



aktiv.

aktiv.
Nybygg

Borgen Vest BKS2, 2040 KLØFTA

**3 flotte og innflytningsklare
rekkehus med meget god
planløsning!**

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.





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: 4 490 000 - 4 730 000
Omkost.: 56 076
Selger: 3 Bygg Mester Eiendom AS
Org.nummer: 976842197
Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 96 m²
BRA Total: 101 m²
Tomt: 2388m²
Matrikkel: gnr. 45, bnr. 81
Oppdragsnr: 1208245020
Sist oppdatert: 13.05.2024

Nye, flotte og innflytningsklare rekkehus med carporter.

Borgen Vest er et utbyggingsområde som utvikles over flere byggetrinn. På felt BKS2 er det oppført 12 rekkehus, og 3 av disse er nå for salg!

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 trives godt.

Innhold:
1. etasje 48,9 kvm BRA-i: Entre, gang, 2 soverom, teknisk rom og bad.
2. etasje 48,9 kvm BRA-i: Kjøkken, stue og soverom.
U. etasje: Carport og sportsbod på ca 5 kvm BRA-e.

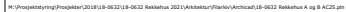




Velkommen til våre flotte rekkehus på BKS2, Borgen Vest! Her er det 3 flotte rekkehus for salg.



Balkongen har rekkverk med glassfronter og meget gode utsiktsforhold.



M:\Projecktstyring\Projeckter\2018\18-0632\18-0632 Rækkehus 2021\Arkitektur\Filarkiv\Archicad\18-0632 Rækkehus A og B AC25.pln

[illegible]



Fint og funksjonert kjøkken fra Marbodal med god skap- og benkeplass.



Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin i kjøkken, som medfølger.



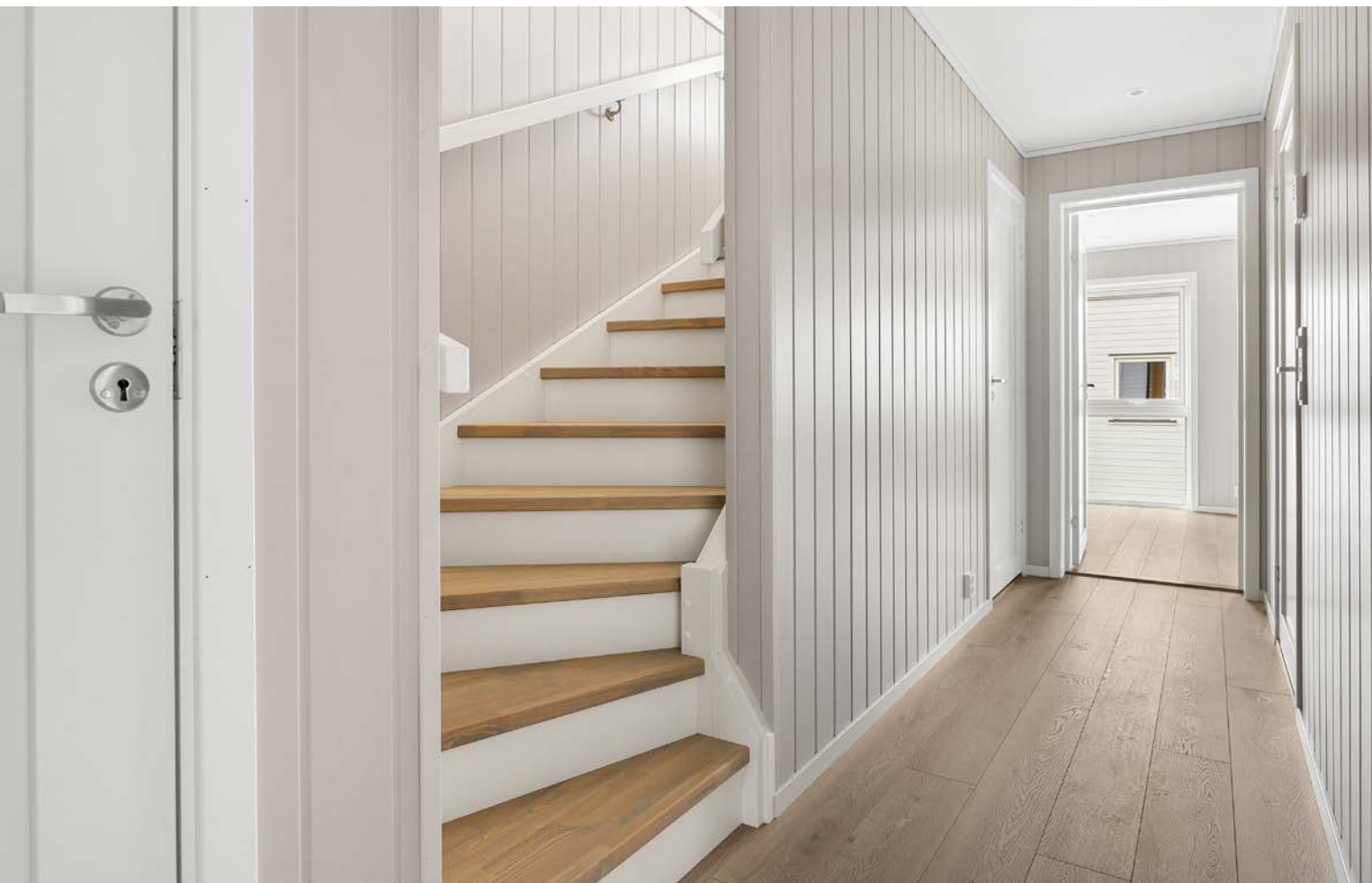
Hyggelig kjøkken med spiseplass
(bildet er digitalt stylet).



I stuedelen er det god plass til
sofagruppe.



Stue med lekker peisovn (bildet er digitalt stylet).







Om eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Borgen Vest er et utbyggingsområde som utvikles over flere byggetrinn. På felt BKS2 er det oppført 12 rekkehus, og 3 av disse er nå for salg!

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 trives godt.

Innhold:
1. etasje 48,9 kvm BRA-i: Entre, gang, 2 soverom, teknisk rom og bad.
2. etasje 48,9 kvm BRA-i: Kjøkken, stue og soverom.
U. etasje: Carport og sportsbod på ca 5 kvm BRA-e.

Pris fra - til
Kr 4 490 000 - 4 730 000

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 348.000,-. Dette gir en dokumentavgift på ca kr. 8.700,- pr bolig. Det tas forbehold om endring i gebyrer, offentlige avgifter, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-

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

Totale omkostninger kr 56.076,-

Kjøper skal betale forskudd på kr 50 000,- 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.

Prisinformasjon
Se prislister for nærmere informasjon per enhet.

Beliggenhet og Adkomst
Prosjektet ligger ved et landlig, trafikkstille og meget 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 er togstasjon på Kløfta med god togforbindelse til Oslo, og det tar ca 33 min til/fra Oslo S. Gode parkeringsforhold for pendlere.

Tid med bil ca:
6 min til Kløfta
16 min til Gardermoen
12 min til Jessheim
20 min til Lillestrøm
25 min til Oslo

For mer info se:
www.borgenvest.no
www.ullensaker.kommune.no, og søk Borgen.

Adkomst:
Fra E6: Ta av ved Kløfta og ta så til høyre i rundkjøringen mot Kongsvinger (E16

Kongsvingervegen). Etter en stund tar du første avkjøring til høyre mot Borgen/Ingjersmyr. Følg så Gamle Kongsvingeveg og ta av på din 4. avkjøring på venstre side til Myrhusvegen. Etter ca 1 km vil du få det nye boligfeltet på høyre hånd.

Areal
BRA - i: 96m²
BRA - e: 5 m²

Garasje/Parkering
Det følger carportplasser med plass til 2 biler i lengden til hver boligseksjon. Parkeringsplassene ligger i underetasjen til bygget og også beboerne i bygg 3 har sine parkeringsplasser her. Opplegg/ trekkerør for fremtidig el-bil lader i carport.

For øvrig gjesteparkering og HC plass på sameiets felles tomt.

Boder
Det følger sportsbod på ca 5 kvm i bakkant av carport til hver bolig.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Boligene er ferdigstilt og innflytningsklare om man ønsker rask overtagelse.

Forsikringselskap
Selger holder boligene forsikret frem til overtagelse, via Byggmester forsikring.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
2388 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Felles tomt for sameiet. Utomhus er tomten grovplanert med stedige masser. Asfalt i innkjøring, parkeringsplasser og carporter. Delvis belagt med plen og grus.

Leveranse

Kjøkken

Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.

Kjøkkeninnredning fra Marbodal med moderne hvite glatte fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer som oppvaskmaskin, koketopp og komfyr inngår i leveransen.

Bad

Fislagt bad med stilrene fliser og gulvvarme.

Baderomsinnredning med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning, dusjihjørne og opplegg for vaskemaskin.

Andre oppholdsrom

Teknisk rom med varmtvannsbereeder på 200 liter og fordelerskap.

Garderobe-fasiliteter

Følgende leveres ikke uten egen tilleggsavtale med utbygger: Utvendig hage- og beplantningsarbeider, garderobeskap, osv.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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.

Innvendige bilder i annonse og salgsoppgave er fra nr 7 D.

Konstruksjon

Boligene er oppført med plate på mark/plasstøpt betongvegger for bygg med carport. Ringmur av isolerte og armerte EPS elementer og radonduk i grunnen. Yttevergger for øvrig i trebindingsverk utvendig kledd med liggende dobbelfals fabrikkmalt kledning. Utvendig leveres panelet ferdig råtebehandlet, grunnet og med 1 mellomstrøk fra fabrikk. Komplette takteking med asfalt takbelegg fra Isola eller tilsvarende med renner og nødvendig sluksystem jf. tegning.

Alle vinduer leveres i vakumimpregnert furu og fabrikkmalt. Vinduer leveres med beslag og beistning 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 i farge hvit.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Balkong/terrasse leveres med impregnert terrassebord som følger fall på tilfarere.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres fra Flexit. Plassert i bod hvor synlige kanaler kan forekomme. Rørføringer i

kasser og nedsenket himling kan forekomme.

Overflater og kledning

Gulv:

12 mm Mammut laminat eller tilsvarende med tilhørende parkettunderlag på betonggulvet i alle tørre rom. På baderomsgulv og gulv i teknisk rom er det flis av typen Kinetic Grey 20X20 cm og 10x10cm i nedsenket dusjinisje. På gulv i entre er det flis av typen Moonstone 60x60 cm.

Vegger:

Vegger av ferdigmalt MDF veggplater. På våtrom benyttes x-finer/rupanel og membranplate type Litex eller tilsvarende. På baderomsvegger er det flis av typen Plain Color Block White 25x40 cm.

Himlinger:

Himlinger er malt hvite. Downlights i bad, entre, stue og kjøkken i 2. etg iht. elektrotegning. På innvendig tak i våtrom benyttes våtromsmaling.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

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

Energimerking

Oransje B.

Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming.

Sameiet/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen, og vil variere årlig. Kommunale avgifter for boligene er ca 14.000,- per år.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune. Interessenter gjøres oppmerksom på at eiendomsskatt reguleres av kommunen, og derfor kan tilkomme ved en senere anledning.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Privat stikkvei til Myrhusvegen som er en offentlig vei. Furubakken 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
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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Forretningsfører
Bor BBL

Organisasjonsform
Boligene vil være del av Furusletta 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.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene er kr. 2 007,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkl.: felles bygningsforsikring, kabel-tv/internett, velkontigent og noe til vedlikeholdsfond.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte boliger ved ferdigstillelse. Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og

fordeles iht. vedtektene

Vedtekter/husordensregler
Det er utarbeidet utkast til vedtekter som følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

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

3209/45/81/6:
24.02.1869 - Dokumentnr: 900036 - Utskifting
Overført fra: Knr:3209 Gnr:45 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1950 - Dokumentnr: 2151 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:45 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2014 - Dokumentnr: 934400 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:45 Bnr:69
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3209 Gnr:45 Bnr:81
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
Overført fra: Knr:3209 Gnr:45 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2023 - Dokumentnr: 610991 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/12

Boligene overtas med påhvilende servitutter mv. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, seksjonering, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for rekkehus med 12 boenheter, datert 18.01.2024.

Adgang til utleie
Hele boligen kan leies ut.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift
Privat stikkvei til Myrhusvegen som er en offentlig vei. Furubakken 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 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med feltbetegnelse BKS2 i reguleringsplan for Borgen Vest. Vedtatt

08.03.2016.

Avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplanen for Borgen. Vedtatt 05.12.2011.
Avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2021-2030 i Ullensaker kommune.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

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.

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

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

dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. 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. § 3.

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 for 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, "moblerte" 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/beilggenhet 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» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger datert 17.04.2024.

Arealene i salgsoppgaven og annet

markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA-i) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom tilsvarer bruksareal fratrasket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse.

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. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

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.

Da boligene er ferdigstilt, kan det ikke velges ytterligere tilvalg.

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.

Avbestilling

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

Viktig informasjon

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

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.

Byggebeskrivelse

REKKEHUS FURUBAKKEN 3-7



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, og anvisninger fra SINTEF Byggforsk.

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

Innkassinger og nedsenket himling grunnet rørføringer kan forekomme.

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

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

Byggebeskrivelsen er inndelt i følgende hovedposter:

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

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

1.1 Generelt.

- Grunnarbeider inngår i standard leveranse.
- 1.1.2 Plate på mark/ Plaststøpt betongvegger for bygg med carport
Ringmur av isolerte og armerte EPS elementer og
isolert plate på mark i betong. Det isoleres med EPS 80 300mm kl.38.
Radonduk i grunnen og radonbrønn med lufting over tak.
- 1.1.3 Det leveres komplett vedovn type Duo 5 fra Nordpeis eller tilsvarende
og ventilert stålpipeline som standard.

2.0 TØMRER- OG SNEKKERARBEIDER.

2.1 Yttervegger

2.1.1 På murkrone Furubakken 3 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 ferdigmalt MDF veggplate skygge eller tilsvarende.
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 og eller GU
23 x 48 mm lufte - klemlekt
Museband
19x123 mm liggende dobbelfals fabrikk malt kledning fra Ultimalt eller
tilsv.

2.2 Innervegger.

2.2.1 Bærende innervegger:

48 x 98 - 148 mm bindingsverk.
70 mm isolasjon kvalitet 38.
11 mm ferdigmalt MDF veggplate skygge eller tilsvarende.
På våtrom benyttes x-finer/rupanel og membranplate type Litex eller
tilsvarende.

2.2.2 Ikke bærende innervegger:

48 x 98 mm bindingsverk.
70 mm isolasjon kvalitet 38.
11 mm ferdigmalt MDF veggplate skygge eller tilsvarende.
På våtrom benyttes x-finer/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.
11 mm ferdigmalt MDF veggplate skygge eller tilsvarende.

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

2.2.4 Ikke bærende innervegger i sportsbod Carport

48 x 148 mm bindingsverk.
150 mm isolasjon kvalitet 36.
12 mm finer.

2.3 Etasjeskiller/bjelkelag og gulv.

2.3.1 Gulv 1. etg:

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

2.3.2 Etasjeskiller/gulv 2. etg.:

Det leveres og monteres 12 mm Mammut laminat eller tilsvarende med
tilhørende parkettunderlag.
22 mm vannfast sponplate
Bjelkelag av I-bjelke 300
150 mm isolasjon kvalitet 38.
300 mm isolasjon kvalitet 34 i randsone.
23 x 48 mm nedforingslekt.
13 mm gips sparklet og malt Hvit

Bjelkelag/gulv 1. etg. For Furubakken 5 og 7:

Det leveres og monteres 12 mm Mammut laminat eller tilsvarende med
tilhørende parkettunderlag.
Flytesparkel 25mm
Trinnlydplate 20mm
22 mm vannfast slisset sponplate
Bjelkelag av I-bjelke 300
300 mm steinull isolasjon kvalitet 36.
GU vindtett
23 x 48 mm nedforingslekt.
13 mm gips
23 x 48 mm nedforingslekt.
Steni Color fasadeplate - Betongfarge

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

Det legges flis type: Plain Color Block White 25x40 cm på vegg, gulv
Kinetic Grey 20X20 cm og 10x10cm 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. Innstøpte varmekabler.

2.3.5 Gulv i teknisk rom:

Det legges flis Kinetic Grey 20X20 cm på gulv med sokkelflis opp mot ferdigmalte MDF plater.

2.3.6 Dekke i sportsbod Carport:

Dekke i bod utføres i betong.

2.4 Takkonstruksjon.**2.4.1 Taktekking:**

Komplett taktekking med asfalt takbelegg fra Isola eller tilsvarende med renner og nødvendig sluksystem jf. tegning.
18mm x-finér
350mm isolasjon kl.36
Sperrer av I-bjelke 48x350mm.
48 x 48 mm nedforingslekt
13 mm gips sparklet og malt Hvit

2.4.2 Limtredragere/ståldragere:

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

2.5 Terrasse.**2.5.1 Til balkong leveres:**

Himling 19x148mm d-fals grunnet hvit.
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/spiler. iht. Fasadetegning.

2.6 Vinduer.**2.6.1 Generelt:**

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

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

Hoveddør type Strand farge Grå fabrikk malt fra Harmonie eller tilsvarende leveres som malt og med glassfelt.
Alle hoveddører er standard 100 cm og utadslående. Disse leveres med sylinderlås og vrider.

2.7.2 Balkongdør:

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

2.7.2 Boddør- Sportsbod i carport:

Boddør type Strand farge Grå fabrikk malt fra Harmonie eller tilsvarende leveres som malt. Alle hoveddører er standard 100 cm og utadslående. Disse leveres med sylinderlås og vrider.

2.8 Innerdører.**2.8.1 Hele huset:**

Innerdører type Line 1 speil fabrikk malt i hvit fra Harmonie eller tilsvarende. Dørkarmer hvitmalt og dørvidere inngår. Flate terskler.

2.9 Kjøkken-, bad-, og garderobeinnredning.**2.9.1 Kjøkkeninnredning:**

Kjøkkeninnredning leveres ihht. Kjøkkentegning fra Sigdal eller tilsvarende. Hvitevarer som oppvaskmaskin, koketopp og komfyr inngår 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 spilegelender med runde spiler

2.10.2 Trapp:

Trappen leveres fra Nor Trapp eller tilsvarende med hvite vanger, runde tre-spiler og beiset furu trappetrinn med barnesikring tilnærmet gulvet sin farge

2.10.3 **Rekkverk til trapp:**

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

2.11 **Foringer og belistning.**

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

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

3.0 **BLIKKENSLAGER- OG VENTILASJONSARBEIDER**

3.1 **Blikkenslager**

3.1.1 Takrenner av stål leveres komplett med forkantbeslag, nedløp og nødvendig tilbehør, i farge sort.
Gesimsbeslag og Pipebeslag leveres i farge sort.
Kjøkkenavkast fra ventilator gjennom yttervegg.

3.2 **Ventilasjon m.m.**

3.2.1 **Balansert ventilasjon:**

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

4.0 **RØR- OG SANITÆRINSTALLASJONER.**

4.1 **Generelt.**

Rør og sanitærinstallasjoner iht. enhver tids gjeldende tekniske forskrift.

Avløpsledningene i bunn legges av PP rør/deler fra 1.m ut fra grunnmur og fram til inntegnet utstyr i kjeller/sokkel/hovedplan. Vanninntaket legges av 32mm plastvannledning fra 1.m ut for grunnmur og fram til innvendig stoppekran. Sanitærutstyr leveres i hvit farge.

Ett-greps blandebatteri og tappekraner er forkrommet.

Alle skjulte vannledninger legges heltrukket, rør i rør. Avløpsrør i plast.

For rom med vanninstallasjoner der det ikke er sluk leveres installasjonene med automatisk vannavstenging.

4.2 **Sanitærutstyr.**

4.2.1 **Bunnledning:**

1 stk. bunnledning .

4.2.2 **Utvendig:**

1 stk. 1/2" tappekran frostfri

4.2.3 **Tekniskrom:**

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

4.2.4 **Bad, 1 eller 2. etg.:**

1 stk. vegghengt WC Type Geberit monolith eller tilsvarende.

1 stk. servantbatteri forkrommet

1 stk. blandebatteri for dusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass

1 stk. sluk 75mm pp

1 stk. vannutkaster

1 stk. vaskemaskinkran

4.2.6 **Kjøkken**

1 stk. kjøkkenbatteri med avstenging til oppvaskmaskin.

5.0 **Elektriske installasjoner**

5.1 **Generelt.**

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

Standard leveranse

- Inntakskabel.
- Sikringsskap med minimum inntil 12 kurser, kombiautomater
- Fotocelle og forankoplet 2 polt bryter til utelys
- Det leveres 2 stk. røykvarsler (type for seriekobling) til hvert innredet plan
- Utvendig stikkontakt på terrasse/balkong
- Ringeanlegg, komplett trådløs
- Røroplegg for TV-antenne, med ett pkt.
- Røroplegg for data, med ett pkt.
- Opplegg/trekkerør for fremtidig EL bil lader i carport
- Røroplegg for kobling mellom vent.aggregat og styrepanel.

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

- Utelys på vegg
- Taklys i Carport
- Taklys i Sportsbod
- Lys under kjøkkenoverskap
- Panelovner på soverom og oppholdsrom.
- Varmekabel med termostat i bad 1/2.etg, og entre 1.etg

- Downlights bad, entre, Stue og kjøkken i 2etg ihht. Elektro tegning.
- Den elektriske installasjonen utføres så langt som mulig som skjult røranlegg. På lydskillevegg vil noe synlig kabel forekomme.

6.0 MALERARBEIDER

6.1 Generelt

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

Innvendig leveres sparklet og malte gips flater på tak. 2 ganger flekksparkling, strimling av skjøter, 3 ganger skjøtsparkling, grunning og 2 strøk maling. Tak i våtrom benyttes Våtromsmaling.

7.0 BRANNSIKRING

7.1 Generelt

1 stk. 6 kg. Godkjent brannslukningsapparat.

8.0 TV/brebånd

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

9.0 TOMT

- 9.1 Areal i henhold til målebrev.
- 9.2 Husnummerskilt monteres på egnet sted ved inngangsparti.
- 9.3 Utomhus vil tomten bli grovplanert med stedlige masser. Asfalt i innkjøring og parkeringsplass.

10.0 RENGJØRING

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

11.0 INNGÅR IKKE I LEVERANSEN

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

om hva som ikke inngår. Alle salgstegninger er illustrasjoner og kan avvike noe fra leveransen og er ikke målsatt.

12.0 AVGIFTER/GEBYRER

- 12.1 I kjøpesummen er tilknytningsavgifter for vann, avløp, og strøm inkludert.
- 12.2 Øvrige avgifter/gebyrer, se salgsprospekt.

13.0 LEK- OG FELLESOMRÅDER

Det er ett 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».

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

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

Prospekt/salgsbrosjyrer er illustrasjoner og ikke et kontraktsdokument. Det tas forbehold om evt. innkassing av installasjoner og nedføring av himlinger. Synlige dragere vil forekomme.

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

NOTATER:



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

Furubakken 18A

Nabolaget Borgen - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Reinlendersnippen Linje 436	3 min 0.3 km
Kløfta stasjon Linje L13, L13x	8 min 6.6 km
Oslo Gardermoen	17 min

Skoler

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

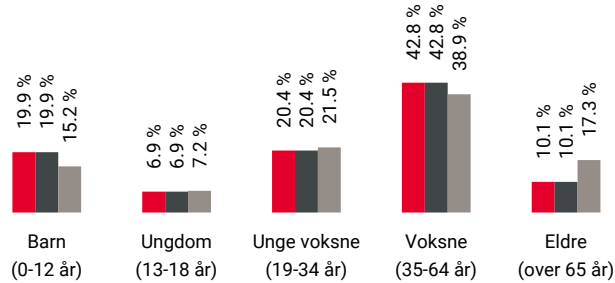


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



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

Dagligvare

Coop Extra Algarheimveien	7 min
Kiwi Kløfta	9 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

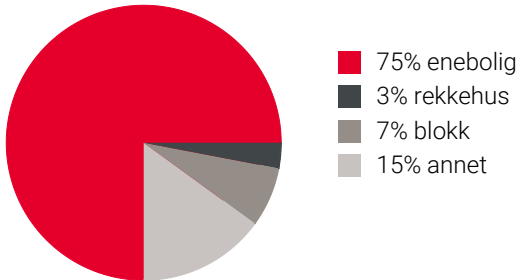
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100

Sport

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

Boligmasse



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

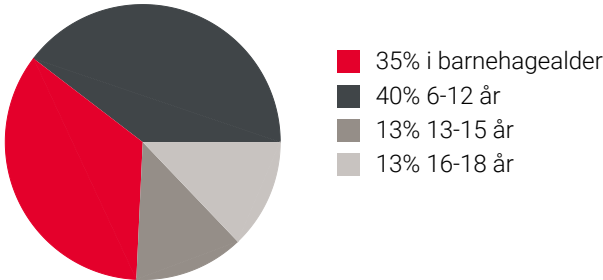
Sitat fra en lokalkjent



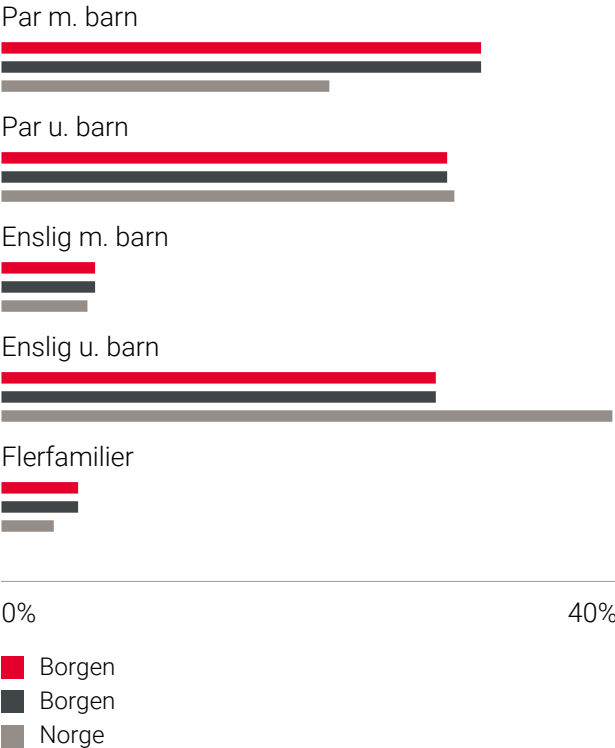
Varer/Tjenester

Romerikssenteret	10 min	
Ringens apotek Kløfta	9 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



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

		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		Arkiv-saksnr: 21/10203 - 23			
Ansvarlig søker: Norgeshus as Per Bortens vei 3 7223 MELHUS		Tiltakshaver: 3 Bygg Mester Eiendom As Industrivegen 28 2069 Jessheim			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Furubakken 3A-D, 5A-D og 7A-D		Gårdsnr. 45	Bruksnr. 81	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art: - Nybygg – 3 rekkehus med til sammen 12 boenheter - Terrengarrondering – Støttemur					
Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse (førstegangsvedtak): 16.02.2022					
Dato for søknad om ferdigattest:		08.01.2024			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven §20-1).					
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.					
Sted: Ullensaker	Dato: 18.01.2024	Underskrift: Liv Kari Krog rådgiver Anne Charlotte Ruud avdelingsleder <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

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 4 - fire medlemmer, en styreleder og 3 styremedlemmer. Årsmøtet velger styrets leder. Styrets medlemmer velges for 2 år

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

8.2 Styremøter

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

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

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

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret

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

8.5 Representasjon

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

9. Mindretallsvern

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

10. Mislighold

10.1Pålegg 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

11. Forhold til lov om eierseksjoner

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

---ooOoo--

Ann Kristin Hoset

**Stilling**

Eiendomsmegler MNEF

Mobil

980 85 692

Mail

ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning

BI Norwegian Business School

Kontor

Aktiv Eiendomsmegling
Jessheim

Antall år i bransjen

16

Områdeerfaring

Øvre Romerike

Boligtyper

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

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

Best resultat for kunden – hver gang

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

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

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

- flotte annonser og prospekt.

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

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

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

- vindusutstilling/monitor sentralt på Jessheim.

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

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

aktiv.
Tar deg videre



I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene, det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.

Hos Petter, Torill, Wenche, Kristin, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov og din økonomi.

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

Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim

