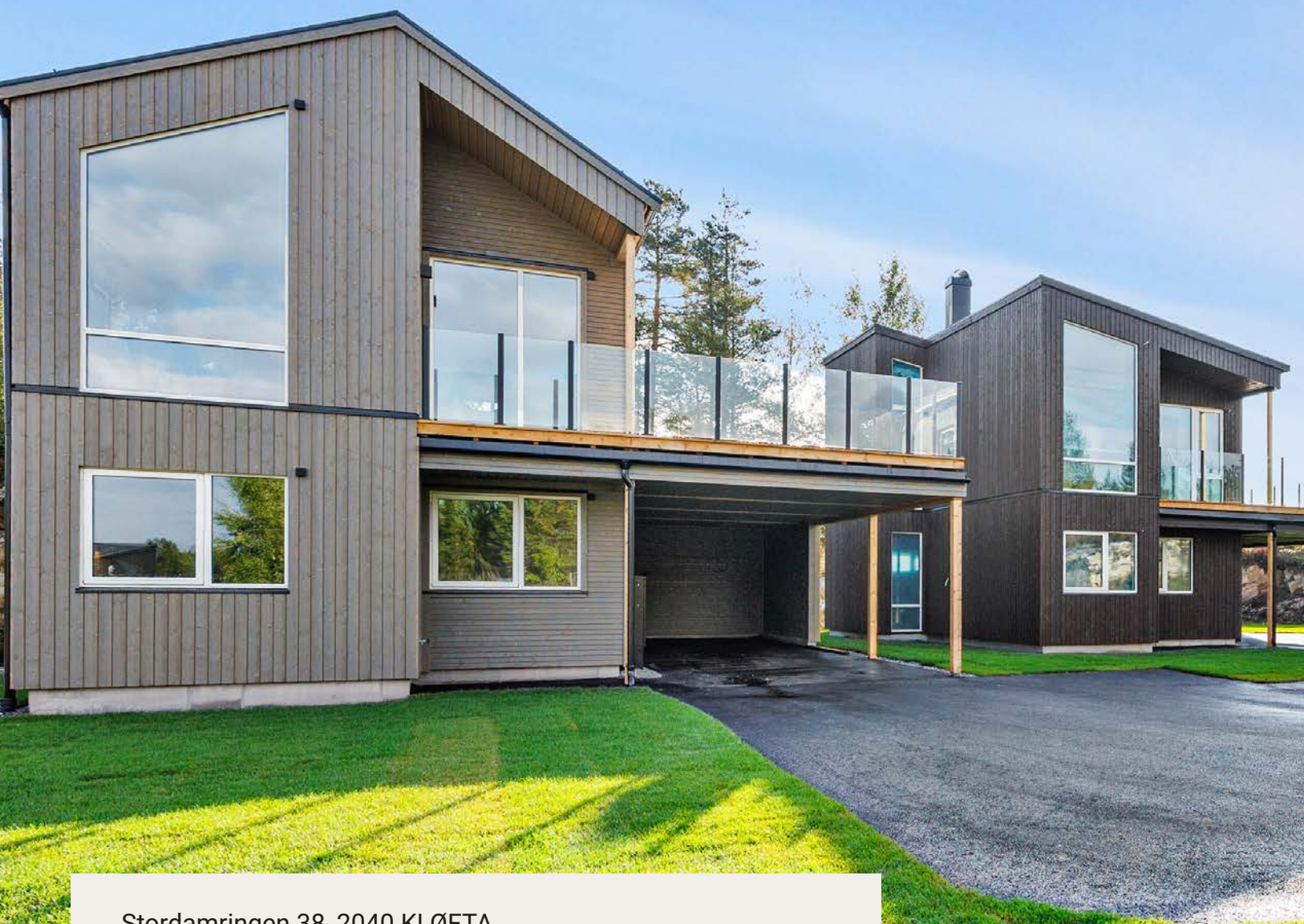


# aktiv.



Stordamringen 38, 2040 KLØFTA

**8 frittliggende eneboliger med  
carport og takterrasse i  
barnevennlig og attraktivt  
boligområde!**



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:** 6 500 000 - 7 100 000  
**Omkost. fra - til:** 80 360 - 80 360  
**Selger:** 3 Bygg Mester Eiendom AS

**Org.nummer:** 976842197  
**Eiendomstype:** Eneboliger  
**Eierform:** Eierseksjon  
**BRA - i:** 116 - 117 m²  
**BRA total:** 121 - 122 m²  
**Tomt:** 3452m²  
**Matrikkel:** gnr. 47, bnr. 222  
**Oppdragsnr:** 1208235007  
**Sist oppdatert:** 12.09.2025

**8 frittliggende eneboliger med carport og terrasse under oppføring!**

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

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 kan bo og trives.

Boligene oppfyller Husbankens kriterier og er godkjent for Husbankfinansiering, noe som gir deg som kjøper en svært fordelaktig lånerente i dagens marked. Det er også mulighet for Deleie.





Velkommen til Borgen Vest og felt BKS9  
hvor det oppføres 8 frittliggende  
eneboliger av høy standard.



Eneboligene går over to etasjer, og har en stor takterrasse med utgang fra 2. etasje. Under er det carport og bod.



Stordamringen 38 A (Hus 6) er ferdigstilt og gir ett innblikk i standard og plan til boligene.



Hagedel med ferdigplen på fremsiden  
av Stordamringen 38 A.



Stor terrasse med gode solforhold.  
Rekkverk i glass og tre.



Kjøkkeninnredning med glatte fronter  
og laminert benkeplate.



Stilrent kjøkken fra Sigdal med god skap- og benkeplass. Meget god takhøye som gir en herlig romfølelse.



Spisestue.



Detalj spise plass.



Romslig stue med god takhøyde og  
mye lysinnslipp.



I stuen er det pipeløp og mulighet for å sette inn peis.



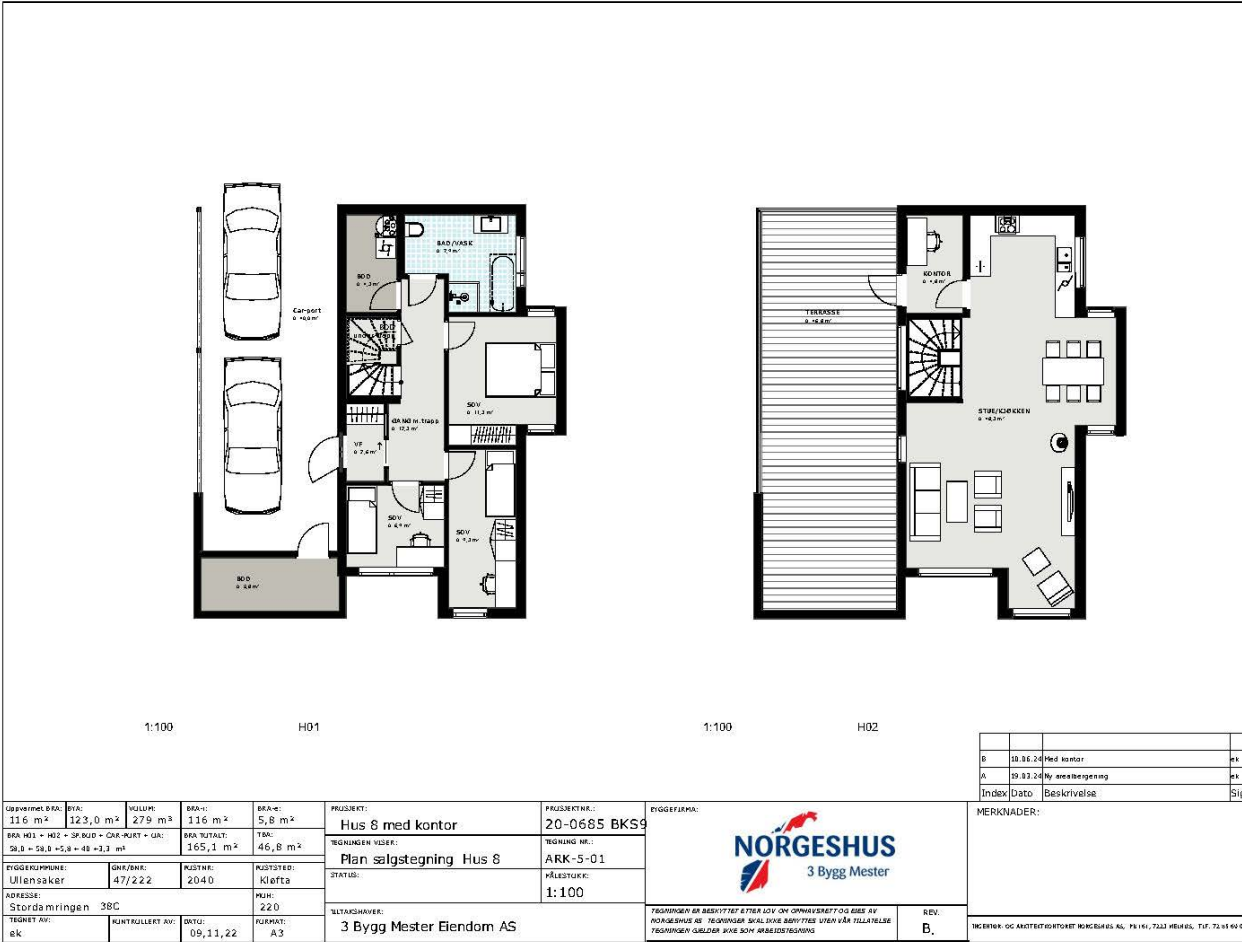




Plantegning

Hus 8

Hus 1-4-7



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegninger

Hus 3 og 6



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegninger

Hus 2 og 5



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Om prosjektet

## Generell informasjon om prosjektet

**Om prosjektet**  
Borgen Vest er et utbyggingsområde som er og skal videre 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 kan bo og trives.

Innhold:  
1. etasje: Vindfang, gang, 3 soverom, bad og bod/vaskerom.  
2. etasje: Stue, kjøkken og kontor. Noen av boligene har mulighet for tilvalg med toalettrom istede for kontor.

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

**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,-

Kjøper skal betale forskudd på kr 150.000,- ved inngåelse av kjøpekontrakt når garanti er stilt.

**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 KB senteret med Europris og Kiwi og 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 til Kløfta stasjon, fra holdeplassen "Borgen" som ligger ved E16, ca 1,6 km fra boligene. (se ruter.no for tider),  
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 m²  
BRA - e: 5 - 5 m²

**Garasje/Parkering**  
Det følger en carportplass med plass til 2 biler i lengden til hver bolig, og det er opplegg/trekkerør for fremtidig el-bil lader i carport.

**Boder**  
Det følger bod i hver bolig, samt sportsbod i bakkant av carport.

**Fremdriftplan og ferdistillelse**  
Bolgene skal settes opp høsten 2025 og våren 2026.  
Overtagelse/innflytting fra 1. november 2025- 1. november 2026.

Eiendommene kan fritt besiktiges fra inngjerding,

eller be om visning med megler/utbygger.

**Forsikringselskap**  
Byggmesterforsikring.

**Tomtetype**  
Eiet

**Tomteareal**  
3452 m²

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

Utomhus vil tomten leveres grovplanert med stedige masser. Utenfor Stordamringen 38 a, b og c er det lagt ferdigplen. Asfalt i innkjøring og parkeringsplass.

Det opparbeides felles avfallshåndtering på eiendommen ved snuplass foran hus 2 (36 B). Plassering av denne er ikke 100% fastsatt, og kan endres.

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 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 moderne kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning leveres ihht. kjøkkentegning fra Sigdal eller tilsvarende. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Hvitevarer medfølger i visningsboligen (Stordamringen 38 a).

**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 beplatingsarbeider, garderobeskap, m.m. (se leveransebeskrivelsen for utfyllende liste).

**Diverse**  
For Hus 1-4 kommer det boliger bak. For alle boligene går det turdrag/sti bak.

Det er ca 100 mål som totalt skal bygges ut, så kjøpere må påregne utbygging i området i noen 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 taktekking med Protan PVC membran fra Protan eller tilsvarende med renner og nødvendig sluk-system. Dette inkluderer også dampsperre.  
Pulttak: Taktekking med Protan PVC membran fra Protan eller tilsvarende. Undertak av x-finer eller rupanel.  
Skråtak: Skråtak med Protan PVC membran fra Protan eller tilsvarende. Undertak med vindtettingsduk.

Alle vinduer leveres i vakumimpregnerert 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.

Terrasser leveres med folietekking membran fra

Protan 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 leveres og monteres BerrAlloc 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 dusjnische, eller tilsvarende flis fra Fagflis.

Vegger: Vegger har smartpanel, skyggemalt farge - Lys Sand. På bad benyttes x-finer/rupanel og membranplate type Litex eller tilsvarende. På vaskerom benyttes ferdigmalt smartpanel.

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.

**Kabel-TV/bredbånd**  
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.

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 med panelovner og gulvarme i bad.

Det er pipeløp fra taket og ildsted kan leveres som tilvalg.

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 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](http://www.skatteetaten.no).

Informasjon om 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.

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.

Tilbud på lånefinansiering

Boligene selges med mulighet for lån fra Husbanken. Lånet kan maksimalt utgjøre 85% av salgsprisen. Kjøpere 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.

Mulighet for Deleie:

Boligen kan kjøpes med Coo Deleie. Coo Deleie er et selskap som tilbyr boligkjøpere å kjøpe eiendom sammen med disse, dersom man ikke har nok egenkapital til å kjøpe boligen selv. I deleie med Coo består den løpende kostnaden til kjøper av renter og avdrag på kjøpers andel av boliglånet, og en forholdsmessig leie for den andelen av boligen Coo eier og som kjøper benytter.

Når en inngår deleie med Coo så kan dette gjøres i ulike eierbrøker, tilpasset kjøpers egenkapital. Fra 1.1.2025 er kravet at minimum 10% av boligens verdi skal være finansiert med egenkapital. Coo har vanligvis en eierbrøk på 50/50, men tilbyr at du kan eie mellom 30 % og 90 % av boligen. Boliglånet fordeles etter samme brøk. Dersom du ønsker å innløse eierandeler så må dette skje i hele tideler av gangen. Coo sin intensjon er at du skal kunne kjøpe ut deres andel av boligen innen 3-5 år.

Boliglånet har kjøper og Coo i fellesskap, og det er et helt ordinært boliglån i en norsk bank med normale vilkår. Coo betaler renter og avdrag på sin andel av boliglånet, mens kjøper er ansvarlig for renter og avdrag på sin andel. Bankene undersøker kjøpers betjeningsevne, og siden målet er at kjøper skal kunne eie hele boligen selv en dag må kjøper ha betjeningsevne for hele boliglånet. Deleie tilbys kun til personer som skal kjøpe boligen som primærbolig. Utleie av boligen må forhåndsgodkjennes av Coo, da hensikten er at du selv skal bo i boligen. Du kan selge boligen igjen, men ikke før det har gått 3 år. Boligen skal da selges i det åpne markedet. Coo Deleie har likelydende vilkår som kjøper ihht. bustadoppføringslova.

For å vite mer om dine muligheter med Deleie, kan du ta kontakt med selger, eller booke en tid med Coo for en uforpliktende prat. Link for bookingmøte med Coo: <https://calendly.com/coo-booking/deleie-borgen-vest-teams>

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 ferdigstillelse.

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 og midlertidig brukstillatelse  
Det vil foreligger 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  
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 panterett 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.

Generelle kjøpsbetingelser

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 betegnelse.

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 målereglene 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 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 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 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. 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.).

**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 forsinker 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 dekningsalg for kjøpers regning.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 28.000,- eks. mva. for salg av hvert salg i prosjektet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr/ oppgjør kr 5.500,- per salg og visninger kr 2.000,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for

utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg.

**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

**Ansvarlig megler**

Ann Kristin Hoset  
Eiendomsmegler MNEF  
ann.kristin.hoset@aktiv.no  
Tlf: 980 85 692

**Ansvarlig megler bistås av**

Ann Kristin Hoset  
Eiendomsmegler MNEF  
ann.kristin.hoset@aktiv.no  
Tlf: 980 85 692

**Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981 129 792  
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

**Salgsoppgavedato**  
12.09.2025

# Byggebekrivelse

Eneboliger BKS9



Vedlegg



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 tømrerarbeider, 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 stålpipes 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:

11 mm Smartpanel skygge malt farge-Lys 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 lufte - klemlekt  
Musebånd  
19x123/148 mm liggende/stående dobbelfals kledning Ultimatt eller tilsv.

### 2.2 Innervegger.

#### 2.2.1 Bærende innervegger:

48 x 98 - 148 mm bindingsverk.  
70 mm isolasjon kvalitet 38.  
11 mm Smartpanel skygge malt farge-Lys Sand På våtrom benyttes x-finer/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 farge -Sand  
På våtrom benyttes x-finer/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.  
11 mm Smartpanel skygge malt farge-Lys Sand På våtrom benyttes x-  
finer/rupanel og membranplate type Litex eller tilsvarende.

2.3 Etasjeskiller/bjelkelag og gulv.

2.3.1 Gulv 1. etg:

Det leveres og monteres BerrAlloc laminat eller tilsvarende med  
tilhørende parkettunderlag på betonggulvet i alle tørre rom.

2.3.2 Etasjeskiller/gulv 2. etg.:

Det leveres og monteres BerrAlloc 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.  
11 mm Smartpanel skygge malt farge-Hvit

2.3.3 Gulv og vegg i bad 1 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 ferdigmalt Smartpanel.

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 Taktekking:

FLATETAK

Komplett taktekking med Protan PVC membran fra Protan 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  
11 mm Smartpanel skygge malt farge-Hvit

PULTAK

2.4.2 Taktekking med Protan PVC membran fra Protan eller tilsvarende.

Undertak av x-finier eller rupanel  
Vindtettingsduk  
Ubrennbar isolasjon leveres i.h.t energiberegninger min 350mm  
Takstoler selvbærende.  
Dampsperre 0,15mm  
48 x 48 mm nedforingslekt  
11 mm Smartpanel skygge malt farge-Hvit

SKRÅTAK

2.4.3 Skråtak med Protan PVC membran fra Protan

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  
11 mm Smartpanel skygge malt farge-Hvit

2.4.4 Limtredragere/ståldragere:

Nødvendige ståldragere i Bjelkelag ligger skjult.  
Limtredragere kan bli synlig og males Hvit.

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 Hvit eller tilsvarende. U-verdi etter energiberegning (1,0).

**2.7 Ytterdører og porter.****2.7.1 Hoveddør:**

Hoveddør type Strand fabrikkmalt fra Harmonie eller tilsvarende leveres som malt S-7500 dempet sort og sotet glass  
Hoveddører er standard 100 cm bredde og utadslående. Disse leveres med sylindrlås og vrider. Terskler tilpasset krav om tilgjengelighet boenhet.

**2.7.2 Balkongdør:**

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

**2.7.3 Boddør**

Boddør type silje Hvit fra Harmonie eller tilsvarende. Boddører er standard 100 cm bredde og utadslående. Leveres med sylindrlås og vrider.

**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/terrassedører 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.

3.1.2 Sort ventilert stålpipes fra ferdig himling til over tak. Klart for tilkobling av ildsted. Ildsted er ikke med i leveransen.

**3.2 Ventilasjon m.m.****3.2.1 Balansert ventilasjon:**

Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres fra Flexit eller tilsvarende. Plassert i Bod/vaskerom hvor synlige kanaler over aggregat kan forekomme. Rørføringer i kasser og nedsenket himling kan forekomme. Styringskabel trekkes frem til styrepanel. Det er mulig å installere styring på app men ikke standard leveranse.

**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 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.
- Tilknytningsskap 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
- Rørapplegg 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

- Rørapplegg for kobling mellom vent.aggregat og styrepanel.
- Standard leveranse på brytere og stikkontakter og øvrige utstyr har hvit farge

• **Lysutstyr og varmeutstyr inngår følgene i leveransen:**

- Utelys på vegg
- Downlights i Carport
- Taklys i Sportsbod
- Panelovner på soverom og oppholdsrom med termostad for lokal nattsenking.
- Varmekabel med termostad i bad 1.etg, entre og bod/vaskerom 1.etg med termostad 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 kvae / harpiks, og utslag av dette kan forekomme, særlig rundt kvist, og er en naturlig del av produktet.

**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 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 bygg vask innebærer at alle flater vaskes, men bygge støv virvles opp, og vil legge seg etter endt vasking. Det må derfor påregnes noe bygge støv på overflater ved overtagelse av boligen. Vinduer vaskes innvendig og utvendig, dersom værforhold tillater det.

#### 11.0 INNGÅR IKKE I LEVERANSEN

Utstyr som er stiplet på dokument tegningene inngår ikke i leveransen. Unntatt fra dette er evt. stiplede konstruksjonsløsninger. Ellers 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/fargede, eksempelvis listverk, dører og vinduer samt trapp leveres «fabrikkmalte». Det samme gjelder også veggplater/panelbord

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 vedlikeholdsoppgaver som følger med som eier av boligen, og de tilhørende utomhusarealer. All FDV leveres i [www.Boligmappa.no](http://www.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:



# Furubakken 18A

Nabolaget Borgen - vurdert av 46 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Reinlendersnippen<br>Linje 436    | 3 min<br>0.3 km |
| Kløfta stasjon<br>Linje L13, L13x | 8 min<br>6.6 km |
| Oslo Gardermoen                   | 17 min          |

### Skoler

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Borgen skole (1-7 kl.)<br>142 elever, 7 klasser            | 15 min<br>1.2 km |
| Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)<br>350 elever, 10 klasser | 10 min<br>7.3 km |
| Vesong ungdomsskole (8-10 kl.)<br>325 elever, 18 klasser   | 10 min<br>7.4 km |
| Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.)<br>340 elever          | 11 min<br>8.1 km |
| Hoppensprett vgs Jessheim                                  | 11 min           |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser     | 13 min<br>8.8 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

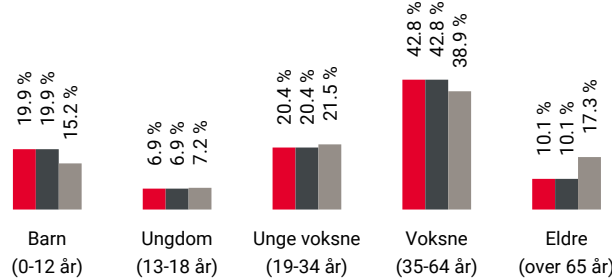
Veldig bra 77/100



### Naboskapet

Godt vennskap 73/100

### Aldersfordeling



| Område | Personer  | Husholdninger |
|--------|-----------|---------------|
| Borgen | 1 248     | 539           |
| Borgen | 1 248     | 539           |
| Norge  | 5 328 198 | 2 398 736     |

### Barnehager

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Borgen barnehage<br>68 barn, 4 avdelinger               | 15 min<br>1.2 km |
| Læringsverkstedet bhg - Borgen<br>23 barn, 2 avdelinger | 19 min<br>1.6 km |
| Fladbyseter barnehage (0-5 år)<br>65 barn               | 7 min<br>5.1 km  |

### Dagligvare

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Coop Extra Algarheimveien | 7 min |
| Kiwi Kløfta               | 9 min |

### Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



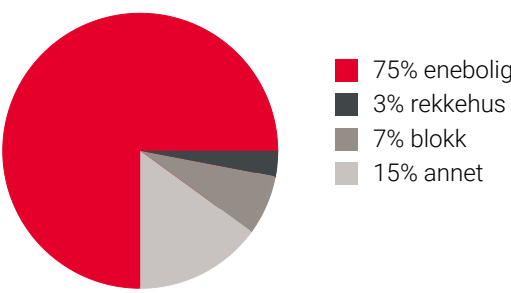
### Trafikk

Lite trafikk 94/100

### Sport

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Alfhallen - Flerbrukshall<br>Aktivitetshall | 14 min<br>1.1 km |
| Borgen Balløkke<br>Ballspill                | 14 min<br>1.2 km |
| Sportica Kløfta                             | 9 min            |
| Nemus Fysio                                 | 9 min            |

### Boligmasse



«Stille og rolig miljø, med nærhet til skog og mark»

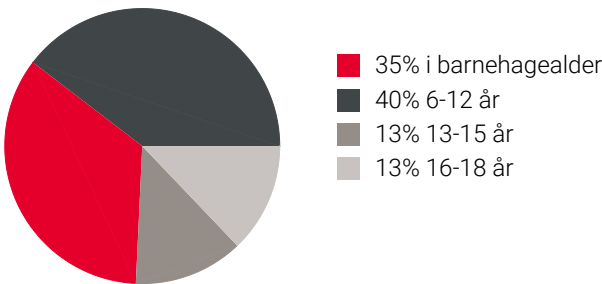
Sitat fra en lokalkjent



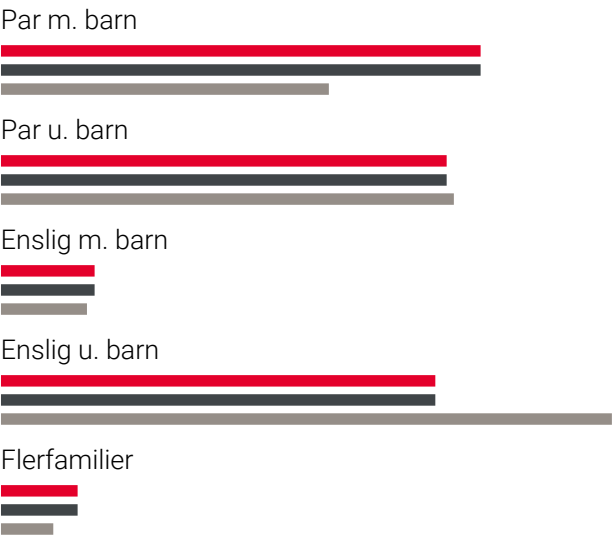
### Varer/Tjenester

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Romerikssenteret     | 10 min |
| Ringan apotek Kløfta | 9 min  |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning



0%

40%

Borgen

Borgen

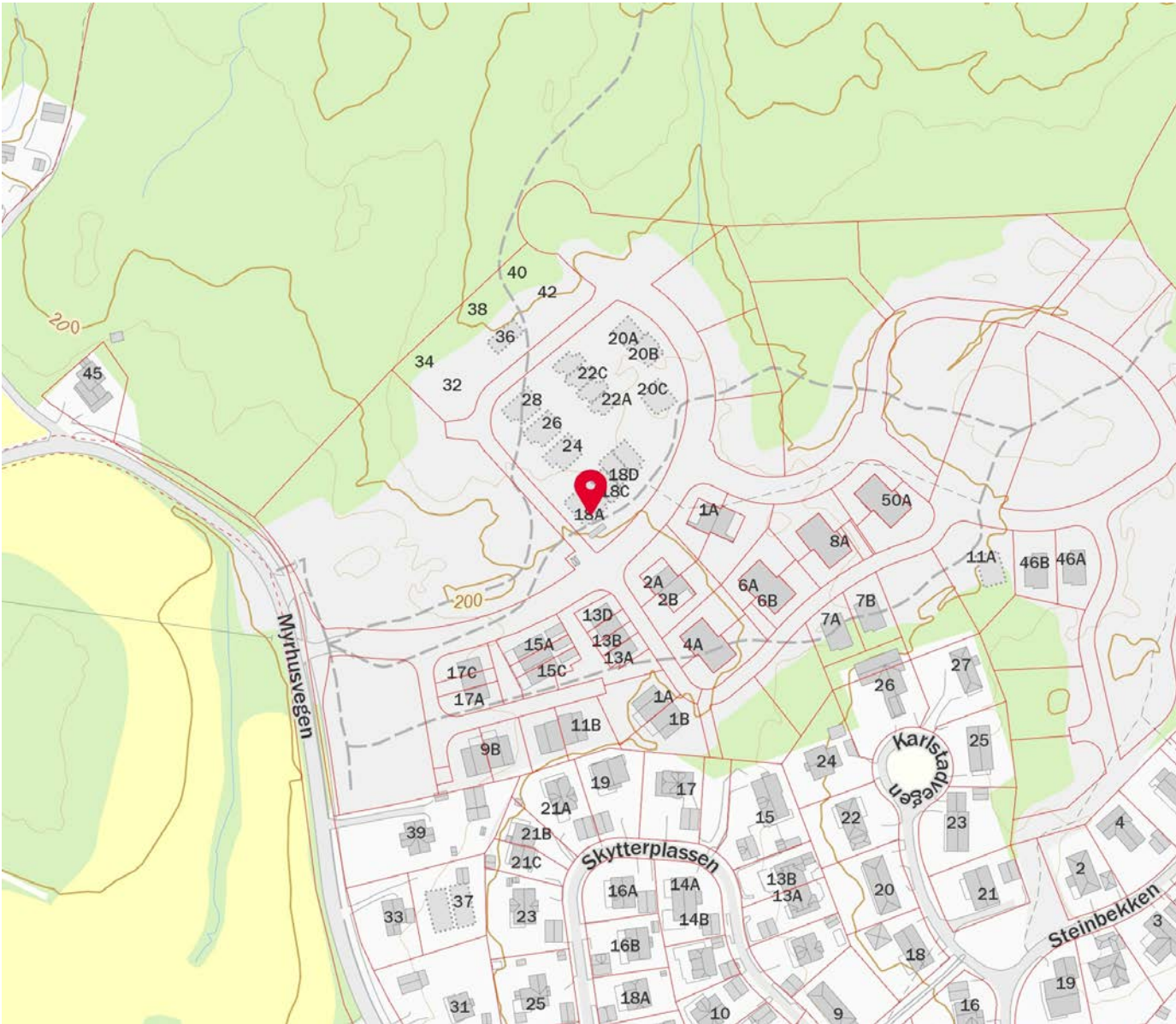
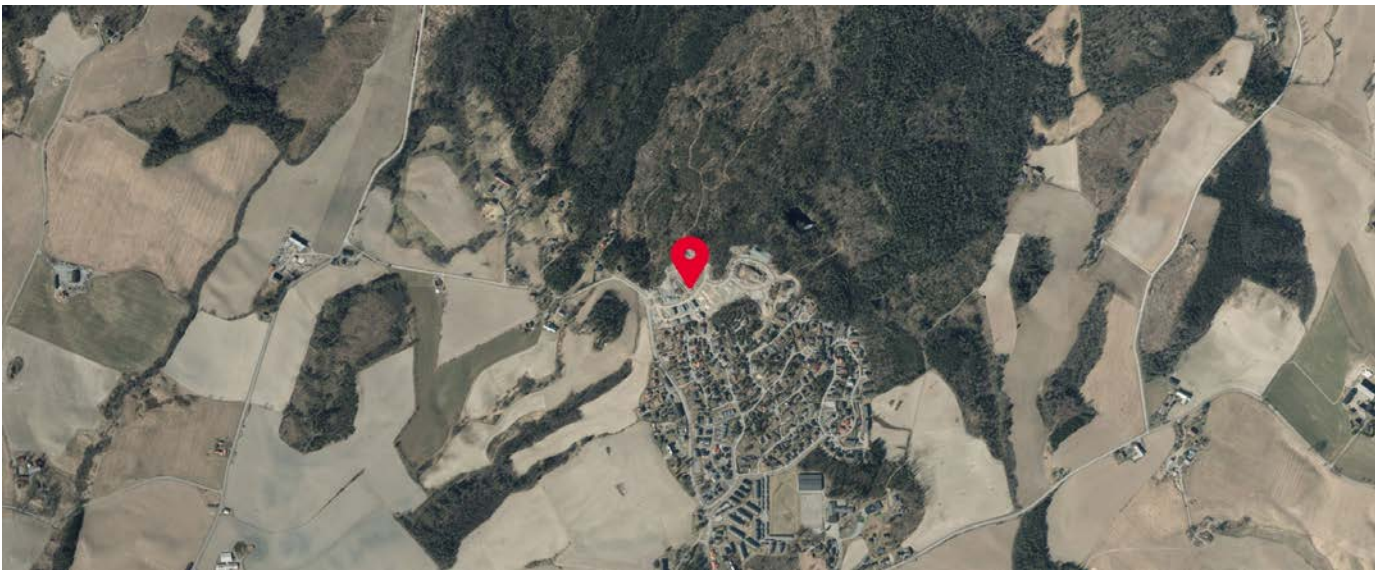
Norge

### Sivilstand

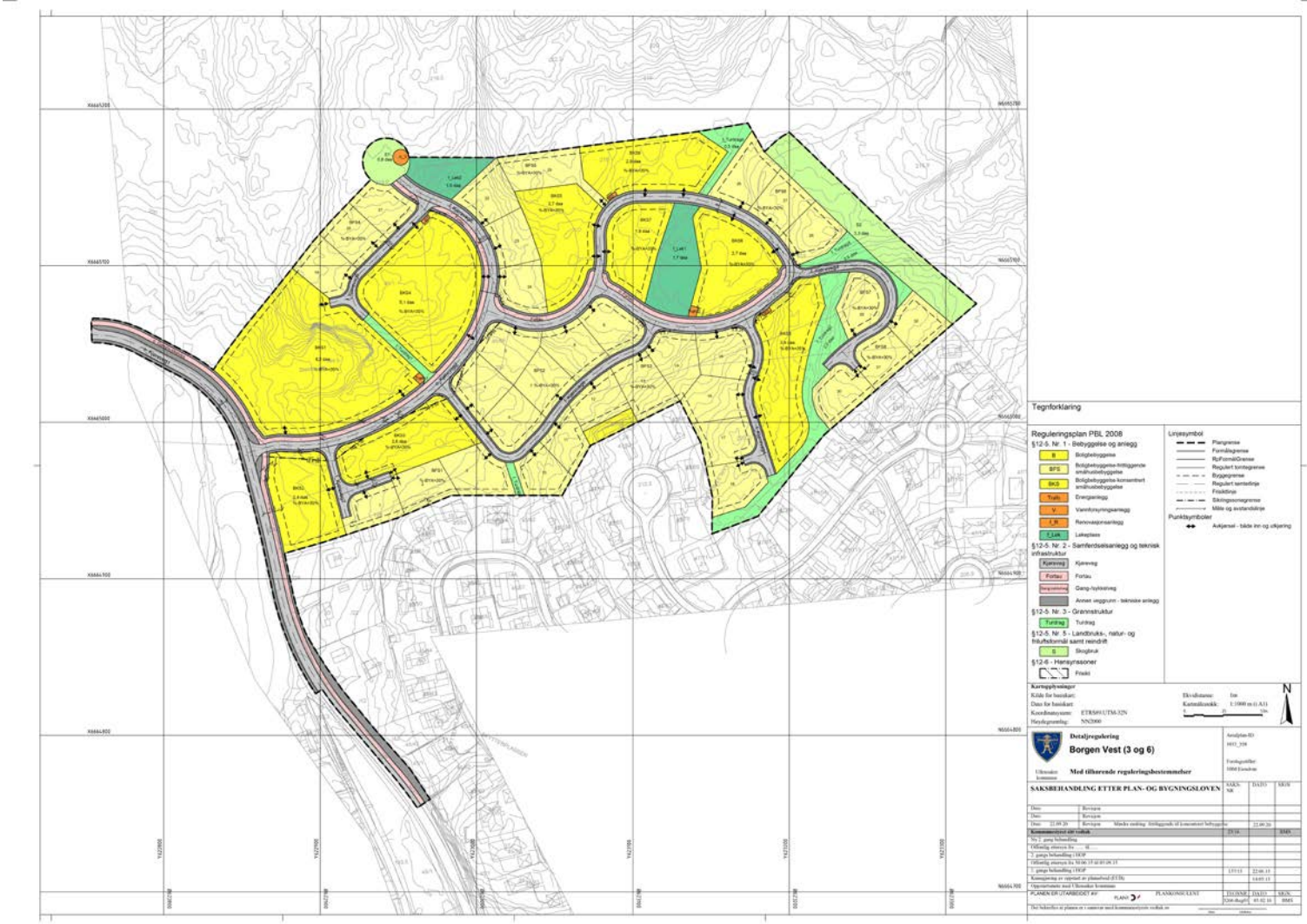
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 34%   |
| Ikke gift     | 57% | 53%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |

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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2021

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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2021



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Jesheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



## 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

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 støynivå 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 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 foreligger 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

Disse boligene oppfyller krav til husbankfinansiering

Boligene oppfyller Husbankens kriterier og er godkjent for Husbankfinansiering, noe som gir dere en svært fordelaktig lånerente i dagens marked.

- Mulighet for Husbankfinansiering\*! Rente fra 4,64% pr 01.01.25.

Kjøp av bolig: 6 900 000,-  
Egenkapital 15 %: 1 035 000,-  
Husbanklån 85 %: 5 865 000,-  
Lånekostnad Husbanklån per mnd.: 33 067,-  
Rentekostnad Husbanklån per mnd.: 22 678,-  
Avdrag Husbanklån per mnd.: 10 389,-  
Skattefradrag (22%) Husbanklån pr mnd.: 4 989,-

Fordeler med lån fra Husbanken

- Lavere rentesatser enn privatbanker
- Stabile rentebetingelser
- Gode lånevilkår, lån med lengre nedbetalingstid og avdragsfrie perioder
- Fleksibilitet
- Rask saksbehandling

For mer informasjon om lån i Husbanken se Husbankens lånekalkulator,  
<https://www.husbanken.no/rente/>

Normalrente i andre private storbanker pr. 01.11.23: 5,6 % gir en lånekostnad på 36 367,-  
hvorav rentekostnad utgjør 27 370,- og avdrag utgjør 8 997,-  
Besparelse pr. mnd. med Husbanken: 3 300,- per mnd.

En endring i styringsrenten vil først få effekt på rentene i Husbanken etter 6 måneder, i private  
banker 6 uker.

**V E 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. 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, parabolantenner 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 vedtektsbetemmelser 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

10.1Pålegg 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.

10.2Krav 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 ufravikelige bestemmelseer i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65.

---ooOoo--

Ann Kristin Hoset



|                                                           |                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stilling</b><br>Eiendomsmegler MNEF                    | <b>Antall år i bransjen</b><br>18 år                                                 |
| <b>Mobil</b><br>98 08 56 92                               | <b>Områdeerfaring</b><br>Øvre Romerike                                               |
| <b>Mail</b><br>ann.kristin.hoset@aktiv.no                 | <b>Boligtyper</b><br>Eneboliger, leiligheter, tomter, fritidsboliger, prosjekt, m.m. |
| <b>Relevant utdanning</b><br>BI Norwegian Buisness School |                                                                                      |

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

**Best resultat for kunden - hver gang**

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

- Du benytter deg at et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.
- Vi har profesjonelle fortografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).
- Flotte annonser og salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkel over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og i budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan birdra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyreere pris på din bolig.

*Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.*



Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

**[www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)**

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •  
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •  
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40

E-post: [post@aurskog-sparebank.no](mailto:post@aurskog-sparebank.no)



**Aurskog**  
**SPAREBANK**



Et trygt skritt videre

**For oss i Aktiv Eiendomsmegling handler det om å ta deg videre i livet – om å dele gleder, fellesskap og seire med deg. Derfor er vi også hovedsamarbeidspartner til SOS Barnebyer.**

Hver gang noen kjøper eller selger bolig gjennom oss bidrar det til at flere barn får et trygt og godt hjem gjennom SOS Barnebyer – et trygt skritt videre i livet.

For hvert hjem vi formidler, gir vi 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å gi flere barn et trygt og godt hjem?  
Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2260, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



**aktiv.**  
Tar deg videre

**aktiv.**  
Nybygg