



aktiv.

**aktiv.**  
Nybygg

Borgen Vest BKS9, 2040 KLØFTA

**8 frittliggende eneboliger med  
carport under oppføring i meget  
barnevennlig område!**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



# NORGESHUS

3 Bygg Mester





Eiendomsmegler MNEF

**Ann Kristin Hoset**

**Mobil** 980 85 692

**E-post** ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Jessheim**

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85

50 00

### Nøkkelinformasjon

**Pris fra - til:** 7 440 000 - 7 950 000  
**Omkost.:** 80 360,-  
**Selger:** 3 Bygg Mester Eiendom AS  
**Org.nummer:** 976842197  
**Eiendomstype:** Enebolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**BRA - i:** 116 - 117 m<sup>2</sup>  
**BRA Total:** 121 - 122 m<sup>2</sup>  
**Tomt:** 3452 m<sup>2</sup>  
**Matrikkel:** gnr. 47, bnr. 222  
**Oppdragsnr:** 1208235007  
**Sist oppdatert:** 07.08.2024

## Nye frittliggende eneboliger med mulighet for husbankfinansiering!

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, bod/vaskerom, stue, kjøkken, kontor 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 kan bo og trives.





Velkommen til Borgen Vest BKS9!  
Illustrasjonsbilde over feltet.



Illustrasjon Stordamringen 36 A og B.



Illustrasjon Stordamringen 36 C og D.



Illustrasjon Stordamringen 38 A og B.



Illustrasjon terrasse.







# Om eiendommen

## Informasjon om prosjektet

### Om prosjektet

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 kontor.

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

### Prisinformatjon

Fra 7.440.000,- til 7.950.000,-

### 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. 500,-  
 Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 500,-  
 Gebyr for pantattest kr 240,-  
 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 80 360,-

### 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.

### Beliggenhet og adkomst

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 badeplass.

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](http://www.borgenvest.no)  
[www.ullensaker.kommune.no](http://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.

**Areal fra - til**  
BRA - i: 116 - 117 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 5, 8 m<sup>2</sup>

**Garasje/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 til hver bolig, samt sportsbod i bakkant av carport.

**Fremdriftplan og ferdistillelse**  
Dersom forbehold om opptil 50 % solgt innen

31.03.2025 er oppfylt, vil boligene stå ferdig fra og med 4. kvartal 2025.

Tomtene kan fritt besiktiges.

**Forsikringsselskap**  
Byggmesterforsikring.

**Tomtetype**  
Eiet

**Tomteareal**  
3452 m<sup>2</sup>

**Fellesareal/utomhus/infrastruktur**  
Ideell andel av tomtestørrelser pr enhet vil settes når eiendommen blir oppmålt/seksjonert.

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 boligen.  
Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, 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.

## Leveranse

**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.

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

**Diverse**  
For Hus 1-4 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.

**Konstruksjon**  
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 Ultimalt 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-finier 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.

#### 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.

#### Overflater og kledning

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 vegg 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-finier/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.

#### KabelTV/Bredbånd/telefoni

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

#### Energimerking

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

#### Oppvarming

Boligene vil varmes opp elektronisk.

## Sameiet/Økonomi

#### Info kommunale avgifter

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

#### Info eiendomsskatt

Det er pt. ingen eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

#### Informasjon formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling 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](http://www.skatteetaten.no).

#### 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 boligeneheter. Stipulert velavgift er pdd. 1.500 kr pr år

#### Tilbud på lånefinansiering

Boligene selges med mulighet for lån fra Husbanken. Lånet kan maksimalt utgjøre 85% av salgsprisen. Kjøper må fylle ut og sende inn søknadsskjema om lånetilsagn. Så snart boligen er ferdig og innflytting nærmer seg, skal kjøper søke

om utbetaling av lånet. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering i Aurskog Sparebank. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

#### Organisasjonsform

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 blandt eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameiet.

#### Stipulerte felleskostnader inkluderer

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.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Offentlige forhold

### **Tinglyste heftelser**

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

3033/47/222:

03.04.2019 - Dokumentnr: 393415 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:212

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:213

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:214

Overført fra: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:211

Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2019 - Dokumentnr: 393415 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:212

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:213

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:214

Overført fra: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:211

Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2019 - Dokumentnr: 393415 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:212

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:213

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:214

Overført fra: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:211

Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2019 - Dokumentnr: 393415 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:212

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:213

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:214

Overført fra: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:211

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2020 - Dokumentnr: 2709332 - Bestemmelse om veg

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: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:211

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2020 - Dokumentnr: 2709332 - Bestemmelse om vann/kloakk

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: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:211

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2020 - Dokumentnr: 2709390 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:212

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:213

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:214

Overført fra: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:211

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2020 - Dokumentnr: 2709390 - Bestemmelse om vann/kloakk

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: Knr:3033 Gnr:47 Bnr:211

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2021 - Dokumentnr: 510110 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Rettighetshaver: Borgen Vest Velforening

Org.nr: 924 967 366

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2021 - Dokumentnr: 47966 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3033 Gnr:47 Bnr:211

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.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen overtagelse.

#### **Adgang til utleie**

Hele boligen kan leies ut.

#### **Radonmåling**

Alle nye boliger som bygges har krav til radonsikring og bygges med Radonmembran og lufting/radonbrønn.

#### **Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift**

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.

#### **Reguleringsplan og rammetillatelse**

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.

Det er gitt tillatelse til oppføring av 8 frittliggende eneboliger med carport, datert 28.09.2022.

#### **Legalpant**

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

## Kjøpebetingelser

### **Lovanvendelse**

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 betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og

kjøper om de samme betegnelsene.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller akseptere ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

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 i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven. Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl.

#### **Salgsbetingelser og kjøpstilbud**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

#### **Betalingsbetingelser**

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

#### **Arealberegninger**

Arealberegningene er angitt i henhold til måleregulene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger datert 19.03.2024

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik.

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

Areal bolig 3 og 6: Ca 117 kvm BRA-i.

#### **Forbehold fra utbygger**

Selger tar forbehold om opptil 50 % solgte boliger innen 31.03.2025 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.

#### **Tilvalg og endringer**

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeid etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeid 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 bolig 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.

#### **Salg av kontraktsposisjoner**

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. Videre salg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videre salg 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.).

#### **Viktig informasjon**

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor

selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Kjøpekontrakt**

Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

#### **Vedlegg til kjøpekontrakt**

Byggebeskrivelse  
Utkast til vedtekter  
Plankart  
Områdekart

# Vedlegg

1:100 H01

1:100 H02

Opplyst BRÅ	BYA	VOLJEM	BRÅ-1	BRÅ-2	PROSJEKT	PROSJEKTNR.:	BYGGESTRMA:	REVISJON
116 m <sup>2</sup>	123,0 m <sup>2</sup>	316 m <sup>3</sup>	116 m <sup>2</sup>	5,8 m <sup>2</sup>	Hus 1, 4 og 7 med kontor	20-0685 BKS9		A
BRÅ H01 + H02 + SP.BOD + CAR.PORT + GAR:					TEGNINGEN VISER:		TEGNING NR.:	
38,0 + 58,0 + 5,8 + 40,0 + 3,3 m <sup>2</sup>					Plan Salgstegning Hus 1, 4 og 7		ARK-5-01	
BRÅ TOTALT:					STATUS:		MÅLSTOKK:	
165,1 m <sup>2</sup>					49,6 m <sup>2</sup>		1:100	
BYGGEKOMMUNE:					TILTAKSHVER:		TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV	
Ulfensaker					3 Bygg Mester AS		NORGESHUS	
GAV/BNR:					FORNAT:		3 Bygg Mester	
47/222					A3		REV. A	
POSTNR:					TALKSHVER:		TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING	
2040					3 Bygg Mester AS		ENGENDR OG AKTIVITETSTAKET NORGESHUS AS, PB 10, 7427 PELHÅN, TLF: 72 85 48 00	
POSTSTED:					TALKSHVER:		MERKNADER:	
Kløfta					3 Bygg Mester AS		Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.	
ADRESSE:					TALKSHVER:			
Stordamringen					3 Bygg Mester AS			
TEGNET AV:					TALKSHVER:			
ek					3 Bygg Mester AS			
DATO:					TALKSHVER:			
09.11.22					3 Bygg Mester AS			





# Byggebeskrivelse

## Eneboliger BKS9

B	13.06.24	Med kontor	ek
A	19.03.24	ny arealberging	ek
	Index	Dato	Beskrivelse
		Sign	Kontr.

Opplyst BBA: 116 m <sup>2</sup>	BVA: 123,0 m <sup>2</sup>	VOLYM: 279 m <sup>3</sup>	BBA-ii: 116 m <sup>2</sup>	BBA-iii: 5,8 m <sup>2</sup>	PROSJEKT: Hus 8 med kontor	PROSJEKTNR.: 20-0685 BKS9	BYGGERISMA: NORGESHUS 3 Bygg Mester	MERKNADER:
BBA H01 + H02 + SP.BOD + GAR.PORF + GAR: 38,0 + 38,0 + 5,8 + 42 + 3,3 m <sup>2</sup>		BBA TOTALT: 165,1 m <sup>2</sup>		TBA: 46,8 m <sup>2</sup>	REGNINGEN VEIER: Plan salgstegning Hus 8	REGNING NR.: ARK-5-01		
BYGGERISMA: Ullensaker	GSR/BNR: 47/222	POSTNR: 2040	POSTSTED: Kløfta	STATUS: TILTAKSHVER: 3 Bygg Mester AS	MÅLSTOKK: 1:100	REV: B	TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUETTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	
ADRESSE: Stordamringen	TEGNET AV: ek	KONTROLLERT AV:	DATE: 09.11.22	FORMAT: A3	INGENØR- OG ARKTEKTONISKE TEGNINGER: NORGESHUS AS, PB 10, 1222 PEVAAL, TLF: 72 85 48 00			



Prospekt som er utarbeidet i forbindelse med salg av boligen, er kun ment som en illustrasjon. Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer.

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.

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 tømmerarbeider, 3420-1 Plan-og Retningstoleranser, anvisninger fra SINTEF Byggforsk og NS3420 T:2019 - malerarbeider. Estetiske klasse K2.

Innkassinger og nedsenket himling grunnet rørføringer kan forekomme.

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet er å betrakte som ca. areal. Kjøper har ingen krav mot selger dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

Dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet/websiden er det leveransebeskrivelsen som gjelder. Det tas forbehold om trykkfeil og myndighetenes endringer av gjeldende regler og forskrifter.

Kommunen kan i enkelte tilfeller forlange andre tekniske utførelser enn angitt i denne byggebeskrivelsen. Dette kan medføre prisendringer. Det tas forbehold om feil i beskrivelsen.

Byggebeskrivelsen er inndelt i følgende hovedposter:

- 1.0 GRUNN- OG BETONG ARBEIDER. PIPE.
  - 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 ventilert stålpipeline som avsluttes i ferdig himling 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 farge-Sand  
50 mm isolasjon kvalitet proff 34  
48 x 48 mm innvendig påforing  
0,20 mm diffusjonstett plastfolie  
150 mm isolasjon kvalitet proff 34  
36 x 148mm bindingsverk  
Vindtett duk eller GU  
23 x 48 mm luft - klemløst  
Musebånd  
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 farge -Sand  
På våtrom benyttes x-finier/rupanel 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 farge -Sand  
På våtrom benyttes x-finier/rupanel 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 farge-Sand  
På våtrom benyttes x-finier/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 farge-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 dusjnise 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:**

Grovstøpt 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 dampspærre.  
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 farge-Hvit

**PULTAK****2.4.2 Takteking med asfaltbelegg fra Isola eller tilsvarende.**

Undertak av x-finér eller rupanel  
Vindtettingsduk  
Ubrennbar isolasjon leveres i.h.t energiberegninger min 350mm  
Takstoler selvbærende.  
Dampspærre 0,15mm  
48 x 48 mm nedforingslekt  
13 mm gips sparklet og malt farge-Hvit

**SKRÅTAK****2.4.3 Skråtak med Betongtakstein**

Undertak med Vindtettingsduk  
Takspærre og synlig Laminert bærebjelke.  
Ubrennbar isolasjon leveres i.h.t energiberegninger min 350mm  
Dampspærre 0,15mm  
48 x 48 mm nedforingslekt  
13 mm gips sparklet og malt farge-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 farge-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 i kombinasjon glass og tett trevegg.

**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 fabrikkmalt fra Gilje eller tilsvarende leveres som malt og med glassfelt.

Alle hoveddører er standard 100 cm og utadslående. Disse leveres med sylindrelås og vridere. Terskler tilpasset krav om tilgjengelig boenhet.

#### 2.7.2 Balkongdør:

Balkongdør leveres i furu med 3 lags glass fra Nordan eller tilsvarende. Balkongdører leveres behandlet, tilsvarende som vinduer.

#### 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 ihht. 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 ihht. 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 foran trappeåpning i 2.etg.

#### 2.11 Foringer og belistning.

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

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

2.11.3 Taklister i farge Hvit med Dobbel skyggelist 23x34mm 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/vaskerom hvor synlige kanaler over aggregat 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. vegghegt WC Type Geberit monolith eller tilsvarende.  
1 stk. servantbatteri forkrommet

1 stk. blandebatteri forkrommet for dusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass og forkrommet.  
1 stk. sluk 75mm pp

#### 4.2.5 Kjøkken

1 stk. kjøkkenbatteri med avstenging til oppvaskmaskin.  
Opplegg for oppvaskmaskin.

### 5.0 Elektriske installasjoner

#### 5.1 Generelt.

Standard leveranse

- Inntakskabel.
- Tilknytningskap iht NEK 400
- Sikringsskap med svakstrømsdel
- 3stk utelamper, utebelysning styres med Astro UR
- Trådløs ringeklokke og Brannvarsling med Elotec Ajax sentral og 3stk røykmeldere.
- Utvendig stikkontakt på Terrassebalkong og i Carport
- LED list under overskap på kjøkken med egen bryter
- Røropplegg for TV/ INT nett med ett pkt i 2etg.
- Pkt for lys og stikk ihht NEK-400 2018
- Opplegg/trekkerør for fremtidig EL bil lader i Carport
- Røropplegg for kobling mellom vent.aggregat og styrepanel.
- Standard leveranse på brytere og tikkontakter og øvrige utstyr har hvit farge
- **Lysutstyr og varmeutstyr inngår følgende i leveransen:**
  - Utelys på vegg
  - Downlights i Carport
  - Taklys i Sportsbod
  - Panelovner på soverom og oppholdsrom med termostat for lokal nakksenking.
  - Varmekabel med termostat i bad 1.etg, entre og bod/vaskerom 1.etg med termostat for lokal nattsenking.
  - Downlights bad, entre i 1etg. Stue og kjøkken i 2etg ihht. Elektro tegning.
- Den elektriske installasjonen utføres så langt som mulig som skjult røranlegg.

### 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.

På generelt grunnlag gjøres kjøper oppmerksom på at det må påregnes mer vedlikehold på hus med mørke farger på kledning, vindu, dører, mm, spesielt på fasader vendt mot sør og vest. Kledninger av furu avgir kvæ / harpiks, og utslag av dette kan forekomme, særlig rundt kvist, og er en naturlig del av produktet.

**Innvendig:** Leveres etter Estetisk Klasse K2 iht: NS3420 T Malerarbeid som innebærer for Vegger Skjøt- og flekksparkling, heldekkende overmalingsprodukt samt dekkende malebehandling. Himling/tak utføres behandling med skjøt- og flekksparkling samt dekkende malebehandling. Himling/Tak i våtrom benyttes Våtromsmaling. Svinn riss/sprekker kan oppstå. Se punkt. 14.0.

### 7.0 BRANNSIKRING

#### 7.1 Generelt

1 stk. 6 kg. Godkjent brannsløkningsapparat.

### 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 og Grensemerker utplasseres av kommunen.
- 9.2 Husnummerskilt monteres på egnet sted ved inngangsparti.
- 9.3 Utomhus vil tomten bli grovplanert med stedlige masser. Videre bearbeidelse ved kjøper.
- 9.4 Asfalt i innkjøring og parkeringsplass.
- 9.5 Terreng avsluttes mot nabogrense. Skråninger legges på egen tomt.

### 10.0 RENGJØRING

Boligen vaskes før overtagelse. En byggvask innebærer at alle flater vaskes, men byggstøv virvles opp, og vil legge seg etter endt vasking. Det må derfor påregnes noe byggstøv på overflater ved overtagelse av boligen. Vinduer vaskes innvendig og utvendig, dersom værforhold tillater det.

### 11.0 INNGÅR IKKE I LEVERANSEN

Utstyr som er stiplede 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, støttemurer, utvendig trapp, klesstativ/garderobeskap, solavskjerming, ildsted/ovn 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 fellesområde for eiendommen/sameiet.

**14.0 ANNET****Forbehold med leveransen**

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

Kjøper gjøres særlig oppmerksom på at det i nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Dette kan få konsekvenser som f.eks svinnriss i mur (inn- og utvendig), mindre riss i tapet og maling, planhet i gulver, hjørner og sammenføyninger, alt som er følge av krymping av trevirke etc. \*Særlig listefrie løsninger i overganger mellom ulike flater, som for eksempel mellom vegg og himling eller rundt åpninger, kan medføre synlige riss eller sprekker. Listefrie løsninger kan gi forhøyninger som kan komme utenfor planhetstoleransen for flaten omkring. Selger er ikke ansvarlig for de overnevnte forhold og omfattes normalt ikke av garantien.

Lister, karmen og gerikter vil bli levert fabrikkbehandlet med synlige spiker-, spikerhull og skjøter. Det vil kunne forekomme små kosmetiske merker på dør og vinduskarmen, gulv, trapper etc. Parkett anses som et levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte svikt m/bevegelse, mindre sprekker og lyd på enkelte tider av året kan derfor oppstå som følge av dette.

Kjøper er oppfordret til og forpliktet til å sette seg inn i de drift- og vedlikeholdssoppgaver som følger med som eier av boligen, og de tilhørende utomhusarealer. All FDV leveres i boligmappa.no

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. Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen

**NOTATER:**

HB 7.S.43  
11.2021**Salg av boliger med lån fra Husbanken – saksgangen videre**

Når dere har mottatt prosjektilsagn, kan dere informere om at boligene er godkjent for finansiering i Husbanken.

Lån fra Husbanken kan utgjøre inntil 85 prosent av kjøpesummen. Maksimalt lånebeløp per bolig er oppgitt i prosjektilsagnet.

**Kjøper sender inn søknad om lån:**

Kjøper må fylle ut og sende inn søknadsskjema «[HB 7.S.19 Søknad om lån til privatpersoner](#)».

Søknaden med vedlegg kan sendes elektronisk og sikkert via Digipost til Husbanken orgnr. 942 114 184. Alternativt kan søknaden sendes med ordinær post. Dokumenter som inneholder personsensitive opplysninger, for eksempel fødselsnummer, må ikke sendes med e-post. E-post til Husbanken er ikke kryptert og er derfor ikke en sikker måte å sende post på.

Ved spørsmål om søknaden kan kjøper kontakte Husbanken på telefon **22 96 18 18**.

Dersom søker er en juridisk enhet, må søknaden gjelde en konkret bolig.

**Når Husbanken har behandlet søknaden om lån:**

Husbanken sender resultatet av søknadsbehandlingen elektronisk til lånesøker. Dersom lånesøker ikke åpner brevet i den digitale postkassen, eller har reservert seg mot digital post, blir brevet sendt med ordinær post.

**Dere må inngå kjøpekontrakt med kjøper:**

Lånetilsagnet til kjøper kan benyttes til kjøp av bolig i prosjektet som er godkjent for finansiering i Husbanken. Kjøper har en frist på tre måneder til å inngå kjøpekontrakt og lånet må normalt søkes utbetalt innen to år, ellers faller lånetilsagnet bort.

Dere vil ikke få vite hvor mye søker har fått i lånetilsagn, men dere kan ringe Husbanken på telefon **22 96 18 18** for bekreftelse på at kjøper har fått innvilget tilstrekkelig med lån til å kjøpe den konkrete boligen. Lånesøker har ved innsendelse av søknad mottatt et saksnummer som kan benyttes i dialogen med Husbanken.

Når dere har inngått kjøpekontrakt må lånesøker sende kopi av kjøpekontrakten til Husbanken. Da vil Husbanken sende pantedokumentene til kunden.

**Dere må sende følgende dokumenter til Husbanken før lånene kan utbetales:**

*Egenmelding:* Dere må fylle ut og sende inn skjemaet «[HB 7.S.24 Egenmelding ved søknad om utbetaling av lån/tilskudd](#)» for hvert byggetrinn som blir ferdigstilt. Da bekrefter dere at vilkårene i prosjektilsagnet er oppfylt. Husbanken vil kunne foreta kontroll av utvalgte boliger for å sikre at prosjektene har kvalitetene som er avtalt.







Delegert sak

3 - Byggmester As  
Industrivegen 28  
2069 JESSHEIM

Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Vedtaksdato:  
22/4175 - 12 Ole-Aksel Sæhlie 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 Besøksadresse 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 <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	121,8 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
Hus 2	63,8 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	121,8 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
Hus 3	64,5 m <sup>2</sup>	58,7 m <sup>2</sup>	123,2 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
Hus 4	63,8 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	121,8 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
Hus 5	63,8 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	121,8 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
Hus 6	64,5 m <sup>2</sup>	58,7 m <sup>2</sup>	123,2 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
Hus 7	63,8 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	121,8 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
Hus 8	64,1 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	122,1 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>

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 miljøforhold**

Grunnforhold

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 m<sup>2</sup> 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 frisktlinjer (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 foreligget 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

## VEDTEKTER

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. Styret må bestemme en viss grad slik at det estetisk blir ivaretatt. Se punkt 5.4
- 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 seksjonseierne 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 framtrædende 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 tvangsfullbyrdslovens 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 ufravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov

om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65.

---ooOoo--

# Nabolagsprofil

Borgenhagen 9 - Nabolaget Borgen - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Borgenvegen Linje 436	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	8 min 🚶 6.1 km
✈ Oslo Gardermoen	17 min 🚶

## Skoler

Borgen skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 15 klasser	9 min 🚶 6.9 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	12 min 🚶 8.1 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 658 elever, 30 klasser	12 min 🚶 8.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	13 min 🚶
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	15 min 🚶 9.5 km

«Et godt sted å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent

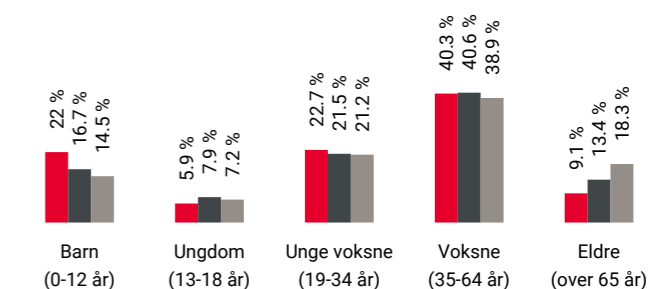


🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

📚 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgen	1 480	558
Ullensaker kommune	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Borgen Fus barnehage (0-5 år) 67 barn	4 min 🚶 0.3 km
Borgen idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	11 min 🚶 0.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Algarheimveien	8 min 🚶
Kiwi Kløfta PostNord	9 min 🚶 6.1 km

## Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Samkjøring

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 96/100

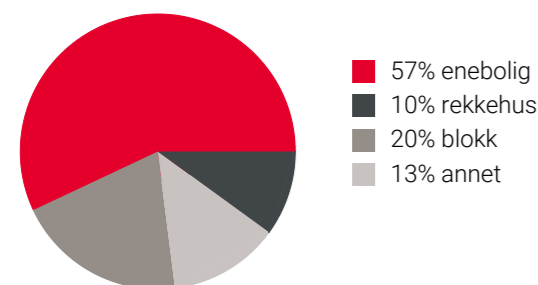
**Trafikk**  
Lite trafikk 94/100

**Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

## Sport

- Alfhallen - Flerbrukshall  
Aktivitetshall 0.2 km 3 min
- Borgen Balløkke  
Ballspill 0.4 km 5 min
- Sportica Kløfta 8 min
- Nemus Fysio 9 min

## Boligmasse



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

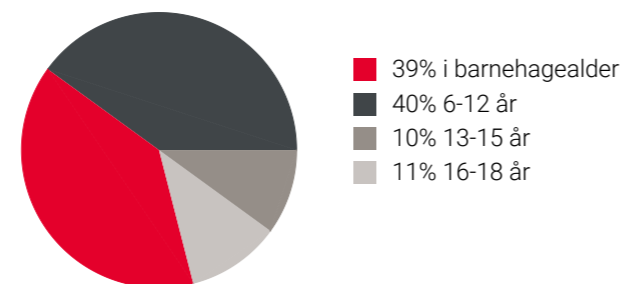
Sitat fra en lokalkjent



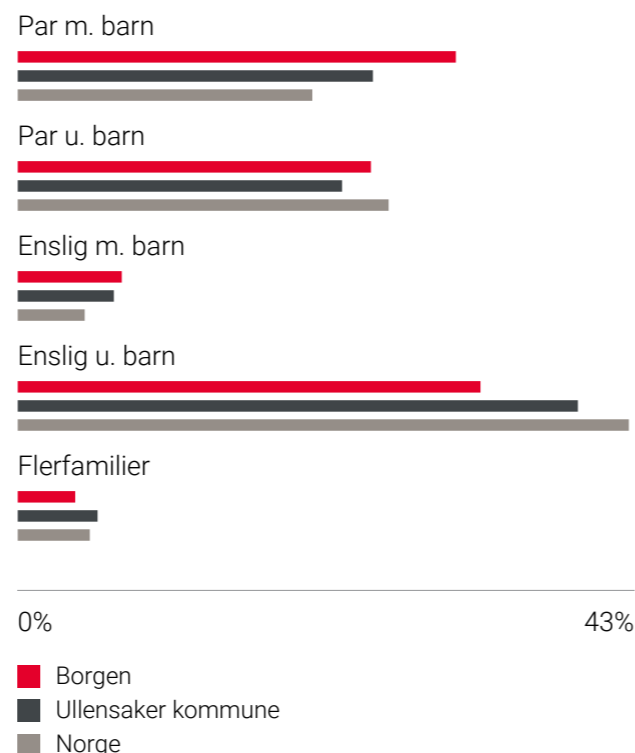
## Varer/Tjenester

- Romerikssenteret 9 min
- Ringens apotek Kløfta 9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

# 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 verdivurdering for at de skal kunne få finansieringsbevis for kjøp av din bolig.





# Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**