Allergotskogen Hus 3, 2053 JESSHEIM

JESSHEIM -Ny 3(4) roms selveierleilighet med meget attraktiv beliggenhet -Garasje -Heis -1. etg -Vestvendt uteplass

Eiendomsmegler / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090
E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 107 777,-
Total ink omk.:	Kr 7 200 000,-
Felleskostn.:	Kr 5 004,-
Selger:	Abdallah Abudayya Samira Mahmoud Abudayya
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2026
BRA-i/BRA Total	103/108 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 131, bnr. 166
Oppdragsnr.:	1205250289

JESSHEIM -Ny 3(4) roms selveierleilighet med meget attraktiv beliggenhet -Garasje -Heis

Vi har gleden av å presentere en kontraktsposisjon til en flott 3(4) roms selveierleilighet i attraktive "Allergotskogen Hus 3":

- Entrè, gang, 2 soverom, wc, stue, kjøkken, bad og bod.
- Mulighet for 3 soverom.
- Tilvalg for ca 60 000,- inkludert.
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens.
- 1. etasje.
- 2,5 kvm frokostbalkong.
- 24 kvm vestvendt uteplass med gode solforhold.
- Garasje som enkelt kan nås via heis.
- Garasje har ferdig montert ladepunkt for El-bil.

Prosjektets hjemmeside:
https://www.jm.no/akershus-fylke/ullensaker-kommune/jessheim/allergotskogen-hus-3/

Om utbygger:
- Nordens største boligutbygger med erfaring siden 1945

- Fastpris og førstemann til mølla!
- Ferdigstillelse 1.kvartal 2026.
- Salg av kontraktsposisjon.
- Kontakt megler på mobil 99 29 30 90 ved spørsmål.

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Nabolagsprofil 16
Budskjema 96

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 103 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 108 m²
TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 103 m² Entrè, gang, 2 soverom, wc, stue, kjøkken, bad og bod
BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
3 m² Frokostbalkong (2,5 kvm)
24 m² Vestvendt uteplass

Tomtetype
Eiet

Beliggenhet
Åpne døra til et liv ute! Boligprosjektet Allergotskogen vil bestå av lyse og moderne to- til fireroms leiligheter med egen balkong eller terrasse. Alle leilighetene er Svanemerket – bra for deg og bra for miljøet.

Hus 3 består av 24 to- fireromsleiligheter, alle med minimum én balkong eller markterrasse. Halvparten av leilighetene har også en egen frokostbalkong vendt ut mot skogen og med morgensol. Uteområdet blir flott opparbeidet med en stor grendelekeplass, koselig tun og en nærlekeplass for de minste rett utenfor døra.

Allergotskogen på Jessheim er perfekt for deg som er glad i en aktiv hverdag. Her får du en sentrumsnær bolig med skogen som nærmeste nabo.

På en av de flotteste tomtene i Jessheimmarka skal vi bygge moderne og svanemerkede leiligheter. Boligene har en perfekt beliggenhet med nydelig skog og mange turmuligheter rett utenfor døren, sommer som vinter. Det skal opparbeides en lysløype som vil gå rett forbi boligfeltet, så her kan du omtrent ta på deg skia i

oppgangen. Samtidig bor du kun få minutters gange unna Jessheim sentrum.

Med gode og gjennomtenkte planløsninger, skogen som nærmeste nabo, gåavstand til togstasjonen og sentrum, parkeringsplasser med ladepunkt for el-biler installert og fine opparbeidet uteplasser er Allergotskogen virkelig et sted man kan trives!

Jessheim er i stadig utvikling og her finner du alt du behøver i hverdagen. Det er kort vei til skole/barnehager, restauranter, stort kjøpesenter, togstasjon og idrettsplasser- og haller.

Prosjektet ligger i gangavstand til:
- Jessheim Storsenter
- Jessheim Togstasjon
- Barnehage/barneskole og ungdomsskole
- Dagligvarebutikk

Byggemåte
Se leveransebeskrivelse i salgsoppgaven for prosjektet.

Innhold
Entrè, gang, 2 soverom, wc, stue, kjøkken, bad og bod.

- Mulighet for 3 soverom.
- 2,5 kvm frokostbalkong.
- 24 kvm vestvendt uteplass med gode solforhold.
- Garasje med elbil-lader.
- Heis

Kjøkken leveranse
Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens.

Se leveransebeskrivelse i salgsoppgaven for prosjektet.

Baderom leveranse
Delikat bad med downlights og separat WC.

Se leveransebeskrivelse i salgsoppgaven for prosjektet.

Andre oppholdsrom
Se leveransebeskrivelse i salgsoppgaven for prosjektet.

Tilvalgsmuligheter denne enhet
Det er ikke lenger anledning til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Selger (kjøper 1) har gjort følgende tilvalg:

Kjøkken:
- Sparkling av V-fuger: Sparkling av V-fuger i betonghimling.
- Ekstra Bestikkinnlegg 60 cm: Bestikkinnlegg i grå plast 60 cm.
- Sokkelskuff 60 cm: Sokkelskuff 5 x 60 cm.
- Tilvalg og plassering for mikro/kompaktovn eller kaffemaskin: Tilvalg av mikro for plassering i overskap på kjøkkenet.
- Mikrobølgeovn: Innebygd mikro BF525LMB1, kun venstrehengslet.

Bad:
- Gulvflis : Gulvflis Mirage Norr 15x15 Farge Terrazzo
- Fug - Gulvflis : Fugefarge varmgrå
- Gulvflis-nedsenket sone: Gulvflis Mirage Norr 15x15 Farge Terrazzo
- Fug - Gulvflis nedsenket sone: Fugefarge varmgrå
- Fug - Veggflis: Fugefarge lys varmgrå

WC:
- Fug - Gulvflis : Fugefarge lys varmgrå

Soverom 1:
- Skyvedørsfront 1 : Skyvedørsfront Vista Plain, klart speil
- Skyvedørsfront 2 : Skyvedørsfront Vista Plain, klart speil

Prosjekteringsendring:
- Fravalgsvegg: Jeg ønsker å fjerne soverom 3.
- Omprosjektering fravalgsvegg etter stopptid.
- Omprosjektering av elektrisk anlegg: JA, jeg har gjort elektrisk endring.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Kabler for TV og internett føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig.

Det er inngått felles avtale med GlobalConnect, med bindingstid på 3 år. Avtalen innbefatter internett med hastighet på 500/500 Mbits/s. Kunden kan selv oppgradere abonnement med eventuell TV-pakke etter avtale med signalleverandør.

I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke for mobiltelefon grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. Dekningen vil avhenge av byggets

plassering i forhold til basestasjoner. JM kan ikke garantere for signalstyrken til boligene.

Parkering
Det følger med garasje til leiligheten. Det er installert elbil-lader ved garasjeplassen.

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.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA-i / BRA-e) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Midlertidig energiattest utstedes av JM og er eget vedlegg til kjøpekontrakten. I leilighetsbygg vil ulik plassering av leilighetene med hensyn på varmetap føre til at energimerket kan variere. Endelig energimerke overleveres sammen med FDV-dokumentasjonen til boligen.

Økonomi

Kontraksposisjonenes prisantydning

Kr 107 777

Kjøpesum opprinnelig avtale
Kr 6 940 000

Tilvalg opprinnelig avtale
Kr 58 833

Omkostninger opprinnelig avtale
Kr 18 390

Omkostninger transportavtale
Kr 75 000

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 7 106 610

Total prisantydning
Kr 7 200 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon faktureres fra Ullensaker kommune direkte til den enkelte seksjonseier iht. kommunens til en hver tids gjeldende gebyrregulativ. Avregning av kommunale avgifter foretas direkte mellom partene ved overlevering. I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innboforsikring og strømutgifter. Videre påløper utgifter til bredbånd og kabel-tv, med mindre dette bekostes av sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene.

Info formuesverdi
Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene.

Tilbud 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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a oppvarming og varmt vann, bygningsforsikring, normale drifts- og vedlikeholdskostnader, forretningsførsel og bredbånd/internett 500/500 Mbits/s. Snømåking og stell av grøntanlegg og interne veier. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca kr 46,- pr kvm BRA pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået. Vedlagt følger utkast til budsjett. Budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås også på årsmøtet.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 150,- pr mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 004

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 131, bruksnummer 166 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften. I tillegg har JM rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til sameie- eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

Vei, vann og avløp
Vei, vann og kloakk er offentlig.

Regulerings- og arealplaner
- Vedtatt 26.10.2021
- PlanID 447 (Detaljreguleringsplan for B6.3 og del av B2 Jessheim sørøst)
- Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

Adgang til utleie
Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut til boligformål iht. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter

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.

Kontraktsgrunnlag

Kontraktsposisjon
Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til ny kjøper og at ny kjøper faktisk trer inn i kjøpekontrakten mellom utbygger og kjøper 1 før eiendommen overtas. Utbygger kan kreve at kjøper fremlegger finansieringsbevis, og utbygger har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper. Utbygger har rett til å nekte å gi samtykke.

Kostnader - opprinnelig avtale:
6 590 000 (Kjøpesum)
350 000 (Garasje)
18 390 (Omkostninger)
58 833 (Tilvalg)
---
7 017 223 (Totalpris opprinnelig avtale)

Kostnader - kontraktsposisjon:
107 777 (Prisantydning kontraktsposisjon)
75 000 (Transportgebyr)
---
182 777 (Totalpris kontraktsposisjon)

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:
7 200 000

Prisantydning for kontraktsposisjonen (merverdi) er kr 107 777,-
Opprinnelig kjøpspris inkludert omkostninger i henhold til kjøpekontrakt mellom utbygger og selger er kr 6 940 000,- inkl. garasje.
I tillegg skal kjøper betale for tilvalg som er avtalt mellom utbygger og kjøper 1 pålydende kr XX og transportgebyr kr 58 833,-

Total kjøpesum inkludert opprinnelig kjøpspris, tilvalg og omkostninger er kr 7 200 000,-

Se punktet "Betalingsbetingelser" for detaljer om når de ulike deler av betaling forfaller.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen og ev. transportgebyr, betales fra kjøper til kjøper 1. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper.

Garanti
Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum i henhold til boligoppføringsloven § 12. Garantien økes til 5 % fra overtakelse og løper deretter i fem år. Garantien kan gjøres gjeldende av kjøper. Det gjøres oppmerksom på at garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, herunder uten vederlaget for kontraktsposisjon (merverdi) og ev. tilvalg.

Salgs- og betalingsvilkår
Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven og avhendingsloven.

Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av

boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten.

Overtakelse
Bygging er igangsatt og estimert ferdigstillelse 1. kvartal 2026.

Budgivning
Bud skal gis på merverdien. Se salgsoppgavens punkt «Kontraktsposisjon» og «Betalingsbetingelser».

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
Kostnader - opprinnelig avtale:
6 590 000 (Kjøpesum)
350 000 (Garasje)
18 390 (Omkostninger)
58 833 (Tilvalg)
---
7 017 223 (Totalpris opprinnelig avtale)

Kostnader - kontraktsposisjon:

107 777 (Prisantydning kontraktsposisjon)
75 000 (Transportgebyr)
---
182 777 (Totalpris kontraktsposisjon)

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:
7 200 000

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser
Vederlag for kontraktsposisjonen (merverdi) kr 107 777, transportgebyr kr 75 000 og forskudd kr 100 000, totalt kr 282 777, betales av kjøper senest fjorten dager etter aksept av bud.

Merverdien og transportgebyret vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales til kjøper 1 når hjemmel er tinglyst på kjøper. Merverdien, transportgebyret og forskuddet må innbetales som fri egenkapital. Dette innebærer at overføring av beløpene ikke kan være betinget av tinglysing av pant i eiendommen.

Forskudd er sikret iht. boligoppføringsloven § 47 med garanti stilt av utbygger. Kjøper 1 får tilbake sitt innbetalte forskudd når ny kjøper trer inn i Kjøpekontrakten.

Opprinnelig kjøpesum i Kjøpekontrakt (fratrukket eventuelt forskudd), omkostninger og tilvalg, totalt kr 6 917 223, skal først innbetales ved overtakelse av eiendommen i tråd med reguleringene i Kjøpekontrakten.

Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke.
Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag kr 90 000 for gjennomføring av salgsoppdraget.

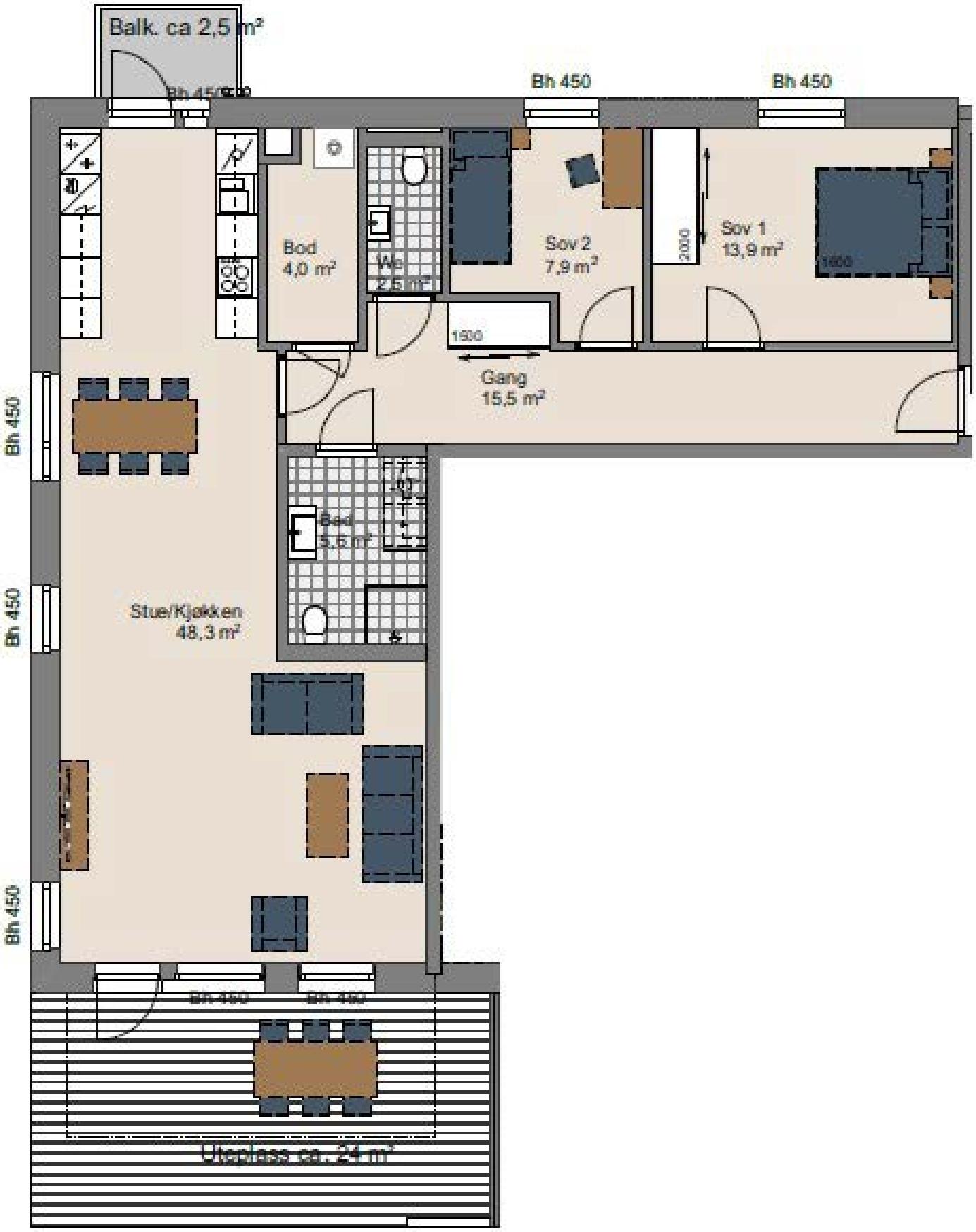
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler
Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistås av
Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Oppdragstaker
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato
23.09.2025


Balk. ca 2,5 m²
Bh 450
Bh 450
Bh 450
Bh 450
Bh 450
Bh 450
Bh 450
Bod
4,0 m²
We
2,5 m²
Sov 2
7,9 m²
Sov 1
13,9 m²
2000
1600
1500
Gang
15,5 m²
Bad
5,6 m²
Stue/Kjøkken
48,3 m²
Uteplass ca. 24 m²

Nabolagsprofil

Steindansen 63 - Nabolaget Allergodt/Brinken - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Dampsaga allé Linje 436, 437, 438, 440, 450	9 min 0.8 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	11 min

Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Jessheim skole og ressurssenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	23 min 1.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	9 min

Ladepunkt for el-bil

Bohus Jessheim	16 min
Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...	17 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

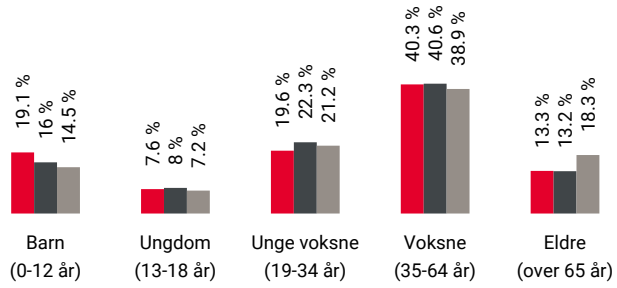
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Allergodt/Brinken	2 285	951
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	18 min 1.4 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	18 min 1.5 km
Skogmo barnehage (0-5 år) 140 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Saga Senter PostNord	10 min 0.8 km
Kiwi Gystad PostNord	11 min 0.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Allergot ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 0.7 km
Døli skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	17 min 1.5 km
Spenst Jessheim	12 min
Fresh Fitness Jessheim	20 min

Boligmasse

- 59% enebolig
- 12% rekkehus
- 11% blokk
- 18% annet

«Sentralt til "byen" Jessheim, kort vei til Jessheim-marka.»

Sitat fra en lokalkjent

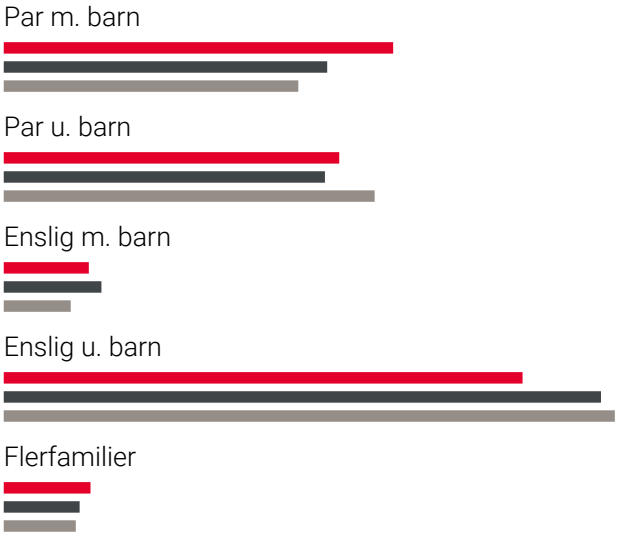
Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	15 min
Vitusapotek Gotaasgården Jessheim	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 31% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

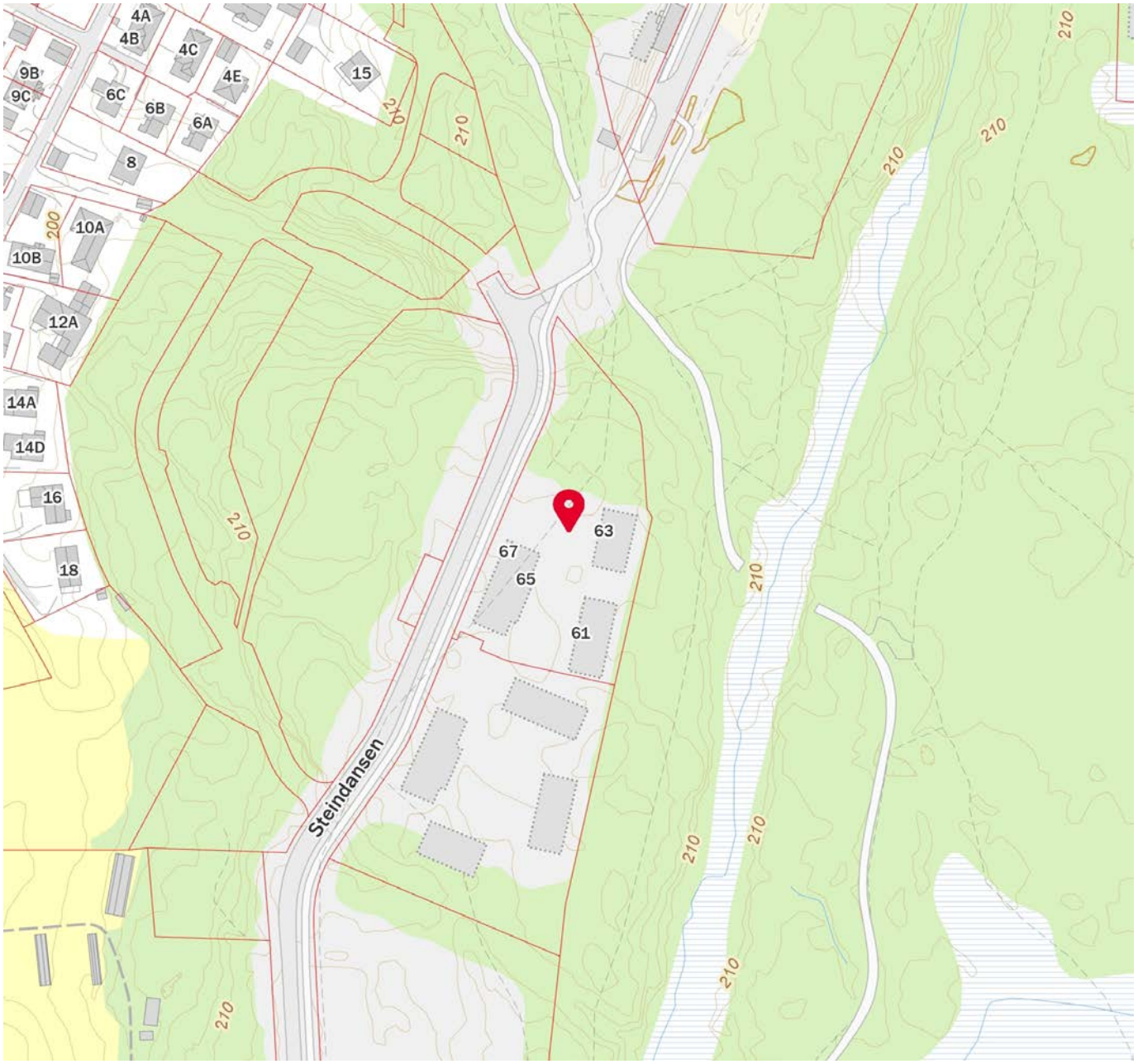


- Allergodt/Brinken
- Jessheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Vedlegg

Signing Information

L-03-1-2

Name	Method	Date
Abudayya, Abdallah	BANKID	2024-04-24 17:48:09
Benjamin Larsen Lossius	SMS-OTP	2024-04-25 09:02:56
Abudayya, Samira Mahmoud	BANKID	2024-04-24 18:01:15

Kontrakt_L-03-1-2

Name	Method	Date
Abudayya, Abdallah	BANKID	2024-04-24 17:48:09
Benjamin Larsen Lossius	SMS-OTP	2024-04-25 09:02:56
Abudayya, Samira Mahmoud	BANKID	2024-04-24 18:01:15

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.
Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Prosjekt: **Allergotskogen Hus 3**
Bolig: **L-03-1-2**
Oppdragsnr: 2-23-9017

1. Partsforhold, representasjon m.v.

1.1 Kontraktens parter

Partene i kontrakten er:

Samira Mahmoud Abudayya
Eierandel: 1/2
Aagot Christophersens Veg 16, H0101
2040 KLØFTA

Personnr.: 10106715217
Telefon: 95785172
E-post: samira_abudayya@hotmail.com

Abdallah Abudayya
Eierandel: 1/2
Aagot Christophersens Veg 16, H0101
2040 KLØFTA

Personnr.: 17046412516
Telefon: 48286755
E-post: abudayya@gmail.com

(heretter kalt «Kjøper»)

og

JM Norge AS Region Oslo
PB 453
1327 LYSAKER

Org.nr: 829350122

Selgers representant i henhold til fullmakt

(heretter kalt «Selger»)

1.2 Representasjon, elektronisk kommunikasjon

Dersom det er mer enn en kjøper, har kjøperne fullmakt til å forplikte de(n) andre i alle forhold som gjelder kontraktsforholdet, for eksempel når det gjelder bestilling av tilvalg, avbestilling og gjennomføring av overtakelse. Fullmakten gjelder inntil Selger skriftlig får meddelelse om at den er tilbakekalt.

Partene er enige om at nødvendig dialog mellom partene etter kontraktsinngåelsen skal skje elektronisk, og Kjøper skal umiddelbart orientere Selger ved eventuelle endringer i e-postadresser. Signering av kjøpekontrakt, bestilling av tilvalg/endringer og gjennomføring av oppgjøret kan skje gjennom digital signering (Bank ID).

2. Kontraktsobjekt

2.1 Eierseksjonen (seksjonen/boligen)

Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon under oppføring med betegnelse bolig nr. **L-03-1-2** i prosjektet **Allergotskogen Hus 3**, med adresse Gerhard Vees vei i Ullensaker kommune. (Adresse kan bli endret.)

Bebyggelsen vil bli organisert i et eierseksjonssameie.

Eierseksjonssameiet er ennå ikke opprettet, og sameiets navn, seksjonsnummer og seksjonens eierbrøk vil tildeles senere. Det tas forbehold om annen organisering enn det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen dersom vedtak i kommunen tilsier dette, eventuelt dersom Selger beslutter en annen organisering. Selger forbeholder seg også retten til å gjøre endringer i organiseringen av boder, sportsboder og garasjekjeller.

Kjøp av p-plasser i felles parkeringsanlegg reguleres i egen kjøpekontrakt. Parkeringsanlegget vil bli søkt organisert som tilleggsdel til kjøpernes boligseksjon eller som en egen eiendom, men Selger tar forbehold om organisering av parkeringanlegget. Ved kjøp av parkeringsplass vil kjøperne sikres bruksrett gjennom direkte eller indirekte eierandel i parkeringsanlegget.

Andel av arealer som ved seksjonering blir gjort til tilleggsarealer til eierseksjonen:
Eierseksjonssameiet er ennå ikke opprettet og Sameiets navn, seksjonsnummer og seksjonsens eierbrøk vil tildeles senere. Det tas forbehold om annen organisering enn det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen dersom vedtak i kommunen tilsier dette, eventuelt dersom Selger beslutter en annen organisering. Selger forbeholder seg også retten til å gjøre endringer i organiseringen av boder, sportsboder og garasjekjeller.

Bruksretter og andre rettigheter som følger eierseksjonen:

2.2 Sameiets eiendom

Sameiets eiendom ligger på eiet grunn som vil bli utskilt fra gnr/bnr 131/166 i Ullensaker kommune. Eiendommen vil da få nytt matrikkelnummer.

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av seksjonene. Kostnadene til drift og vedlikehold av disse utomhusarealene dekkes av eierseksjonssameiet gjennom felleskostnadene.

Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt:
Øvrige fellesområder utenfor sameiene har alle seksjonseiere av Allergotskogen bruksrett- og vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte sameier eier ideelle andeler med tilhørende rettigheter til adkomst, boder og fellesrom i næringseiendom.

2.3 Heftelser og skjøte

Boligsameiet har pant i hver eierseksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven

§ 6-1. For øvrig overdras boligen fri for andre økonomiske heftelser enn de Kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.

Utskrift av grunnboken for eiendommen, datert 09.05.2023 er inntatt som vedlegg til kjøpekontrakten og Kjøper har gjort seg kjent med denne. Bortsett fra økonomiske heftelser (jf. avsnittet ovenfor) overtas seksjonen med slike tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken.

I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie- eller naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene, med grunnlag i organiseringen eller gjennomføringen av prosjektet. Kjøper er særskilt gjort kjent med at følgende heftelser blir tinglyst på eiendommen:

Skjøte signeres av Kjøper ved kontraktsinngåelse. Selger påfører seksjonsnr på skjøtet når eiendommen er seksjonert. Skjøtet skal tinglyses av Oppgjørsansvarlig (jf. punkt 4.1) når fullt oppgjør fra Kjøper har funnet sted, jf. punkt 3.2. In-blanco skjøte aksepteres ikke. Kjøper er ansvarlig for at overdragelsen ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

2.4 Vedtekter og felleskostnader m.v.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet. Som vedlegg og som en del av denne kjøpekontrakten, følger foreløpige vedtekter som gjelder for eierseksjonssameiet. Likeledes plikter Kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett for driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av eierseksjonssameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følges av eierseksjonsloven.

Boligens månedlige felleskostnader er anslått til kr **5 004 kr** for første driftsår. For nærmere informasjon se sameiebudsjett inntatt som vedlegg til kjøpekontrakten.

Kjøper skal på oppfordring innbetale a-konto innbetaling til sameiet med to måneders fellesutgifter for å sikre at sameiet er likvid fra start.

Dersom Selger ikke har solgt alle seksjonene eller p-plassene innen overtakelse, har Selger ansvar for å betale andelen av felleskostnader frem til de blir solgt og overtatt. Selger har rett til å disponere over herunder leie ut de usolgte seksjonene og p-plassene.

3. Betaling, renter m.m.

3.1 Kjøpesum

Kjøpesummen for boligen utgjør kr **6 590 000 kr** inkl mva. Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for indeksregulering. Foruten prosjekterings- og byggekostnader er tilknytningsavgift til elektrisitet, offentlig vann og avløp inkludert i kjøpesummen.

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale omkostninger, jf. punkt 3.2.

3.2 Betalingsplan

Delinnbetaling ved kontraktsinngåelse	100 000 kr
Restbeløp innen 3 virkedager før overtakelse	6 490 000 kr

Kjøpesum 6 590 000 kr

I tillegg til kjøpesum kommer **omkostninger 18 390 kr** (2,5% dokumentavgift av tomteverdi 646 468 kr, tinglysingsgebyr for skjøte samt tinglysing/pantattest for 1 stk. pantobligasjon)

Dersom Kjøper skal ha mer enn ett lån som skal sikres ved pant i boligen, skal Kjøper betale ytterligere tinglysings- og attestgebyr for hvert pantedokument med kr. 740,-. Ved endringer av grunnlaget for dokumentavgift og størrelsen på gebyr og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet, vil beløpene bli justert tilsvarende.

Delinnbetalingen som skal betales ved kontraktsinngåelsen skal være fri egenkapital, det vil si at det ikke kan være noen vilkår knyttet til betalingen (for eksempel at betaling forutsetter pant i boligen).

Alle innbetalinger iht. kjøpekontrakten skal skje til Oppgjørsansvarlig sin klientkonto nr. **94811095960**.
Det utstedes en faktura på 10% kontantbeløpet med KID nummer fra oppgjørsmegler, etter kontraktsignering.
Delinnbetalingen skal ikke innbetales før det foreligger en faktura fra oppgjørsmegler.

Beløpene skal være disponible på Oppgjørsansvarlig sin klientkonto pr. forfallsdato. Overtakelse blir ikke gjennomført før alle beløp, inkl. betaling for tilvalg og eventuelle endringer og tilleggs-arbeider, er disponible på nevnte konto.

Beløpene settes inn på rentebærende konto. Selger har rett til å disponere over Kjøpers innbetalinger, ved å stille garanti for beløpet iht. lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad av 13.06.1997 (heretter bustadoppføringslova eller bufl.*)* § 47. Dersom Selger stiller slik garanti tilfaller rentene Selger fra det tidspunkt garantien stilles. Hvis ikke slik garanti stilles, tilfaller rentene Selger fra den dato seksjonen blir tinglyst på Kjøper. For øvrig tilfaller opptjente renter Kjøper. Dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir renter ikke utbetalt.

3.3 Vilkår for utbetaling til Selger

Innbetalte beløp kan utbetales til Selger så snart det er stilt selvskyldnergaranti og øvrige vilkår i bufl. § 47 er oppfylt. Med mindre garanti iht. bufl. § 47 stilles, kan oppgjør med Selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- overtakelse av boligen er gjennomført og signert overtakelsesprotokoll er mottatt
- eiendommen er seksjonert
- skjøte og evt pantedokument for Kjøper er tinglyst
- midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger

For eventuelle gjenstående arbeider på fellesarealer pr overtakelse, skal det holdes tilbake et beløp avtalt til kr 5.000 pr bolig frem til arbeidene er ferdigstilt. Selger kan få utbetalt det tilbakeholdte beløp dersom det stilles selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon.

4. Oppgjør

4.1 Oppgjørsansvarlig

Megleroppgjøret AS Org.nr. 992767022
Eva Lisa Torkildsen,
E-post: evalisa@megleroppgjoret.no Telefon 97423066
Oppdragsnr: 2-23-9017.

(heretter kalt Oppgjørsansvarlig)

Selger dekker honorar til oppgjørsansvarlig.

Selger og Kjøper gir ved inngåelse av kjøpekontrakten Oppgjørsansvarlig alle nødvendige fullmakter til å gjennomføre oppgjøret i samsvar med kontrakten.

Meglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a at Oppgjørsansvarlig har plikt til å melde fra til myndighetene ved mistenkelige transaksjoner. Kjøper skal ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedrørende finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til Oppgjørsansvarlig ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan Selger eller Oppgjørsansvarlig ikke holdes ansvarlig.

4.2 Kjøpers forsinkelse

Ved forsinket betaling har Selger, jf. bufl. § 55, rett til å:

- kreve at Kjøper betaler renter og erstatning for rentetap, jf. bufl. § 59
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, jf. bufl. § 56
- heve avtalen og kreve erstatning, jf. bufl. §§ 57 og 58.

Dette gjelder både betalingen som skal finne sted ved overtakelse, samt tidligere forfallstidspunkter (deloppgjør).

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken. Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, vedtar Kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e) idet Kjøper da ikke har rett til å besitte boligen.

5. Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

- at Selger får igangsettingstillatelse innen 10.05.2025
- at 33 av totalt 65 boliger blir solgt i prosjektet innen 10.05.2025
- at Selgers styrende organer beslutter byggestart i prosjektet innen 10.05.2025

Selger skal skriftlig orientere Kjøper når forbeholdene er bortfalt. Ved slik melding skal Selger også gi informasjon om planlagt tidspunkt/periode for overtagelse, jf. punkt 8.1.

Selgers frist for å gjøre forbeholdene gjeldende er 10.05.2025. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende bortfaller kontrakten med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser. Beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter.

6. Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

Selger skal straks etter avtaleinngåelsen, eventuelt straks etter at forbeholdene i punkt 5 er slettet og uansett senest når byggearbeidene igangsettes, sørge for sikkerhetsstillelse (garanti) i samsvar med bufl. § 12. Dersom garantien først stilles etter at forbeholdene er falt bort, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien er stilt.

Garantien skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravet i bufl. § 12. På kontraktstidspunktet innebærer dette at det skal stilles garanti for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtakelse. For krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtakelse, skal garantien tilsvare minst 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet. Ved endringer i bufl. § 12 kan garantiene bli endret tilsvarende.

Dersom Kjøper har meldt krav iht garantien og de forhold som kravet gjelder er utbedret eller avgjort på annen måte, kan Selger kreve at Kjøper bekrefter dette dersom det er nødvendig for å trappe ned garantien.

På eiendommen hefter/vil hefte en panterett med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) til Oppgjørsansvarlig for et beløp som minimum skal tilsvare den samlede kjøpesummen for samtlige seksjoner i byggetrinnet/prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Oppgjørsansvarlig sletter panteretten når Kjøper har fått tinglyst skjøte for seksjonen.

7. Tilvalg, endringer og tilleggsarbeider

Selger har utarbeidet en egen tilvalgsliste/innredningsguide for prosjektet med standardiserte alternativer for endrings- og tilleggsarbeider, og med tilhørende priser og frister for bestilling.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen kan gjennomføres rasjonelt og som serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Av den grunn kan det ikke påregnes godkjent tillegg/endringer utover det som fremkommer av tilvalgslisten, jf. bufl. § 9 annet ledd.

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter. Også hensynet til øvrige kjøpere eller krav om byggesaksbehandling kan begrunne en nektelse fra Selgers side. Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt.

Siden prosjektet skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket. Selgers leveranse herunder produkter i Innredningsguiden oppfyller disse kravene. Ved eventuelle endringer ut over dette må Kjøper fremskaffe dokumentasjon på at det aktuelle produktet oppnår Svanemerkets kriterier for Hus, boligsbygg m.m. Produkter som ikke oppnår kravene vil ikke bli godkjent av Selger.

Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet som godkjennes av Selger, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og Kjøper er innforstått med at dette ofte vil medføre betydelige kostnader utover arbeidstimer og materialer til selve endringsarbeidet. Dette skyldes at endringer må inntegnes og prosjekteres, endringsarbeider må administreres og koordineres mot leverandører og entreprenør etc.

Ved endringer utover det som framgår av tilvalgslisten skal Selger skriftlig klargjøre for Kjøper de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene, jf. bufl. §§ 7 og 8. Selger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. selv om utarbeidelsen av pristilbudet mm. ikke resulterer i noen bestilling fra Kjøpers side, jf. bufl. § 44.

Eventuelle endringer/tilleggsarbeider skal bestilles skriftlig. På bakgrunn av Kjøpers skriftlige bestilling, skal Selger opprette en skriftlig avtale med angivelse av pris og eventuell tilleggsfrist for Selger. Avtalen skal underskrives av begge parter.

Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 %. Det vises til bufl. § 9.

Selger kan kreve at endrings- og tilleggsarbeider er betalt før arbeidet utføres. Vilkårene for utbetaling av kjøpesummen til Selger, jf. punkt 3.2 og 3.3, gjelder tilsvarende for innbetalte beløp for endrings- og tilleggsarbeider, herunder at Selger mot sikkerhetsstillelse iht. bufl. § 47 kan kreve beløpene utbetalt selv om de øvrige vilkår om overtakelse etc. ikke er oppfylt. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet (bankgaranti el. tilsv.) for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for endrings- / tilleggsarbeider ikke er betalt av Kjøper innen overtakelse, vil ikke overtakelsesforretning bli gjennomført før fakturaene, med eventuelt tillegg av forsinkelsesrente, er betalt.

Dersom Selger har krav på forlenget frist for ferdigstillelse som følge av at Kjøper krever endringer eller tilvalg som ikke er i samsvar med tilvalgslisten og bestillingsfristene som der er fastsatt, plikter Kjøper å dekke Selgers finansielle kostnader som følge av at oppgjøret blir utsatt, i tillegg til øvrige kostnader arbeidene medfører. Slike finansielle kostnader må varsles av Selger til Oppgjørsansvarlig før sluttoppgjøret skal faktureres.

8. Overtakelse og ferdigbefaring

8.1 Overtakelsestidspunkt

Ferdsel på byggeplassen i byggeperioden medfører betydelig risiko, og er ikke tillatt.

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet 01.04.2026 - 30.09.2026, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i punkt 5 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn tre måneder (overtakelsesperioden). Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i punkt 5 sende en skriftlig melding til Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder tidsrommet nevnt ovenfor som overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i punkt 8.5.

8.2 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelses-forretning i samsvar med bufl. § 15. Selger kan benytte boliger som visningsbolig frem til overtakelse.

Etter skriftlig innkalling fra Selger, skal Selger og Kjøper ca. 14 dager før overtakelse ha gjennomført en forhåndsbefaring der eventuelle gjenstående arbeider protokollføres.

Ved overtakelsesforretningen skal Selger sørge for at det skal det føres protokoll som skal angi:

a) hvem som er til stede
b) mangler som påvises
c) frist for utbedring av påviste mangler
d) om boligen overtas eller nektes overtatt
e) om det er deponert beløp for ev. omtvistet del av kjøpesummen, jf. bufl. § 49
f) ev. tilbakeholdt beløp

Protokollen skal undertegnes av begge parter. Overtagelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøper kan nekte å overta dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 3, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

8.3 Kjøpers deponeringsrett. Risikoen for ytelsen

Kjøper har iht. bufl. § 49 deponeringsrett dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtagelsen.

Fra overtagelsen går risikoen for boligen over på Kjøper. Kjøper svarer for utgifter som påløper og har rett til eventuelle inntekter. For øvrig vises til bufl. § 14.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på boligen. Kjøper er kjent med at det ofte kan ta lang tid etter overtakelse før ferdigattest utstedes.

8.4 Ferdigstillelse av fellesarealer. Fullmakt til styret i sameiet

Hver seksjon i sameiet gir bruksrett til å bruke både en enkelt bolig og fellesarealene. Når alle kjøpere har overtatt sine boliger, er også fellesarealet å anse som overtatt. Sameiets styre vil bli innkalt til en reklamasjonsbefaring av sameiets fellesarealer på vegne av alle kjøperne. Kjøper er innforstått med at fellesarealene avhengig av årstid vil kunne bli ferdigstilt og reklamasjonsbefaring avholdt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt sameiets styre i fullmakt til å frigi beløp som er tilbakeholdt som sikkerhet for fullføring av fellesarealene, eller eventuelt til å disponere over selvskyldnergarantien som utgjør sikkerhet for fullføring av fellesarealene, jf. punkt 3.3. Selger skal sørge for at det fra reklamasjonsbefaringen protokolleres at styret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, ev. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

8.5 Selgers forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin leveranse.

Dersom det gjenstår arbeider som er til hinder for at boligen kan overtas innen avtalt tid (jf. punkt 8.1) og Selger ikke har krav på tilleggsfrist etter bufl. § 11, kan Kjøper etter bestemmelsene i bufl. kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av samlet vederlag, dvs. kjøpesummen korrigert for ev. tilvalg/endringer. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

9. Forsikring

Selger holder bygningen(e) forsikret i byggeperioden. Selger oppretter forsikring i sameiets navn og for sameiets kostnad fra overtakelse.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

10. Mangler, reklamasjon og ettårsbefaring

10.1 Mangler, mangelsbeføyelser, reklamasjonsfrister m.v.

Foreligger det mangler ved Selgers ytelse, kan Kjøper i henhold til bufl. kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper må reklamere innen de frister som gjelder etter bufl. § 30 dersom mangler skal gjøres gjeldende. Det betyr at Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Hvis Kjøper vil gjøre gjeldende en mangel som var eller burde ha vært oppdaget ved overtakelsen, må mangelen gjøres gjeldende så snart som mulig. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen.

Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Selger plikter å rette mangler som inngår i protokollen fra overtakelsesforretningen så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i boligprosjektet, med mindre normal bruk av boligen krever at en mangel utbedres omgående.

Kjøper plikter å gi Selgers personell eller leverandører adgang til boligen innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00-16.30), slik at eventuelle mangler kan bli rettet på en rasjonell måte.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at følgende punkter ikke utgjør mangler, og at Selger derfor ikke har plikt til å utbedre disse:

a) Sprekkdannelser i tapet, maling etc. som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
c) Feil eller skader som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller som skyldes Kjøpers bruk av boligen med utstyr.
d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.
e) At det er skjeggkre i boligen ved overtakelse eller senere.

Ved mangler som det vil være uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi. Det vises til bufl. §§ 32 og 33.

10.2 Ettårsbefaring

Selger skal innkalle til besiktigelse av boligen om lag ett år etter overtagelsen. Selger skal føre protokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til bufl. § 16. For sameiets fellesarealer vil Selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befaring.

11. Selgers leveranse

Selgers leveranse fremgår av denne kjøpekontrakt og er nærmere beskrevet i leveransebeskrivelse og øvrige kontraktsvedlegg. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper overtar boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser, samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt. Selger har dog rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer boligens kvalitet eller verdi og eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

Det tas forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskiftning til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

Leveransebeskrivelsen er ikke bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer mv., og beskrivelsen kan inneholde illustrasjoner av elementer som ikke medfølger boligen. Kjøper er gjort kjent med at salgsmateriellet er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering er fullført. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ikke alle tekniske løsninger er ferdig fastlagt, jf. leveransebeskrivelsen. Arealer til boder og parkering i kjeller kan bli omdisponert, eksempelvis slik at det opprettes flere boder/p-plasser enn salgsmateriellet viser.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted. Kjøper er kjent med at det må påregnes anleggs- og byggeaktivitet i en lengre periode etter overtakelse dersom eiendommen inngår i et større utbyggingsområde. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at boliger slås sammen eller deles). Selger tar forbehold om eventuell endring av antall eierseksjoner i øvrige salgstrinn.

12. Avbestilling og transport av kjøpekontrakt

12.1 Avbestilling

Kjøper kan iht bufl. kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling før Selgers forbehold er bortfalt iht punkt 5, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen inkl mva jf. bufl. § 54. Dersom Kjøper avbestiller etter at Selger har besluttet byggestart, kan Selger kreve erstatning for hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. bufl. § 53. Selger kan holde tilbake hele eller deler av innbetalt beløp til dekning av erstatningskravet.

12.2 Transport av kjøpekontrakt

Transport av kjøpekontrakten er i utgangspunktet ikke tillatt, og skjer dersom Selger unntaksvis finner at dette kan aksepteres. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager før overtakelsesdato. Selger kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr, se leveransebeskrivelse kapittel 8 for mer informasjon. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av Selger benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av Selger. Ved godkjennelse av transport kan Selgers salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen.

13. Tvister

Ved eventuelle tvister med utspring i kjøpekontrakten, skal saken behandles ved eiendommens verneting.

14. Særlige bestemmelser

Kjøper betaler andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1.000,-. Disse er inkludert i omkostningene som er oppgitt i kontrakten.
I tillegg vil det faktureres for startkapital til sameiet tilsvarende 2 mnd felleskostnader. Dette beløpet faktureres direkte fra forretningsfører.

Alle illustrasjoner, planer og skisser i salgsmateriell er av illustrativ karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredninger og detaljer som ikke inngår i leveransen.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i Sameiet.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Kjøper er innforstått med at de har kjøpt i et større byggeprosjekt delt opp i flere byggetrinn og at det vil foregå byggeaktivitet frem til ferdigstillelse av siste byggetrinn.

15. Kontraktsdokumenter

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

1) Kjøpekontrakt
2) Kontraktstegning
3) Bustadoppføringslova av 13.06.1997 - www.lovdata.no
4) Leveransebeskrivelse 06.11.2023
5) Situasjonsplan
6) Fasadetegning
7) Snittegning
8) Kjøkkentegning (dersom aktuelt)
9) Grunnboksutskrift 09.05.2023
10) Utkast til vedtekter for sameiet 15.05.2023
11) Utkast til sameiebudsjett 15.05.2023
12) Reguleringskart med bestemmelser 2021-09-21
13) Utkast til vedtekter for fellesarealer/huseierforening (dersom aktuelt)

Kjøper har fått seg forelagt ovennevnte kontraktsdokumenter og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

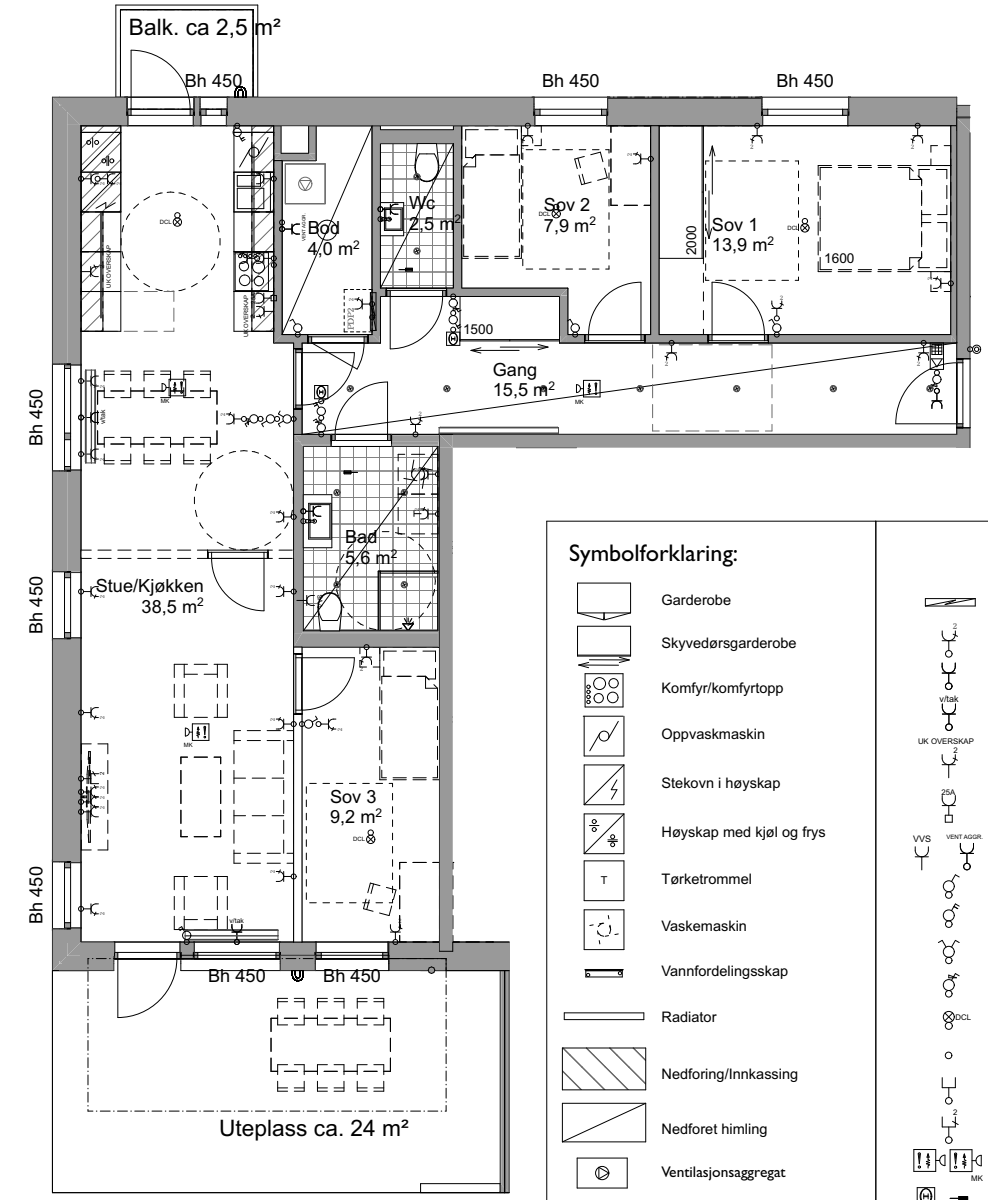
Elektronisk underskrift med digital signatur for begge parter (for selger iht. fullmakt). Identitet og avtaledato framgår av den elektroniske avtalens forside.

KONTRAKTSVEDLEGG

Allergotskogen - Bygg 3

Leilighetsplan - KONTRAKT

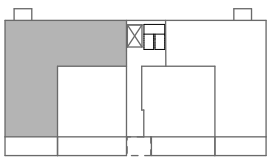
Seksjonsnr:	
Leilighetsnr.:	L03.1.2
BRA:	103 m²
P-rom:	97 m²
Kjellerbod:	min 5 m²



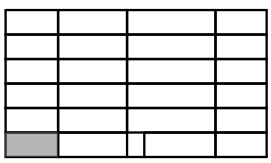
Symbolforklaring:

- Garderobe
- Skyvedørsgarderobe
- Komfyr/komfyrtopp
- Oppvaskmaskin
- Stekovn i høyskap
- Høyskap med kjøl og frys
- Tørketrommel
- Vaskemaskin
- Vannfordelingsskap
- Radiator
- Nedforing/Innkassing
- Nedforet himling
- Ventilasjonsaggregat

- Sikringsskap
- Stikkontakt - 2 uttak - innfelt
- Stikkontakt - 1 uttak - innfelt
- Stikkontakt v/tak -1 uttak - innfelt
- Stikkontakt under overskap - 2 uttak - Skråstilt
- Stikkontakt til platetopp - 25A
- Stikkontakt i VVS skap - 2 uttak
- Stikk til Vent. aggregat - 1 uttak
- Bryter - 1 pol - innfelt
- Bryter - 2 pol - innfelt
- Bryter - Serievender - innfelt
- Dimmer - 1 pol - innfelt
- DCL-punkt i tak
- Koblingspunkt
- Datakontakt 1 uttak - innfelt
- Datakontakt 2 uttak - innfelt
- Branndetektor
- Branndetektor multikritereie
- Termostat for elektrisk gulvvarme
- Temp elektrisk gulvvarme
- LED-list under overskap
- Downlight
- Taklampe i bod
- Vegglampe balkong m/2-stikkontakter
- Porttelefon
- Ringeknapp



N



Alt som er stiplet leveres ikke. Plassering inventar er orienterende.
Elektriske punkter monteres ved nærmeste stender.
Endelig plassering el og vvs vil kunne avvike fra tegning.
I Bod vil det kunne være synlige ventilasjonskanaler i tak.

0m 1m 2m 3m 4m 5m

Dokument gyldig:.....

Kontraktsdato:.....

Selger:.....

Godkjent:.....

Kjøper:.....

Kontrakt_L-03-1-2

Name	Date	Name	Date
Abudayya, Samira Mahmoud	**2024-04-24**	**Benjamin Larsen Lossius**	**2024-04-25**
Identification		Identification	
bankID Abudayya, Samira Mahmoud		Benjamin Larsen Lossius	

Name	Date
Abudayya, Abdallah	**2024-04-24**
Identification	
bankID Abudayya, Abdallah	

L-03-1-2

Name	Date	Name	Date
Abudayya, Samira Mahmoud	**2024-04-24**	**Benjamin Larsen Lossius**	**2024-04-25**
Identification		Identification	
bankID Abudayya, Samira Mahmoud		Benjamin Larsen Lossius	

Name	Date
Abudayya, Abdallah	**2024-04-24**
Identification	
bankID Abudayya, Abdallah	

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Andre dokumenter

Informasjon om behandling av personopplysninger

JM Norge AS er ansvarlig for dine personopplysninger

Formål og juridisk grunnlag for behandling av dine personopplysninger

For følgende formål behandler vi dine personopplysninger for å oppfylle avtalen vår eller treffe tiltak du ber om før du inngår en avtale:

- Oppfylle og administrere kjøpekontrakten

For følgende formål behandler vi dine personopplysninger på grunnlag av en interesseavveining:

- Informere om boligprosjektet via brev, tekstmelding eller e-post
- Tilby muligheter for tilvalg for din bolig
- Statistikk, markeds- og kundeanalyse

Behandling av dine personopplysninger er et lovbestemt eller kontraktsrettslig krav som er nødvendig for å inngå en avtale. Du er forpliktet til å oppgi personopplysningene. Hvis du ikke gir oss dine personopplysninger, vil vi ikke kunne oppfylle avtalen vår eller oppfylle våre forpliktelser i forhold til deg.

Hvem kan få tilgang til dine personopplysninger?

Personopplysningene dine kan deles med aktører som behandler personopplysninger på våre vegne, såkalte databehandlere. Vi kan utlevere dine personopplysninger til en innleid megler, oppgjørsmegler, registreringsmyndighet, eiendomsforvaltningsselskap, strømselskap, telekommunikasjonsselskap, IT selskap og kundeanalyseselskap.

Hvor lenge lagrer vi dine personopplysninger?

Vi behandler aldri personopplysningene dine over lengre tid enn det som er tillatt i henhold til gjeldende lov, forskrift, praksis eller myndighetsbestemt. Personopplysninger som vi behandler for å oppfylle avtalen med deg blir behandlet som et utgangspunkt for den tiden som er nødvendig for at vi skal kunne administrere kontraktsforholdet, utøve våre rettigheter og oppfylle våre forpliktelser i forhold til deg. For å oppfylle juridiske krav, å utføre informasjon av allmenn interesse, fordi har gitt ditt samtykke til det eller fordi vi har rett til å gjøre det i henhold til en interesseavveining, kan vi lagre dine personopplysninger i en lengre periode av tid i samsvar med nedenfor.

Når kjøpekontrakten er signert og fullført, slettes personopplysningene senest 12 måneder etter at reklamasjons og foreldelsesfrister er utløpt.

Hvis kjøpekontrakten bortfaller slettes personopplysningene senest 12 måneder etter kontraktsopphør. Hvis forskudd er betalt i et slik tilfelle, vil dog personopplysningene bli slettet senest 6 år etter at kontrakten er bortfalt.

Dine rettigheter

I samsvar med gjeldende databeskyttelseslovgivning har du rett til å få tilgang til informasjon om hvilke personopplysninger vi behandler om deg og retten til å be om retting av dine personopplysninger.

Under visse forhold har du også rett til å be om sletting eller begrensning av dine personopplysninger eller innvende mot behandlingen vår. Du har også, under visse betingelser rett til å innhente personopplysningene om deg som du har gitt oss i et strukturert, generelt brukt og maskinlesbart format og har rett til å overføre disse til en annen person som er ansvarlig for databehandling.

Du har til enhver tid rett til å motsette deg behandling av dine personopplysninger for direkte markedsføring og profilering.

Hvis du har noen klager angående vår behandling av dine personopplysninger, har du rett til å klage til det norske datatilsynet eller en annen kompetent tilsynsmyndighet som utøver tilsyn med selskapenes håndtering av personopplysninger.

Kontakt oss

Hvis du ønsker å utøve dine rettigheter som ovenfor eller på annen måte ønsker å komme i kontakt med oss på grunn av vår behandling av dine personopplysninger, kan du gjøre det ved å kontakte kundeservice via e-post.

Denne informasjonen om behandling av personopplysninger ble etablert 24. april 2018.

VIKEN / JESSHEIM

Allergotskogen hus 3

LEVERANSEBESKRIVELSE

Allergotskogen hus 2

UTGIVELSESDATO:
Mai 2023

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:
JM Norge region Oslo

ARKITEKT
Halvorsen og Reine arkitekter AS

HOVEDENTREPRENØR
JM Norge AS

SALG VED:
JM Norge, org. no. 829 350 122
Mustadsvei 1, Oslo

SALGSANSVARLIG
Benjamin Larsen Lossius
E-post: benjaminlarsen.lossius@jm.no
Mobil: 412 48 188

INNHOLD

1. Eiendommen
2. Miljø, energi og sikkerhet
3. Utvendig anlegg
4. Byggetekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Innredningsvalg
7. Dokumentasjon
8. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig

FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og JM Norge AS (heretter kalt JM) og er således en del av kontrakten.

Med ”bolig” menes hele kontraktsobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

Leveransebeskrivelsen er utgitt av JM Norge AS, som også er ansvarlig for innholdet.

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan	Vedtatt 26.10.2021 PlanID 447 (Detaljreguleringsplan for B6.3 og del av B2 Jessheim sørøst) Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse.
Prosjektet	Allergotskogen utvikles i flere trinn og vil bestå av blokkbebyggelse med boliger. JM planlegger å bygge til sammen ca. 300 boliger boliger på feltet B6.3 nord (BBB1 og BBB2 ref. reguleringsplanen). Første trinn vil bestå av 65 leiligheter fordelt på 3 bygninger i 4 til 6 etasjer rundt et felles tun og med felles underliggende parkering-kjeller. Bygg 3 har 6 etasjer og ligger vestvendt inn mot felles tun. Grendelekeplass nord på tomta (f_BLK1 ref. reguleringsplanen) er til felles bruk for alle eiendommer innenfor reguleringsplanen.
Byggetomta Vegetasjon	Prosjektområdet ligger omkranset av en åpen skog med gran, furu og noen løvtrær, med et teppe av lyng som undervegetasjon. Skogen ligger som en ramme rundt boligene.
Terreng/grunnforhold	Grunnforhold består av tynne løsmasser over fjell. Prosjektområdet ligger på ca. kote 210. Grunnvannsnivå ligger på ca. kote 209-210 og vil følge nedbørsmengder og vannstanden i myra.
Adkomst/parkering	
Adkomst til feltet	Regulert kjøreadkomst fra vei SKV1 med innkjøring til parkeringskjeller nord i bygg 1.
Garasjeløsning/biloppstilling	Parkering vil bli opparbeidet i underjordisk parkeringsanlegg på én etasje. Alle parkeringsplasser er utstyrt med elbillader. Parkeringsplass kjøpes separat.
Gjesteparkering	Det etableres gjesteparkering på terreng nord for bygg 1, samt et par gjesteplasser i underjordisk parkeringsanlegg.
Omfang og størrelse	
Eiendommen	Gårdsnr.: 131, bruksnr.: 166 i Ullensaker kommune.
Størrelse på eiendommen	ca. 7 000 m² (Byggetrinn 2 skal fradeles eiendommen og JM tar forbehold om størrelse på eiendommen til endelig fradeling er gjennomført)
Antall boenheter	24 stk.
Fremtidig eierforhold	Hjemmelshaver til eiendommen er i dag selskapet Pineca Grønt AS. Hjemmel til eiendommen vil bli overført til selskap som eies av JM Norge AS før overlevering av boligene. Eiendommen (tomt og bygninger) skal seksjoneres og eies av ett sameie bestående av alle kjøperne. Hver kjøper blir eier av en ideell andel av eiendommen, og får enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler (eks: privat uteplass). Sportsbod seksjoneres ikke, men tilhører fellesarealet. Hver seksjonseier blir tildelt en sportsbod som seksjonen disponerer. Parkeringsplassene seksjoneres som en næringsseksjon. Kjøper av p-plass blir eier av en ideel andel. Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen.

2. Energi, miljø og sikkerhet

LAVENERGIHUS
Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17).

Boligen er utstyrt med godt isolerende vinduer, noe som medfører at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset (spesielt om morgenen etter en klar nattehimmel). Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig for vinduet.

ENERGIMERKING
Midlertidig energiattest utstedes av JM og er eget vedlegg til kjøpekontrakten. I leilighetsbygg vil ulik plassering av leilighetene med hensyn på varmetap føre til at energimerket kan variere. Endelig energimerke overleveres sammen med FDV-dokumentasjonen til boligen.

SUNNE MATERIALER
JM følger "føre var"-prinsippet som innebærer at vi velger bort produkter allerede ved mistanke om negativ miljøpåvirkning. Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre hus, som f.eks mykgjørere i plast (f.eks ftalater) og brommerede flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

ALLERGIHENSYN
Boligene leveres med PVC-frie overflate- og tettesjikt, ettersom forskning har vist mulig sammenheng mellom allergiske plager hos barn og forekomst av PVC-plast. Vi unngår også allergifremkallende treslag som f.eks rød seder, santor palisander, merbau og sapelli.

I plantefelt som omgir boligene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere.

KILDESORTERING
Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING
JM bruker mugg- og soppresistente plater på våtrom som underlag for fliser.

JMs byggemetode med fabrikkproduserte utfyllingselementer sikrer at ytterveggene bygges av tørre og stabile materialer og at bygget lukkes raskt for å unngå at nedbør tilfører fuktighet i bygget.

LYD OG AKUSTIKK
Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET
Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet:
- Automatisk brannslokkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene
- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag, som kan pusses fra innsiden. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/terrasse eller fra åpningsvindu ved siden.

TILGJENGELIGHET
Alle boligene oppfyller krav til «tilgjengelig boenhet» i TEK 17.

Uteområdene er «universelt utformet», så langt topografi gjør det mulig.

SVANEMERKET
JMs miljøprofil gjør at boligene oppnår kravene som stilles for godkjenning av Svanemerket, og JM har derfor valgt å sertifisere boligene med Svanemerket. Dette gjør at du som kunde får en tredjeparts miljøgodkjenning av boligen, som stiller krav til hvilke produkter og materialer som kan benyttes i boligen. Dette omfatter også kundetilvalg, se nedenfor under punkt 6 om tilvalg.

3. Utvendige anlegg

Tekniske anlegg i grunnen

OVERVANNSHÅNDTERING
Flater med fast dekke bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak utstyres med overvannssluk.

Overvann som ikke infiltreres lokalt på området ledes til infiltrasjonsmagasiner med regulert utslipp til terreng. Overvann for eiendommen fordrøyes i infiltrasjonsmagasin nord for bygg 2, med utløp mot myra i øst. Ved større regnhendelser vil flomvann ledes bort fra eksisterende bebyggelse i vest og til eksisterende trygge flomveier mot myr i øst.

VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER
Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

KABELFØRINGER
Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøfter fram til hhv hovedtavle i kjeller med fordelingsskap i oppgang og svakstrømskap i bolig.
Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingsskap og svakstrømskap.

FJERNVARME
Rør med fjernvarme føres fram til koblingspunkt med varmeveksler i varmesentral i kjeller.

OFFENTLIGE AREALER
Offentlige kjøreveier og kjørbare gangveier iht. reguleringsplanen skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen.

PRIVATE FELLESAREALER
Fellesarealene, lekeplasser og grøntanlegg opparbeides iht. utomhusplanen vedlagt salgsmaterialet. Endringer kan forekomme.

Private veier, gangveier og interne plasser vil belegges med tredekke, asfalt, grus eller tilsvarende tilpasset bruksområdet og landskapsmessige hensyn. Arealene utstyres med belysning.

Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk fra lastebil/brannbil).

SKILT
JM vil sørge for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av boligene.

Det vil bli montert signaturskilt med JM på fasade ved inngangsparti.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING
Betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling med plasstøpte fundamenter.

GRUNNMUR
Vegger mot terreng (grunnmurer) støpes i betong og isoleres.

BÆREKONSTRUKSJONER
Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller som bindingsverksvegg med skjulte brannisolerte stålsøyler.

Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER
Yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk i tre og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER
Vindu og vindusdører leveres med U-verdi 0,9 W/m2K.

FASADEMATERIALE
Hovedsakelig tegl og trepanel.

YTTERTAK
Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran. Vannet fra takflatene ledes bort i rør innvendig i bygget.

BALKONGER
Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall fra vegg til renne og nedløpsrør. Renne i fremkant leveres uten fall. Stillestående vann og grønske må påregnes.

Skillevegg på balkong utføres i tre.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG OG TAKTERRASSER
Baldakin av betongplate som krager ca. 1 meter ut fra fasade.

REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER
Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass.

INNVENDIGE VEGGER
Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/stålprofiler som kles med gipsplater. Der det er krav om isolering mot lyd og/eller brann, for eksempel mellom leiligheter, bygges dobbelt bindingsverk som kles med to lag gipsplater på hver side og isoleres med mineralull.

Der veggene skal kles med fliser legges ett lag sopp- og fuktresistent plate og ett lag kryssfiner. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd.

ROMHØYDE
Innvendig netto romhøyde i boligene er ca 2,50 m. I nedforede områder, f.eks i våtrom vil romhøyden være lavere grunnet tekniske føringer i tak.

Der det ikke er nedforet himling vil det være synlige V-fuger i betongtak. Innkassinger til tekniske installasjoner kan forekomme.

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER
20 cm betong med påforing og isolasjon for å gi god lyddemping.

FELLES INNGANGSPARTIER
Alle leiligheter får inngang gjennom felles inngangsparti. Inngangspartiet får overdekning utvendig og fotskraperist. Inngangsdør leveres i aluminium med glassfelt.

TRAPPEROM
Trapper bygges av betongelementer som hviler på lydisolerende gummiklosser. Det vil være en spalte mellom vegg og trapp med noe synlig innfesting av konstruksjoner.

HEIS
Det leveres heis med stoppested i alle etasjer, også på garasjeplan. Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).

FELLES PARKERINGSKJELLER
Gulvet blir av ubehandlet betong. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Der det er krav til ekstra isolasjon monteres isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling. Garasjeport med portåpner.

Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger.

Parkeringsplassene er ca. 2,5 meter brede.
Manøvreringsarealet er ca. 6,3 meter bredt.
Avvik kan imidlertid forekomme.

Enkelte parkeringsplasser har bod med åpning inn mot parkeringsplass.

Alle parkeringsplasser leveres med ladestasjon for elbil. Anlegget styres med dynamisk laststyring. Alle ladere er 32A, slik at det vil være mulig å få opptil 22 kW. Effekten ved samtidighetsfaktor 1 vil være på ca. 2,6 kW (effekt dersom samtlige plasser lader samtidig). Anlegget driftes av Mer Norway AS.

BODER
Det leveres en låsbar sportsbod for hver bolig plassert i kjeller. Leiligheter over 50 m² har minimum bodstørrelse på 5 m² og leiligheter under 50 m² har minimum bodstørrelse på 2,5 m².

Bodvegger leveres av stålnetting.

Noen boder er plassert på siden av parkeringsplass og disse vil ha tett vegg, terskel og dør.

Synlige rørføringer/ventilasjon og el kan forekomme i bodene.

SYKKELBODER
Det er avsatt plass til sykkelparkering i eget sykkelrom/hobbyrom i 1. etasje, samt i garasjekjeller. Det er også noen plasser ute på terreng.

AVFALLSHÅNDTERING
Det leveres nedsenkede avfallscontainerer med nedkast ved inngangen til området.

POSTKASSER
Det blir montert én postkasse for hver leilighet i hver oppgangs inngangsparti. Postkassene leveres med lås.

RINGEANLEGG
Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetablå med callinganlegg og kamera. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på, samt åpne døren. Ev. svarapparat i bolig med video velges på tilvalg.

Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

VARME, VANN OG SANITÆR
Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med vannbåren termostatstyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning.

Boligens totale varmebehov er dekket av radiatorvarme. Det er ikke installert varme i soverom. Ønsker kunde eventuell ekstra oppvarming må elektrisk panelovn installeres selv av kunde.

I baderom leveres elektriske varmekabler med termostat. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-i-rør skap plasseres på vegg i våtrom. Plassering og åpningsretning fremkommer av kontraktstegning.

Felles forsyning med varmt forbruksvann. Det leveres ikke individuelle målere på forbruk av tappevann.

SPRINKLER
Det leveres automatisk brannslokkingssystem

ELEKTRO STERKSTRØM
El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400.

VENTILASJON
Boligene ventileres med enhetsaggregater. Avkast over tak og inntak via fasade. Enhetsaggregatene plasseres fortrinnsvis i bod, alternativt i garderobeskap i entré.

Luft tilføres oppholdsrom og avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken.

Ved forsering av kjøkkenhette balanseres luftmengden for boligen ved forsering av tilluft stue/oppholdsrom. Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV, TELEFON OG BREDBÅND
Kabler for TV og internett føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig.

Det er inngått felles avtale med GlobalConnect, med bindingstid på 3 år. Avtalen innfebefatter internett med hastighet på 500/500 Mbits/s. Kunden kan selv oppgradere abonnement med eventuell TV-pakke etter avtale med signalleverandør.

I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke for mobiltelefon grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. Dekningen vil avhenge av byggets plassering i forhold til basestasjoner. JM kan ikke garantere for signalstyrken til boligene.

SKJEGGKRE M.V
Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse etter at dette ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist noen helseskadelige eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer, derimot kan dette komme inn ved pappemballasje eller via vesker, klær m.v. Selger kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc. For nærmere informasjon vises til Folkehelseinstituttets nettsider.

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malt	Akustiske plater.For øvrig malt
Trapperom	Keramiske fliser eller terrasso	Malt	Akustiske plater For øvrig malt
Korridorer	Keramiske fliser med trinnlyds-dempende matte under	Malt	Akustiske plater For øvrig malt
Garasje	Ubehandlet betong	Malt	Malt betonghimling med synlige tekniske installasjoner. For øvrig himlingsplater.
Boder	Ubehandlet betong	Malt	Malt betonghimling med synlige tekniske installasjoner. For øvrig himlingsplater.

BOLIGENE

OVERFLATER
Gulv leveres som hvitpigmentert tre-stavs eik. Gulv i våtrom er flislagt med gjennomfargede fliser i 15x15. Vegger er hvitmalt på gips eller betong. Vegger i baderom er flislagt med hvite matte fliser i 20x40 cm. Alle himlinger males hvite. Bad, wc, bod og entré har nedforet himling.

Vegger av betong og gipsplater i primære rom som stue, kjøkken og soverom er helsparklet før to strøk maling. I øvrige rom er vegger av betong helsparklet og gips-kledde vegger har to ganger skjøt- og flekksparkling før to strøk maling. I områder med nedforet himling av gips er det helsparklet før to strøk maling. I betonghimling er det synlige v-fuger mellom betongdekkene. Det fuges mot tak og i hjørner.

LISTVERK
Fotlister leveres i alle rom bortsett fra bad og WC, hvor WC leveres med sokkelflis.

Listverk leveres med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Vinduer leveres uten foring og gerikter, men med vindusbrett i malt trevirke.

VINDUER OG VINDUSDØRER
Vinduer og terrassedører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra leverandør. Åpningsbare vinduer blir i hovedsak utad-slående. Vinduer og vindusdører leveres med gips i overkant og på sidene. Vindusbrett leveres i malt tre. Farger bestemmes av arkitekt.

INNREDNINGER
Leveringsomfang fremgår av kontrakttegningene.

Kjøkken leveres av Sigdal eller tilsvarende. Baderoms-innredninger leveres av Svedberg/INR eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende. Leveransepliktige innredninger er tegnet med hel strek på kontraktstegning, stiplede innredninger er ikke del av leveransen.

DØRER, LUKER
Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og glatt, malt overflate og blir utstyrt med FG-godkjente låser.

Innvendige dører i leilighetene leveres med karmer og dørblad i malt, hvit utførelse.

AREALDEFINISJON
Arealene i prislisten og på kontraktstegninger er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. Bruksarealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger. Primærrom er BRA fratrukket innvendig bod. Innvendig sjakter er medregnet i P-rom. De oppgitte arealer er å betrakte som ca. arealer.

ROMSKJEMA BOLIGENE

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	MERKNADER
Entré	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, hvit NCS S 0500-N	Malt, hvit, NCS S 0500-N. Hvit LED downlights	Leveres med skyvedørs-garderober der det er vist med hel strek på kontrakts-tegning. Skyvedørsgarderobe leveres med innredning.
Kjøkken	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, hvit NCS S 0500-N	Malt, hvit, NCS S 0500-N, Synlige V-fuger himling	Benkeplate og skap som vist på kjøkkentegning. Foring mot tak. Oppkantlist lik som benkeplate Kjøkkeninnredning med hvit glatt front og beige-grå benke-plate. Det leveres integr. kom-fyr og induksjons-koketopp. Kjøl/ frys og oppvaskmaskin.
Stue	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, hvit NCS S 0500-N	Malt, hvit, NCS S 0500-N, Synlige V-fuger himling	
Soverom etc	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, hvit NCS S 0500-N	Malt, hvit, NCS S 0500-N, Synlige V-fuger himling	Leveres med skyvedørs-garderober der det er vist med hel strek på kontraktstegning. Skyvedørsgarderobe leveres med innredning.
Baderom	Keramiske fliser 15x15 med elektrisk gulvvarme. Sluk	Keramiske fliser 20x40	Nedforet himling av gips som males, NCS S 0500-N. Hvit LED downlights	Vegghengt toalett. Baderomsinnredning med speil og lysarmatur. Dusjvegger i klart glass. Det leveres benkeplate og overskap i de badene hvor det er avsatt plass til sidestilt vask og tørk.
Toalett uten sluk (WC)	Keramiske fliser som i baderom uten gulvvarme.	Malt, hvit NCS S 0500-N	Nedforet himling av gips som males, NCS S 0500-N.	Vegghengt toalett. Servantskap/skuff med speil og lysarmatur.
Bod i boligen	3-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Malt, hvit NCS S 0500-N	Nedforet himling av gips som males, NCS S 0500-N	
Privat oppholds-areal på bakken	Terrassegulv av varme-behandlet tre. For øvrig vekstjord.	Leskjerm eller beplatning i leilighetsskille.		
Balkong	Se teknisk beskrivelse kap. 4			

Det tas forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskiftning til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

6. Innredningsvalg

JM ORIGINAL OG TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, kalt JM Original, som er spesielt utviklet for prosjektet. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg.

Innredningsvalg foretas i JMs digitale innredningsvelger.

RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre endringer enn de som er beskrevet innredningsvelgeren. Eventuelle endringer utover valg fra JMs innredningsvelger, som godkjennes av JM, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. JM har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v, jf. bustadsoppføringslova (buofl.) § 44.

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

Siden boligen skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket. JM Original og produkter i innredningsvelgeren oppfyller disse kravene. Ved eventuelle endringer ut over dette må kjøper fremskaffe dokumentasjon på at det aktuelle produktet oppnår Svanemerkets kriterier for Hus, leilighetsbygg m.m. Produkter som ikke oppnår kravene vil uansett ikke bli godkjent av JM. Videre tar JM forbehold om å nekte levering av produkter som er i strid med JMs miljøpolicy, se nærmere under punkt 2.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt.

TILVALGSPROSESS

I innredningsvelgeren gis det en oversikt over hva som inngår i boligen, ulike valg som er kostnadsfrie og hvilke tilvalg som kan bestilles og pris for tilvalgene. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres hos JMs leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

Bestilling av tilvalg kan først skje etter at byggestart er besluttet. Kjøper vil da motta en innlogging til JMs digitale innredningsvelger. Ved behov kan kjøper be om et møte med en av JMs innredningsansvarlige for å få veiledning.

TILVALGSFRIST

JMs representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Fristen fremgår også av velkomstbildet i innredningsvelgeren. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

TILVALGSBESTILLING – PRISER

Alle priser er inklusive mva og viser merkostnaden for å oppgradere fra JM Original til det aktuelle tilvalgsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

Enkelte produkter som inngår i JM Original og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht Innredningsguiden, kan man be om ikke skal leveres. I så fall gis det ikke kompensasjon for at slike produkter utgår fra leveransen.

KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overenstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med JMs representant og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen JM mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

SIGNERING

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til JM Original.

BETALING AV TILVALG

Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet samtidig ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000 skal kjøper betale overskytende beløp innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto iht kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf. buofl. §47 tredje ledd.

7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få digitalt utlevert relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

I eierseksjonssameier vil også sameiets styre få utlevert FDV som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg, og tekniske anlegg.

ERKLÆRINGER

Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer for fremføring og plassering av tekniske anlegg som VA-ledninger, trafo og El- og fiberkabler.

Selger kan for øvrig tinglyse andre bestemmelser vedørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

DRIFTSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper eller det sameiet som etableres inngå avtaler om:

- Strømleveranser (inkluderer avtale for abonnement på elbilladere)
- Abonnement på bredbånd/internett
- Bygningsforsikring
- Varmeleveranse

JM har også rett til, dersom det er lovpålagt, eller JM finner det hensiktsmessig, å inngå avtaler på vegne av deg som kjøper eller på vegne av det sameiet som etableres for:

- Vaktmestertjenester, brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grøntanlegg.
- Avtale om midlertidig avfallshåndtering i container under innflytningen
- Renovasjon
- Forretningsfører
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Drift og vedlikehold av heiser
- Serviceavtale for varmesentralen
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Service og vedlikehold av garasjeport

Kjøper overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. JMs reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold. Dette gjelder også vanning og vedlikehold av planter og gress. JMs reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold. JM vil gi nødvendig opplæring i slike rutiner, og dette vil også omhandles i FDV-dokumentasjonen som utarbeides til kjøperne.

Avtalene inngås vanligvis med en varighet inntil 3 år med tre måneders oppsigelsestid fra den faste avtaletiden er utløpt. Videre oppfølging av avtalene håndteres av sameiets styre. Kostnadene inngår ved beregning av felleskostnadene.

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

BETALINGSBETINGELSER
10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20 % av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at JM ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler/oppgjørsmegler. JM kan stille garanti iht. buofl. § 47 for å kunne disponere over betalinger som er foretatt til oppgjørsmeglers konto. Renter av innbetalingen vil da også tilfalle JM.

BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJON
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf eierseksjonsloven § 23.

SIKKERHETSSTILLELSE
JM stiller sikkerhet for oppfyllelse sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med buofl. § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av vederlaget frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen.

OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien. Andel tomteverdi utgjør kr 6 307,- pr kvm BRA. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr 585,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 202,-. Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1 000,- og à konto innbetaling av driftskapital til sameiet tilsvarende to måneders fellesutgifter (faktureres fra forretningsfører).

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

PRISER, BUDGIVNING
JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud.

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS
JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøpere som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at JM kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks forretningsfører.

FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG M.V.
JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at det gis nødvendige offentlig godkjenninger herunder igangsettingstillatelse, og
- at tilstrekkelig antall boliger (normalt ca 50 %), og
- at byggestart vedtas av JMs styrende organer.

Frist for å løfte forbeholdene er 10.05.2025. JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper når grunnlaget for forbeholdet er falt bort. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper.

Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillelsesfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

TILVALG
Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE
Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet Q2 2026 – Q3 2026. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr salgsstart, og er derfor foreløpig og ikke bindende. Når JM løfter forbeholdene for gjennomføring av avtalen skal JM fastsette en bindende overtakelsesperiode på inntil 3 måneder. Endelig dato for overtakelse innenfor denne perioden vil bli meddelt senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen.

Forhåndsbefaring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå

svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer.

JM overskjøter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l. Ved eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter kontraktsignering vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. En slik endring krever JMs samtykke.

ENDREDE LØSNINGER M.V.

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

JM forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. JM har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. JM forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom plantegningshefte og kontraktsvedlegg, vil sistnevnte ha forrang.

PRODUKTENDRINGER

Det tas forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskiftning til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan JM utstede garanti iht buofl. § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted, og JM beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

HC-PLASSER

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-plasser kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

FORSIKRING

JM holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller JM, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. JM vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a oppvarming og varmt vann, bygningsforsikring, normale drifts- og vedlikeholdskostnader, forretningsførsel og bredbånd/internett 500/500 Mbits/s. Snømåking og stell av grøntanlegg og interne veier. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca kr 46,- pr kvm BRA pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

Vedlagt følger utkast til budsjett. Budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås også på årsmøtet.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 150,- pr mnd.

Kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon faktureres fra Ullensaker kommune direkte til den enkelte seksjonseier iht. kommunens til en hver tids gjeldende gebyrregulativ. Avregning av kommunale avgifter foretas direkte mellom partene ved overlevering.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innboforsikring og strømutgifter. Videre påløper utgifter til bredbånd og kabel-tv, med mindre dette bekostes av sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene.

OFFENTLIGE FORHOLD
Vei, vann og kloakk er offentlig.

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER
Sameiets tomt er [eiet]. Tomten er ikke endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføyning skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter. Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjoneringen hvis dette anses hensiktsmessig.

HEFTELSER
Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften. I tillegg har JM rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til sameie- eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

LIKNINGSVERDI
Likningsverdi for boligen er ikke fastsatt. Likningsverdien fastsettes av Skatteetaten.

SAMEIEFORHOLD
Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameie som etableres for eiendommen, og tilsvarende for kjøpere av p-plasser dersom det etableres eget sameie for parkeringsanlegg. Dersom bestemmelser for området foranlediger opprettelse av velforening/huseierforening, eller det av andre årsaker er hensiktsmessig for området å opprette en slik forening, har sameiet rett og plikt til å være medlem samt følge de vedtekter som blir vedtatt for foreningen.

Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil JM engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

JM beslutter endelig organisering av eiendommens kjelleranlegg (parkering og boder etc). Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjelleranlegget.

1-ÅRSBEFARING
Cirka 1 år etter overtakelsen vil JM innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan JM kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret med inntil kr 15 millioner. Ved kjøpesum over kr 15 millioner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøtet gi megler tilbakemelding dersom dette er ønskelig.

Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a at megler har

plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at det kun benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig.

Meglerhonorar betales av JM, basert på en fast avtalt pris.

AVBESTILLING

Kjøper kan iht. buofl. kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i JMs styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl. § 53, slik at JM i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. Ved slik transport kan JMs salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 75.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM.

KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir JM rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. JM kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. JM har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som JM måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl. Det er en forutsetning for kontrakten at JMs kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne. Som vedlegg til kjøpekontrakten vil det foruten denne leveransebeskrivelse også medfølge øvrig informasjon som kontraktstegning og øvrige tegninger, situasjonsplan, grunnboksutskift, foreløpige vedtekter for sameiet og reguleringskart- og bestemmelser som dermed også blir en del av kontrakten.

Dersom boligen er ferdigstilt på salgstidspunktet, benyttes en kontrakt basert på bestemmelsene i avhendingsloven.

MILJØMERKET 2411 Trykksak 687

Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvis har gjort før deg. I over 77 år har vi overlevert nøkler til mennesker, som deretter har trådt over dørstokken til sitt splitter nye hjem, der ingen andre har sovet, laget mat eller spist frokost på balkongen.

Vår lange erfaring har gjort oss til ekspert på hva som gjør en bolig til et hjem. Vi vet hvor viktig det er med en gjennomtenkt innredning der alt er like praktisk og bærekraftig som det er vakkert. Vi vet også at nærområdet er minst like viktig. Nærhet til barnehager, kollektivtrafikk, natur og vann er like interessant som hvordan planløsningen ser ut.

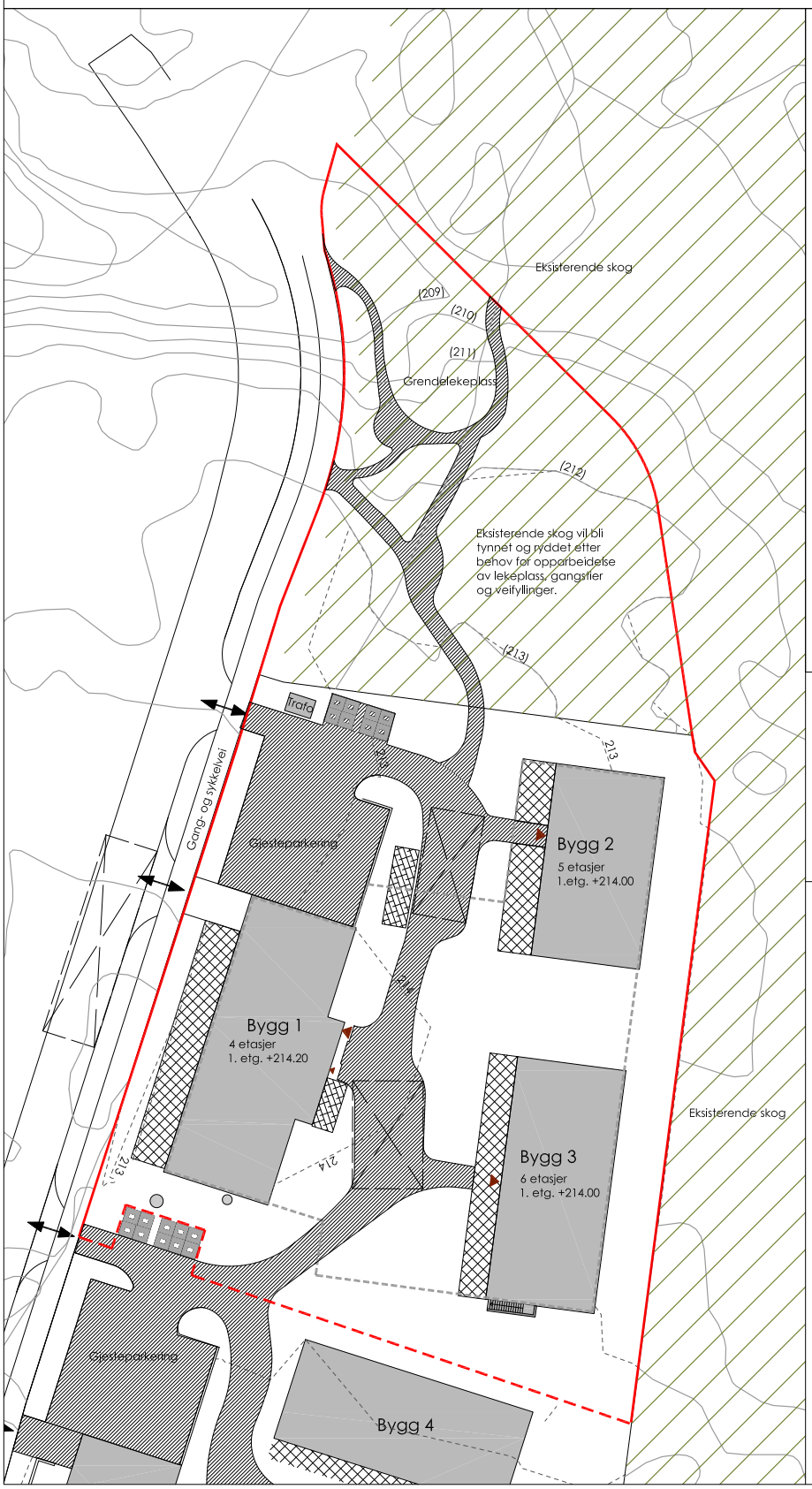
De husene vi bygger i dag, skal stå i minst 100 år. Bærekraft har alltid vært grunnleggende for oss, og selvfølgelig er alle boligene svanemerket. I våre hus skrives historie. I hvilken etasje begynner din?

JM Bolig

JM NORGE AS / POSTADRESSE PB 453, 1327 LYSAKER / BESØKSADRESSE: MUSTADS VEI 1, 0283 OSLO / 67 17 00 00 / JM.NO

JM Norge AS, Oslo
Mustadsvei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Kontraktsvedlegg
Allergotskogen bygg 1-3
SITUASJONSPLAN



TEGNFORKLARING
Situasjonsplan landskap

- Eiendomsgrense
- Antatt fremtidig eiendomsgrense
- Kjellerlinje
- Privat uteplass
- Allmenn gangpassasje
- Fellesareal
- Inngang bolig
- Inn- og utkjøring p-kjeller og gjesteparkering
- Sykkelparkering
- Avfallsbeholder
- Brannoppstillingsplass
- Avkast og inntak

DOKUMENT GYLDIG: .....

GODKJENT: .....

KONTRAKTSDATO: .....

SELGER: .....

KJØPER: .....

PLANEN ER IKKE ENDELIG.
ENDRINGER KAN FOREKOMME.

NORD

0 10 20 30m

Fasade Vest 1:200

Fasade Nord 1:200

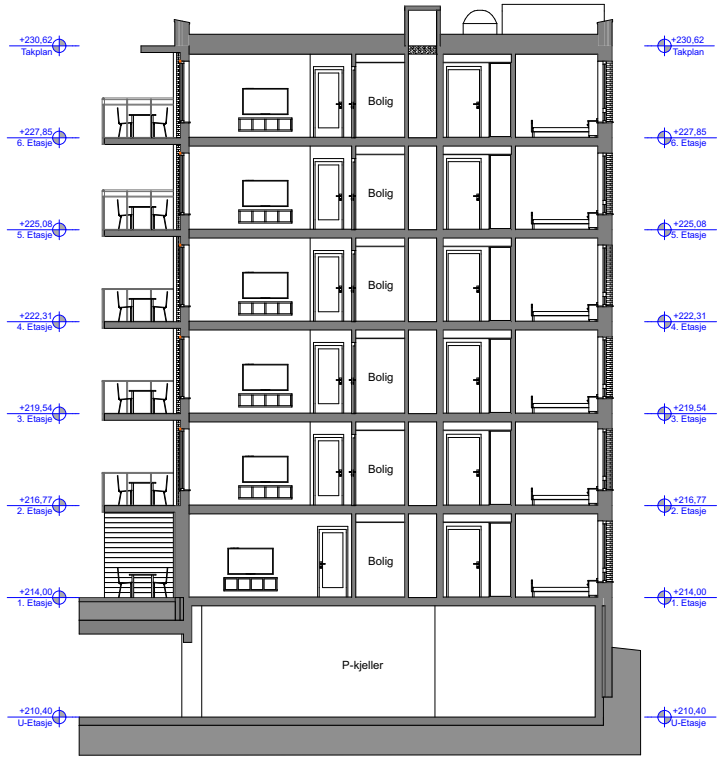
Fasade Sør 1:200

Fasade Øst 1:200

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Lofotveien 11 Postboks 3427 3203 Sandefjord

Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Skala:	Tegningsnr.
Bygg 3, Fasader Samlet **Allergotskogen** **Jessheim**	**P.110611**	**15.06.2023**	**Gnr/Bnr/Festenr**	**1:200**	**A_45_3_4_S**
	Fase. **SALGSTEGNING**	Sign. **AG**	Kontroll **AG**	Godkjent	Rev. ID



0m 1m 2m 3m 4m 5m

1:100 Snitt A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Lofotveien 11 Postboks 3427 3203 Sandefjord

Tegning
Bygg 3, Snitt A
Allergotskogen
Jessheim

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Skala:	Tegningsnr.
P.110611	**15.06.2023**	**Gnr/Bnr/Festenr**	**1:100**	**A_40_3_1_S**
Fase. **SALGSTEGNING**	Sign. **AG**	Kontroll **AG**	Godkjent	Rev. ID

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 131, Bruksnummer 166 i 3033 ULLENSAKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	09.05.2023 kl. 13.51
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	09.05.2023 kl. 13.51

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1012205-1/200 15.09.2017 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
PINECA GRØNT AS
ORG.NR: 918 879 528
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2017/299588-2/200 URÅDIGHET

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1835/900001-1/10 13.05.1835 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 3
Div. rettigheter i skogen på d.e.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

1846/902398-1/10 14.10.1846 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 4
Bestemmelse om beiterett
Rett til jordtak og gjerdefang.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

1851/903570-1/10 03.12.1851 **SKJØNN**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

1917/900144-1/10 24.01.1917 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

1955/121-6/10 13.01.1955 **RETTSBOK**

Ekspr. av bruksrett til grunn i Ullensaker Skytelags bane.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

1985/2684-1/10 26.03.1985 **JORDSKIFTE**
Grensegangssak. Jordskiftelovens ` 88.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

1988/9019-1/10 05.09.1988 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 60
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

1991/8661-1/10 27.11.1991 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3033 GNR: 135 BNR: 766
Kan ikke slettes u/samtykke fra bygn.sjefen i Ull.komm.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

1992/2398-1/10 25.03.1992 **JORDSKIFTE**
Minnelig jordskifte-Jessheim syd-Gjestad, Jordskiftesak
8/1988.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

2000/1212-1/10 07.02.2000 **BESTEMMELSE OM VEG**
GJELDER VEG NR.2 I JORDSKIFTESAK 11/94
BRUKSRETT TIL VEG: GNR.1/1, 131/1,131/2, OG 3/4
BESTEM. OM
FORDELING AV VEDLIKEHOLDSKOSTNADER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

2000/1214-1/10 07.02.2000 **JORDSKIFTE**
SAK NR.11/94 - GARDERMOBANEN - KLØFTA KVÆRNDALEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

2003/4639-4/10 28.04.2003 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE
Bestemmelse om bebyggelse ikke bygge nærmere ledn. enn 4m.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

2017/171713-1/200 24.02.2017 **KJØPEKONTRAKT**
Rettighetshaver: JM NORGE AS
ORG.NR: 829 350 122
Rett til erverv av den del av eiendommen som er markert på kartet.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

2017/299588-1/200 05.04.2017 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: JM NORGE AS

ORG.NR: 829 350 122
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

2017/299588-2/200 05.04.2017 **URÅDIGHET**
Rettighetshaver: JM NORGE AS
ORG.NR: 829 350 122
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

2017/423979-1/200 24.04.2017 21:00 **KJØPEKONTRAKT**
Rettighetshaver: JM NORGE AS
ORG.NR: 829 350 122
Rett til erverv av den del av eiendommen som er markert rød farge i kartet, og som utgjør ca 211,8 dekar.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

2020/2652767-1/200 25.06.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: JM NORGE AS
ORG.NR: 829 350 122
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

2020/3488909-1/200 15.12.2020 21:00 **KJØPEKONTRAKT**
Rettighetshaver: JSØ UTVIKLING AS
ORG.NR: 924 953 195
Rett til erverv av bestemt del av eiendommen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

2022/1362012-1/200 30.11.2022 21:00 **BRUKSRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 164
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 165
Bestemmelse om rett til opphold, rekreasjon og lek

GRUNNDATA

2022/1362008-1/200 30.11.2022 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3033 GNR: 131 BNR: 153

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

V E D T E K T E R

for

Allergotskogen 1 boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Allergotskogen 1 boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst xx.xx.202x.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et boligsameie som består av 65 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering i eiendommen gnr. 131, bnr. 166 (fradeles) i Ullensaker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk
Hver boligseksjon har enerett til bruk av en sportsbod i sameiets fellesareal.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering av parkeringsplasser
65 parkeringsplasser i garasjekjelleren i sameiet er seksjonert som en egen næringsseksjon (heretter parkeringsseksjonen eller parkering). 2 gjesteplasser i parkeringskjeller og gjesteparkering på terreng nord for bygg 1 er seksjonert som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser
Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiene innenfor prosjektet Allergotskogen og ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Allergotskogen 1 Garasjesameie. En parkeringsplass kan dersom den ikke følger boligseksjonen ved salg eller utleie kun selges eller leies ut til andre eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameier innenfor prosjektet Allergotskogen.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene (eller føringer fra kum til oppstikk i seksjonen) hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, terrasse/veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av innvendige varmekabler. Varmekabel for smelting av snø/is inngår i Sameiets vedlikeholdsplikt.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og evt. tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(2) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon.
Kjøre- og adkomstareal og er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av ladestasjoner og abonnementer.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. 4-5.

Parkeringsseksjonen skal ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i 6-1 (2).

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Allergotskogen Garasjesameie (parkeringsseksjonen)
(1) Garasjekjelleren består av 65 parkeringsplasser som er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 66 (parkeringsseksjonen). Parkeringsseksjonen ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom seksjonseiere som har ervervet bruksrett til en av disse parkeringsplassene. Garasjesameiet består av like mange ideelle eierandeler som det er parkeringsplasser i parkeringsseksjonen.

(2) For parkeringsseksjonen, Allergotskogen Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Allergotskogen eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 66, med mindre Allergotskogen Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Felles grendelekeplass
Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til grendelekeplass innenfor utbyggingsfeltet «Allergotskogen». Allergotskogen 1 Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av lekeplassen og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Det kan bli opprettet velforening for ivaretakelse av bruks- og adkomstrett til lekeplassen og Allergotskogen 1 Boligsameie har rett og plikt til medlemskap i denne.

Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt. vedtekter for velforening som etableres.

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

13-4 Midlertidige bestemmelser i byggetiden
JM Norge AS, org.nr.: 829 350 122, har som utbygger av eiendommene rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter i forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker mv., gjerder og skilt på eiendommene.

ooOoo

ALLERGOTSKOGEN 1 BOLIGSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

DRIFTSINNTEKTER		**SUM**
Innkrevde felleskostnader		**2 852 000**
	Felleskostnader	2 509 000
	Bredbånd	226 000
	Garasjeplass	117 000
Andre inntekter		**0**
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 852 000**
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		**14 000**
Styrehonorar		**100 000**
Revisjonshonorar		**10 000**
Forretningsførerhonorar		**105 000**
Konsulent og forvaltn.tjen		**20 000**
Drift og vedlikehold		**522 000**
	6601 D/V bygninger	150 000
	6602 D/V VVS	25 000
	6603 D/V elektro	25 000
	6604 D/V utvendig anlegg	50 000
	6606 D/V heiser	60 000
	6608 D/V fyringsanlegg	25 000
	6609 D/V brannsikring	50 000
	6612 D/V ventilasjonsanlegg	20 000
	6614 D/V garasjeanlegg	117 000
Forsikringer		**150 000**
	7501 Forsikring bygninger	150 000
Kommunale avgifter		**10 000**
Kostnader sameie/vel		**10 000**
Energi / fyring		**1 025 000**
	620 Elektrisk energi	150 000
	629 Fjernvarme/nærvarme boliger	875 000
TV/Bredbånd		**391 000**
Andre driftskostnader		**248 000**
	655 Driftsmaterialer	20 000
	674 Vaktmestertjenester	75 000
	6741 Vakthold	0
	677 Renhold ved firmaer	100 000
	678 Snørydding	40 000
	689 Andre kontorkostnader	5 000
	694 Porto	5 000
	777 Bank og kortgebyr	3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 605 000**
DRIFTSRESULTAT		**247 000**

Forutsetninger:	**Antall**	**BRA**
Leiligheter	65	4545
Garasjeplasser	65	

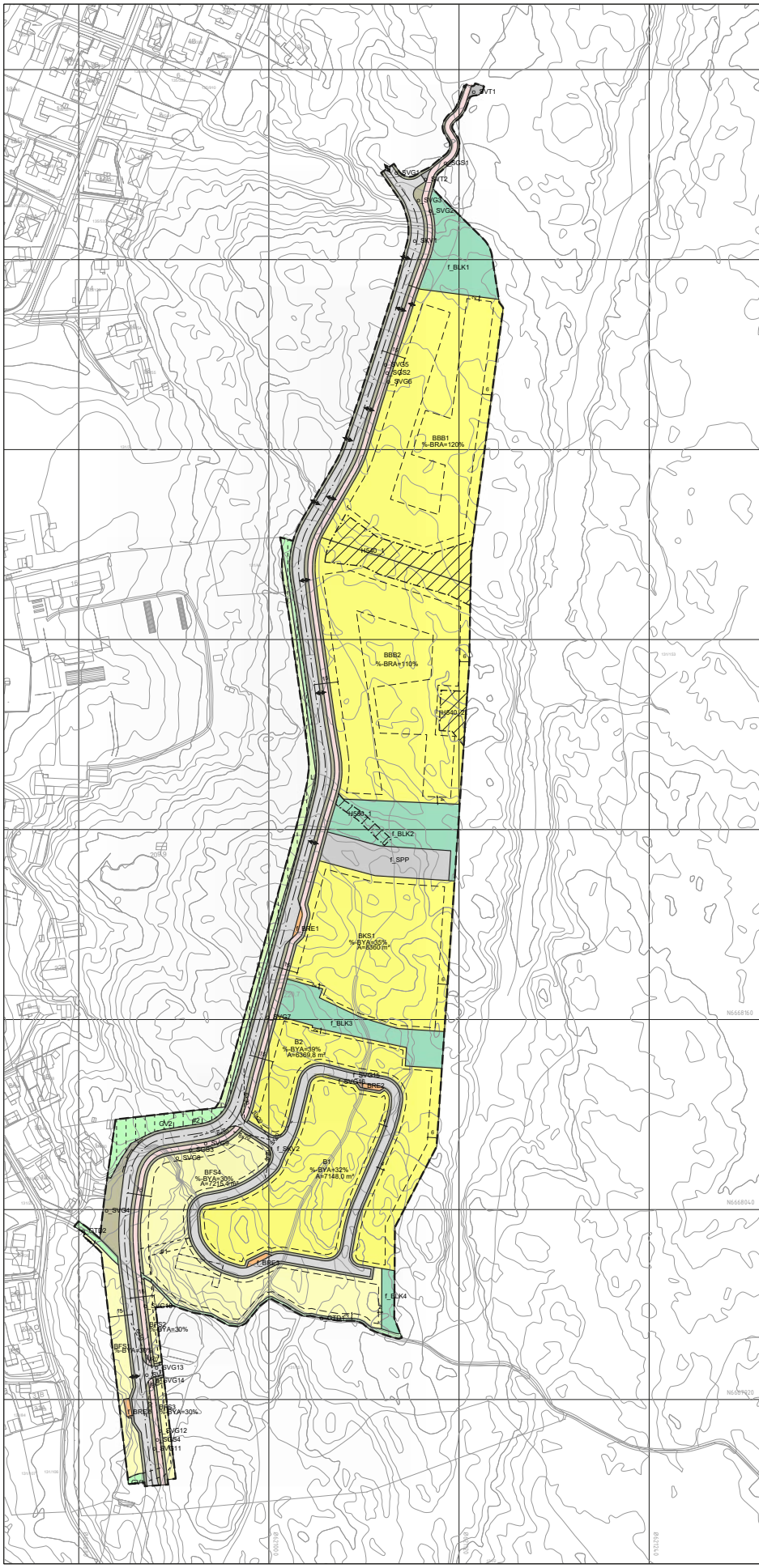
Felleskostnader:		
Felleskostnader	46	kvm / mnd
Bredbånd (Homenet 500/500)	289	seksjon / mnd
Garasjeplass	150	plass/mnd

Startkapital til sameiet 2 * kr 46,- kvm

Kommunale avgifter for eiendomsskatt, renovasjon og vann/avløp forutsettes fakturert direkte til seksjonseier fra kommunen og er ikke inkludert i felleskostnadene.

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B — Boligbebyggelse
- BFS — Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BKS — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BBB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BRE — Renovasjonsanlegg
- BLK — Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SV — Veg
- SKV — Kjøreveg
- SGS — Gang-/sykkelveg
- SVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal
- SPP — Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GTD — Turdrag
- GV — Vegetasjonsskjerm

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- L — LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

§12-6 - Hensynssoner

- H540 — Hensyn grønnstruktur
- H550 — Hensyn landskap

§12-7 - Bestemmelsesområder

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Grense for angitt hensynssone
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - kun utkjøring
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Geodata AS	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	26.09.2018	Kartmålestokk:	1:1200 m (A1)
Koordinatsystem:	ETRS89 UTM-32N		
Høydegrunnlag:	NN2000		

Ullensaker kommune

Detaljregulering

B6.3 og del av B2 Jessheim sørøst Langeland skog

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 447

Forslagsstiller: JM Norge AS / OBOS Block Watne AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

				SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	18.03.2021	Revisjon	Etter vedtak i formannskapet 22.09.2020			
Kommunestyret sitt vedtak				PS 102/21	26.10.2021	
2. gangs behandling				PS 160/21	21.09.2021	
Offentlig ettersyn fra 05.05.2021 til 21.06.2021						
Ny 1. gangs behandling				PS 68/21	13.04.2021	
1. gangs behandling				PS 144/20	22.09.2020	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid					28.05.2019	
Oppstartsmøte					10.05.2019	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: asplan viak	TEGNNR.	DATO	SIGN.
		08.05.2020	AKR

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____ Dato _____ Ordfører

Ullensaker kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Detaljregulering for grønnstruktur Jessheim sørøst, Langmyra

Reguleringsbestemmelser

Datert: 20.12.2019
PlanID 434

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for at det kan opparbeides en lysløypetrasé mellom Allergot ungdomsskole og ny skibru på omkjøringsveg Jessheim sørøst. Området for øvrig skal i hovedsak bevares og opprettholdes som et naturområde med et variert skogsbilde.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

a) Tiltak innenfor området skal i minst mulig grad påvirke grunnvannstanden.
b) Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.1.1 Blågrønnstruktur (felt GBG)

På felt o_GBG1, o_GBG2 og den del av felt GBG6 som omfattes av hensynssone H560_2, tillates følgende tiltak:

a) Tiltak i forbindelse med overvannshåndtering, ut over 20-års regn, fra tilgrensende boligområder til Langmyra.
b) Rydding av trær som faller over løyper, stier og turveier.
c) Terskel i Langmyra for håndtering av 200-års flom innenfor område #9, samt mulighet for maskinadkomst for drift/vedlikehold av terskelen.
d) Omlegging av tursti innenfor område #8.
e) Bruk av arealer i bygge- og anleggsfasen for lysløypetrasé, innenfor områdene #7.
f) Inntakspunkt for overvannshåndtering og maskinadkomst for drift innenfor område #4.

På felt GBG3- GBG5, GBG7-GBG9 og den del av GBG6 som ikke omfattes av hensynsone H560_2, tillates i tillegg følgende tiltak:

g) Plukkhogst. Ved større uttak, for mer enn 20 stående trær som står samlet, skal fellingen godkjennes av kommunens skogbruksmyndighet.
h) Lagring av tømmer for henting.
i) Etablering av nettstasjon for lysløypa. Nettstasjonen skal være tilgjengelig med kranbil, og må plasseres minst 5 meter fra annen bygning med brennbar overflate. Etablering av nettstasjon for bebyggelse og anlegg som ligger utenfor planområdet er ikke tillatt.
j) Tiltak innenfor bestemmelsesområder, som gitt for #1 – #3 og #5.

3.1.2 Turveg (felt GTV)

a) Felt o_GTV omfatter areal til lysløypetrasé. Traséen skal ha en lysåpning på 11 meter, hvorav 3 meter skal opparbeides som en gruset turvei og 6 meter skal planeres som underlag for skiløype. Traséen skal være belyst.
b) Bredde på lysløypetrasé kan reduseres til en samlet bredde på 4 meter ved krysningspunkter for skibru og terskel.
c) Der lysløypetrasé krysser myra, tillates i samme krysningspunkt en terskel for håndtering av 200 års flom i myra, ref. # 9.
d) Skråninger i myrterreng skal revegeteres med stedegen torv.
e) Turveien skal ha et fast og jevnt dekke som gir god friksjon i våt og tørr tilstand. Det skal være en tydelig kontrast mellom turvei og sideterreng.
f) Innenfor felt o_GTV, på strekningen mellom Allergot ungdomsskole og terskel i Langmyra, kan det tilrettelegges for maskinadkomst med snuplass i tilknytning til drift/vedlikehold av terskelen.
g) Det skal utarbeides en landskapsplan i målestokk 1:500. Denne skal vise:

- Lysløypetraséens plassering med høydeangivelser og stigningsforhold
- Koter med eksisterende og prosjektert terreng
- Skråningsutslag og tilpasning/behandling av sideterreng
- Plassering av eventuelle tekniske installasjoner, herunder belysning
- Overvannstiltak - avrenning
- Nytt dekke og underbygning
- Ny vegetasjon / områder som skal revegeteres
- Verdifulle trær som skal bevares
- Utforming av møteplasser, #2 og #3
- Sikring av tilgrensende kulturminner
- Plassering og utforming av terskel, #9.
- Adkomst og snumulighet for drift og vedlikehold av terskelen.
- Omlegging av tursti vest for Langmyra, #8.

3.1.3 Turdrag (felt GTD)

a) På felt o_GTD kan eksisterende tursti utbedres. Det tillates opparbeidet en gruset gangvei med bredde opptil 3 meter.

3.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.2.1 Naturområde i vassdrag (felt NV)

a) Felt NV omfatter en dam. Det tillates ingen tiltak i dammen eller i randsonen til dammen.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Hensynssoner

4.1.1 Faresone (H320)

a) Faresonene H320_1 og H320_2 omfatter flomsone for 200-års flom i Langmyra, forutsatt at Langmyra håndterer overvann fra tilgrensende boligfelt ut over 20-års regn og det etableres terskel i Langmyra, ref. #9.

4.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

4.2.1 Bevaring naturmiljø (H560)

a) Hensynssone H560_1 omfatter sumpskoglokalitet.
b) Hensynssone H560_2 omfatter myrlokalitet med randsone. Lokaliteten omfatter også en rødlisteart, soppen Rynkeskinn, merket på plankartet med #6.
c) Hensynssone H560_3 omfatter dam med randsone.
d) Naturområder og naturtyper innenfor hensynssonene skal sikres. Trær og øvrig vegetasjon skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep i terreng, for eksempel i form av graving eller sprengning.
e) Områdene kan ikke brukes til lagring, tilrigging, massedeponering o.l.
f) Terskel og lysløypetrasé som krysser Langmyra skal anlegges på en slik måte at den i minst mulig grad påvirker myras økologi og hydrologiske betydning.
g) Det tillates tiltak innenfor områdene som gitt i § 3.1.1 a) – f).
h) Ved etablering av tilgrensende boligbebyggelse kan det tillates felling av grantrær innenfor hensynssonen vest for Langmyra. Felling kan i tilfelle kun utføres etter godkjent skjøtselsplan. Planen skal godkjennes av kommunens skogbruksmyndighet og skal også redegjøre for hvordan hensyn til rødlisteart innenfor område #6 er ivaretatt.

4.2.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

a) H570_1 er et arkeologisk minne (tjærebrenningsanlegg) med ID 244357-0. Det tillates ingen tiltak innenfor hensynssonen.

4.3 Båndlagte områder

4.3.1 Båndlegging kulturminne (H730)

a) H730_1 er et automatisk fredet kulturminne (kullfremstillingsanlegg) med ID 244351-0. Det tillates ingen tiltak innenfor båndleggingssonen.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde (#1 - #6, #8 - #9)

a) Innenfor område #1 tillates det at samleveg krysser området planfritt.
b) Innenfor områdene #2 og #3 tillates det opparbeidet møteplasser med benk(er), gapahuk og bålplass. Eventuell bålplass må være iht. Øvre Romerike Brann og Rednings krav.
c) Innenfor område #4 tillates det inntakspunkt for overvannshåndtering og maskinadkomst for drift.
d) Innenfor område #5 tillates det etablert en gruset gangvei med maks bredde 3 meter, som snarvei mellom boligfeltene B6.1 og B6.2 i kommunedelplan for Jessheim sørøst.
e) Område #6 markerer rødlistearten Rynkeskinn.
f) Innenfor område #8 tillates det etablert tursti som erstatning for eksisterende tursti som ligger innenfor boligområdet B 6.3 i KDP for Jessheim sørøst.
g) Innenfor område #9 skal det etableres en terskel i Langmyra med høyde 211,5 moh. Endelig utforming og plassering av terskelen skal detaljprosjekteres, og det må dokumenteres at regulerte flomsoner er ivaretatt.

5.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#7)

a) Område #7 omfatter arealer som kan bli berørt ved opparbeidelse av lysløypetrasé på felt o_GTV.
b) Arealer som berøres skal revegeteres når tiltak på felt o_GTV er ferdigstilt.
c) Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved utstedelse av ferdigattest for lysløypetrasé, felt o_GTV.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før tillatelse til tiltak på felt o_GTV

a) Søknad om rammetillatelse skal inneholde en landskapsplan for ny lysløypetrasé, møteplasser og tursti som gitt i § 3.1.2 g).
b) Søknad om rammetillatelse skal inneholde en redegjørelse for utforming av terskel og lysløypas kryssing av Langmyra, samt hvordan denne er utformet for å gi minst mulig konsekvens for Langmyra.
c) Det tillates ikke hogst i yngletiden. Avvirkning/hogst legges utenom yngletiden, 1.april – 30.juni.

Innredningsavtale for valgperiode 1

Vær nøye med å kontrollere at bestillingen stemmer overens med dine valg og at det som er avtalt står oppført i bestillingen. Bestillingen er underlag for JMs leverandører og må inneholde korrekt og komplett informasjon. Kontakt vår innredningsansvarlig omgående hvis det er noe som ikke stemmer. Undertegnede har satt seg inn i JM Norge AS bestillingsvilkår som er angitt i innredningsvelgeren.

Prosjekt: Allergotskogen hus 2-3
Kunde
Abdallah Abudayya
17046412516
Samira Mahmoud Abudayya
10106715217
Leilighet L-03-1-2

Planløsning

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
Ingen Tilvalgsvegg	Tilvalgsvegg : Ønsker å beholde original løsning	1	0,00 NOK
fravalgsveggen bort	Fravalgsvegg: Jeg ønsker å fjerne soverom 3	1	6 000,00 NOK

Felles for boligen

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
133NABEK1VKW 0	Parkett: Parkett Abetone 3-stavs hvitlasert eik, matt lakk, Lively sortering	1	0,00 NOK
70249130VI	Gulvlister: Gulvlist, hvitmalt NCS S 0500-N	1	0,00 NOK
Terskel Hvitlasert eik 13	Terskler: Terskel Hvitlasert eik 13	6	0,00 NOK
Easy/hvit NCS.S0500-N	Dører: Slagdør Easy, hvit NCS S0500-N	5	0,00 NOK
Easy/hvit NCS.S0500-N JM1	Slagdør Entré: Slagdør Easy, hvit NCS S0500-N	1	0,00 NOK
Sparkling av V-fuger i betonghimling 4-roms	Sparkling av V-fuger: Sparkling av V-fuger i betonghimling	1	15 000,00 NOK

Gang

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
NCS S0500-N glansgrad 7	Fargevalg: Romfarge JM Original hvit NCS S0500-N, glansgrad 7	1	0,00 NOK
	Skyvedørsfront 1 : Skyvedørsfront Vista Plain, hvit melamin	1	0,00 NOK
/Hvit Melamin eksklusiv (M1) m/sc	Skyvedørsfront 1 : Skyvedørsfront Vista Plain, hvit melamin		

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: cffd752440c3f35f466cfe4a1d286170a15eec37bd4d7481df5fa3baad7c028afc075c52f5745406f1457e54281005ec79397547f19f89dc341d0459ecafafc2

Innredningsavtale for valgperiode 1

Vær nøye med å kontrollere at bestillingen stemmer overens med dine valg og at det som er avtalt står oppført i bestillingen. Bestillingen er underlag for JMs leverandører og må inneholde korrekt og komplett informasjon. Kontakt vår innredningsansvarlig omgående hvis det er noe som ikke stemmer. Undertegnede har satt seg inn i JM Norge AS bestillingsvilkår som er angitt i innredningsvelgeren.

Prosjekt: Allergotskogen hus 2-3
Kunde
Abdallah Abudayya
17046412516
Samira Mahmoud Abudayya
10106715217
Leilighet L-03-1-2

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
/TP_Softclose	Skyvedørsfront 1 : Skyvedørsgarderobe Softclosing		
/7919260650	Skyvedørsfront 1 : Anslagslist, kritthvit		
/7906270613	Skyvedørsfront 1 : Skapside, kritthvit 40002		
Hvit Melamin eksklusiv (M1) m/sc	Skyvedørsfront 2 : Skyvedørsfront Vista Plain, hvit melamin	1	0,00 NOK
Profil Vista Plain hvit	Profil : Profil Vista Plain, hvit	1	0,00 NOK
Grunnpakke D40 H214 2-dørs m/sc	Opphengssystem - Grunnpakke: JM innredning grunnpakke hvit	1	0,00 NOK
	Brytere og stikkontakter: Hvite stikkontakter og brytere	1	0,00 NOK

Stue/Kjøkken

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
NCS S0500-N glansgrad 7	Fargevalg: Romfarge JM Original hvit NCS S0500-N, glansgrad 7	1	0,00 NOK
Ingen kontrastvegg	Kontrastvegg: Ingen kontrastvegg	1	0,00 NOK
Uno Furu 16 mm	Kjøkkenfront: Kjøkkenfront Uno Furu	1	0,00 NOK
	Håndtak - Overskap: Push-to-open-funksjon	1	0,00 NOK
HK000376	Håndtak - benkeskap og høyskap: Håndtak Retro krom, cc 128 mm	1	0,00 NOK
652	Benkeplate : Benkeplate laminat Delaware Stone	1	0,00 NOK
150 mm oppkantlist 652	Sprutsone: Bakkantlist laminat Delaware Stone - høyde: 150 mm	1	0,00 NOK
MBAO - samme	Maling mellom bakkantslist og overskap: Maling mellom bakkantlist og overskap – samme farge som resten av rommet	1	0,00 NOK

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: cffd752440c3f35f466cfe4a1d286170a15eec37bd4d7481df5fa3baad7c028afc075c52f5745406f1457e54281005ec79397547f19f89dc341d0459ecafafc2

Innredningsavtale for valgperiode 1

Vær nøye med å kontrollere at bestillingen stemmer overens med dine valg og at det som er avtalt står oppført i bestillingen. Bestillingen er underlag for JMs leverandører og må inneholde korrekt og komplett informasjon. Kontakt vår innredningsansvarlig omgående hvis det er noe som ikke stemmer. Undertegnede har satt seg inn i JM Norge AS bestillingsvilkår som er angitt i innredningsvelgeren.

Prosjekt: Allergotskogen hus 2-3
Kunde
Abdallah Abudayya
17046412516
Samira Mahmoud Abudayya
10106715217
Leilighet L-03-1-2

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
272071.CA	Blandebatteri kjøkken: Kjøkkenbatteri Inxx II Sharp, krom	1	0,00 NOK
Intra Omnia 600SF	Oppvaskkum: Intra Omnia 600SF	1	0,00 NOK
	Bestikkinnlegg: Bestikkinnlegg i grå plast 60 cm	1	0,00 NOK
	Ekstra Bestikkinnlegg 60 cm: Bestikkinnlegg i grå plast 60 cm	1	250,00 NOK
	Medbringer innerskuff: Ingen endring innerskuff	1	0,00 NOK
	Sokkelskuff 60 cm: Sokkelskuff 5 x 60 cm	1	18 665,00 NOK
/	Sokkelskuff 60 cm: Sokkelskuff 60 cm		
/	Sokkelskuff 60 cm: Gummimatte, grå		
KI87SADE0	Kjøleskap: Integrert kombiskap KI87SADE0	1	0,00 NOK
EH631BEB6X	Platetopp: Induksjonstopp EH631BEB6X	1	0,00 NOK
	Stekeovn: Innebygd stekeovn HB517GCS3S, svart/rustfritt stål	1	0,00 NOK
/HB517GCS3S	Stekeovn: Innebygd stekeovn HB517GCS3S, svart/rustfritt stål		
/HZ538000	Stekeovn: Teleskopskinne HZ538000 VarioClip, 1 nivå		
SN63HX11TE	Oppvaskmaskin: Integrert oppvaskmaskin SN63HX11TE	1	0,00 NOK
NCS S 5005-G50Y	Kjøkkenavtrekk : Volumhette Slide Sense 60 Safe valgfri NCS-farge	1	0,00 NOK
	Tilvalg og plassering for mikro/kompaktovn eller kaffemaskin: Tilvalg av mikro for plassering i overskap på kjøkkenet	1	1 500,00 NOK
	Mikrobølgeovn: Innebygd mikro BF525LMB1, kun venstrehengslet	1	7 454,00 NOK
/BF525LMB1	Mikrobølgeovn: Innebygd mikro BF525LMB1, kun venstrehengslet		

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: cffd752440c3f35f466cfe4a1d286170a15eec37bd4d7481df5fa3baad7c028afc075c52f5745406f1457e54281005ec79397547f19f89dc341d0459ecafafc2

Innredningsavtale for valgperiode 1

Vær nøye med å kontrollere at bestillingen stemmer overens med dine valg og at det som er avtalt står oppført i bestillingen. Bestillingen er underlag for JMs leverandører og må inneholde korrekt og komplett informasjon. Kontakt vår innredningsansvarlig omgående hvis det er noe som ikke stemmer. Undertegnede har satt seg inn i JM Norge AS bestillingsvilkår som er angitt i innredningsvelgeren.

Prosjekt: Allergotskogen hus 2-3
Kunde
Abdallah Abudayya
17046412516
Samira Mahmoud Abudayya
10106715217
Leilighet L-03-1-2

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
/1503599 egen kurs KfM	Mikrobølgeovn: Stikkontakt på egen kurs		
	Vinskap: Ingen vinskap	1	0,00 NOK
	Taklampe: Kun DCL-punkt	1	0,00 NOK
	Brytere og stikkontakter: Hvite stikkontakter og brytere	1	0,00 NOK

Bad

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
MIR-ASP0 G	Gulvflis : Gulvflis Mirage Norr 15x15 Farge Terrazzo	1	1 008,00 NOK
Fugefarge - varmgrå G	Fug - Gulvflis : Fugefarge varmgrå	1	200,00 NOK
MIR-ASP0 GSN	Gulvflis-nedsenket sone: Gulvflis Mirage Norr 15x15 Farge Terrazzo	1	168,00 NOK
Fugefarge - varmgrå GNS	Fug - Gulvflis nedsenket sone: Fugefarge varmgrå	1	50,00 NOK
CER-CV39340 VL	Veggflis : Veggflis Grespor Antica 20x40 White - liggende format	1	0,00 NOK
SCH-SF5SANDSTONE (V)	Fug - Veggflis: Fugefarge lys varmgrå	1	500,00 NOK
5082; 3458112; 98780; 12369x2;	Servantskap : Servantskap Hav/Poem 80 Hvit, håndtak	1	0,00 NOK
226080-TL	Speil og speilskap : Speil Tived 80 med servantbelysning	1	0,00 NOK
7270621x2; 7270601-1x2;	Veggskap bad: Veggskap bad Hvit	1	0,00 NOK
99263138; 47910; 47920x2;	Benkeplate bad: Benkeplate bad Hvit	1	0,00 NOK
733001+520185	Blandebatteri servant: Blandebatteri servant MMIX B5, krom	1	0,00 NOK

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: cffd752440c3f35f466cfe4a1d286170a15eec37bd4d7481df5fa3baad7c028afc075c52f5745406f1457e54281005ec79397547f19f89dc341d0459ecafafc2

Innredningsavtale for valgperiode 1

Vær nøye med å kontrollere at bestillingen stemmer overens med dine valg og at det som er avtalt står oppført i bestillingen. Bestillingen er underlag for JMs leverandører og må inneholde korrekt og komplett informasjon. Kontakt vår innredningsansvarlig omgående hvis det er noe som ikke stemmer. Undertegnede har satt seg inn i JM Norge AS bestillingsvilkår som er angitt i innredningsvelgeren.

Prosjekt: Allergotskogen hus 2-3
Kunde
Abdallah Abudayya
17046412516
Samira Mahmoud Abudayya
10106715217
Leilighet L-03-1-2

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
731100.SA+130318	Dusjbatteri: Dusjbatteri MMIX Safe + Cera S5, krom	1	0,00 NOK
6122463	Trykknapp: Trykknapp, kromfarget matt	1	0,00 NOK
	Toalett: TECE veggskål standard	1	0,00 NOK
/6123151	Toalett: TECE veggskål standard		
/6122374	Toalett: Innebygget sisterne med sealingbag		
63507499	Dusjvegger: Dusjvegger Skoga 90x90 cm, klart glass og blank profil	1	0,00 NOK
JMOsluk	Slukrist: Slukrist original utførelse, sølv	1	0,00 NOK
	Vaskemaskin: Ingen vaskemaskin	1	0,00 NOK
	Tørketrommel: Ingen tørketrommel	1	0,00 NOK
	Brytere og stikkontakter: Hvite stikkontakter og brytere	1	0,00 NOK

WC

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
NCS S2005-Y20R, glansgrad 10, 1-10 kvm	Fargevalg: Romfarge NCS S2005-Y20R, glansgrad 10	1	0,00 NOK
PAV-9204 G	Gulvflis : Gulvflis Grespor Antica 20x20 Taupe	1	0,00 NOK
SCH-SF5SANDSTONE (G)	Fug - Gulvflis : Fugefarge lys varmgrå	1	200,00 NOK
5053; 3355112; 98780; 12369x2	Servantskap: Servantskap Hav/Poem 50 Hvit, håndtak	1	0,00 NOK
226050-TL	Speil og Speilskap: Speil Tived 50 med servantbelysning	1	0,00 NOK
733001+520185	Blandebatteri servant: Blandebatteri servant MMIX B5, krom	1	0,00 NOK

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: cffd752440c3f35f466cfe4a1d286170a15eec37bd4d7481df5fa3baad7c028afc075c52f5745406f1457e54281005ec79397547f19f89dc341d0459ecafafc2

Innredningsavtale for valgperiode 1

Vær nøye med å kontrollere at bestillingen stemmer overens med dine valg og at det som er avtalt står oppført i bestillingen. Bestillingen er underlag for JMs leverandører og må inneholde korrekt og komplett informasjon. Kontakt vår innredningsansvarlig omgående hvis det er noe som ikke stemmer. Undertegnede har satt seg inn i JM Norge AS bestillingsvilkår som er angitt i innredningsvelgeren.

Prosjekt: Allergotskogen hus 2-3
Kunde
Abdallah Abudayya
17046412516
Samira Mahmoud Abudayya
10106715217
Leilighet L-03-1-2

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
6122463	Trykknapp: Trykknapp, kromfarget matt	1	0,00 NOK
	Toalett: TECE veggskål standard	1	0,00 NOK
/6123151	Toalett: TECE veggskål standard		
/6122374	Toalett: Innebygget sisterne med sealingbag		
	Brytere og stikkontakter: Hvite stikkontakter og brytere	1	0,00 NOK

Soverom 1

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
NCS S0500-N glansgrad 7	Fargevalg: Romfarge JM Original hvit NCS S0500-N, glansgrad 7	1	0,00 NOK
Ingen kontrastvegg	Kontrastvegg: Ingen kontrastvegg	1	0,00 NOK
	Utvidelse skyvedørsgarderobe: Ønsker å beholde JM Original lengde på skyvedørsgarderoben	1	
	Skyvedørsfront 1 : Skyvedørsfront Vista Plain, klart speil	1	719,00 NOK
/Speil (G1) m/sc	Skyvedørsfront 1 : Skyvedørsfront Vista Plain, klart speil		
/TP_Softclose	Skyvedørsfront 1 : Skyvedørsgarderobe Softclosing		
/7919260650	Skyvedørsfront 1 : Anslagslist, kritthvit		
/7906270613	Skyvedørsfront 1 : Skapside, kritthvit 40002		
Speil (G1) m/sc	Skyvedørsfront 2 : Skyvedørsfront Vista Plain, klart speil	1	719,00 NOK
Profil Vista Plain hvit	Profil : Profil Vista Plain, hvit	1	0,00 NOK
Grunnpakke D40 H230 2-dør m/sc	Opphengssystem - Grunnpakke: JM innredning grunnpakke hvit	1	0,00 NOK
	Taklampe: Kun DCL-punkt	1	0,00 NOK
	Brytere og stikkontakter: Hvite stikkontakter og brytere	1	0,00 NOK

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: cffd752440c3f35f466cfe4a1d286170a15eec37bd4d7481df5fa3baad7c028afc075c52f5745406f1457e54281005ec79397547f19f89dc341d0459ecafafc2

Innredningsavtale for valgperiode 1

Vær nøye med å kontrollere at bestillingen stemmer overens med dine valg og at det som er avtalt står oppført i bestillingen. Bestillingen er underlag for JMs leverandører og må inneholde korrekt og komplett informasjon. Kontakt vår innredningsansvarlig omgående hvis det er noe som ikke stemmer. Undertegnede har satt seg inn i JM Norge AS bestillingsvilkår som er angitt i innredningsvelgeren.

Prosjekt: Allergotskogen hus 2-3
Kunde
Abdallah Abudayya
17046412516
Samira Mahmoud Abudayya
10106715217
Leilighet L-03-1-2

Soverom 2

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
NCS S0500-N glansgrad 7	Fargevalg: Romfarge JM Original hvit NCS S0500-N, glansgrad 7	1	0,00 NOK
Ingen kontrastvegg	Kontrastvegg: Ingen kontrastvegg	1	0,00 NOK
	Taklampe: Kun DCL-punkt	1	0,00 NOK
	Brytere og stikkontakter: Hvite stikkontakter og brytere	1	0,00 NOK

Bod

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
NCS S0500-N glansgrad 7	Fargevalg: Romfarge JM Original hvit NCS S0500-N, glansgrad 7	1	0,00 NOK
	Brytere og stikkontakter: Hvite stikkontakter og brytere	1	0,00 NOK

Prosjekteringsendring

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
	Omprosjektering av elektrisk anlegg: JA, jeg har gjort elektrisk endring	1	3 000,00 NOK
	Omprosjektering av byggteknisk anlegg: NEI, jeg har ikke gjort byggteknisk endring	1	0,00 NOK

Øvrige produkter

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
	Omprosjektering fravalgsvegg etter stopptid	1	3 400,00 NOK

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: cffd752440c3f35f466cfe4a1d286170a15eec37bd4d7481df5fa3baad7c028afc075c52f5745406f1457e54281005ec79397547f19f89dc341d0459ecafafc2

Innredningsavtale for valgperiode 1

Vær nøye med å kontrollere at bestillingen stemmer overens med dine valg og at det som er avtalt står oppført i bestillingen. Bestillingen er underlag for JMs leverandører og må inneholde korrekt og komplett informasjon. Kontakt vår innredningsansvarlig omgående hvis det er noe som ikke stemmer. Undertegnede har satt seg inn i JM Norge AS bestillingsvilkår som er angitt i innredningsvelgeren.

Prosjekt: Allergotskogen hus 2-3
Kunde
Abdallah Abudayya
17046412516
Samira Mahmoud Abudayya
10106715217
Leilighet L-03-1-2

Artikkelnummer	Benevnelse	Antall	Pris
Beskrivelse Bekreftet avtale på E-post med Eskil Flakstad 08.09.25			
Delsum			**3 400,00 NOK**

Totalt: 58 833,00 NOK

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: cffd752440c3f35f466cfe4a1d286170a15eec37bd4d7481df5fa3baad7c028afc075c52f5745406f1457e54281005ec79397547f19f89dc341d0459ecafafc2

Innredningsavtale for valgperiode 1

Vær nøye med å kontrollere at bestillingen stemmer overens med dine valg og at det som er avtalt står oppført i bestillingen. Bestillingen er underlag for JMs leverandører og må inneholde korrekt og komplett informasjon. Kontakt vår innredningsansvarlig omgående hvis det er noe som ikke stemmer. Undertegnede har satt seg inn i JM Norge AS bestillingsvilkår som er angitt i innredningsvelgeren.

Prosjekt: Allergotskogen hus 2-3
Kunde
Abdallah Abudayya
17046412516
Samira Mahmoud Abudayya
10106715217
Leilighet L-03-1-2

Bestilling

Undertegnede bekrefter bestilling etter vedlagt dokument/ordre, tilvalgsprogram og Generelle vilkår. I denne avtalen er alle tilgjengelige valg som grunnleggende design, fritt valg og tilvalg. I totalsummen inkluderes den nå gjeldene moms på 25%

Avtalen

På vegne av boligkjøperen forplikter JM seg til å utføre endringene vist i dokument/ordre (såkalt valgfri) til det totale beløpet som fremgår av dokumentet/avtalen.

Avtalebrudd

Om kjøperen ikke overholder denne avtalen eller uten rett til å kansellere kansellerer, skal boligkjøperen kompensere for skade som følge av avtalebrudd.

Sted/Dato

_____

Boligkjøper

_____

Sted/Dato

_____

Boligkjøper

_____

Sted/Dato

_____

Boligkjøper

_____

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: cffd752440c3f35f466cfe4a1d286170a15eec37bd4d7481df5fa3baad7c028afc075c52f5745406f1457e54281005ec79397547f19f89dc341d0459ecafafc2

Signatur sertifikat

Dokumentnavn:
Ordrebekreftelse

Unikt dokument Id:
095ecd43-41a2-42ac-baaa-f52e843032d5

Dokument fingeravtrykk:
cffd752440c3f35f466cfe4a1d286170a15eec37bd4d7481df5fa3baad7c028afc075c52f5745406f145
7e54281005ec79397547f19f89dc341d0459ecafafc2

Undertegnede

Abdallah Abudayya

E-post: abudayya@example.com
Enhet: Chrome 140.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse: 158.36.19.20

Bekreftet med BankID: Abdallah Abudayya (1964-04-17)

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-09-10 12:18:45 UTC

Dette dokumentet ble gjennomført av alle parter på:

2025-09-10 12:18:45 UTC

GetAccept

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.

Revisjonslogg

Tillitsfullt tidsstempel	Hendelse med innsamlede revisjonsdato
2025-09-10 12:18:45 UTC	Dokument ble signert av Abdallah Abudayya (abudayya@example.com) Enhet: Chrome 140.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 158.36.19.20 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-09-10 12:18:43 UTC	Dokument ble godkjent via BankID (eid:bankid-no) av Abdallah Abudayya (Abdallah Abudayya) (abudayya@example.com) Enhet: Chrome 140.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 3.172.104.79 - IP Lokasjon: Copenhagen, Denmark
2025-09-10 12:17:47 UTC	Dokument ble gjennomgått av Abdallah Abudayya (abudayya@example.com) Enhet: Chrome 140.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 158.36.19.20 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-09-10 12:17:17 UTC	Dokument ble åpnet av Abdallah Abudayya (abudayya@example.com) Enhet: Chrome 140.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 158.36.19.20 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-09-10 12:17:17 UTC	Dokument ble forseglet av eSign Locka (esign@libitum.com) Enhet: Amazon CloudFront on Unknown () IP adresse: 16.170.125.178
2025-09-10 12:17:14 UTC	Dokument ble opprettet av eSign Locka (esign@libitum.com) Enhet: Amazon CloudFront on Unknown () IP adresse: 16.170.125.178

GetAccept

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.

Garanti nr. 834976/6799930/1 MAK
Entreprenørgaranti - Bustadoppføringslova § 12, jfr. § 1 første ledd b

Tryg Garanti stiller seg herved overfor

Samira Mahmoud Abudayya og Abdallah Abudayya
Aagot Christophersens Veg 16
2040 Kløfta

som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser

JM Norge AS, Region Oslo (Megleroppgjøret), Organisasjonsnr. 829350122
Postboks 453
1327 Lysaker

har i henhold til kontrakt som gjelder **Allergotskogen L-03-1-2**

Garantien gjelder for entreprenørens kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også entreprenørens ansvar for forsinket fullføring.

Garantien begrenses til

NOK 197.700,00
skriver NOK en-ni-syv-syv-null-null 00/100

som utgjør 3% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor entreprenøren senest ved overtagelsen av kontraktarbeidet. Garantien opptrappes deretter til

NOK 329.500,00
skriver NOK tre-to-ni-fem-null-null 00/100

som utgjør 5% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor entreprenøren i løpet av de fem første årene etter overtagelsen av kontraktarbeidet.
Garantien i utførelsestiden og reklamasjonstiden kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 5% av vederlaget.
Garantien gjelder inntil krav som forbrukeren har mot entreprenøren, og som er fremsatt mot ham innen de respektive frister, er oppfylt.
Tryg Garanti skal alltid varsles dersom kontrakten mellom forbrukeren og entreprenøren heves. Tvister vedrørende denne garanti behandles ved samme verneting som tvister mellom forbruker og entreprenør.
Garantien kan også gjøres gjeldende av forbrukeren sin rettsetterfølger. Garantisten kan ikke ta forbehold som begrenser denne retten.
Tryg Garanti har etter alminnelige kausjonsregler adgang til å gjøre gjeldende entreprenørens innsigelser mot forbrukerens krav, men på egen risiko. Blir det senere fastslått at entreprenørens innsigelser er uholdbare vil Tryg Garanti utover selve kravet også være ansvarlig over for forbrukeren for forsinkelsesrente med mer etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, som følge av Tryg Garanti's forsinkelse, for perioden fra en måned etter at krav ble framsatt for Tryg Garanti fram til avgjørelsen av tvisten mellom entreprenøren og forbrukeren.

Oslo, 26-04-2024
Tryg Garanti

Mari-Ann Samestad Dag Aamelfot

Tilbakesøkingsretten til ethvert eventuelt beløp som uberettiget kreves av og utbetales til benefisianten under garantien, er tiltransportert Tryg Garanti.

Tryg Garanti | Tryg Forsikring | Strandveien 20 | Postboks 365 | NO-1326 Lysaker
Telefon 23 29 84 80 | post@tryggaranti.no | www.tryggaranti.no | Foretaksregistret | NO 989 563 521 MVA
Filial av Tryg Forsikring A/S | Erhvervsstyrelsen | CVR-nr. 24260666 | Klausdalsbrovej 601 | DK-2750 Ballerup | Danmark

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Allergotskogen Hus 3
2053 JESSHEIM

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre