

aktiv.



8 eneboliger under
oppføring m/carport

Borgen Vest
BKS9 / 2040
Kløfta





Ann Kristin Hoset

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 98 08 56 92

Email ann.kristin.hoset@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Trondheimsvegen 86 - Jessheim
2050 Jessheim

Nøkkelinformasjon

Pris: fra 6 990 000 til 7 500 000 + omk.
Omkostninger: fra 80 496
Selger: 3 Bygg Mester
Eiendom AS
Boligtype: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Tomtetype: Eiet tomt
Tomteareal: 3452 m²
Bra: fra 116 m² til 117 m²
Oppdragsnr.: 96229008



Velkommen til ditt nye hjem!

Velkommen til visning i Borgen Vest BKS9

For salg i dette trinnet er 8 frittliggende eneboliger med gode planløsninger og spennende varierende fasader. Det følger carport med terrasse over og sportsbod i bakkant.

Boligene holder en god standard og inneholder gang, bad, toalettrom, bod/vaskerom, stue, kjøkken og 3 soverom.

Utbyggere har her vært opptatt av å gjøre Borgen Vest til et allsidig og spennende nabolag, og det legges opp til forskjeller på boliger, størrelser og priser. Slik vil det bli et variert miljø, hvor mennesker i ulike aldre og livssituasjoner vil trives.

Hilsen
Ann Kristin Hoset









Innhold

Velkommen	1
Gnr 47 Bnr 222 - Adresseskisse Stordamringen	8
Beskrivelse av prosjektet	10
Økonomi/ betalingsbetingelser	13
Sameiet/ Forretningsfører	13
Offentlige forhold	14
Avtalemessige forhold	15
Generell informasjon	16
Plantegning	28
Nabolagsprofil	30
BFK9 Byggebeskrivelse	33
Tillatelse til tiltak med dispensasjon	44
Reguleirngsbestemmelser Borgen Vest	49
Plantegning	56
Reguleringskart Borgen Vesr	57
Vedtekter Stordammen Boligsameie	58
Din megler - Ann Kristin Hoset	63
Jessheim	64
Løsøre og tilbehør	65
Forbrukerinformasjon om budgiving	67
Budskjema	68

Borgen Vest BKS9

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Prosjektet/selskapet/eiendommen

Borgen Vest er et utbyggingsområde som skal utvikles over flere byggetrinn. Her selges det nå 8 stk frittliggende eneboliger på byggetrinn BKS9:

- Stordamringen 36 A - Hus 1
- Stordamringen 36 B - Hus 2
- Stordamringen 36 C - Hus 3
- Stordamringen 36 D - Hus 4
- Stordamringen 36 E - Hus 5
- Stordamringen 38 A - Hus 6
- Stordamringen 38 B - Hus 7
- Stordamringen 38 C - Hus 8

Utbyggere har vært opptatt av å gjøre Borgen Vest til et allsidig og spennende nabolag, og det legges opp til forskjeller på boliger, størrelser og priser. Slik vil det bli et variert miljø, hvor mennesker i ulike aldre og livssituasjoner vil bo og trives.

Innhold:

1. etasje: Vindfang, gang, 3 soverom, bad og bod/vaskerom.
2. etasje: Stue, kjøkken og toalettrom/wc.

Det følger carport til hver bolig med romslig sportsbod i bakkant, samt terrasse over.

Forventet fremdrift

Grunnarbeider vil ferdigstilles i løpet av mai/juni 2023. Dersom forbehold om opptil 50 % solgt innen 31.08.23 er oppfylt, vil boligene stå ferdig fra og med 4. kvartal 2024.

Beliggenhet

Prosjektet ligger ved et landlig, trafikkstille og barnevennlig

boligområde på Borgen i Ullensaker kommune, ca 6 kilometer øst for Kløfta sentrum. Det er et naturskjønt område med nærhet til Borgen barneskole og barnehager. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, skiløyper og idrettshall m.m. Borgen idrettslag har aktiviteter innen fotball, håndball, ski- og sykkel sport.

Ungdomsskoleelever på Borgen tilhører Gystadmarka ungdomsskole på Jessheim. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet på Hvam, Jessheim, Nannestad, Skedsmo og Lillestrøm.

Eiendommen ligger nær idylliske Borgenskogen med sine flotte tur- og friluftsområder, både sommer og vinter. Her finner du blant annet Stordammen, et herlig friområde med badebass.

Det er ca 6 km til Kløfta hvor du har mange gode servicetilbud med blant annet Romerikssenteret som har gode og varierte utvalg.

På Kløfta finnes også Miklagard Golf, en 18-hulls internasjonal mesterskapsbane. Golfbanen har vært rangert som en av de 20 beste i Europa.

Det er også kort vei til Jessheim Storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder, samt Ullensaker Kulturhus med kino og bibliotek. Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Det går buss ca 1 gang i timen til Kløfta stasjon, fra holdeplassen

"Borgen" som ligger ved E16, ca 1,6 km fra boligene. Det er togstasjon på Kløfta med god togforbindelse til Oslo, og det tar ca 33 min til/fra Oslo S. Gode parkeringsforhold for pendlere.

Tid med bil ca:

- 6 min til Kløfta
- 16 min til Gardermoen
- 12 min til Jessheim
- 20 min til Lillestrøm
- 25 min til Oslo

For mer info se:

www.borgenvest.no
www.ullensaker.kommune.no, og søk Borgen.

Adkomst

Fra E6: Ta av ved Kløfta og ta så til høyre i rundkjøringen mot Kongsvinger (E16 Kongsvingervegen). Etter en stund tar du første avkjøring til høyre mot Borgen/Ingjersmyr. Følg så Gamle Kongsvingerveg og ta av på din 4. avkjøring på venstre side til Myrhusvegen. Etter ca 1 km vil du få det nye boligfeltet på din høyre hånd. Kjør opp på feltet via Furubakken, og ta så til høyre når du får Stordamringen på din høyre side.

Byggemåte og standard

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Kort fortalt:

- 8 stk spennende prosjekterte eneboliger med gode planløsninger.
- Gang/entre med flislagt gulv.
- Kjøkken og stue i en moderne åpen løsning.
- Luftig og romslig stue med flott vedovn.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Bod/vaskerom med flislagt gulv.
- Wc/toalettrom.
- 3 gode soverom.
- Sportsbod.
- Carport.
- Balansert ventilasjon.
- TEK 17 Standard.
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Borgen med kort vei til skole, barnehage, idrettshall og gode rekreasjonsmuligheter.
- Kort vei til E6, og flott for pendlere til Oslo.
- Ca 25 minutter med bil til Oslo!

Standard:

Overflater:

Gulv: Det legges 12 mm Mammut laminat eller tilsvarende med tilhørende parkettunderlag på betonggulvet i alle tørre rom. På gulv i entre legges flis av typen Moonstone 60x60cm eller tilsvarende. På baderomsgulv legges flis av type Glade Cinza mate rect 60x60 cm på v egg og gulv og Glade cinza mosiaco matt i nedsenket dusjnise eller tilsvarende flis fra Fagflis. Vegger: Vegger av gips er sparklet og malt. På våtrom benyttes x-finer/rupanel og membranplate type Litex eller tilsvarende.

Himlinger: Himling blir sparklet og malt hvitt. Downlights i bad, entre, stue og kjøkken i 2. etg ihht. elektrotegning. På innvendig tak i våtrom benyttes våtromsmaling.

Kjøkken:

Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning leveres ihht. kjøkkentegning fra

Sigdal eller tilsvarende. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Bad:

Flislagt bad med gulvvarme. Baderomsinnredning med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning leveres ihht. tegning fra Sigdal eller tilsvarende.

WC:

Toalettrom med toalett og servant i servantskap.

Teknisk rom/vaskerom/bod:

Bod/vaskerom i 1. etasje med varmtvannsbereder på 200 liter med ekspansjonstank integrert. 1 stk vaskemaskinkran.

Følgende leveres ikke uten egen tilleggsavtale med utbygger: Hvitevarer, utvendig hage- og beplatingsarbeider, garderobeskap, m.m. (se leveransebeskrivelsen for utfyllende liste).

Byggebeskrivelse:

Boligene oppføres med plate på mark. Ringmur av isolerte og armerte EPS elementer og isolert plate på mark i betong. Radonduk i grunnen og radonbrønn med lufting over tak. På murkrone leveres svillmembran. Yttevergger for øvrig i trebindingsverk utvendig kledd med liggende eller stående dobbelfals kledning fra Ultimatt eller tilsvarende. Utvendig leveres panelet ferdig råtebehandlet, grunnet og med 1 mellomstrøk fra fabrikk. Flikk maling av spikerhull og kuttkanter må påberegnes etter leveranse. Etterbehandles etter beskrivelse fra produsent/leverandør. Må males innen 2-5 år fra montering

Det er 3 forskjellige taktyper på de forskjellige boligene i prosjektet:

Flate tak: Komplette takteking med

asfalt takbelegg fra Isola eller tilsvarende med renner og nødvendig sluk-system. Dette inkluderer også dampsperre. Pulttak: Takteking med asfaltbelegg fra Isola eller tilsvarende. Undertak av x-finer eller rupanel. Trekantprofil på tak. Skråtak: Skråtak med Betongtakstein. Undertak med vindtettingsduk.

Alle vinduer leveres i vakumimpregnert furu og fabrikk malt. Vinduer leveres med beslag og belistning og tettes med fuge. Alle vinduer i boligrom leveres med 3 lags Energiglass fra Nordan eller tilsvarende. Den leveres behandlet på begge sider fra fabrikk.

Terrasser leveres med asfaltbelegg som membran fra Isola eller tilsvarende med fall på gulv. Impregnerte tilfarere som følger fallet i undergulv og impregnerte terrassebord. Komplette rekkverk/glass ihht. fasadetegnerer.

Areal

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglerne i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Areal som er oppgitt på de enkelte rom er

rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Areal bolig 1, 2, 4, 5, 7 og 8: Ca 116 kvm BRA.

Areal bolig 3 og 6: Ca 117 kvm BRA.

Tomt/tomteareal

Ideell andel av tomtestørrelser pr enhet vil settes når eiendommen blir oppmålt/seksjonert.

Parkering

Det følger en carportplass med plass til 2 biler i lengden til hver boligseksjon. Opplegg/trekkerør for fremtidig el-bil lader i carport.

Boder

Det følger bod/vaskerom til hver bolig, samt sportsbod i bakkant av carport.

Utstyr

Det leveres vedovn type Duo 5 fra Nordpeis eller tilsvarende.

Internett/TV

Kabel-TV rør er fremlagt fra sikringsskap til 1 stk TV punkt. Øvrige TV punkter bekostes av boligeier. Kollektiv avtale med Telenor/Canal Digital inngås.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres fra Flexit eller tilsvarende monteres. Plassert i Bod hvor synlige kanaler kan forekomme. Rørføringer i kasser og nedsenket himling kan forekomme.

Tilvalg

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev.

fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Utomhusarealer

Utomhus vil tomten leveres grovplanert med stedige masser. Asfalt i innkjøring og parkeringsplass.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake kr 15.000,- dersom annet beløp ikke er avtalt.

Eventuelle gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

Diverse

For Hus 1-3 kommer det boliger bak. For alle boligene går det ett turdrag/sti bak.

Det er ca 100 mål som på sikt skal bygges ut, så kjøpere må påregne utbygging i området i flere år fremover.

Det gis ikke garanti for at det ikke er skjegg- eller perlekre i boligen ved overlevering

Nyttig info

ØKONOMI/ BETALINGSBETINGELSER

Priser

Fra 6.990.000,- til 7.500.000,-

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av andel tomteverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca NOK 1.325.000,-. Dette gir en dokumentavgift på ca kr. 33.120,- pr bolig. Det tas forbehold om endring i gebyrer, offentlige avgifter, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-
Gebyr for pantattest kr 206,-
Startkapital vel kr 5.000,-
Startkapital sameie kr 5.000,-
Konstituering/etablering av vel kr 6.000,-
Konstituering/etablering av sameie kr 6.000,-
Anleggsbidrag kabel-tv/fiber kr 6.500,-
Seksjonering/oppmåling kr 8.000,-
Miljøavgift kr 9.500,-

Totale omkostninger kr 80.496,-

Forskudd

Kjøper skal betale forskudd på kr 150 000,- ved inngåelse av kjøpekontrakt når selger har stilt garanti. Forskuddsbeløpet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Rentene på forskudd tilfaller selger.

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr 10.000,- per bolig i året. Dette vil dekke tv/data og vintervedlikehold. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte boliger ved ferdigstilling.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen. Kommunale avgifter settes etter at boligene er tatt i bruk.

Eiendomsskatt

Det er pt. ingen eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Oppgjør

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til boligen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46.

Budgivning

Alle bud/kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til megler. Benytt TryggBudgivning for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Kontakt megler for mer informasjon.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse. Ved aksept av bud anses bindende avtale om kjøp som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud. Salgsoppgave med vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

SAMEIET/ FORRETNINGSFØRER

Sameie

De 8 eneboligene vil være en del av Stordamringen boligsameie.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet

har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameiet.

Velforening

Det er etablert Borgen Vest Vel som skal drifte interne veier med snømåking, lys og lekeområder på feltet. Det blir tinglyst pliktig medlemskap i vellet på alle boligenheter. Stipulert velavgift er pdd. 1.500 kr pr år.

Vedtekter

Det er utarbeidet et utkast til egne vedtekter for sameiet som ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold etter tillatt.

Utleie

Hele boligen kan leies ut.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført boligen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden. Kjøper er forpliktet til selv å tegne egen boligforsikring/villaforsikring, samt innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

Pengeheftelser

Boligen leveres fri for pengeheftelser.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 47 Bnr. 222

Hver bolig vil få et eget seksjonsnummer.

Vei/vann/avløp

Privat stikkvei til Myrhusvegen som er en offentlig vei. Stordamringen og øvrige stikkveier på feltet driftes av Vel.

Eiendommen skal kobles til offentlig vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

2019/393415-2/200 Bestemmelse om veg 03.04.2019 21:00

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:212

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:213

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:214

Overført fra: 3033-47/211

Gjelder denne registerenheten med flere

2019/393415-3/200 Bestemmelse om vann/kloakk 03.04.2019 21:00

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:212

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:213

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:214

Overført fra: 3033-47/211

Gjelder denne registerenheten med flere

2019/393415-4/200 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler 03.04.2019 21:00

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:212

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:213

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:214

Overført fra: 3033-47/211

Gjelder denne registerenheten med flere

2019/393415-5/200 Bestemmelse om fiber-, data- og telekabel

03.04.2019 21:00

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:212

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:213

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:214

Overført fra: 3033-47/211

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2709332-1/200

Bestemmelse om veg 07.07.2020 21:00

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:215

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:216

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:217

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:218

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:219

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:220

Rett til bruk av felles lek og turdrag

Overført fra: 3033-47/211

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2709332-2/200

Bestemmelse om vann/kloakk 07.07.2020 21:00

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:215

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:216

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:217

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:218

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:219

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47 Bnr:220

Overført fra: 3033-47/211

Gjelder denne registerenheten med

flere

2020/2709390-1/200

Bestemmelse om veg 07.07.2020
21:00

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47

Bnr:212

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47

Bnr:213

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47

Bnr:214

Overført fra: 3033-47/211

Gjelder denne registerenheten med
flere

2020/2709390-2/200

Bestemmelse om vann/kloakk
07.07.2020 21:00

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47

Bnr:212

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47

Bnr:213

rettighetshaver:Knr:3033 Gnr:47

Bnr:214

Bestemmelse om vedlikehold av
anlegg/ledninger

Overført fra: 3033-47/211

Gjelder denne registerenheten med
flere

2021/510110-1/200 Bestemmelse
om medlemskap i

velforening/huseierforening

30.04.2021 21:00

Rettighetshaver:BORGEN VEST

VELFORENING

Org.nr: 924967366

Gjelder denne registerenheten med
flere

I tillegg aksepter kjøper at det på
boligen kan påheftes

servitutter/erklæringer som måtte
bli påkrevd av offentlig myndighet,
deriblant erklæring som regulerer
drift og vedlikehold av
fellesområder, og drift og
vedlikehold av energi nettverk m.m.

Formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter
ferdigstillelse i forbindelse med

første likningsoppgjør.

Likningsverdien fastsettes med
utgangspunkt i en kvadratmeterpris
som årlig bestemmes av Statistisk
Sentralbyrå. Likningsverdien for
primærboliger (der boligeier er
folkeregistrert per 1. januar) og
sekundærboliger (alle andre boliger
man måtte eie) fastsettes etter
forskjellige brøker. For mer
informasjon se
www.skatteetaten.no.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av
detaljreguleringsplan med
bestemmelser for Borgen Vest -
vedtatt 08.03.2016, sist revidert
01.12.2020.

Avsatt i kommunedelplanen til:
Boligformål - Konsentrert
småhusbebyggelse.

Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på
eiendommen kan påheftes
servitutter/erklæringer som måtte
bli påkrevd av offentlig myndighet,
deriblant erklæring som regulerer
drift og vedlikehold av
fellesområder, og drift og
vedlikehold av energi nettverk m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det vil foreligge midlertidig
brukstillatelse eller ferdigattest
innen overtagelse.

Konsesjon/odel

Det er ikke konsesjon/odel på
eiendommen.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Salgsbetingelser

Avtaleforholdet er regulert av lov av
13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med
forbruker om oppføring av ny
bustad (bustadoppføringslova),
heretter kalt buofl.
Bustadoppføringslova bruker
betegnelsene entreprenør og

forbruker, mens her brukes
uttrykkene selger og kjøper om de
samme betegnelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere
som ønsker å erverve bolig til eget
bruk. Buofl. kommer ikke til
anvendelse der kjøper anses som
næringsdrivende/investor, eller når
boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller
vil handelen som hovedregel
reguleres av lov om avhending av
fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93
(avhendingsloven). Selger kan
likevel velge å selge etter buofl.,
men dette må avtales særskilt ved
avtaleinngåelsen.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for
forbruker, jf. buofl. § 3.

Forbehold

Selger tar forbehold om opptil 50 %
solgte boliger innen 31.11.23 før
igangsetting av bygging på
boligfeltet. Selger forbeholder seg
retten til å sette i gang uavhengig av
dette.

Selger står fritt til å endre sine priser
på usolgte enheter uten øvrig
forvarsel.

Øvrige forbehold

Selger tar forbehold om endringer i
forhold til opplysninger gitt i
salgsoppgaven og teknisk
beskrivelse med hensyn til
konstruksjon og materialvalg,
fargevalg og arkitektoniske
løsninger, herunder bl.a. mindre
endringer av planløsninger. Det tas
spesielt forbehold om endringer og
justeringer som er hensiktsmessige
og nødvendige for plassering av
sjakter og kanaler, herunder
innkassinger av kanaler/føringer
som ikke er vist på tegningene.
Eventuelle endringer skal ikke
forringe kvaliteten på boligen.

Kjøper er forpliktet til å godta de
endringer for boligen som måtte

følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti

straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillingen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøtet er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

Kjøpekontrakt

Kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Skjøtet

Skjøtet signeres sammen med kjøpekontrakt.

Overtakelse

Bygg-rengjøring før overlevering. Vi gjør oppmerksom på at kjøper selv må påregne og utføre vanlig rengjøring, støv tørking og vindusvask før innflytting etter overtakelse.

Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 120.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling påløper et avbestillingsgebyr på kr. 250.000,- (inkl. mva.).

GENERELL INFORMASJON

Kjøpers undersøkelsesplikt

Boligen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Boligen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom boligen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved boligen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Finansiering

Trenger du finansiering, mellomfinansiering eller hjelp til å dekke forskuddsbeløpet? Vi samarbeider tett og godt med vår lokale sparebank og bankforbindelse; Aurskog Sparebank - Jessheim.

Dette fordi Aurskog Sparebank har erfarne rådgivere som bistår deg ved finansiering av forskuddsbeløp, mellomfinansiering i forhold til eksisterende bolig, vanlig bolig finansiering, forsikring, pensjon og sparing. De kjenner også prosjektet og de ulike leilighetsalternativ.

Ta kontakt med oss dersom du ønsker tilbud om mellomfinansiering og/eller vanlig finansiering, så formidler vi kontakt med kunderådgiverne i banken. Finansieringsløsning er viktig å avklare, i forkant av beslutning om kjøp.

Vedlegg

Byggebeskrivelse
Utkast til vedtekter
Plankart
Områdekart

Selge bolig

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt så kommer vi på en befaring. Sett inn kontaktinformasjon til megler.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 13.02.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Bankenes Boligmegler AS
Trondheimsvegen 86 - Jessheim,
2050 Jessheim
Organisasjonsnummer: 981129792

Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 98 08 56 92
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

Informasjon om meglerforetaket













H01



H02

Stordamringen

Nabolaget Borgen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Reinlendersnippen Linje 436	8 min	0.7 km
Kløfta stasjon Linje R13	9 min	6.9 km
Oslo Gardermoen	18 min	

Skoler

Borgen skole (1-7 kl.) 142 elever, 7 klasser	19 min	1.6 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 10 klasser	11 min	7.7 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 18 klasser	11 min	7.8 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 340 elever	12 min	8.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	12 min	
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	14 min	9.1 km

«Fantastisk sted å bo. Trygt og godt nabolag med mange nyetablerte, og dermed spennende med mange nye innbyggere hvert år.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

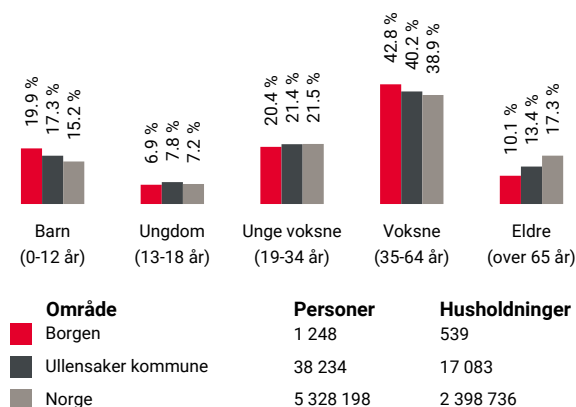
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Borgen barnehage 68 barn, 4 avdelinger	20 min	1.6 km
Læringsverkstedet bhg - Borgen 23 barn, 2 avdelinger	23 min	2 km
Fladbyseter barnehage (0-5 år) 65 barn	8 min	5.4 km

Dagligvare

Coop Extra Algarheimveien	8 min	
Kiwi Kløfta PostNord	10 min	7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

⚽ Alfhallen - Flerbrukshall	18 min	🚶
Aktivitetshall	1.5 km	
⚽ Borgen Balløkke	19 min	🚶
Ballspill	1.5 km	
🏊 Sportica Kløfta	10 min	🚗
🏊 Nemus Fysio	11 min	🚗

Boligmasse



75% enebolig
3% rekkehus
7% blokk
15% annet

«Et godt sted å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Romerikssenteret

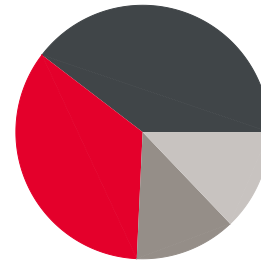
11 min 🚗



Ringen apotek Kløfta

10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
40% 6-12 år
13% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

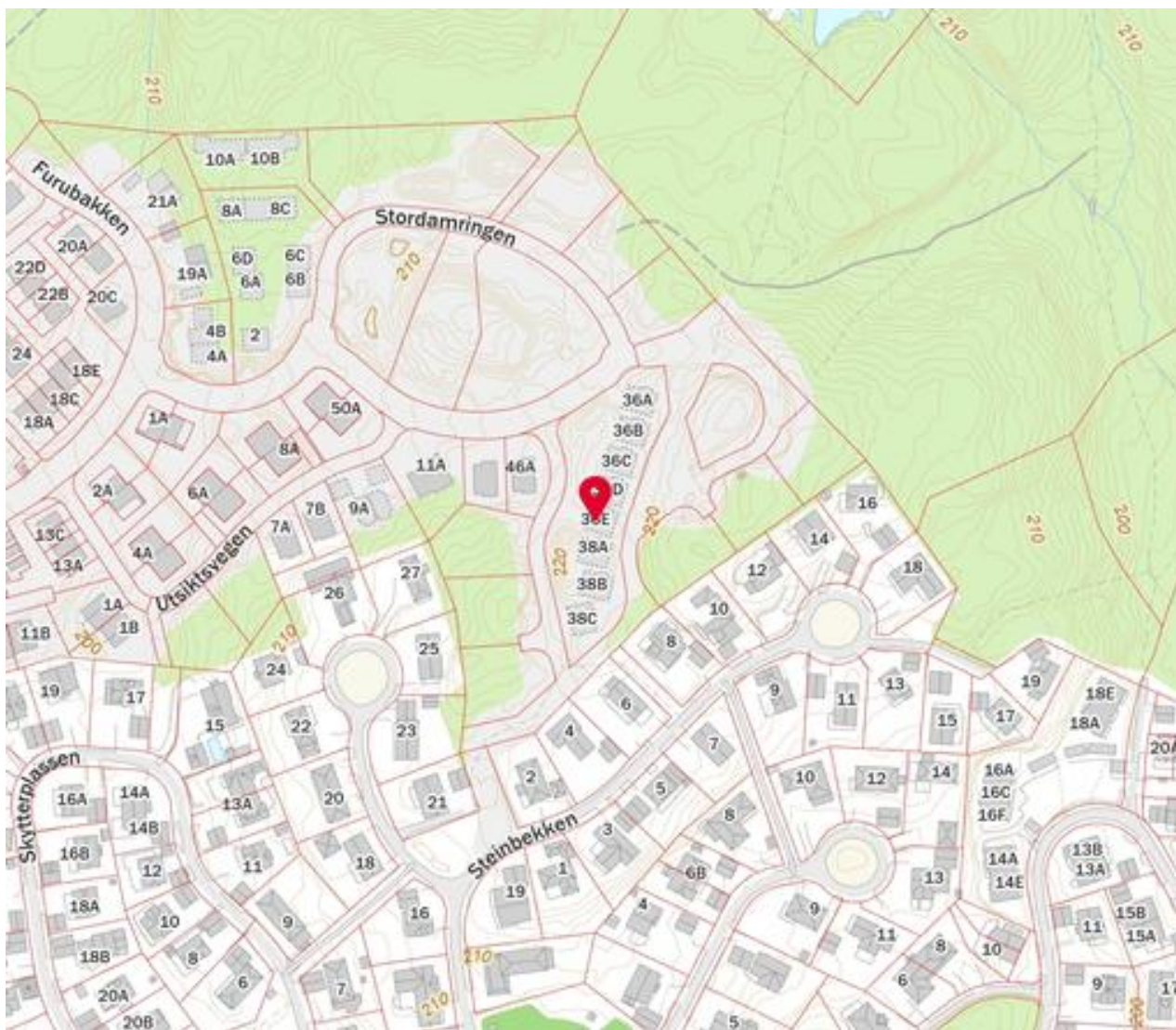
40%

■ Borgen
■ Ullensaker kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	34%
Ikke gift	57%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Byggebekrivelse

Eneboliger BKS9



www.3byggmester.no

Norgeshus bygges i henhold til gjeldende tekniske forskrifter Tek17. Hvor annet ikke framgår av byggebeskrivelsen, av tegningene eller detaljene, gjelder Norsk Standard (NS) 3420, normale toleransekrav for tømrerarbeider, 3420-1 Plan-og Retningstoleranser, anvisninger fra SINTEF Byggforsk og NS3420 T malerarbeider. Estetiske klasse K2.

Leverandøren forbeholder seg retten til å kunne foreta mindre endringer av konstruksjoner og/eller i materialvalg. Det forutsettes at disse endringene ikke medfører pristillegg eller forringer kvaliteten i noen grad.

Innkassinger og nedsenket himling grunnet rørføringer kan forekomme.

Kommunen kan i enkelte tilfeller forlange andre tekniske utførelser enn angitt i denne byggebeskrivelsen. Dette kan medføre prisendringer.

Det kan imidlertid være løsninger og/eller detaljer som i noen grad avviker fra eller ikke er omhandlet i denne beskrivelsen. I disse tilfeller gjelder byggetegninger og deres bilag. Det tas forbehold om feil i beskrivelsen.

Byggebeskrivelsen er inndelt i følgende hovedposter:

- 1.0 GRUNN-, BETONG-, MUR- OG PUSSARBEIDER
- 2.0 TØMRER- OG SNEKKERARBEIDER
- 3.0 BLIKKENSLAGER- OG VENTILASJONSARBEIDER
- 4.0 RØR- OG SANITÆRINSTALLASJONER
- 5.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER
- 6.0 MALERARBEIDER
- 7.0 BRANNSIKRING
- 8.0 TV/BREDBÅND
- 9.0 TOMT
- 10.0 LEVERANSEN
- 11.0 RENGJØRING
- 12.0 AVGIFT/GEBYRER
- 13.0 FELLESOMRÅDE
- 14.0 ANNET

1.0 GRUNN-, BETONG-, MUR- OG PUSSARBEIDER.

1.1 Generelt.

Grunnarbeider inngår i standard leveranse.

1.1.2 Plate på mark

Ringmur av isolerte og armerte EPS elementer og isolert plate på mark i betong. Det isoleres med EPS 80 300mm kl.38. Radonduk i grunnen og radonbrønn med lufting over tak.

1.1.3 Det leveres komplett vedovn type Duo 5 fra Nordpeis eller tilsvarende og ventilert stålpipa som standard.

2.0 TØMRER- OG SNEKKERARBEIDER.

2.1 Yttervegger.

2.1.1 På murkrone leveres:

Svillmembran
36 x 148 mm svill.
Svillen forankres forskriftsmessig til mur.

2.1.2 Yttervegg liggende/stående kledning fra innside til ytterside:

13 mm sparklet og malt gipsplate
50 mm isolasjon kvalitet proff 34
48 x 48 mm innvendig påføring
0,20 mm diffusjonstett plastfolie
150 mm isolasjon kvalitet proff 34
36 x 148mm bindingsverk
Vindtett duk eller GU
23 x 48 mm lufte - klemlekt
Museband
19x123/148 mm liggende/stående dobbelfals kledning Ultimalt eller tilsv.

2.2 Innervegger.

2.2.1 Bærende innervegger:

48 x 98 - 148 mm bindingsverk.
70 mm isolasjon kvalitet 38.
13 mm gips sparklet og malt.
På våtrom benyttes x-finér/ru-panel og membranplate type Litex eller tilsvarende.

2.2.2 Ikke bærende innervegger:

36 x 98 mm bindingsverk.
70 mm isolasjon kvalitet 38.
13 mm gips sparklet og malt.
På våtrom benyttes x-finér/ru-panel og membranplate type Litex eller tilsvarende.

2.2.3 Føringsvegger/ikke bærende innervegger:

36 x 148 - 198 mm bindingsverk.
70 mm isolasjon kvalitet 38.

13 mm gips sparklet og malt.

På våtrom benyttes x-finér/rupanel og membranplate type Litex eller tilsvarende.

2.3 Etasjeskiller/bjelkelag og gulv.

2.3.1 Gulv 1. etg:

Det legges 12 mm Mammut laminat eller tilsvarende med tilhørende parkettunderlag på betonggulvet i alle tørre rom.

2.3.2 Etasjeskiller/gulv 2. etg.:

Det leveres og monteres 12 mm Mammut laminat eller tilsvarende med tilhørende parkettunderlag.

22 mm vannfast sponplate

Bjelkelag av I-bjelke 300

150 mm isolasjon kvalitet 38.

300 mm isolasjon kvalitet 34 i randsone.

23 x 48 mm nedforingslekt.

13 mm gips sparklet og malt Hvit

2.3.3 Gulv og vegg i bad 1 og 2.etg.:

Det legges flis type: GLADE CINZA MATE RECT 60x60 cm på vegg og gulv og GLADE CINZA MOSAICO MATT 5x5 cm i nedsenket dusjnisje eller tilsvarende flis fra Fagflis. Innstøpte varmekabler på bad.

2.3.4 Gulv i Entre 1.etg.:

Det legges flis type: Moonstone 60x60cm eller tilsvarende på gulv i Entre og 12 mm mammut laminat eller tilsvarende i gang. Innstøpte varmekabler.

2.3.5 Gulv i Bod/Vaskerom:

Det legges flis GLADE CINZA MATE RECT 30X30 cm på gulv med sokkelflis opp mot malte gipsvegger.

2.3.6 Dekke i Carport:

Asfaltert dekke i Carport.

2.3.7 Dekke i sportsbod:

Støpt betong gulv i Sportsbod.

2.4 Takkonstruksjon.

2.4.1 Takteking:

FLATETAK

Komplett takteking med asfalt takbelegg fra Isola eller tilsvarende med renner og nødvendig sluk-system. Dette inkluderer også dampsperre.

300mm Ubrennbar isolasjon leveres i.h.t energiberegninger.

22mm Gulvspon Ekstra
Sperrer av I-bjelke 48x400mm.
23 x 48 mm nedforingslekt
13 mm gips sparklet og malt Hvit

PULTAK

- 2.4.2 Taktekking med asfaltbelegg fra Isola eller tilsvarende.
Det monteres trekantprofil.
Undertak av x-finér eller rupanel
Vindtettingsduk
Ubrennbar isolasjon leveres i.h.t energiberegninger min 350mm
Takstoler selvbærende.
Dampsperre 0,15mm
48 x 48 mm nedforingslekt
13 mm gips sparklet og malt Hvit

SKRÅTAK

- 2.4.3 Skråtak med Betongtakstein
Undertak med Vindtettingsduk
Taksperre og synlig Laminert bærebjelke.
Ubrennbar isolasjon leveres i.h.t energiberegninger min 350mm
Dampsperre 0,15mm
48 x 48 mm nedforingslekt
13 mm gips sparklet og malt Hvit

2.4.4 **Limtredragere/ståldragere:**

Nødvendige ståldragere i Bjelkelag ligger skjult.
Limtredragere kan bli synlig.

2.5 **Terrasse.**

2.5.1 **Til terrasse leveres:**

Himling 19x148mm d-fals grunnet hvit.
I-bjelke
22mm Gulvspon ekstra.
Folietekking/ asfaltbelegg som membran fra Isola eller tilsvarende med fall på gulv.
48x48mm impregnerte tilfarere som følger fallet på undergulv
28 x 120 mm impregnert terrassebord som følger fall på tilfarere.
Komplett rekkverk/glass. iht. Fasadetegning.

2.6 **Vinduer.**

2.6.1 **Generelt:**

Alle vinduer leveres i vakumimpregnert furu og fabrikkmalt.
Vinduer leveres med beslag og belistning og tettes med fuge.
Alle vinduer i boligrom leveres med 3 lags Energiglass fra Nordan eller tilsvarende. Den leveres behandlet på begge sider fra fabrikk, farge GRÅ eller tilsvarende. U-verdi etter energiberegning (1,0).

2.7 Ytterdører og porter.

2.7.1 Hoveddør:

Hoveddør type Strand farge Grå fabrikkmalt fra Harmonie eller tilsvarende leveres som malt og med glassfelt. Alle hoveddører er standard 100 cm og utadslående. Disse leveres med sylinderlås og vrider. Terskler tilpasset krav om tilgjengelig boenhet.

2.7.2 Balkongdør:

Balkongdør leveres i furu med minimum 3 lags glass fra Nordan eller tilsvarende. Balkongdører leveres behandlet, tilsvarende som vinduer. Terskler tilpasset krav om tilgjengelig boenhet.

2.8 Innerdører.

2.8.1 Hele huset:

Innerdører type Line 1 speil fabrikkmalt i hvit fra Harmonie eller tilsvarende. Dørkarmer hvitmalt med dempelist og dørvidere inngår. Terskler tilpasset krav til tilgjengelighet.

2.9 Kjøkken-, bad-, og garderobeinnredning.

2.9.1 Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning leveres iht. Kjøkkentegning fra Sigdal eller tilsvarende. Hvitevarer inngår ikke i leveransen

2.9.2 Garderobeskap:

Det leveres ikke garderobeskap. Det er gjort plass for 1m garderobeskap for hver inntegnet sengeplass.

2.9.3 Baderomsinnredning:

Baderoms innredning leveres iht. tegning fra Sigdal eller tilsvarende.

2.10 Innvendige trapper.

2.10.1 Generelt:

Alle trapper er åpne. Trappene produseres iht. gjeldene byggeforskrifter med hensyn til barnesikring, stigningsforhold, trinnstørrelse og høyde. Returgelender leveres som enkelt spilegelender

2.10.2 Trapp:

Trappen leveres fra NorTrapp eller tilsvarende med hvite vanger, stål spiler og beiset furu trappetrinn med barnesikring.

2.10.3 Rekkverk til trapp:

Det levers rekkverk av spiler i likhet med trapp rundt trappeåpning i 2.etg.

2.11 Foringer og belistning.

2.11.1 Foringer og lister i farge Hvit. Vinduer, innvendige dører og balkong/terrassedører blir belistet med 12x58mm flat dørlist med synlig spikring.

2.11.2 Gulvbelistning i farge Hvit med 12x58mm flat list med synlig spikring.

3.0 BLIKKENSLAGER- OG VENTILASJONSARBEIDER

3.1 Blikkenslager

3.1.1 Takrenner av stål leveres komplett med forkantbeslag, nedløp og nødvendig tilbehør, i farge sort.
Gesimsbeslag og Pipebeslag leveres i farge sort.

3.2 Ventilasjon m.m.

3.2.1 Balansert ventilasjon:

Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres fra Flexit eller tilsvarende monteres. Plassert i Bod hvor synlige kanaler kan forekomme. Rørføringer i kasser og nedsenket himling kan forekomme.

4.0 RØR- OG SANITÆRINSTALLASJONER.

4.1 Generelt.

Rør og sanitærinstallasjoner iht. enhver tids gjeldende tekniske forskrift.

Avløpsledningene i bunn legges av PP rør/deler fra 1.m ut fra grunnmur og fram til inntegnet utstyr i kjeller/sokkel/hovedplan. Vanninntaket legges av 32mm plastvannledning fra 1.m ut for grunnmur og fram til innvendig stoppekran. Sanitærutstyr leveres i hvit farge. Ett-greps blandebatteri og tappekraner er forkrommet. Alle skjulte vannledninger legges heltrukket, rør i rør. Avløpsrør i plast. For rom med vanninstallasjoner der det ikke er sluk leveres installasjonene med automatisk vannavstenging.

4.2 Sanitærutstyr.

4.2.1 Bunnledning:

1 stk. bunnledning etter tegning

4.2.2 Utvendig:

1 stk. 1/2" tappekran frostfri

4.2.3 Bod/vaskerom:

- 1 stk. varmtvannsbereder 200 l med ekspansjonstank integrert.
- 1 stk. fordelerskap for varmt og kaldt vann
- 1 stk. sluk 75mm pp
- 1 stk. NRL-stoppen
- 1 stk. vannutkaster
- 1 stk. vaskemaskinkran

4.2.4 Bad, 1. etg.:

- 1 stk. vegghengt WC Type Geberit monolith eller tilsvarende.
- 1 stk. servantbatteri forkrommet
- 1 stk. blandebatteri for dusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass
- 1 stk. sluk 75mm pp

4.2.5 Kjøkken

- 1 stk. kjøkkenbatteri med avstenging til oppvaskmaskin.

5.0 Elektriske installasjoner**5.1 Generelt.**

NEK 400 -2010 legges til grunn ved prosjektering og utførelse av all installasjon i Norgeshus sine boliger.

Standard leveranse

- Inntakskabel.
- Sikringsskap med minimum inntil 12 kurser, kombiautomater
- Fotocelle og forankoplet 2 polt bryter til utelys
- Det leveres 2 stk. røykvarsler (type for seriekobling) til hvert innredet plan
- Utvendig stikkontakt på Terrassebalkong og i Carport
- Ringelegg, komplett trådløs
- Rørplegg for TV-antenne, med ett pkt.
- Rørplegg for data, med ett pkt.
- Opplegg/trekkerør for fremtidig EL bil lader i Carport
- Rørplegg for kobling mellom vent.aggregat og styrepanel.
- **Lysutstyr og varmeutstyr inngår følgende i leveransen:**
 - Utelys på vegg
 - Downlights i Carport
 - Taklys i Sportsbod
 - Panelovner på soverom og oppholdsrom.
 - Varmekabel med termostat i bad 1.etg, entre og bod/vaskerom 1.etg
 - Downlights bad, entre i 1etg. Stue og kjøkken i 2etg ihht. Elektro tegning.

- Den elektriske installasjonen utføres så langt som mulig som skjult røranlegg. På lydskillevegg vil noe synlig kabel forekomme.

6.0 MALERARBEIDER

6.1 Generelt

Utvendig leveres panelet ferdig råtebehandlet, grunnet og med 1 mellomstrøk fra fabrikk. Flikk maling av spikerhull og kuttkanter må påberegnes etter leveranse. Etterbehandles etter beskrivelse fra produsent/leverandør. Må males innen 2-5 år fra montering.

Innvendig leveres sparklet og malte gips flater på vegger og tak. 2 ganger flekksparkling, strimling av skjøter, 3 ganger skjøtsparkling, grunning og 2 strøk maling. Det benyttes Estetisk klasse K2 iht: NS3420 T Malerarbeid. Tak i våtrom benyttes Våtromsmaling. Fuget overgang til Tak/Vegg. Ingen Taklist. Svinn riss/sprekker kan oppstå. Se punkt. 14.0.

7.0 BRANNSIKRING

7.1 Generelt

1 stk. 6 kg. Godkjent brannslukningsapparat.

8.0 TV/brebånd

Kabel-TV rør er fremlagt fra sikringsskap til 1stk TV punkt. Øvrige TV punkter bekostes av boligeier. Kollektiv avtale med Telenor/Canal Digital er inngått.

9.0 TOMT

9.1 Areal i henhold til målebrev.

9.2 Husnummerskilt monteres på egnet sted ved inngangsparti.

9.3 Utomhus vil tomten bli grovplanert med stedlige masser. Asfalt i innkjøring og parkeringsplass.

10.0 RENGJØRING

Bygg-rengjøring før overlevering. Vi gjør oppmerksom på at kjøper selv må påregne og utføre vanlig rengjøring, støv tørking og vindusvask før innflytting etter overtagelse i tillegg til leverandørens bygg-rengjøring.

11.0 INNGÅR IKKE I LEVERANSEN

Utstyr som er stiplet på dokument tegningene inngår ikke i leveransen. Unntatt fra dette er evt. stiplede konstruksjonsløsninger. For øvrig leveres ikke følgende uten at det er spesielt avtalt: Hvitevarer, møbler, utvendig hage- og beplantningsarbeider, klesstativ/garderobeskap, solavskjerming etc. Vi viser også til den enkelte post i denne beskrivelsen for informasjon om hva som ikke inngår. Alle salgstegninger er illustrasjoner og kan avvike noe fra leveransen og er ikke målsatt.

12.0 AVGIFTER/GEBYRER

12.1 I kjøpesummen er tilknytningsavgifter for vann, avløp, og strøm inkludert.

12.2 Øvrige avgifter/gebyrer, se salgsprospekt.

13.0 LEK- OG FELLESOMRÅDER

Det er ett fellesområder for eiendommen/sameiet.

14.0 ANNET

Forbehold med leveransen

Overflatebehandling på produkter som er hvite, eksempelvis listverk, dører og vinduer samt trapp leveres «fabrikkmalte».

I en bolig er det mye trebaserte produkter som påvirkes av temperatur og fuktighet. I disse boligene vil det oppstå bevegelse og det kan medføre knirk blant annet i parkett, trapper og konstruksjon. Det vil oppstå tørkesprekker i byggets levetid på grunn av at trematerialene tørker, dette er en naturlig konsekvens og må påregnes. Dette er normalt i alle boliger og utbedring av dette anses som normalt vedlikehold og utbedres av kjøper.

Det presiseres at kjøper kun har adgang til boligen etter avtale med prosjektleder. Dette på grunn av sikkerheten.

Prospekt/salgsbrosjyrer er illustrasjoner og ikke et kontraktsdokument.

Det tas forbehold om evt. innkassing av installasjoner og nedføring av himlinger. Synlige dragere kan forekomme.

Utbygger forbeholder seg retten til å bruke bilder fra prosjektet til bruk i markedsføring/markedsmateriell.

NOTATER:



Norgeshus bygges av anerkjente bygg- og tømrermestere.
Vi har faglærte og ansvarsbevisste medarbeidere på alle plan.



ULLENSAKER
KOMMUNE

Byggesak

Delegert sak

3 - Byggmester As
Industrivegen 28
2069 JESSHEIM

Deres ref.:

Vår ref.:
22/4175 -
12

Saksbehandler:
Ole-Aksel Sæhlie

Vedtaksdato:
28.09.2022

Tillatelse til tiltak med dispensasjon - gnr 47 bnr 222 - Stordamringen - Nybygg - Eneboliger

Tiltak: Nybygg – Eneboliger
Byggested: Gbnr: 47/222 Stordamringen
Tiltakshaver: 3 Bygg Mester Eiendom As
Industrivegen 28
2069 JESSHEIM
Ansvarlig søker: 3 - Byggmester As
Industrivegen 28
2069 JESSHEIM

Vedtak

Din Ett-trinns søknad med 12 ukers frist mottatt 11.05.2022, komplett for behandling 27.09.2022, godkjennes.

Tillatelsen omfatter:

Nybygg – 8 Frittliggende eneboliger med carport

Dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for endring av type bebyggelse ble innvilget av Formannskapet i møte 13.09.2022.

Ferdigstillelse og sluttdokumentasjon

Følgende sluttdokumentasjon skal sendes inn med søknad om ferdigattest:

- Godkjenning av sluttdokumentasjon for VA fra VA-myndigheten i kommunen.
- Beliggenhetsrapport: Kart med omriss av tiltaket og fastsettelse av topp grunnmur/gulv, samt punktliste med koordinater for både indre og ytre hushjørner målt med x, y og z koordinater. Leveres digitalt i EUREF89-koordinatsystem i sosi- eller kof-fil.
- Sluttrapport for avfall.

Postadresse
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Bespøksadresse
Furusetgata 12
2050 JESSHEIM

Telefon
+47 66 10 80 00

Kontonr.
3207.31.93655
Org.nr.
933 649 768

E-post
postmottak@ullensaker.kommune.no
Internett
www.ullensaker.kommune.no

Tiltakets størrelse

BRA	1. etg	2.etg	SUM BRA	BYA
Hus 1	63,8 m ²	58 m ²	121,8 m ²	123 m ²
Hus 2	63,8 m ²	58 m ²	121,8 m ²	123 m ²
Hus 3	64,5 m ²	58,7 m ²	123,2 m ²	123 m ²
Hus 4	63,8 m ²	58 m ²	121,8 m ²	123 m ²
Hus 5	63,8 m ²	58 m ²	121,8 m ²	123 m ²
Hus 6	64,5 m ²	58,7 m ²	123,2 m ²	123 m ²
Hus 7	63,8 m ²	58 m ²	121,8 m ²	123 m ²
Hus 8	64,1 m ²	58 m ²	122,1 m ²	123 m ²

Arealene registreres i Matrikkelen og danner grunnlag for beregning av kommunale avgifter.

Antall pipeløp

8 – Ett per bolig

SAKSOPPLYSNINGER**Plangrunnlag og grad av utnytting**

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan med bestemmelser for Borgen Vest – vedtatt 08.03.2016, sist revidert 01.12.2020. Boligformål – Konsentrert småhusbebyggelse. Det er innvilget dispensasjon 13.09.2022 fra bestemmelse § 4.5.1. Type bebyggelse av formannskapet.

Grad av utnytting som følge av tiltaket er beregnet til 28,5 %-BYA. Maksimal %-BYA for eiendommen er 35 %. jf. Punkt 4.5.2 i Detaljreguleringsplan med bestemmelser for Borgen Vest.

Grunn- og miljøforholdGrunnforhold

Eiendommen ligger over marin grense.

Støy

For utendørs støy nivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, legges til grunn.

Tiltaket og den ubebygde del av tomta

Tiltaket gjelder nybygg eneboliger med carport. Tiltaket har variasjon i takutforming. Eneboligene oppføres med 2 etasjer med flatt tak, pulttak og saltak. Tiltaket er tilstrekkelig tilpasset eksisterende omgivelser og bygg, jf. pbl § 29-2. Det installeres pipe i byggene.

Tiltaket har 16 p-plasser for bil under tak. To p-plasser pr.boenhet. Antall p-plasser for tiltaket er i tråd med reguleringsbestemmelse punkt 4.5.4. Minste uteoppholdsareal er oppgitt til å være >80 m² pr. enhet, dette er i tråd med detaljreguleringsplan bestemmelse 3.5.

Gesimshøyde for hus 1, 4 og 7 er oppgitt til å være 7 m.

Gesimshøyde for hus 2 og 5 er oppgitt til å være 6,2 m.

Gesimshøyde for hus 3 og 6 er oppgitt til å være 5,8 m. Mønehøyde for hus 3 og 6 er oppgitt til å være 7,3 m.

Gesimshøyde for hus 8 er oppgitt til å være 6,2 m.

Tiltaket er i tråd med reguleringsbestemmelse 4.5.3.

Tegningsdokumentasjon

Vedtaket er basert på tegninger datert 06.02.2022 og 27.09.2022 med journaldato 12.05.2022 og 27.09.2022.

Plassering

Tiltaket er plassert innenfor regulert byggegrense. Høydeplassering er godkjent til dekke kote:

Hus 1 216
Hus 2 216
Hus 3 216
Hus 4 216
Hus 5 216
Hus 6 216, 5
Hus 7 216, 5
Hus 8 216, 5

Situasjonskart og terrengsnitt vedlagt søknaden legges til grunn for tillatelsen.

Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Det er gitt positiv VA-uttalelse fra kommunens VA-myndighet, 11.05.2022, sak 22/2559-6.

Renovasjon

Felles nedgravd renovasjonsløsning skal plasseres innenfor hentekrav (maks 5,0 m) fra standplass renovasjonskjøretøy og det skal ivaretas frisisiklinjer (jf kommunal veinorm). Samlested for renovasjon må være riktig dimensjonert i forhold til den nødvendige kapasiteten for å dekke kommunens kapasitetskrav.

Utbygger har valgt nedgravd renovasjonsløsning og har tatt høyde for at 3 nabotomter og 2 eksisterende boliger inkluderes med de 8 stk nye boenheter.

Det vil bli noe overkapasitet pr fraksjon. Utbygger er selv ansvarlig for å sørge for informasjon til de oppgitte boenheter som skal delta i renovasjonsløsningen.

Atkomst

Delfeltet BKS9 har 2 adkomster ut på privat vei, som igjen går ut på kommunal vei, Stordamringen. Innsendt situasjonsplan med saksnr 22/4175-4, viser snumuligheter og friskt fra delfeltet ut på vei.

Parkering og snumuligheter skal foregå på egen eiendom.

Adkomst skal ikke være bredere enn 4 meter og det skal legges stikkrenne på minimum 250 mm under adkomst for håndtering av overvann. Det skal tas hensyn til friskt iht kommunens veinorm.

Nabovarsel

Naboer/gjenboere er varslet. Det er foreliggende merknad til søknaden om dispensasjon. Nabomerknad er behandlet i dispensasjonsbehandlingen.

Naboer med merknader underrettes med kopi av kommunens vedtak.

Dispensasjon

Søknad om dispensasjon fra type bebyggelse, bestemmelse § 4.5.1 i detaljreguleringsplanen for Borgen Vest, er innvilget av formannskapet 13.09.2022. Sak: PS 139/22.

Ansvar, tiltaksklasser og uavhengig kontroll

Gjennomføringsplan, datert 11.05.2022 – versjon 1 legges til grunn for tillatelsen.

Kommunen anser de angitte ansvarsområdene som dekkende for tiltaket.

Forutsetninger iht lovverket

- I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal denne tillatelsen alltid være til stede på byggeplassen.
- Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl §23-3.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/ tiltaket må ikke brukes før ferdigattest ev. midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl § 21-10.
- Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.

Gebyr

For kommunens behandling av byggesøknad ilegges gebyr i henhold til enhver tid gjeldende betalingsregulativ, jf. pbl § 33-1. Fastsettelse av gebyr i den enkelte sak er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages. Faktura ettersendes.

Bygg som tilkobles kommunalt VA-anlegg skal betale et tilknytningsgebyr og et årlig gebyr, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Ullensaker kommune. Gebyrene beregnes ut ifra byggets totale bruksareal (BRA). Dersom du har vannmåler beregnes årsgebyr etter faktisk bruk. BRA er målbart gulvareal innenfor byggets yttervegger, inkludert kjeller, loft og eventuelt integrert/tilknyttet garasje.

Tilkoblingsgebyr faktureres etter dette vedtakets dato. Faktura ettersendes.

Etter gjeldende forskrift løper årsgebyr fra dokumentert dato for tilknytning til kommunal vann- og/eller avløpsledning.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av pbl § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for eventuelle tap som følge av omgjøring av vedtak. Klage sendes postmottak@ullensaker.kommune.no, eller Ullensaker kommune, pb. 470, 2051 Jessheim.

Med hilsen

Ole-Aksel Sæhlie
rådgiver

Mari Wethal Eidem
avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Fakturagrunnlag - gnr 47 bnr 222 - Stordamringen - Nytt bygg - Enebolig

Mottakere

Mottakere

3 Bygg Mester Eiendom As

Industrivegen 28

2069

JESSHEIM

ULLENSAKER KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BORGEN VEST

Plan ID: 358

Planen er datert: 03.02.2016, revidert 01.12.2020

Bestemmelsene er datert: 17.04.20016, sist revidert 01.12.2020

Plan med bestemmelser er vedtatt 08.03.2016, i sak 23/16

Plan med bestemmelser er endret 01.12.2020, i sak 193/20

1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-13 (1111)
 - Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-3 (1112)
 - Energianlegg – Trafo1-2 (1510)
 - Vannforsyningsanlegg (1541)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Lekeplass f_LEK1-2 (1610)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o_Kjøreveg 1-2 (2011)
 - f_Kjøreveg 3-8 (2011)
 - o_Fortau (2012)
 - f_Fortau (2012)
 - o_Gang- og sykkelveg (2015)
 - Annen veggrunn (2018)
- Grønnstruktur
 - f_Turdrag 1-5 (3030)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål
 - Skogbruk S1-2 (5112)
- Hensynssoner
 - Frisikt H140_1-2

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Tekniske anlegg

En detaljert byggeplan på hele vegnettet skal godkjennes av Ullensaker kommune v/vegmyndigheten.

Det skal foreligge byggetillatelse for alle tekniske anlegg (herunder veger, vann og avløp), før arbeidene kan igangsettes. o_Kjøreveg 2, f_Kjøreveg 3-8, fortau langs o_Kjøreveg 2 skal opparbeides i takt med utbygging av de enkelte delfelt.

Vann- og avløpsanlegg skal være godkjent som driftsklart før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen den betjener. Annen ordning skal godkjennes av VARV-enheten.

2.2 Fortau langs Myrhusvegen.

Fortau langs o_Kjøreveg 1 skal være opparbeidet fram til o_Kjøreveg 2 før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

2.3 Gang/sykkelveg langs Myrhusvegen

Gang/sykkelveg langs o_Kjøreveg 1 skal være opparbeidet fram til o_Kjøreveg 2 før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor BKS1.

2.4 Lekeplasser

f_LEK 1 skal opparbeides i sammenheng med og samtidig med f_Kjøreveg 2.

f_LEK 2 skal tilrettelegges for bruk samtidig med ferdigstillelse av f_Kjøreveg 8. Evt. anleggskader skal repareres.

2.5 Turdrag

Turdrag 1 skal være tilrettelagt som tråkk/snarveg ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 6.

Turdrag 2 og 3 skal være ferdigstilt senest ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 3 eller 4.

Turdrag 4 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 2.

Turdrag 5 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 5.

2.6 Hensyn til stedlige naturverdier

Før utbygging av området starter skal aktuelle aktører gjøres kjent med de naturverdier som finnes ved planområdet. Tiltakshaver må påse at fremmede arter ikke spres inn og ut av byggeområdet ved flytting av masser.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides og følge med en situasjonsplan i egnet målestokk, som skal vise følgende:

- Høydekurver på eksisterende og framtidig terreng med kotehøyder
- Bebyggelsens plassering i terrenget, høyder og møneretning

- Atkomst til bebyggelsen
- Parkeringsplasser og snuplass på egen tomt
- Uteoppholdsarealer
- Opplegg for renovasjon
- Internt vann- og avløpsnett

3.2 Byggehøyde

Regulert byggehøyde skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittshøyde.

3.3 Vann- og avløp

Det skal utarbeides en rammeplan for vann og avløpsanlegg for hele reguleringsområdet. Rammeplanen skal behandles av VARV-enheten. Vann og avløpsanlegg skal bygges i hht. detaljplaner for utførelsen, og planer som utarbeides i hht. krav og bestemmelser i kommunens VA-norm. Planene skal være behandlet av VARV-enheten før vann- og avløpsutbyggingen starter.

3.4 Overvann

Overflatevann inkludert takvann og drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Eventuell annen ordning skal omsøkes. Prinsipper for overvannshåndteringen skal følge som en del av rammeplanen. Flomveger skal sikres.

3.5 Uteoppholdsarealer

Det skal avsettes minst 80m² pr. boenhet til uteoppholdsareal.

Innenfor delfelt med konsentrert småhusbebyggelse skal det anlegges inngangslekeplass. Uteoppholdsareal generelt og lekeareal spesielt skal lokaliseres slik at de har gode solforhold, og så langt det lar seg gjøre skjermes mot trafikk, forurensning, støy.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med bygningene, eller senest sesongen etter ferdigstillelse dersom dette skjer om vinteren.

3.6 Adkomst

Adkomst til delfelt og tomter er vist med pil på plankartet, og viser hvilken veg adkomst kan opprettes fra. Konkret plassering av adkomst fastsettes i fbm. søknad om tiltak, etter godkjenning av VARV.

3.7 Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, legges til grunn for alle tiltak i området.

3.8 Geoteknisk vurdering.

Ved søknad om rammetillatelse innenfor områdene BKS1, BKS2 og BKS3 skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunnen. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbyggingen skal skje i hht. anbefalinger i disse vurderingene.

3.9 Renovasjon

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til kommunens renovasjonsforskrift. Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal renovasjonsplan med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegning være godkjent av kommunens VARV-enhet, og nødvendig teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse.

3.10 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Akershus fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. Lov om kulturminner §8, annet ledd.

3.11 Terrengtilpassing

Bebyggelsen og tomtene skal tilpasse seg eksisterende terreng i størst mulig grad.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

Dette omfatter gnr. 47/94, som er bebygd med del av et frittliggende småhus. Utnyttelse av eiendommen skal ses i sammenheng med gnr. 47/67. Eiendommen kan sammenføres med gnr. 47/67.

4.2 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-8)

4.2.1 Type bebyggelse

Innenfor området kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse som ene- og tomannsboliger. Det skal kun bygges enebolig innenfor tomtene 10, 11, 14, 16, 17 og 18 innenfor BFS3, tomt 25 innenfor BFS5, tomt 29 innenfor BFS7, samt tomtene 31 og 32 innenfor BFS8. Områdene skal bygges ut med variert bebyggelse og takform.

4.2.2 Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige $BYA = 30\%$ av tomtens nettoareal.

4.2.3 Byggehøyde

Bebyggelsen kan tillates med gesimshøyde 7m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.2.4 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet hvorav en i garasje/carport.

4.3 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

4.3.1 Type bebyggelse

Innenfor området kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse som kjedehus, rekkehus og terrassert bebyggelse.

4.3.2 Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 35% av tomtens nettoareal.

4.3.3 Byggehøyde

Bebyggelsen kan tillates med maks. gesims/mønehøyde 10m målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og maks. 4m over kote 207.

4.3.4 Parkering

Det skal avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 i garasje/carport.

4.3.5 Terrengbehandling og oppfylling

Innenfor området tillates bearbeidelse av terrenget i det tidligere steinbruddet, samt oppfylling med rene masser for klargjøring til byggetomt. Området skal være sikret i anleggsperioden.

4.4 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS2 og BKS3)

4.4.1 Type bebyggelse

Innenfor områdene kan det oppføres tomannsboliger, eneboliger i kjede og rekkehus.

4.4.2 Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 35 % av tomtens nettoareal.

4.4.3 Byggehøyde

Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde 7m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.4.4 Parkering

Det skal avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 i garasje/carport.

4.5 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS4 - BKS9)

4.5.1 Type bebyggelse

Innenfor områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, sammenbygd i kjeder eller rekker.

Delfelt	Maksimalt antall boenheter
BKS4	15
BKS5	8
BKS6	7

BKS7	5
BKS8	8
BKS9	8

4.5.2 Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 35% av tomtens nettoareal.

4.5.3 Byggehøyde

Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde 7m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.5.4 Parkering

Det skal avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 i garasje/carport.

4.6 Energianlegg

Innenfor områdene Trafo1 og Trafo2 tillates oppført trafo/nettstasjon.

4.7 Vannforsyningsanlegg

Innenfor området tillates etablert kommunalteknisk VA-anlegg som vannforsyningsanlegg/høydebasseng.

4.8 Renovasjonsanlegg

Nedgravde løsninger for renovasjonsanleggene R1-3 skal plasseres innenfor feltavgrensningene. Justering av plasseringen og omfang kan skje etter godkjenning av kommunen. R1 er felles for BKS4, R2 for BKS5-7, og R3 for BKS8-9.

4.9 Lekeplass

f_LEK1 og 2 skal være felles lekeplasser for alle boenhetene innenfor planområdet.

Opparbeidelse av f_LEK1 (terrengforming, beplantning, og tilrettelegging for lekeaktiviteter med leke-/trimapparater) skal gjøres i henhold til godkjent utomhusplan.

f_LEK2 skal tilrettelegges med leke-/trimapparater for ulike aktiviteter gjennom hele året. Områdets naturlige preg skal søkes bevart. Vegetasjonen tillates tynnet.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

o_Kjøreveg 1 omfatter eksisterende offentlig kjøreveg, Myrhusvegen.

o_Kjøreveg 2 omfatter hovedadkomstvegen innenfor planområdet.

f_Kjøreveg 3-8 er felles veger for de tomter det er vist avkjørselspiler til på plankartet.

5.2 Fortau

Formålet o_Fortau tilrettelegger for fortau langs o_Kjøreveg 1 og langs o_Kjøreveg 2.

Formålet f_Fortau tilrettelegger for fortau langs f_Kjøreveg 8.

5.3 Gang-/sykkelveg

Formål o_Gang-/sykkelveg tilrettelegger for gang-/sykkelveg langs o_Kjøreveg 1.

5.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Disse arealene skal benyttes til grøfter og sideareal, tekniske installasjoner, skilting, belysning.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turdrag

Turdragene skal være felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Turdrag 1 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg.

Turdrag 2 og 3 skal opparbeides med sti. Stien skal utformes slik at kryssing av f_Kjøreveg 3 kan skje i plan. Det skal avsettes trasé for mulig skiløype. Skiløypetraseen skal være tilstrekkelig bred for å kjøre opp ei skiløype, og i størst mulig grad sikres universell utforming. Turdrag 3 skal også fungere som adkomst til velteplass i skogbruksområdet.

Turdrag 4 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg til skogen utenfor planområdet.

Turdrag 5 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 Skogbruk (S1, S2)

S1 skal gi adkomst til skogeiendommen i nord og til kommunalteknisk vannforsyningsanlegg/høydebasseng.

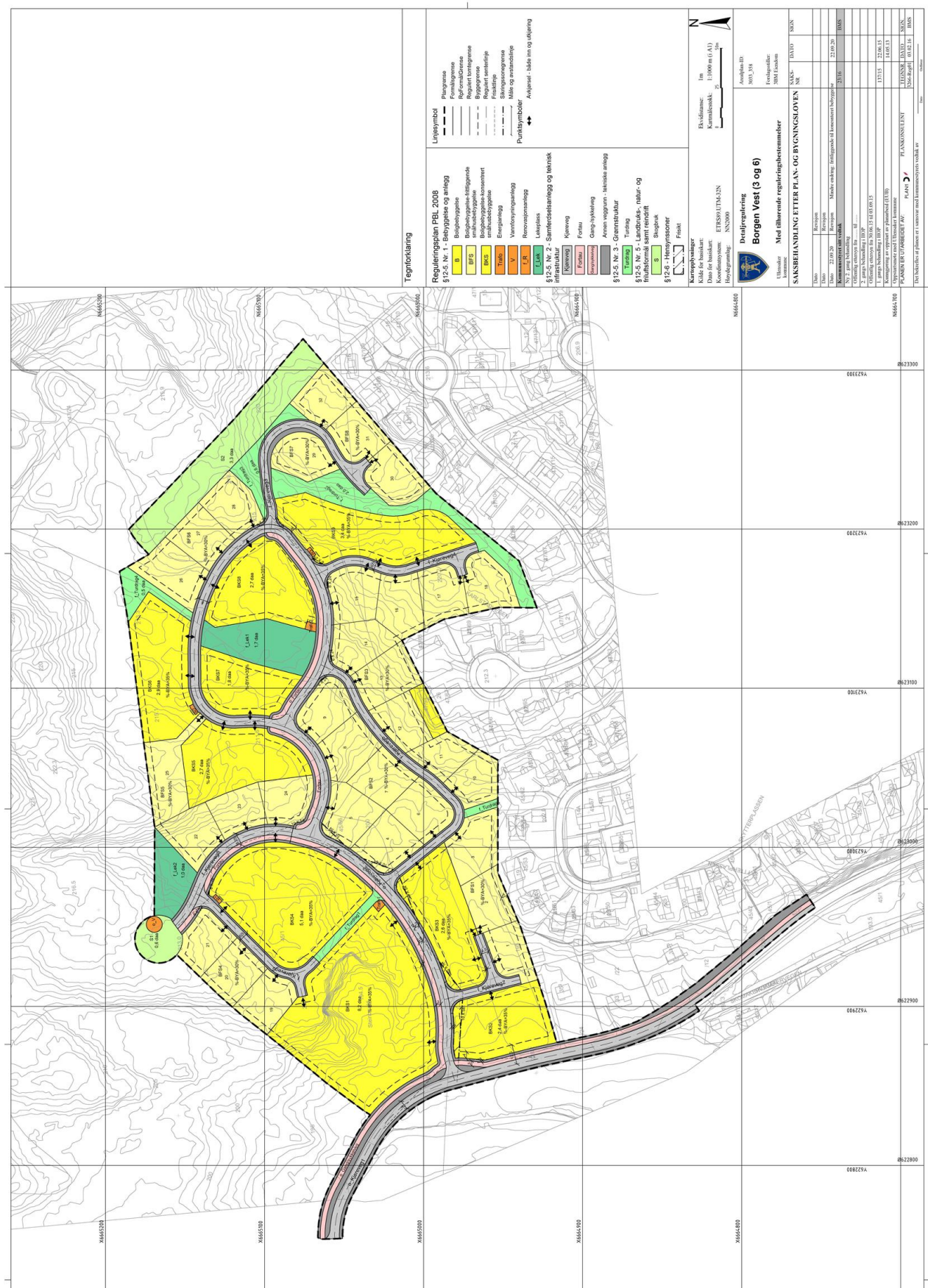
S2 er en del av en større skogeiendom, og skal driftes i fht. dette, samt brukes som adkomst til øvrig del av eiendommen og til tømmervelte. Det skal avsettes trasé for mulig skiløype og sti gjennom området, jfr. turdrag 3.

8. HENSYNSSONER

8.1 Frisikt

Innenfor området mellom frisikotlinje og vegformål er det ikke tillatt med busker, gjerde eller andre sikthindre med høyde enn 0,5m over vegbanen.





VE D T E K T E R
FOR
STORDAMMEN BOLIGSAMEIE
i Ullensaker kommune
fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den XX.XX.XXXX

1. Navn og opprettelse

- 1.1 Sameiets navn er STORDAMMEN Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den xx.xx. xxxx.
- 1.2 Sameiet har plikt til å ta sin forholdsmessige andel av kostnader i forhold til drift og vedlikehold av renovasjon beliggende på gnr. 47, bnr. 222 i Ullensaker kommune.

2. Eiendommen

- 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 47, bnr. 222 i Ullensaker kommune ligger i sameie mellom de 8 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
- 2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen er oppdelt slik at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hver sin del av tomten og til hver sin del av bygning.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

- 3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
- 3.2 Den enkelt seksjonseier står fritt til å bygge på, oppføre garasje, terrasse og lignende på det grunnareal seksjonseier disponerer eksklusivt, innenfor de krav som følger av reguleringsplanen og dens bestemmelser, samt øvrige offentlige regler som regulerer slike forhold.
- 3.3 Den enkelte seksjonseier kan kun benytte angitt parkeringsplass utenfor egen seksjon.
- 3.4 Den enkelte seksjonseier skal uhindret og vederlagsfritt ha rett til å iverksette tiltak som er nødvendige for å gjennomføre drift-, vedlikeholds- og renoveringsarbeid. Denne retten omfatter bl.a oppsetting av stillas ved utførelse av arbeid på fasader, adkomst over annen seksjonseier bruksenhet etc.

4. Bruken av bruksenheter

- 4.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

- 4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

- 5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten og utearealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.
- 5.2 Seksjonseierne har felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran, samt overvannsledninger inne på sameiets tomt. Den enkelte seksjonseier har eneansvar for ledninger fra fordelingskum inn til bruksenheten.
- 5.3 Hver seksjonseier har selv ansvaret for å forsikre den bruksenhet han disponerer eksklusivt. Dersom ett eller flere forsikringsselskap krever felles forsikring, skal alle seksjoner forsikres via ny feller forsikring og felleskostnadene justeres deretter.
- 5.4 Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av årsmøte og som er innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser. Styre bestemmer i hvilken grad det skal tillates å montere / sette opp utvendig solavskjerming, parabolantennar o.l. på seksjonens fasader.

På utvendig kledning er det benyttet fargekode:

Seksjon 1-XX (FARGEVALG OPPGIS AV UTBYGGER I FDV).

6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.
- 6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøk.
- 6.3 For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk iht. seksjonsbegjæringen.
- 6.4 Gjesteparkeringer når nødvendig, kan benyttes til snøopplag.

7. Årsmøte

- 7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.
- 7.2 Berammelse og innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.3 Deltakere

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags, tale og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.4 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal sendes alle seksjonseiere.

7.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- b) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum, for øvrig jfr. § 49 i Lov om eierseksjoner

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

7.6 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

7.7 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) valg av styremedlemmer
- 4) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående 3 - TRE medlemmer. Årsmøtet velger styrets leder. Styrets medlemmer velges for 2 år

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8.2 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

9. Mindretallsvern

- 9.1 Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Mislighold

10.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

10.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

11. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller dersom vedtektene strider mot ufravigelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65.

---ooOoo--

Ann Kristin Hoset

**Stilling**

Eiendomsmegler MNEF

Mobil

980 85 692

Mail

ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning

BI Norwegian Business School

Kontor

Aktiv Eiendomsmegling
Jessheim

Antall år i bransjen

16

Områdeerfaring

Øvre Romerike

Boligtyper

Eneboliger, leiligheter, prosjekt,
tomter, fritidsboliger, m.m.

Jeg er opptatt av å ha fornøyde kunder. Det er alltid målet mitt. Jeg kommer til å være tett på deg som kunde og jobbe sammen med deg for å oppnå best mulig pris for boligen din

Best resultat for kunden – hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobbe for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- du benytter deg av et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.

- vi har profesjonelle fotografer (bilder er alfa omega i en salgsprosess).

- flotte annonser og prospekt.

- du får lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).

- erfaren megler som selger mye i området og har mange interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring i annonsering og budrunder.

- vi sitter sammen med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris for boligen din (mange går på visning uten å ha ordnet med finansiering først - 1 ekstra budgiver kan være kr 100-200.000 ekstra til deg).

- vindusutstilling/monitor sentralt på Jessheim.

- Blink annonsepakke – digital annonsepakke vi har i samarbeid med Finn.no.

Som selger gjennom Aktiv vil vi også tilby dine interessenter verddivurdering for at de skal kunne få finansieringsbevis for kjøp av din bolig.

aktiv.
Tar deg videre



Velkommen til lokalbanken for alle på hele Romerike

Vi er banken med hjerte for kundene, lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn. Hos oss får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Trondheimsveien på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

E-post: firmapost@aurskog-sparebank.no

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:
Borgen Vest BKS9, 2040 Kløfta
Gnr. 47, bnr. 222 i Ullensaker kommune

Oppdragsnummer:
96229008

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Telefon: 63 85 50 00
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.02.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, with their hands and feet pointing towards the edges of the frame. The child has long, straight, reddish-brown hair that falls down towards the bottom of the image. They are wearing a light blue or grey long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall or floor.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre