kjøper og selger gjennom hele prosessen.

### Oppgjør og betalingsplan

Proaktiv Eiendomsmegling vil håndtere transaksjonen mellom kjøper og selger. Hele kjøpesummen må betales inn før overtakelsen kan gjennomføres. Tilvalg kan faktureres direkte fra selger, hvor 50 % skal betales ved bestilling og resten før overtakelse.

Det blir stilt §47 tilbakehold etter bustadoppføringslova som sikrer kjøpers innbetalinger fullt ut for både forskudds- og tilvalgsbetalinger om selger ønsker innbetalt beløp utbetalt

### Forbefaring, overtakelse og ettårsbefaring

Antatt ferdigstillelse er 3. kvartal 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk. 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 dagmulk.

Selger vil senest 30.09.2026 bestemme om boligen skal igangsettes.

Selger vil senest ved igangsettelse av tømmerarbeider, fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 4 måneder. Siste datoen i 4 måneders perioden vil være dagsmulkutløsende. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 6 uker før ferdigstillelse 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 dagmulkutløsende.

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 overtakelse 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 overtakelse.

#### 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. Overtakelse

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.

### Forsikring

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

### Grendelag

#### Eierform og struktur

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, 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, klatrepark og annen bebyggelse og anlegg som vil bli ført opp på arealet til grendelaget.
  - Felles avfallsløsninger
- Bekkeløp som går igjennom 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.

All medlemmer av grendelaget må bidra til å skape et trygt og godt nabolag.

### Sameiet

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.

#### Eierform og struktur

Disse tomannsboligene blir organisert i sameie. Boligene er organisert i et sameie der hver enkelt eier har det fulle ansvaret for sin egen bolig, uteareal og carport og sportsbod. Felles gårds plass driftes i samarbeid med andre seksjonseier som benytter samme gårds plass. Seksjonseier har videre det fulle ansvar for drift og vedlikehold av tilhørende utenomhusareal, herunder hage og gårds plass til sin boligseksjon.

All utvendig maling og vedlikehold skal skje i henhold til prosjektets fastsatte fargepalett. Endring av farge på enkelteksjoner 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 en sameier om å male/vedlikeholde sin del.

Tomannsboliger, der eierne av et felles bygg må samarbeide om vedlikehold. Dvs. der det er behov for å krysse hverandres grenser for å ta vare på sin enhet er det tillatt. Eierne av felles bygg skal også sørge for lik farge på bygget, samt vedlikehold av felles vegger.

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.

### 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.

Der det er sameie, skal styret i sameie informeres om utleie.

### Eier og selger

Selger: Skogmo Vest AS

Hjemmelshaver: Skogmo Vest 1 AS

### Offentlig informasjon

#### Formuesverdi, avgifter og kommunal skatt

Skattemyndighetene beregner formuesverdien som grunnlag for formues- og kommunal skatt. Kommunale avgifter vil variere fra år til år etter forbruk. Sjekk [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) og kommunens hjemmeside for mer informasjon.

#### Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljreguleringsplanen B6.2 Jessheim Sørøst. Reguleringsplan og dens bestemmelser kan fås av megler

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes og at Kjøper ikke overtar.

### Heftelser/erklæringer/rettigheter/forpliktelser

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

### Lovregulering og garantier

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.

### Forbehold og annen informasjon

#### Forbehold og informasjon til kjøper

Boligene som skal oppføres på dette delfeltet inngår i et større utbyggingsprosjekt for hele Skogmo Vest. 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 taktykkelse 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. Selger har også mulighet til å redusere det oppgitte sameiet, om dette er hensiktsmessig eller nødvendig. Dette forutsetter at endringen ikke medfører en avgjørende ulempe for kjøper utover at antallet seksjoner kan endres.

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 vil 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/producenter 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 uttørring på grunn av for kraftig fyring eller for tørt innneklima er reklamasjonsberettigede. Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens feil bruk av boligen.

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

Kjøper må gjøre seg kjent med FDV-dokumentasjonen 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 veggytkelser, innkassinger som følge av tekniske løsninger eller krav vil forekomme. Om veggytkelser 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 salgsmateriellet 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 overtakelse.

Ferdigstillelse av utearealer kan være avhengig av årstid. Dette hindrer ikke overtakelse.

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 hull 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 og opptegning. Arealet er derfor teoretisk, og det kan komme mindre endringer ved endelig oppmålingsforretning/seksjonering/fradeling. Det kan komme endringer som følge av endringer i prosjektet.

I forbindelse med markedsføring/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 overtakelse. 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, andre hendelser av betydning 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 overtakelse skal foregå gjennom selgers valgte system, som kjøper får tilgang til ved overtakelsen.

Ferdigstillelse av uteareal er årstidsavhengig og sluttføres samlet for alle boliger ved første vekstsesong etter overtakelse, dersom overtakelsestidspunktet 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, salgssoppgave 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 overtakelse. Vedtekter og budsjett er kun utkast, disse kan også endres til å tilpasses hvordan den endelige organiseringen blir.

#### **Videresalg av eiendommen eller kontraktposisjonen**

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 forbruker 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.

## Vedlegg

### **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 en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

# Romskjema

**Prosjekt:** Skogmo Vest  
**Prosjektadresse:** Jessheim, ikke tildelt  
**Gnr/Bnr/Snr:** 131/177 m.fl.  
**Type:** Tomannsbolig S, 2 plan  
**Sist oppdatert:** 30.03.2026  
**Leveranse:** Standard



ETG	Hvor	Rør	Elektriker	Innredning	Gulv	Vegger	Himling	Vinduer	Dører	Taklist	Karmlist & foringer	Fotlist	Div
1	<b>Entre</b>	Vannbåren varme i gulv	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard.	Ingen, mulig å bestille garderobe som tilvalg fra kjøkkenleverandør	60x60 flis, Antica Ivory. Beige fuger tilpasset flis.	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull		Ytterdør: Tett dør. Farge: Lik utvendig kledning	21*34 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	
1	<b>WC</b>	Vegghengt toalett m/hvit trykknapp. Servantbatteri, vannbåren varme i gulv	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard.	Speil med lys. Servant på 40 cm, innredning under skap, hvit	60x60 flis, Antica Ivory. Beige fuger tilpasset flis.	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull		Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	21*34 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	
1	<b>Bod</b>	Skap til vannbåren varme, fordelingskap vann, VVB, Vannbåren varme i gulv	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard.	Ingen	60x60 flis, Antica Ivory. Beige fuger tilpasset flis.	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull		Ingen	21*34 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	
1	<b>Stue</b>	Vannbåren varme i gulv	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard.	Ingen	3 stavs, lys eik	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Farge : Lik innvendig vegger	Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	21*34 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	Trapp: Farge: Hvit malt furu, med lukket trinn. Eiketrinn med staver.
1	<b>Kjøkken</b>	Blandebatteri, opplegg for oppvaskmaskin, fuktføler for lekkasjekontroll. Vannbåren varme i gulv	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Nødvendig for medfølgende kjøkkeninnredning	Det medfølger kjøkkeninnredning med integrert kjøll/frys, ovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Beige fronter med laminert beige benkeplate.	3 stavs, lys eik	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Farge : Lik innvendig vegger	Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	Ingen	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	
2	<b>Sov 1, 14,5 m2</b>	Ingen	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn	Ingen	3 stavs, lys eik	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Farge : Lik innvendig vegger	Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	Ingen	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	
2	<b>Bad</b>	Vegghengt toalett m/hvit trykknapp. Servantbatteri, dusjbatteri. Vannbåren varme i gulv. Opplegg til vaskemaskin	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard.	80 cm hvit innredning med 2 skuffer, og speil med lys. Heldekkende servant. Dusjnise 88x88. 1 sluk	60x60 flis på gulv, 5x5 i dusjsone, Antica Ivory. Beige fuger, tilpasset flis	Fiser 30x60, Antica Ivory. Beige fuger, tilpasset flis	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull		Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget		12*58 Farge: bomull		
2	<b>Sov 2, 7,1 m2</b>	Ingen	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn	Ingen	3 stavs, lys eik	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Farge : Lik innvendig vegger	Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	Ingen	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	
2	<b>TV stue</b>	Ingen	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard.	Ingen	3 stavs, lys eik	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Farge : Lik innvendig vegger	Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	Ingen	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	
2	<b>Sov 3, 7,1 m2</b>	Ingen	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn	Ingen	3 stavs, lys eik	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Farge : Lik innvendig vegger	Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	Ingen	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	

# Fasadeskjema



**Prosjekt:** Skogmo Vest  
**Prosjektadresse:** Jessheim, ikke tildelt  
**Gnr/Bnr/Snr:** 131/177 m.fl.  
**Type:** Tomannsbolig S, 2 plan  
**Sist oppdatert:** 30.03.2026  
**Leveranse:** Standard

Hvor	Rør	Elektriker	Overflater / Farge	Diverse
<b>Fasade 1. etg</b>	Utekran	Utelampe ved inngangsdør og terrasse plattning, Utvendig sikringsskap	Stående panel beiset, farger slik illustrert	
<b>Fasade 2. etg</b>	Ingen	Ingen	Stående panel beiset, farger slik illustrert	
<b>Blikk på tak</b>	Ingen	Ingen	Grått, med tilsvarende takrenne og nedløp	
<b>Tak</b>	Ingen	Ingen	Grå takstein	
<b>Gårdsplass</b>	Ingen	Ingen	Asfalt	
<b>Plenarealer</b>	Ingen	Ingen	Ferdigplen	
<b>Ytterdør</b>	Ingen	Ingen	Tett ytterdør, farge: farge lik fasade	
<b>Vinduer</b>	Ingen	Ingen	Farge: Tilsvarende fasade	
<b>Terrassedør</b>	Ingen	Ingen	Farge: Tilsvarende fasade	
<b>Terrasse</b>	Ingen	Ingen	imp. terrassebord	
<b>Carport</b>	Ingen	Utelampe, samt klargjort med trekkerør til el-billader	Stående panel beiset, farger slik illustrert. Tak og blikk lik bolighus	
<b>Bod</b>	Ingen	Taklampe og stikkontakt	Stående panel beiset, farger slik illustrert. Tak og blikk lik bolighus	

Romskjema for Skogmo Vest

# Romskjema

Prosjekt: Skogmo Vest  
 Prosjekt adresse: Ullensaker  
 Gnr/Bnr/Snr: Ullensaker  
 Type: Tomannsbolig S, 3 plan  
 Sist oppdatert: 26.03.2026  
 Leveranse: Standard



ETG	Hvor	Rør	Elektriker	Innredning	Gulv	Vegger	Himling	Vinduer	Dører	Taklist	Karmlist & foringer	Fotlist	Div
1	Entre	Vannbåren varme i gulv	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard.	Ingen, mulig å bestille garderobe som tilvalg fra kjøkkenleverandør	60x60 flis, Antica Ivory. Beig fuge tilpasset flis.	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull		Ytterder: Tett dør. Farge: Lik utvendig kledding	Ingen	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	
1	WC	Vegghengt toalett m/hvit trykknapp. Servantbatteri, vannbåren varme i gulv	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard.	Speil med lys. Servant på 40 cm, innredning med skap, hvit.	60x60 flis, Antica Ivory. Beig fuge tilpasset flis.	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull		Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	Ingen	12*58 Farge: bomull		
1	Stue	Vannbåren varme i gulv	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard.	Ingen	3 stavs, lys eik	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Farge : Lik innvendig vegger	Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	Ingen	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	Trapp:Farge: Hvit malt furu, med lukket trinn. Eiketritt 3 stavs.
1	Kjøkken	Blandebatteri, opplegg for oppvaskmaskin, fuktfeiler for lekkasjekontroll. Vannbåren varme i gulv	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard.	Det medfølger kjøkkeninnredning med integrert kjø/frys, ovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Beige fronter med laminert beige benkeplate.	3 stavs, lys eik	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Farge : Lik innvendig vegger	Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	Ingen	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	
2	Sov 1 13,1 m2	Ingen	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn.	Ingen	3 stavs, lys eik	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Farge : Lik innvendig vegger	Slett dør, farge: hvit / skyvedør	Ingen	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	
2	Bad	Vegghengt toalett m/hvit trykknapp. Servantbatteri, dusjbatteri, badekarbatteri. Vannbåren varme i gulv	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Lys i speil.	80 cm hvit innredning med 2 skuffer, og speil med lys. Heldekkende servant. Dusjnise 88x88. 1 sluk	60x60 flis på gulv, 5x5 i dusjsone, Antica Ivory. Beig fug, tilpasset flis	Fliser 30x60, Antica Ivory. Beig fug, tilpasset flis	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull		Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	Ingen	12*58 Farge: bomull		
2	Vask / Bod	Blandebatteri, opplegg for vaskmaskin, fuktfeiler for lekkasjekontroll, fordelingskap vann, skap til vannbåren varme i gulv	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard.	Utslagsvask i stål	60x60 flis, Antica Ivory. Beig fuge tilpasset flis.	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull		Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	Ingen	12*58 Farge: bomull		
2	Sov 2 9,9 m2	Ingen	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn.	Ingen	3 stavs, lys eik	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Farge : Lik innvendig vegger	Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	Ingen	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	
2	Gang	Ingen	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard.	Ingen	3 stavs, lys eik	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull		Ingen	Ingen	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	Trapp:Farge: Hvit malt furu, med lukket trinn. Eiketritt 3 stavs.
3	TV stue	Ingen	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard.	Ingen	3 stavs, lys eik	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Farge : Lik innvendig vegger	Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	Ingen	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	Trapp:Farge: Hvit malt furu, med lukket trinn. Eiketritt 3 stavs.
3	Bod / kontor	Ingen	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard.	Ingen	3 stavs, lys eik	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Farge : Lik innvendig vegger	Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	Ingen	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	
3	Sov 3 14,5 m2	Ingen	Hvite stikkontakter og brytere, antall iht gjeldende NEK400-standard. Panelovn.	Ingen	3 stavs, lys eik	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Gips, sparklet og malt. Farge: bomull	Farge : Lik innvendig vegger	Slett dør. Farge: hvit, dørvidder sølvfarget	Ingen	12*58 Farge: bomull	12*58 Farge: bomull	

# Fasadeskjema



**Prosjekt:** Skogmo Vest  
**Prosjekt adresse:** Ullensaker  
**Gnr/Bnr/Snr:** Ullensaker  
**Type:** Tomannsbolig S, 3 plan  
**Sist oppdatert:** 26.03.2026  
**Leveranse:** Standard

Hvor	Rør	Elektriker	Overflater / Farge	Diverse
Fasade 1 etg	utekran	Lys ved inngangsdør , Utvendigsikringsskap	Stående panel beiset, farger slik illustrert	
Fasade 2 etg	Ingen	Ingen	Stående panel beiset, farger slik illustrert	
Fasade 3 etg	Ingen	Ingen	Stående panel beiset, farger slik illustrert	
Blik på tak	Ingen	Ingen	Grått, med tilsvarende takrenne og nedløp	
Terrasse 3 etg	Ingen	Utvendig stikk	imp.terrassebord	
Tak	Ingen	Ingen	Grå takstein	
Gårdsplass	Ingen	Ingen	Asfalt	
Plenarealer	Ingen	Ingen	Ferdigplen	
Ytterdør	Ingen	Ingen	Tett ytterdør, farge: farge lik fasade	
Vinduer	Ingen	Ingen	Farge: Tilsvarende fasade	
Terrassedør	Ingen	Ingen	Farge: Tilsvarende fasade	
Terrasse	Ingen	Ingen	imp.terrassebord	
Carport	Ingen	Lys, samt rør til el-billader	Stående panel beiset, farger slik illustrert. Tak og blikk lik bolighus	
Bod	Ingen	Lys og stikkontakt	Stående panel beiset, farger slik illustrert. Tak og blikk lik bolighus	

Romskjema for Skogmo Vest

**BFS 4**

<b>Bolignr</b>	<b>Boligtype</b>	<b>Antall BRA-i m2</b>	<b>Totalt antall BRA</b>	<b>Antall etg</b>	<b>Pris</b>	<b>Tomtestørrelse</b>	<b>Dokument avg</b>	<b>Omkostninger totalt</b>	<b>Total sum</b>	<b>Felleskostnader pr mnd</b>
16	Tomannsbolig type S 2 etg	92	115	2	6 700 000	344	23 363	28 233	6 728 233	300
17	Tomannsbolig type S 3 etg	128	151	3	8 100 000	491	32 506	37 376	8 137 376	300

**BFS6**

36	Tomannsbolig type S 2 etg	92	115	2	6 490 000	173	23 363	28 233	6 518 233	300
37	Tomannsbolig type S 3 etg	128	151	3	7 890 000	187	32 506	37 376	7 927 376	300
38	Tomannsbolig type S 2 etg	92	115	2	6 590 000	157	23 363	28 233	6 618 233	300
39	Tomannsbolig type S 3 etg	128	151	3	7 950 000	167	32 506	37 376	7 987 376	300





36  
37  
38  
39

17 16

Lek,  
felles,  
grønt

Lek

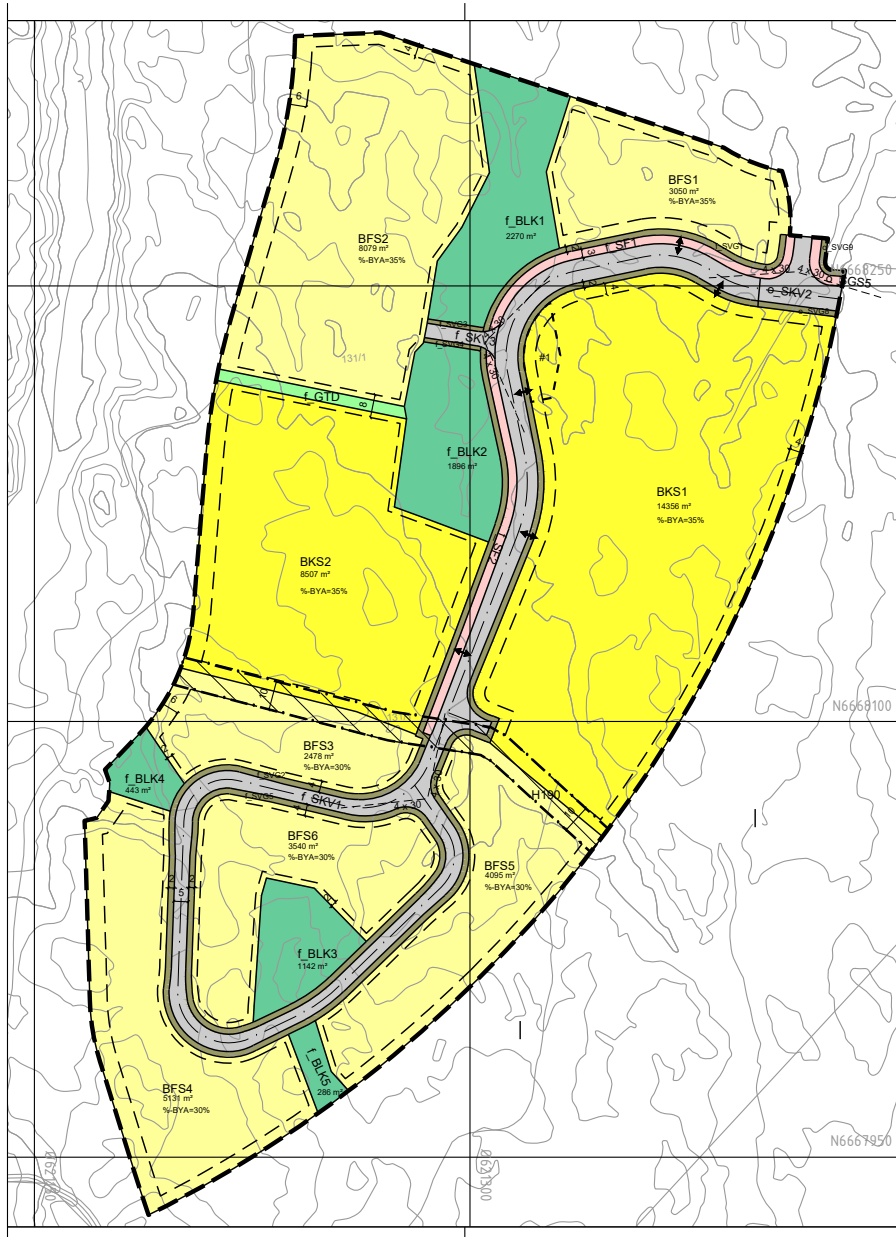
BFS6

BFS5

BFS4

f\_BLK3

f\_BLK5



**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 sikringssoner
- [---] Planens begrensning
- [---] Formålgrense
- [---] Bestemmelsegrense
- [---] Byggegrense
- [---] Regulert senterlinje
- [---] Frisiktlinje
- [---] Måle og avstandslinje

**Punktsymboler**

- ↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart: Geodata AS  
 Ekvidistanse: 1m  
 Date for basiskart: 26.09.2018  
 Kartmålestokk: 1:1500 (A3)  
 Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N  
 Høydegrunnlag: NN2000  
 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	
<b>Kommunestyret sitt vedtak</b>		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			01.04.2020	
Oppstartsmøte			26.03.2020	
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		TEGNNR.	DATO	SIGN.
asplan viak			09.02.2021	

Det bekrefteas at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av \_\_\_\_\_

Dato \_\_\_\_\_ Ordfører \_\_\_\_\_

Sone med stipet linje. Sjekk for overheng av trær.

## 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/gårds plass.

#### § 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 hekkbeplanting 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



## UTKAST TIL SAMEIEVEDTEKTER

For sameiet Skogmo Vest BFS6

### Gjeldende for sameiet GNR. 131/ BNR. 193 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.

**Budsjett Skogmo Vest Grendelag**

Gjelder ved fullt utbygget grendelag

**Budsjett felleskostnader første driftsår**

	<b>Antall</b>	<b>Stykkpris</b>	<b>Totalt</b>
Inntekter felleskostnader	<b>140</b>	300	42 000,0
Innbetaling ved overtagelse	<b>140</b>	3500	490 000,0 Skjer 1 gang ved innbetaling av oppgjør

**DRIFTSKOSTNADER**

	<b>Antall</b>	<b>Stykkpris</b>	<b>Kostnad*</b>
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 inkl arbeidsgiveravgift	1	5 000	5 000
Regnskap			35 000
Andre kostnader			30 000
Bankgebyrer	1	4 500	4 500
<b>SUM</b>			<b>345 500</b>
Antall måneder			12
<b>Felleskostnad pr måned</b>			<b>28 792</b>

**SUM FELLESKOSTNAD PR MÅNED**

<b>SUM FELLESKOSTNAD PR MÅNED</b>			<b>28 792</b>
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	
<b>TOTALT</b>	<b>1 200</b>	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	
<b>TOTALT</b>	<b>1 100</b>	2 455	

## Vedlegg

### Budsjett sameie BFS4

#### Budsjett felleskostnader første driftsår

Felleskostnader pr mnd **300**

<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>Antall</b>	<b>Stykkpris</b>	<b>Kostnad*</b>	<b>Kommentar</b>
Grendelagskost mnd	12	2 400	28 800	
<b>SUM</b>			<b>28 800</b>	
Antall måneder			12	
<b>Felleskostnad pr måned</b>			<b>2 400</b>	

**SUM FELLESKOSTNAD PR MÅNED** **2 400**

#### Forderling av felleskostnader pr seksjonseier:

Samlet eierbrøk:	<b>1 200</b>	
<b>Seksjonseiere</b>	<b>Eierbrøk</b>	<b>Felleskost/ mnd</b>
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
<b>TOTALT</b>	<b>1 200</b>	<b>2 400</b>

**Budsjett sameie BFS6****Budsjett felleskostnader første driftsår**Felleskostnad pr måned **300**

<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>Antall</b>	<b>Stykkpris</b>	<b>Kostnad*</b>	<b>Kommentar</b>
Grendelagskost mnd	12	2 200	26 400	
<b>SUM</b>			<b>26 400</b>	
Antall måneder			12	
<b>Felleskostnad pr måned</b>			<b>2 200</b>	

**SUM FELLESKOSTNAD PR MÅNED****2 200****Forderling av felleskostnader pr seksjonseier:**

Samlet eierbrøk:

<b>Seksjonseiere</b>	<b>Eierbrøk</b>	<b>Felleskost/ mnd</b>
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
<b>TOTALT</b>	<b>1 100</b>	<b>2 200</b>

# 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 & bnr.193, i Ullensaker kommune  
Megler:Lasse Ullereng & Rune Emilsen, mobil:95911668, 91663383, e-post:lu@proaktiv.no, re@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE BEKREFTER HERVED TILBUD OM Å KJØPE FØLGENDE BOLIG: \_\_\_\_\_

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 aksepterer Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_ Selgers signatur: \_\_\_\_\_

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

Kjøpetilbudet innleveres til: Aure og Valskaar AS, 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



**Aure og Valskaar AS:** Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM  
63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no

[proaktiv.no](http://proaktiv.no)

**PROAKTIV**