



aktiv.

aktiv.
Nybygg

Carsten Ankers veg 34, 2074 EIDSVOLL VERK

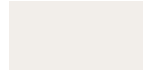
**Nye og moderne leiligheter i
attraktivt område!**



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Vi megler frem dine verdier.



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





Eiendomsmegler MNEF
Ann Kristin Hoset

Mobil 980 85 692
E-post ann.kristin.hoset@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00



Eiendomsmegler MNEF
Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721
E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Aktiv Eiendomsmegling
Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim

Carsten Ankers Terrasse

Velkommen til Carsten Ankers Terrasse med en attraktiv beliggenhet langs Andelva på Eidsvoll Verk, hvor du fra de fleste av leilighetene har utsikt over vannet. Carsten Ankers Terrasse byr på unike leiligheter fra 58-143 kvm.

Sameiet har en sentral og solrik beliggenhet og består av 24 moderne selveierleiligheter med høy standard fordelt på fire bygningskropper over tre etasjer. Alle leilighetene er arkitektilpasset og boligene er oppført med materialer i høy kvalitet. Leilighetene har vannbåren bergvarme, takhøyde på minimum 250 cm og 1-stavs eikeparkett. Fasaden har et moderne og spennende uttrykk, ulikt noe annet.

Det er parkeringskjeller med mulighet for el-billading, og med kun 15 minutter reise med buss og tog til Oslo lufthavn Gardermoen kan bilen stå i et lukket, oppvarmet garasjeanlegg når man skal ut å reise. I tillegg er det godt med gjesteparkeringsplasser på eget parkeringsområde ute.

Leilighetene i Carsten Ankers Terrasse har energiklasse A og kan finansieres med et grønt boliglån.

Nøkkelinfomasjon

Omkost.:	kr. 41. 940,-
Selger:	Cv32b AS;
Org.nummer:	926177206
Eiendomstype:	Leiligheter
Eierform:	Eierseksjon
Tomt:	2891m²
Matrikkel:	gnr. 117, bnr. 41
Oppdragsnr:	1208235016
Sist oppdatert:	27.02.2024





Velkommen til Carsten Ankers veg
32-34! Der gammel og ny historie
møtes.



Fasader og flott utsyn over
nærområdet.



Boligene har spennende fasader og er bygget av materialer i høy kvalitet.



Byggene har spennende fasader og er tegnet av Besseggen arkitekter. (Bygg A).



Fasade kveld.

Om Eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

Velkommen til Carsten Ankers Terrasse med en attraktiv beliggenhet langs Andelva på Eidsvoll Verk, hvor du fra de fleste av leilighetene har utsikt over vannet. Carsten Ankers Terrasse byr på unike leiligheter fra 58-143 kvm.

Sameiet har en sentral og solrik beliggenhet og består av 24 moderne selveierleiligheter med høy standard fordelt på fire bygningskropper over tre etasjer. Alle leilighetene er arkitektilpasset og boligene er oppført med materialer i høy kvalitet. Leilighetene har vannbåren bergvarme, takhøyde på minimum 250 cm og 1-stavs eikeparkett. Fasaden har et moderne og spennende uttrykk, ulikt noe annet.

Det er parkeringskjeller med mulighet for el-billading, og med kun 15 minutter reise med buss og tog til Oslo lufthavn Gardermoen kan bilen stå i et lukket, oppvarmet garasjeanlegg når man skal ut å reise. I tillegg er det godt med gjesteparkeringsplasser på eget parkeringsområde ute.

Leilighetene i Carsten Ankers Terrasse har energiklasse A og kan finansieres med et grønt boliglån.

Nøkkelinformasjon

- Moderne, flotte leiligheter med høy standard tegnet av Besseggen Arkitekter.
- 1-3 soverom.
- Fra 57 kvm til 143 kvm.
- 1-stavs eikeparkett.
- Delikat kjøkken fra Marbodal.
- Lekkert badrom med 60x60 keramiske fliser og

- 5x5 mosaikk på gulv i dusjsone.
- Takhøyde på minimum 250 cm, med unntak av der det er nedforede himlinger.
- Bergvarme til vannbåren gulvvarme, noe som fører til lave strømutfgifter.
- Gode og arealeffektive planløsninger.
- Gode solforhold.
- Direkte utsikt til Andelva fra de fleste leilighetene.
- Fellesrom for bruk til selskaper, møtevirksomhet eller overnatting.
- Kun 5 minutter fra E6, avkjøring Nebbenes Nord.
- Kun 2 minutters gange til buss som korresponderer med tog til bla. OSL Gardermoen og Oslo s.
- Flotte turmuligheter sommer som vinter rett utenfor døra (blant annet langs idylliske Andelva , parken ved Eidsvollbygningen, Hurdalssjøen ikke langt unna, Hurdal - ski Hurdal ca 20 min, m.m).
- Eidsvoll Verk og Eidsvollsbygningen har flere kafeer og spisemuligheter 5 minutters gange fra prosjektet.
- Sentralt, men likevel landlig!
- Nytt, moderne og kan flytte rett inn uten å gjøre noe.
- Lavere omkostninger ved kjøp av ny leilighet.

Omkostninger

- 12.500,- (Dokumentavgift av tomteverdi)
- 15 000,- (Opprettelse av sameie og seksjonering)
- 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- 240,- (Pantattest kjøper)
- 10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
- 2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

41 940,- (Omkostninger totalt)

Prisinformasjon

Prisantynning fra kr. 3.550.000,- til kr. 7.950.000 ,-
Se gjeldene prisliste. Det er åpnet for budgivning på ledige seksjoner etter auksjonsprinsippet.

Beliggenhet og Adkomst

Velkommen til et flott og unikt sameie med en attraktiv beliggenhet i historiske omgivelser på Eidsvoll Verk. Sameiet ligger sentralt til, fem minutter fra E6. Fra Oslo tar det ca 50 minutter med bil og ca 30 minutter med tog.

I historiske omgivelser på Eidsvoll Verk får du Eidsvollsbygningen som nabo, der gammel og ny historie møtes.

Eidsvoll 1814 er i dag en del av Norsk Folkemuseum og rommer Eidsvollsbygningen med sidebygninger og parkområde, Wergelands Hus med Demokratisenteret for unge, billettsalg og suvenirbutikk, museumsbutikk, utendørs utstillinger og Kafe Standpunkt med uteservering.

Eidsvollsbygningen er et av Norges fremste nasjonalsymboler. 17 mai feiringen på Eidsvoll Verk er noe helt spesielt og må oppleves, men ellers er det også hyggelig å benytte parken både sommer og vinter. Nærområdet byr på både fiske- og bademuligheter ved Andelva.

Ønsker du et kafebesøk i nærområdet så ligger både Kafe Standpunkt og Festiviteten med Coffee Too en kort spasertur unna. Begge disse stedene er svært hyggelige og byr på et godt utvalg forskjellige retter. Her kan du nyte et godt måltid i historiske omgivelser nede ved Andelva. Der arrangeres konserter, arrangementer og kunstutstillinger. Videre har du Stallgården, en stor vognsamling av

nasjonal betydning. Her arrangeres også store Julemarked og Hagemarked hvert år.

Det nye politihuset til Øst politidistrikt åpner nå i september og ligger kun et steinkast fra Carsten Ankers Terrasse. Det nye prosjektet "Lensmannsgården" er på 430 kvm i grunnflate og går over tre etasjer med garasje i kjeller. Den gamle Nebenes kro er også restaurert og der åpnes en flott indisk restaurant. Det vil også, i tillegg til det nye politihuset, bygges to bygg til som vil bestå av næringslokaler.

Ønsker du å shoppe så kan dette gjøres på Råholt som de senere år har vært under stor utvikling eller i Eidsvoll, også kalt Sundet. Her er det et utvalg kafeer, butikker og øvrige servicetilbud. Begge disse stedene ligger en kort kjøretur unna dersom du disponerer egen bil, men det går også jevnlig buss til både Råholt og Eidsvoll. På Råholt er det idrettsanlegg med svømmehall, treningssenter, Råholt sentrum med Amfi kjøpesenter som huser over 50 butikker og serveringssteder, de fleste servicetilbud som bl.a. bank, helsesenter//tannlege- og legekantor, frisør, apotek og diverse forretninger. Dagligvarehandelen kan du gjøre ved Kiwi Råholt, Extra, Spar eller Rema 1000 Råholt.

Det er gangavstand til Eidsvoll Verk barneskole. Det er også kort vei til Råholt ungdomsskole. Det er et godt utvalg av både kommunale og private barnehager i Eidsvoll, bla. Andungen barnehage som ligger like over elven og Ankertunet barnehage som ligger ved barneskolen.

Eidsvoll videregående skole er nærmeste videregående og har ca 720 elevplasser og ca 150 ansatte. Skolen tilbyr opplæring i 7 programområder

i tillegg til alternativ opplæring. Elevene er jevnt delt mellom allmennfaglige og yrkesfaglige studieretninger. Det er også videregående skole på Jessheim i Ullensaker kommune, samt Nannestad videregående som heller ikke er langt unna.

Reiser du til Jessheim finner du Ullensaker kulturhus. Her tilbys det kino, kunstgalleri, teater og konserter. I tillegg har man også her Jessheim storsenter som for tiden er ett av Norges største med ca 140 forretninger og spisesteder. Til Jessheim er det også god bussforbindelse, nærmest rett utenfor døren.

Ca 10 minutter unna ligger Hurdal med et bredt utvalg av turstier både sommer og vinter, og Hurdalssjøen som er et flott sted å trekke seg tilbake en varm sommerdag. Her er det pent opparbeidet, flotte strender og utvidet parkeringsmuligheter, men det er heller ikke lenger unna enn at du kan la bilen stå og enten sykle eller ta buss dit. Skisenteret i Hurdal ligger i tillegg kun ca 20 minutter unna med bil og byr på flotte nedfartsløyper for store og små på vinterstid.

Litt lenger nord er Norges største innsjø Mjøsa, hvor du kan både bade, kjøre båt og fiske. Der har du også DS Skibladner som er Norges eneste hjuldampere og verdens eldste operative hjuldampere i rutegående drift. På Skibladner kan du nyte en fantastisk tur med deilig mat, musikk og underholdning.

Dette er bare noe av det du kan oppleve i og rundt Eidsvoll Verk.

Litt historie om området:

For mange år siden var Eidsvoll Verk et av de små handelsstedene i Eidsvoll og et viktig knutepunkt på ferdseilen til og fra Oslo.

Selve området rundt Carsten Ankers Terrasse heter Pirotoppen og stammer fra gården Piro som ligger på andre siden av veien for prosjektet. Noe gjenstår og du kan fortsatt se avtrykkene av de gamle handelsstedene. Eidsvoll Verk var i utgangspunktet en herregård og et delområde på Eidsvoll i Akershus. Navnet stammer fra Eidsvoll Jernverk som Kong Christian 4 opprettet i 1624 som smelteverk for jern. Det ble drevet av et av de mange vannfallene i Andelva.

I 1814 ble Grunnloven skrevet og vedtatt i hovedbygningen på Eidsvoll Jernverk. Den gang var det en privat bolig og ble eid av Carsten Anker som eide jernverket og derav det unike navnet og adressen på prosjektet Carsten Ankers Terrasse. Senere etablerte Eidsvoll Verk både tresliperi og teglverk i tilknytning til elven, noe du den dag i dag fortsatt kan se spor fra. Verkseier Carsten Anker gikk dessverre konkurs i 1822 og hele Eidsvoll Jernverk ble overtatt av Ankers engelske kreditorer. Etter en pengeinnsamling, satt i gang av Henrik Wergeland og flere privatfolk, fikk de kjøpt tilbake Eidsvollsbygningen og i 1837 kom hovedbygningen, paviljongene og ca 25 mål park igjen tilbake i norske hender.

Festiviteten og Stallgården på Eidsvoll Verk, bygg fra 1909, eies av Mathiesen Eidsvold Værk ANS. Festiviteten er bygget som et forsamlingslokale for Mathiesen Eidsvold Værks ansatte, her har det vært mye liv gjennom tidene som basarer, selskapslokale, juletreffester og konserter.

Stallgården var Kammerherre Haaken Larpents private Stall.

Garasje/Parkering
Det medfølger en garasjeplass til hver seksjon (bortsett fra snr. 1 H101 i A- bygget som ikke har garasjeplass). Disse følger som tilleggsdel til hver seksjon. Hver leilighet vil få mulighet til å etablere elbil ladeuttak.

Bygg A har 15 biloppstillingsplasser, inkludert 1 parkeringsplass for bevegelseshemmede. Bygg B har 10 biloppstillingsplasser, inkludert 1 parkeringsplass for bevegelseshemmede.

Videre er det opparbeidet en parkeringsplass med 20 p-plasser på andre siden av veien for sameiet.

Boder
Det følger en bod i garasjekjeller til hver leilighet.

Hver bod leveres med tette vegger med netting i topp grunnet sprinkelkrav og dør klargjort for hengelås. Overflater i fellesarealet leveres som støvbundet betong.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Leilighetene er ferdigstilt og innflyttingsklare.

Forsikringsselskap
Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelsen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal
2891 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Eierform: Eiet tomt.

Utearealene planeres med stedlige masser. Det legges på matjord, ferdigplen samt noe beplating i henhold til utomhusplan.

Tomten er fellesareal, det innebærer at sameiet/selskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon/leilighet en eksklusiv rett til å bruke eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Leveranse
Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Marbodal med hvit, glatt front som standard, laminat benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer av god kvalitet fra Elektrolux (oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og induksjonstopp). Volum avtrekksvifte under overskap.

Bad
Bad er levert fra rørlegger med 80 cm bred innredning (noen steder kan det være 60 cm i stedet for 80 cm). Underskap med nedfelt servant med ettgreps servantbatteri og speil med belysning. Dusjen vil bestå av ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr, hovedbad vil leveres med fleksibel slange, hånddusj og takdusj) og dusjhjørne. Vegghengt klosett i hvitt porselen med 2 knapps

spylefunksjon.

På WC er det levert 60 cm baderomsinnredning med ettgreps servantbatteri, speil og vegghengt klosett i hvitt porselen. Videre er det avsatt plass og levert opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. NB, forutsetter kondenstørketrommel.

Diverse

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

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

Eiendommen ligger i område som er ansette som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse med navn " Fra Tingvoll til Eidsvoll Verk langs Andelva".

Konstruksjon

Bygningen er utført med bærekonstruksjon i betong og stål. Takkonstruksjon over betongdekket er i tre med båndtekket ståltak. Leilighetsskillevegger utføres i betong/ stål og robustgips. Tremmegulv over betongdekket med impregnerte terrassebord på balkonger. Rekkverk leveres i kombinasjon med glass og spiler.

Se vedlagte leveransebeskrivelse for nøyaktig beskrivelse.

Fasade

Leilighetsbyggene er tegnet spesielt for tomten av

Besseggen arkitekter i en modernistisk stil, uten å gå på kompromiss med klassiske kvaliteter i verken planløsninger eller materialvalg. Fasadevegger til leilighetene i bindingsverk isolert med mineralull og innvendig kledning med robustgipsplater på vegg. Utvendig kledning leveres ferdig malt.

Trapper

Prefabrikkerte eller plasstøpte flislagte trapper i betong. For øvrig er vegger levert, samt undersiden av trappeløp og repos i malt utførelse. Rekkverk/ håndløper med malt/rustfritt stål.

Heiser

Heis direkte opp fra garasjekjeller til alle etasjer, unntatt noen få av leilighetene i 1. etg.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg plasseret over kjøkkenventilator eller i bod per leilighet. Dette er fastsatt i detaljprosjekteringen. Ventilasjon leveres med utkast gjennom vegg eller tak.

Brannsikring

Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter. Det er levert brannvarslingsanlegg i.h.t. brannforskriftene.

Dører og vinduer

Hovedinngangsdør i gråmalt utførelse/laminat fra fabrikk med lyd- og brannklasse. FG-godkjent lås. Vinduer og balkongdører i tre med energiglass. Karmer er levert i gjennomgående trekarmer malt innvendig og utvendig fra fabrikk med lik farge.

Overflater og kledning

Gulv: Enstavs 180 mm eikeparkett i vindfang, gang, stue/ kjøkken og soverom. Keramiske grå fliser på bad i størrelsen 60x60 cm med 5x5 cm flis i nedsenket dusjnise levert av fagflis. Keramiske grå fliser på gulv med sokkelflis på vaskerom i størrelsen 20x20 cm, levert av fagflis.

Vegger: Malte gipsvegger, gjelder også vaskerom. Standard farge på veggene er bomull, med unntak av brytningsvegg i stuen som er Jotun Lady 1359 Macchiato og det største soverommet vil ha fargen Jotun Lady 12180 Present. Innvendige vegger er isolert. Keramiske grå fliser på bad, størrelse 60x60 cm levert av fagflis. 5x5 på gulv i dusjsone. Det tas forbehold om at farger på illustrasjonsbilder både innvendig og utvendig kan avvike fra faktisk leveranse.

Himlinger: Nedsenkede himlinger i alle tak, sparklet og malt. Rørføringer vil i all hovedsak være skjult i vegger og nedforede himlinger i gang, bad, wc. Vi gjør oppmerksom på at det kan forekomme innkassinger for ventilasjon i enkelte rom. Himlingshøyde stue og kjøkken ca. 2,5 m. Det gjøres det oppmerksom på at det kan forekomme områder med nedlektet himling minimum 2,2 m ifb ved ventilasjonsføringer.

Garasjeport

Det er elektrisk garasjeport som styres med fjernkontroll.

Porttelefon og adgangskontroll

Det er montert ringetablå ved hovedinngangsparti

og callinganlegg med automatisk låsåpner med lyd i hver leilighet. Det er også levert ringeknapp utenfor hver leilighet.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det er medtatt røranlegg for telekommunikasjon. Det er 1 stk uttak i hver leilighet, dette gjelder stue. Kjøper betaler selv tilknytnings- og abonnementsavgift.

Energimerking

Leilighetene i Carsten Ankers Terrasse har energiklasse A og kan finansieres med et grønt boliglån.

El-anlegg

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken. På betongoverflater kan det være synlige installasjoner. Det følger med downlights i bad og gang totalt 10 stk. Komfyrvakt er en del av leveransen. Anlegg leveres etter nek 400.

Oppvarming

Leilighetene har vannbåren gulvvarme med måling av varme og vannforbruk per leilighet. På baderom og våtrom er det elektrisk varmekabel.

Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil settes når eiendommene tas i bruk, men eiere må påregne ca 17.000 per år. Kommunale avgifter inkl.: vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt, og vil variere årlig og etter forbruk.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten beregnes med en promillesats vedtatt av kommunestyret. Satsen for år 2024 er på 2,9 promille. Selger tar forbehold om endringer i slik eiendomsskatt.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell om boligen er primær eller sekundær. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser.

Informasjon om vannavgift

Carsten Ankers veg er en offentlig vei. Boligene er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger. Det er installert vannmåler i hver leilighet.

Tilbud på lånefinansiering

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

Forretningsfører

Bori Bbl

Organisasjonsform

Carsten Ankers Terrasse Sameie er et eierseksjonssameie som består av 24 flotte selveierleiligheter med adresse Carsten Ankers veg 34, 2074 Eidsvoll Verk. Bori er engasjert som forretningsfører for sameiet.

Stipulerte felleskostnader inkluderer

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som kan omfatte blant annet felles bygningsforsikring, kostnader til drift- og vedlikehold, forretningsførsel, strøm i fellesarealer m.m.

Fellesutgifter er stipulert til kr. 20,- pr. kvm. Fellesutgiftene er stipulerte og endelig kostnad avhenger av forretningsførsel, forsikringsavtaler og eventuelle andre tjenester (TV/internett/trappevask/vaktmester) som sameiet ønsker å inkludere i fellesutgiftene. Dersom sameiet ønsker å ha fjernvarme inkl. i felleskostnadene vil disse bli betydelig høyere enn stipulert sum.

Kjøper må belage seg på å innbetale to ganger felleskostnader i oppstartskapital til sameiet.

Det vil bli installert individuelle målere av vann og fyring i hver enkelt leilighet. Separat faktura som kommer i tillegg til stipulerte fellesutgifter vil påløpe. Eiendomsmegler har ikke oversikt over kostnader tilknyttet fyring og varmtvann.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til vedtekter foreligger.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

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

3035/117/41:
19.11.2015 - Dokumentnr: 1083514 - Registrering av

grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3035 Gnr:117 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 320493 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:117 Bnr:41

29.11.2021 - Dokumentnr: 1498544 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3035 Gnr:117 Bnr:42
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3035 Gnr:120 Bnr:16

13.12.2022 - Dokumentnr: 1414734 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3035 Gnr:118 Bnr:2

14.03.2023 - Dokumentnr: 271291 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1 - til 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2015 - Dokumentnr: 1083573 - Bestemmelse
om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:3035 Gnr:120 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.11.2015 - Dokumentnr: 1083573 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3035 Gnr:117 Bnr:28 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3035 Gnr:117 Bnr:28 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2021 - Dokumentnr: 768060 - Bestemmelse

om gangrett/rett til sti
Rettighet hefter i: Knr:3035 Gnr:120 Bnr:11

06.07.2021 - Dokumentnr: 830896 - Bestemmelse
om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3035 Gnr:120 Bnr:1
Bestemmelse om gruset gangsti

06.07.2021 - Dokumentnr: 830896 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3035 Gnr:120 Bnr:1
Bestemmelse om avfallsbrønner

06.07.2021 - Dokumentnr: 830896 - Bestemmelse
om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3035 Gnr:120 Bnr:1
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

08.09.2021 - Dokumentnr: 1112621 - Bestemmelse
om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3035 Gnr:112 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3035 Gnr:112 Bnr:27
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2021 - Dokumentnr: 1112631 - Bestemmelse
om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3035 Gnr:113 Bnr:1
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

16.09.2021 - Dokumentnr: 1148852 - Bestemmelse
om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3035 Gnr:112 Bnr:18
Rettighet hefter i: Knr:3035 Gnr:112 Bnr:23
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2021 - Dokumentnr: 1148852 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3035 Gnr:112 Bnr:18
Rettighet hefter i: Knr:3035 Gnr:112 Bnr:23
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelsene omhandler sammenslåing av tomter og seksjonering med bestemmelser, bestemmelser om anleggelse og vedlikehold av vann- og avløpsledninger, bestemmelse om plassering av avfallsbrønner, bestemmelse om adkomst rett og rett for kommunen til å anlegge og drifte vann- og avløpsledninger over eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for to boligblokker, datert 06.07.2023.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift
Carsten Ankers veg er en offentlig vei.
Boligene er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Det er installert vannmåler i hver leilighet.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Eiendommen er regulert i detaljregulering for "Carsten Ankers veg gnr. 117 bnr. 41 med fler".
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor, bolig-/blokkbebyggelse, lekeplass og vilkår for bruk av arealer, bygninger og renovasjonsanlegg.

Eiendommen er i kommunedelplanen for Eidsvoll, avsatt til boligbebyggelse og sentrumsformål.
Eiendommen grenser til område avsatt til LNFR.

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

Kjøpebetingelser
Lovanvendelse
Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk; jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16 jf. bustadoppføringsloven § 37.

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 06.07.2023. Det stilles ikke garanti etter bustadoppføringsloven.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

Boligen kan ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, 1. ledd, 2. punktum. Avhl. § 3-3, 2. ledd fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Arealberegninger
Arealberegningene er angitt i henhold til målereglerne i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av arealmålingsrapport utført av Eirik Kalheim, datert 26.02.2024.

Leiligheter i bygg A:

Snr.1
58 kvm BRA-i
Entre, bad, 1 soverom og stue/kjøkken.
Her følger det ikke med p-plass.

Snr.2
80 kvm BRA-i
Entre, bad, 1 soverom og stue/kjøkken.

Snr.3
82 kvm BRA-i
Entre, bad, 3 soverom og stue/kjøkken.

Snr.4
76 kvm BRA-i
Entre, bad, vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.

Snr.5
69 kvm BRA-i
Entre, bad, 1 soverom og stue/kjøkken.

Snr.6
67 kvm BRA-i
Entre, bad, 2 soverom, omkleddningsrom
(walk-in-closet), vaskerom og stue/kjøkken.

Snr.7
135 kvm BRA-i
Entre, 2 bad, vaskerom, walk-in-closet, 3 soverom og
stue/kjøkken.
2 garasjeplasser

Snr.8
80 kvm BRA-i
Entre, bad, vaskerom, 1 soverom og stue/kjøkken.

Snr.13
70 kvm BRA-i
Entre, bad, 2 soverom, walk-in-closet og stue/
kjøkken

Leiligheter i bygg B:

Snr.16
68 kvm BRA-i
Entre, bad, 1 soverom og stue/kjøkken

Snr.18
102 kvm BRA-i
Entre, 2 bad, vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken

Snr.19 H201
118 kvm BRA-i
Entre, 2 bad, vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken

Snr.21
102 kvm BRA-i
Entre, 2 bad, 3 soverom, vaskerom og stue/kjøkken.

Snr.22
118 kvm BRA-i
Entre, 2 bad, vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken.

Snr.23
81 kvm BRA-i
Entre, bad, vaskerom, 2 soverom, walk-in-closet og
stue/kjøkken.

Snr.24
102 kvm BRA-i
Entre, 2 bad, vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken.

Viktig informasjon
Budgivning i forbrukerforhold
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. 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.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
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. Det anbefales at hvert
bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig
avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30
minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til
å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å
henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av
selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til
grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne
sammen med fagmann før bud inngis.

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

Kjøpekontrakt
Kjøpekontrakt skal underskrives etter aksept av
kjøpetilbud.

Vedlegg til kjøpekontrakt

Leveransebeskrivelse
Arealrapport
Plantegninger fra arkitekt
Kart fra kommunen
Seksjoneringsbegjæring



Balkongen er romslig og har godt med plass til utemøblement.



Utsikt mot Andelva, og flotte
rekreasjonsmuligheter i umiddelbar
nærhet.



Leilighetene er lyse og luftige med praktiske planløsninger.(Bildene er av leilighet 201 i A bygget.)

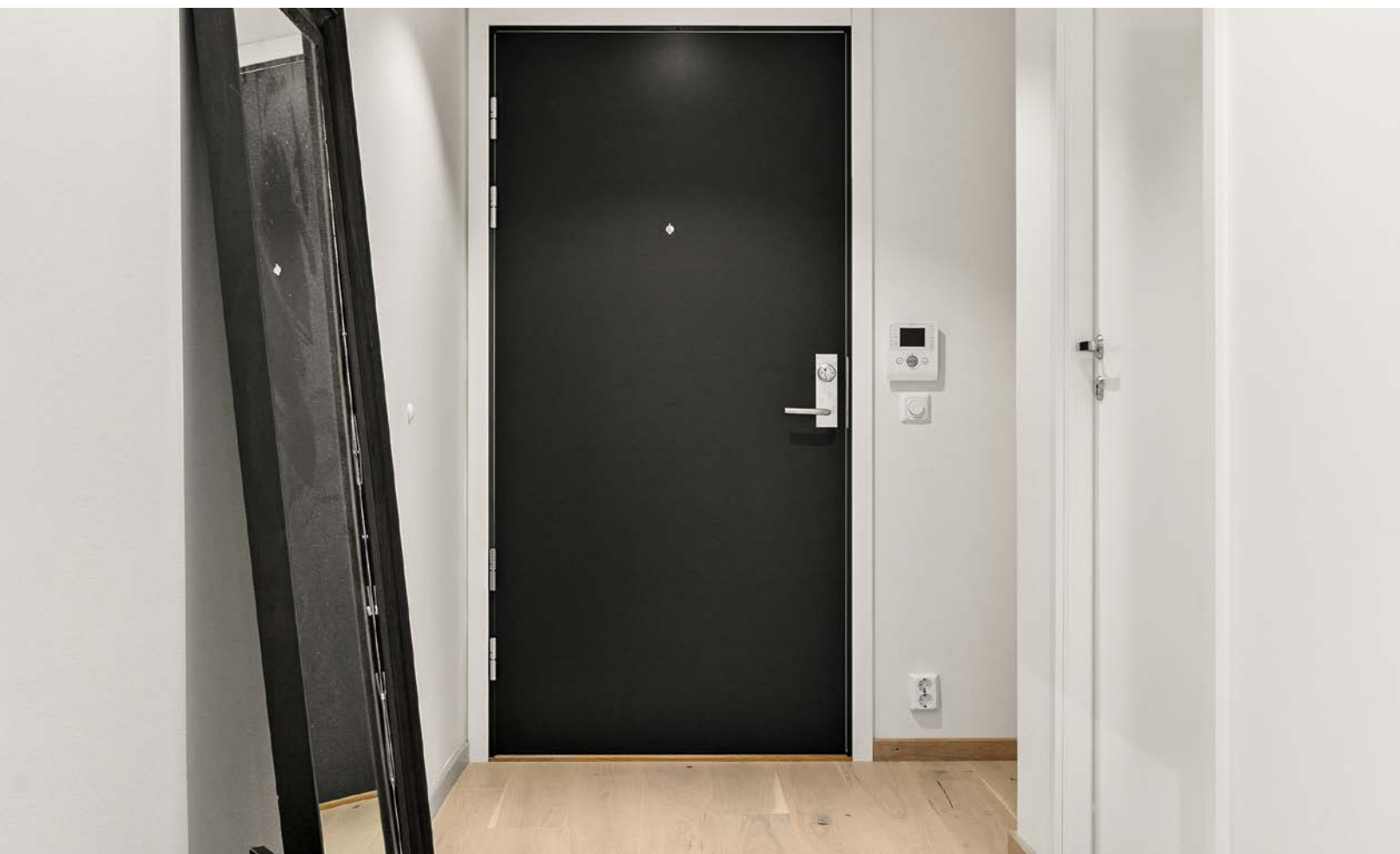


Lys og romslig stue. (Bildene er av leilighet 201 i A bygget).

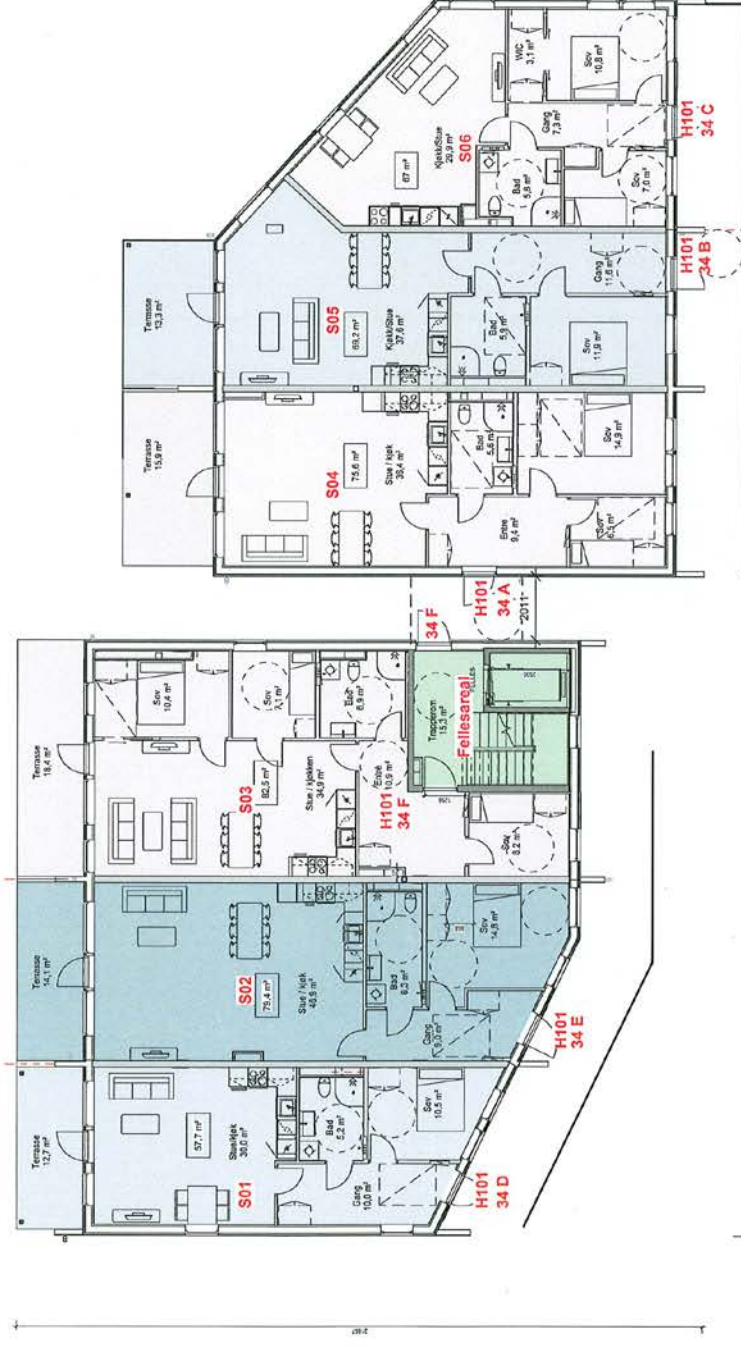


Stue. (Bildene er av leilighet 201 i A bygget).



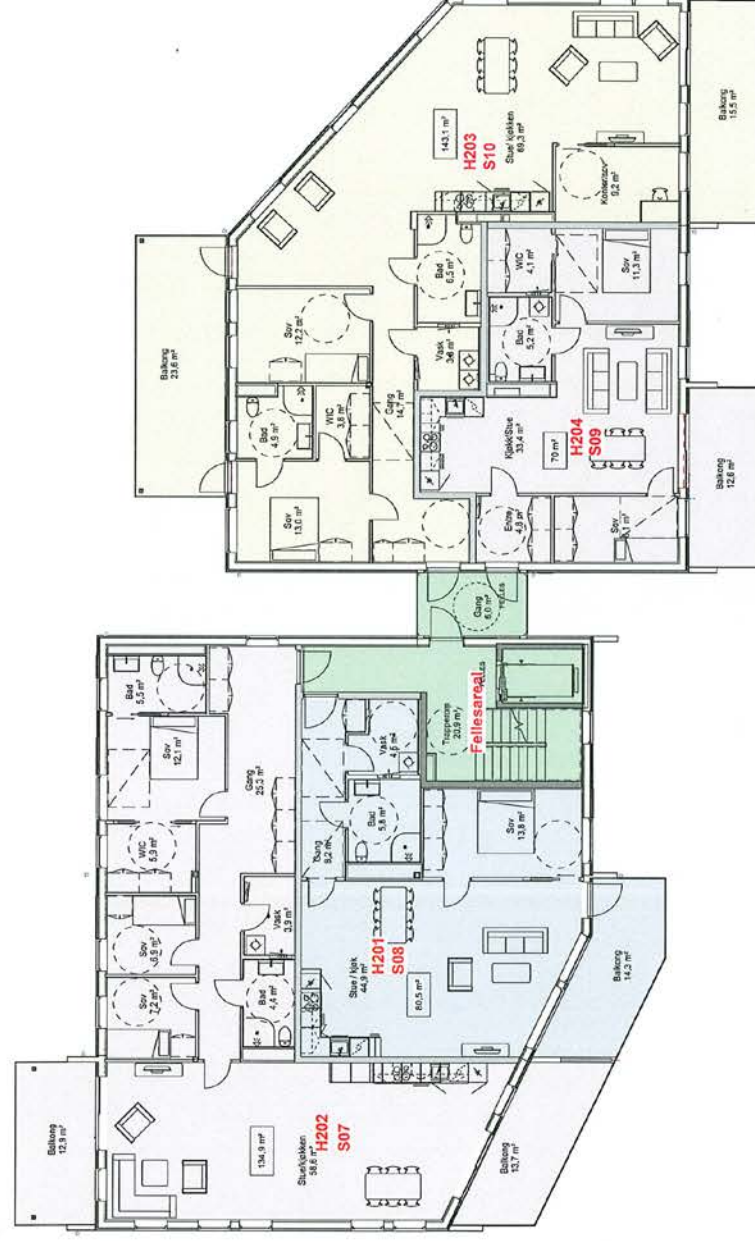


Vedlegg B1

[illegible]

ox-15

Vedlegg B2

[illegible]

S7-510

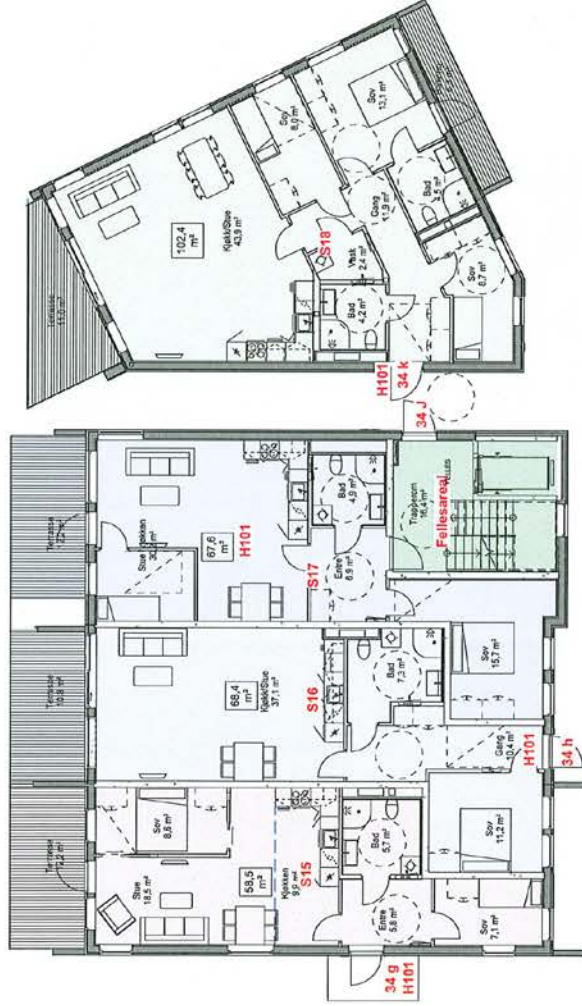
Vedlegg D3



REV.		ENDRINGEN GJELDER		TBM	07.02.23	07.02.23	07.02.23
SIGN.		FDV / AS BUILT		SIGN.		KONTR.	DATE
Oppdragsnr.		Tilskuddnr.		ARBEIDSTEGNING		FDV / AS BUILT	
ENTR. JENS GRANÅS AS		Sektor AS		ANSLUTNING		FDV / AS BUILT	
Kommisjonen		Kommisjonen		SERNAS		FDV / AS BUILT	
Kommisjonen		Kommisjonen		FORLEGGING TEGNING		FDV / AS BUILT	
Tegningsnr. 11741		Dato 04.11.22		Sign.		Date	
CAV 34 Bygg A as built		Tegning nr. 11741		Tegning nr. 11741		Tegning nr. 11741	
Plan 3 - Bygg A		Tegning nr. 11741		Tegning nr. 11741		Tegning nr. 11741	
Prosjekt nr. 11741		Tegning nr. 11741		Tegning nr. 11741		Tegning nr. 11741	
BESSEGGEN ARKITEKTER		BESSEGGEN ARKITEKTER		BESSEGGEN ARKITEKTER		BESSEGGEN ARKITEKTER	
www.besseggenarkitektur.no		www.besseggenarkitektur.no		www.besseggenarkitektur.no		www.besseggenarkitektur.no	
© Alle rettigheter er reservert for Besseggen Arkitektur. Ingen deling av denne tegningen er tillatt uten skriftlig samtykke.		© Alle rettigheter er reservert for Besseggen Arkitektur. Ingen deling av denne tegningen er tillatt uten skriftlig samtykke.		© Alle rettigheter er reservert for Besseggen Arkitektur. Ingen deling av denne tegningen er tillatt uten skriftlig samtykke.		© Alle rettigheter er reservert for Besseggen Arkitektur. Ingen deling av denne tegningen er tillatt uten skriftlig samtykke.	

S11-S14

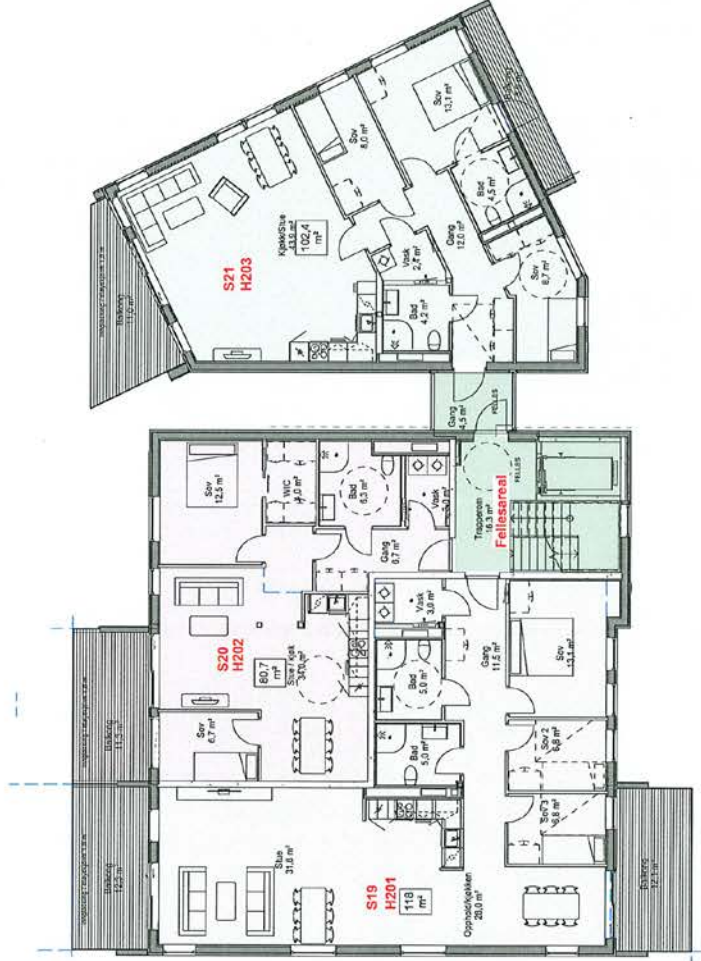
Vedlegg B5



REV.		ENDRINGEN GJELDER		TBM	31.01.23	31.01.23	31.01.23
SIGN.		FDV / AS BUILT		SIGN.		KONTR.	DATE
Oppdragsnr.		Tilskuddnr.		ARBEIDSTEGNING		FDV / AS BUILT	
ENTR. JENS GRANÅS AS		Sektor AS		ANSLUTNING		FDV / AS BUILT	
Kommisjonen		Kommisjonen		SERNAS		FDV / AS BUILT	
Kommisjonen		Kommisjonen		FORLEGGING TEGNING		FDV / AS BUILT	
Tegningsnr. 11741		Dato 04.11.22		Sign.		Date	
CAV 34 Bygg B- As built		Tegning nr. 11741		Tegning nr. 11741		Tegning nr. 11741	
Plan 1- Bygg B		Tegning nr. 11741		Tegning nr. 11741		Tegning nr. 11741	
Prosjekt nr. 11741		Tegning nr. 11741		Tegning nr. 11741		Tegning nr. 11741	
BESSEGGEN ARKITEKTER		BESSEGGEN ARKITEKTER		BESSEGGEN ARKITEKTER		BESSEGGEN ARKITEKTER	
www.besseggenarkitektur.no		www.besseggenarkitektur.no		www.besseggenarkitektur.no		www.besseggenarkitektur.no	
© Alle rettigheter er reservert for Besseggen Arkitektur. Ingen deling av denne tegningen er tillatt uten skriftlig samtykke.		© Alle rettigheter er reservert for Besseggen Arkitektur. Ingen deling av denne tegningen er tillatt uten skriftlig samtykke.		© Alle rettigheter er reservert for Besseggen Arkitektur. Ingen deling av denne tegningen er tillatt uten skriftlig samtykke.		© Alle rettigheter er reservert for Besseggen Arkitektur. Ingen deling av denne tegningen er tillatt uten skriftlig samtykke.	

S15-18

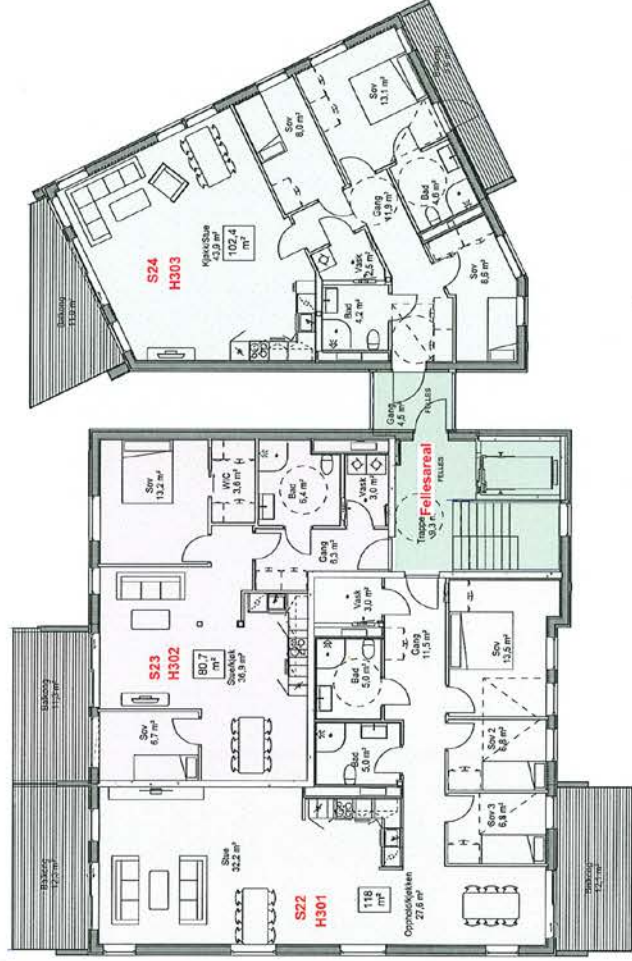
vedlegg Bb



B	FHV skapninger lag 81 H101 på side 1 plan		TBU		31.01.22	31.01.22
A	FHV		TBU		07.2.22	07.02.22
REV.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN.		KONTR.	DATO
Oppdragsgiver:		Tilbyrskriver:		FHV / AS BUILT		
ENTR. JØNS GRANÅS AS		Sierhus AS		ARBEIDSTEGNING		
				ANSØKSTEGNING		
				SPRANG		
				FORELØPIG TEGNING		
Tegningen gjelder:		GÅR FØR:		Tegnet:	Syn.	Dato
CAV 34 Bygg B- As built		117/41		Kontrollert:	TBM	04.11.22
Tegningsnavn:				Godkjent:	TBM	31.01.23
Plan 2- Bygg B				Målestokk:	1 : 100	
Prosjektansvar:				Prosjekt:		
BESSEGGEN ARKITEKTER				Fasade:		
				Tegning nr:		
				A-222		
				Revisjon:		
				B		

S19 - S21

vedlegg B7



B		FHV skapninger lag 81 H101 på side 1 plan1		TBU	31.01.22	31.01.22
A		FHV		TBU	07.2.22	07.02.22
REV.		ENDRINGEN GJELDER		SIGN.	KONTR.	DATO
Oppdragsgiver:		Tilbyrskriver:		FHV / AS BUILT		
ENTR. JØNS GRANÅS AS		Sierhus AS		ARBEIDSTEGNING		
				ANSØKSTEGNING		
				SPRANG		
				FORELØPIG TEGNING		
Tegningen gjelder:		GÅR FØR:		Tegnet:	Syn.	Dato
CAV 34 Bygg B-As built		117/41		Kontrollert:	TBM	04.11.22
Tegningsnavn:				Godkjent:	TBM	31.01.23
Plan 3- Bygg B				Målestokk:	1 : 100	
Prosjektansvar:				Prosjekt:		
				Fasade:		
				Tegning nr:		
				A-223		
				Revisjon:		
				B		

S22 - S24



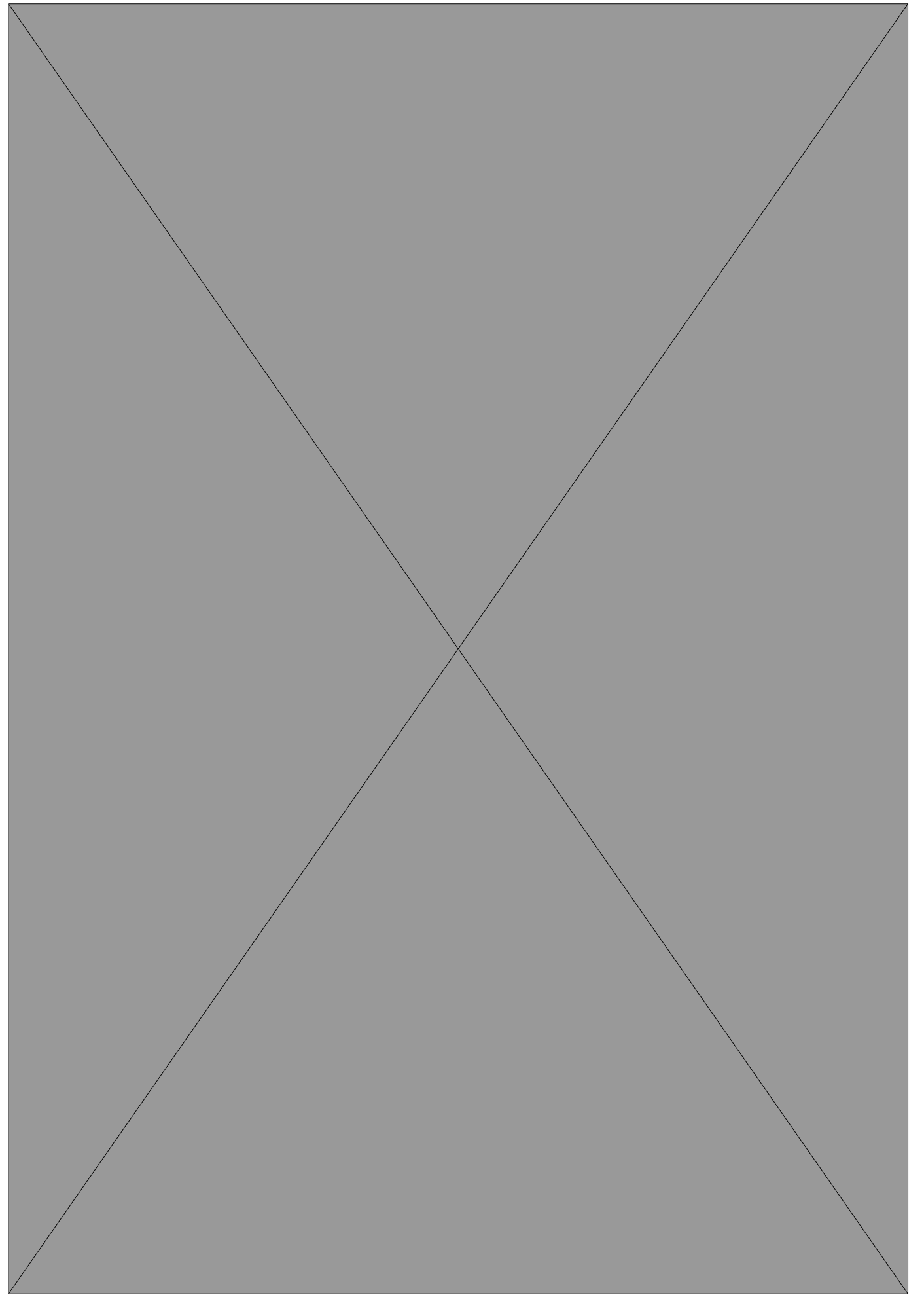
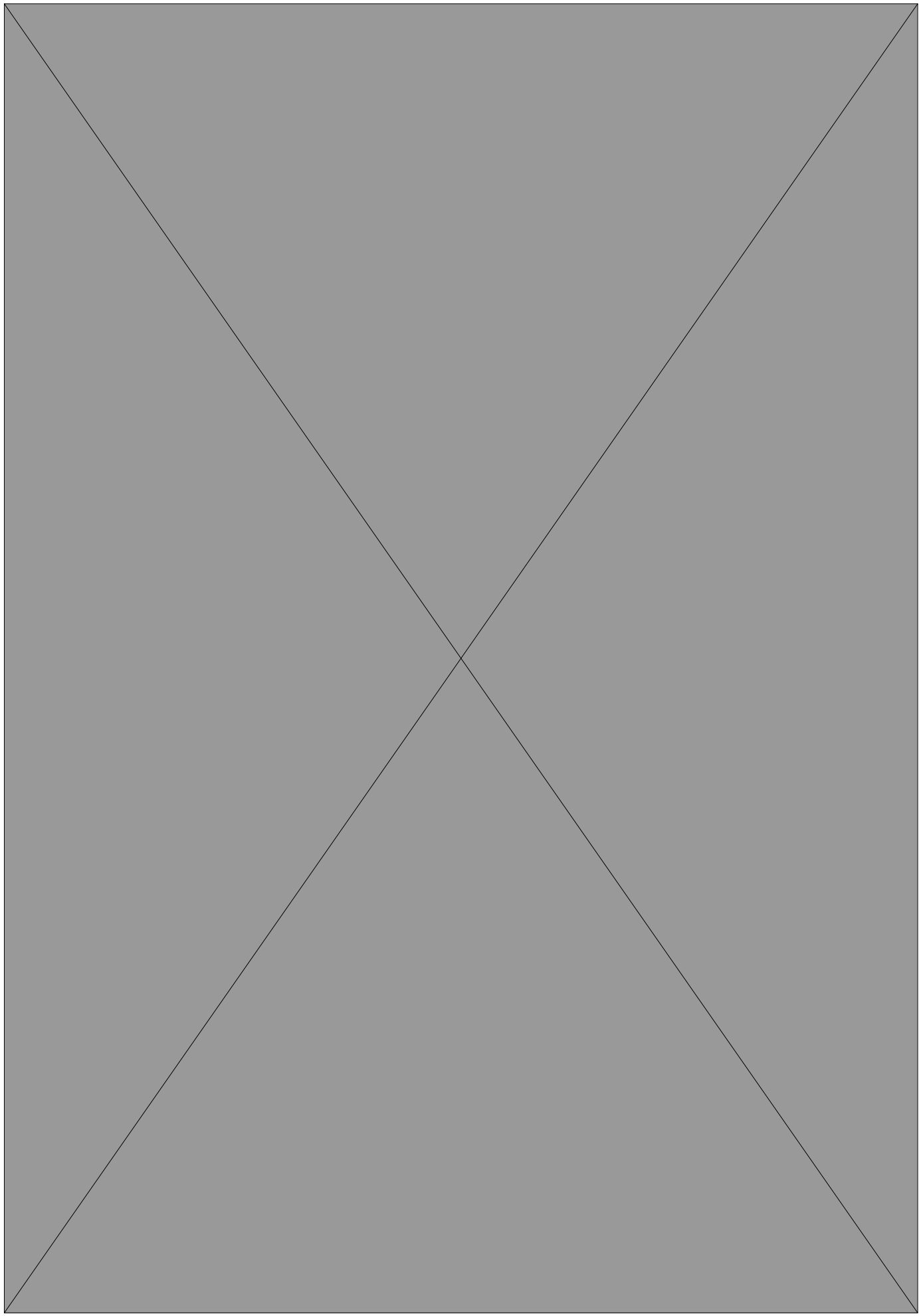
Eidsvollsbygningen.

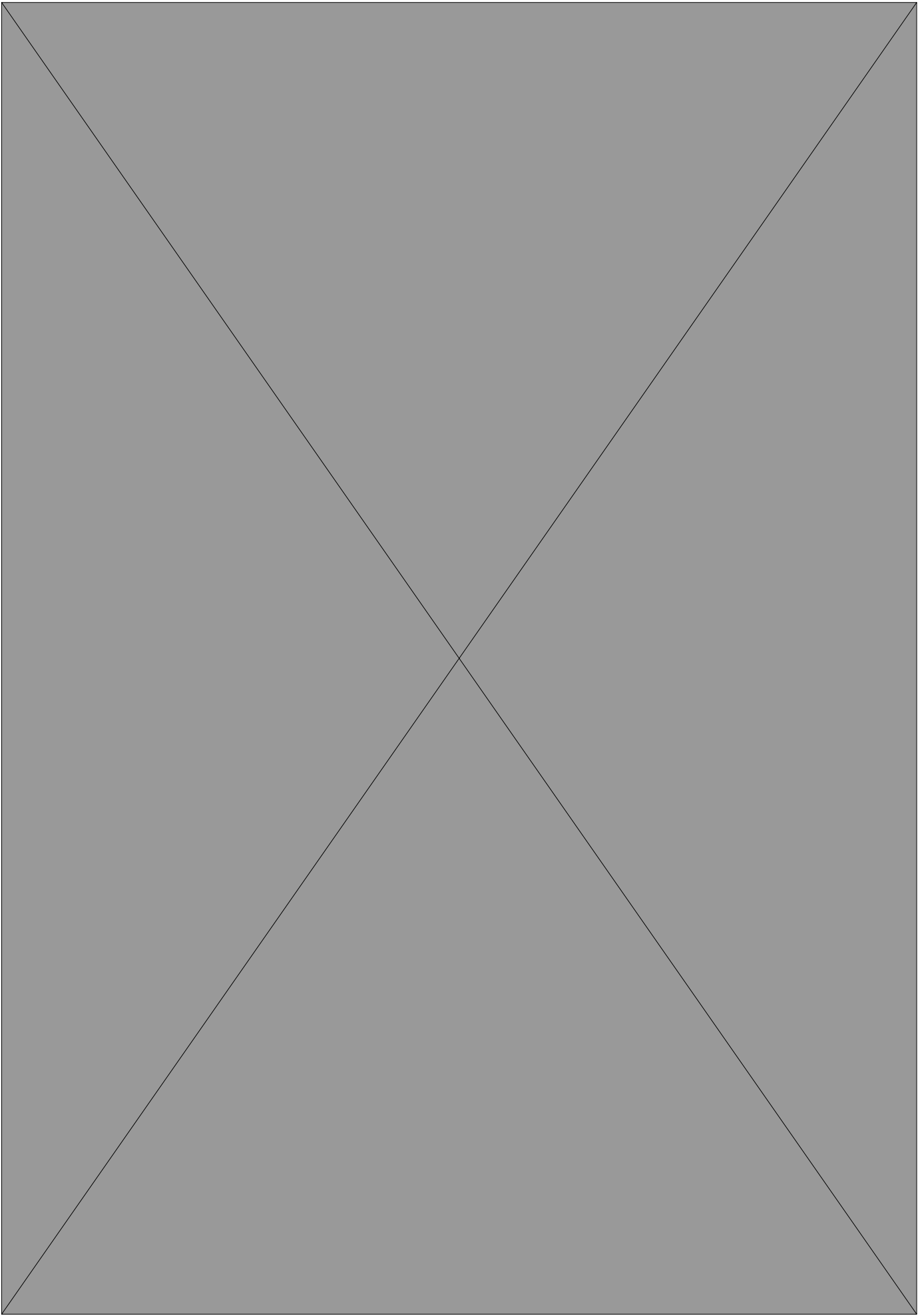


Fantastiske områder rundt Andelva
med fine turmuligheter.



Andelva.





KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres av Marbodal med hvit, glatt front som standard, laminat benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Det leveres integrerte hvitevarer av god kvalitet fra Elektrolux (oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og induksjonstopp). Volum avtrekksvifte under overskap leveres og monteres.

BAD

Bad leveres fra rørlegger med 80 cm bred innredning. (Noen steder kan det være 60 cm i stedet for 80 cm pga plass). Underskap med nedfelt servant med ettgreps servantbatteri og speil med belysning.

Dusjen vil bestå av ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr, hovedbad vil leveres med fleksibel slange, (hånddusj og takdusj) og dusjhjørne.

Vegghengt klosett i hvitt porselen med 2 knapps spylefunksjon.

På WC leveres 60 cm baderomsinnredning med ettgreps servantbatteri, speil og vegghengt klosett i hvitt porselen.

Videre er det avsatt plass og levert opplegg til vaskemaskin og tørketrommel (NB, forutsetter kondenstørketrommel).

GULV

Enstavs 180 mm eikeparkett i vindfang, gang, stue/kjøkken og soverom. Keramiske grå fliser på bad i størrelsen 60x60 cm med 5x5 cm flis i nedsenket dusjnisje levert av Fagflis. Keramiske grå fliser på gulv med sokkelflis på vaskerom i størrelsen 20x20 cm, levert av Fagflis.

VEGGER

Malte gipsvegger, gjelder også vaskerom.

Standard farge på veggene vil være bomull, med unntak av brytningsvegg i stuen som vil være Jotun Lady 1359 Macchiato og det største soverommet vil ha fargen Jotun Lady 12180 Present.

Innvendige vegger er isolert. Keramiske grå fliser på bad, størrelse 60x60 cm levert av Fagflis. 5x5 på gulv i dusjsone.

Det tas forbehold om at farger på illustrasjonsbilder både innvendig og utvendig kan avvike fra faktisk leveranse.

HIMLING

Nedsenkede himlinger i alle tak, sparklet og malt. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult i vegger og nedforede himlinger i gang, bad, wc. Vi gjør oppmerksom på at det kan forekomme innkassinger for ventilasjon i enkelte rom. Himlingshøyde stue og kjøkken ca. 2,5 m. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme områder med nedlektet himling minimum 2,2 m ifb ved ventilasjonsføringer.

OPPVARMING

Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme med måling av varme og vannforbruk per leilighet. På baderom og våtrom er det elektrisk varmekabel. Arbeidet utføres av: Entreprenør Johs. Granås AS.

TOMT

Areal: 1676 kvm.

Eierform: Eiet tomt.

Tomten er fellesareal, det innebærer at sameiet/selskapet eir og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. dette gir ikke hver enkelt seksjon/leilighet en eksklusiv rett til å bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Utearealene planeres med stedlige masser. Det legges på matjord og ferdigplen i henhold til utomhusplan. Beplantning er ikke en del av leveransen.



EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

Besseggen arkitekter
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	20/10762 - 77	Endre Sandland	06.07.2023

Gbnr. 117/41 - Carsten Ankers veg 34 A-K - Ferdigattest for to boligblokker

Ansvarlig søker:	Besseggen arkitekter
Tiltakshaver:	Seierhus as

Vedtak:

Ferdigattest for to boligblokker m/tilhørende anlegg gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10, § 8-1.

Søknad om ferdigattest er mottatt 28.06.23.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 06.03.23.

Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert til tiltakshaver. Det forutsettes at produktene som er benyttet i byggverket tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 3.

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn er mottatt 28.06.23, se byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 fjerde ledd.

Tilsyn:
Kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Dette følger av plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Kontonr.	E-post
Postboks 90	Rådhusgata 1	+47	3207.32.37091	
2081 EIDSVOLL	2081 EIDSVOLL		Org.nr.	Internett
			964 950 113	www.eidsvoll.kommune.no



Arealmålingsrapport

Carsten Ankers veg 34 , 2074
EIDSVOLL kommune
gnr. 117, bnr. 41



Befaringsdato: 23.02.2024 Rapportdato: 26.02.2024 Oppdragsnr.: 21739-1106

Vår ref: Eirik Kalheim



Gyldig rapport
26.02.2024
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334





Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
23.2.2024	08:00:00	12:00:00	Eirik Kalheim	Takstingeniør
			Seierhus AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	117	41		2892 m²	Ambita	Eiet
Adresse						
Carsten Anker veg 34						
Hjemmelshaver						

Beskrivelser

Bygg A - 34F H0101 - Snr. 1

BRA i: 58 m²
BRA e: Bod er låst og ikke tilgjengelig for måling.
TBA (åpent areal): 13 m² (Terrassen er snødekket på befaringsdagen, mål er hentet fra byggetegninger)

Bygg A - 34E H0101 - Snr. 2

BRA i: 80 m²
BRA e: 5 m²
TBA (åpent areal): 14 m² (Terrassen er snødekket på befaringsdagen, mål er hentet fra byggetegninger)

Bygg A - 34C H0101 - Snr. 6

BRA i: 67 m²
BRA e: 6 m²
TBA (åpent areal): Ingen åpne arealer.

Bygg A - 34A H0101 - Snr. 4

BRA i: 76 m²
BRA e: 5 m²
TBA (åpent areal): 16 m²

Bygg A - 34B H0101 - Snr. 5

BRA i: 69 m²
BRA e: 5 m²
TBA (åpent areal): 12 m²

Bygg A - 34F H0101 - Snr. 3

BRA i: 82 m²



BRA e: Bod er låst og ikke tilgjengelig for måling.
TBA (åpent areal): 18 m² (Terrassen er snødekket på befaringsdagen, mål er hentet fra byggetegninger)

Bygg A - 34F H0202 - Snr. 7

BRA i: 135 m²
BRA e: 7 m²
TBA (åpent areal): 12 m²

Bygg A - 34F H0201 - Snr. 8

BRA i: 80 m²
BRA e: 10 m²
TBA (åpent areal): 14 m²

Bygg A - 34F H0304 - Snr. 13

BRA i: 70 m²
BRA e: 6 m²
TBA (åpent areal): 12 m²

Bygg B - 34H H0101 - Snr. 16

BRA i: 68 m²
BRA e: Bod er låst og ikke tilgjengelig for måling.
TBA (åpent areal): 11 m²

Bygg B - 34J H0201 - Snr. 19

BRA i: 118 m²
BRA e: 6 m²
TBA (åpent areal): 12 m²

Bygg B - 34K H0101 - Snr.18

BRA i: 102 m²
BRA e: 5 m²
TBA (åpent areal): 18 m²

Bygg B - 34J H0203 - Snr. 21

BRA i: 102 m²
BRA e: 6 m²
TBA (åpent areal): 18 m²

Bygg B - 34J H0301 - Snr. 22

BRA i: 118 m²
BRA e: 5 m²
TBA (åpent areal): 12 m²

Bygg B - 34J H0302 - Snr. 23

BRA i: 81 m²
BRA e: 5 m²
TBA (åpent areal): 11 m²

Bygg B - 34J H0303 - Snr. 24

BRA i: 102 m²
BRA e: 6 m²



TBA (åpent areal): 18 m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei



Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealet i enkelte boliger er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Hvis man ønsker et nøyaktig mål anbefales det å utføre 3D-scanning.

V E D T E K T E R
for
CARSTEN ANKERS TERASSE SAMEIE

Vedtektene er utarbeidet og vil bli vedtatt på stiftelsesmøte.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Carsten Ankers Terrasse Sameie. Sameiet opprettes på stiftelsesmøte med kjøpere av leilighetene før overtakelse av leilighetene ved ferdigstilling.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr.117 bnr. 41 i Eidsvoll kommune.

(2) Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Hver bruksenhet består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdel(er) består av areal(er) som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdel(er) til bruksenhetens hoveddel.

En balkong, terrasse, garasjeplass eller bod vil utgjøre en tilleggsdel.

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

(4) Sameiet har tilgang til et lokale som ligger i bygget ved siden av. Det er et ekstra rom som sameiet kan disponere til for eksempel selskaper, overnatting, møter etc. Rommet blir levert delvis møblert, og en månedlig leiesum vil bli avtalt.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

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. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører og styret om hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte betaler selger et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Garasjeplasser kan kun leies ut innad i sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

(2) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

(5) 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.
- Seksjonseiere skal ved montering utenfor sin seksjon av eks. markise, screens, utvendige persiennner osv. benytte utstyr med fargekode

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

(8) Det er ikke tillatt å koble seg direkte på ventilasjonsanlegget i fellesanlegget. En slik tilkobling vil kunne redusere ventilasjonen for samtlige leiligheter, og kan medføre defekte vifter og ødelagt ventilasjonsanlegg. Unntak er dersom en tilkobling er godkjent av systemleverandør.

Dersom en seksjonseier viser uaktsomhet ved å koble seg på ventilasjonsanlegget, vil seksjonseier kunne belastes utgifter ved en reparasjon.

(9) Seksjonseier eller leietaker som ved uforsvarlig bruk forårsaker røykutvikling som medfører at brannalarm utløses og utrykning av brannvesen, stilles ansvarlig for utgifter dette medfører. Dette vil bli viderefakturert av sameiet/styret.

3-2 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, ref. sameiets husordensregler.

3-3 Videoovervåking av sameiets område

I Carsten Ankers Terasse Sameie åpnes det for installasjon av videoovervåkingsutstyr inne i garasjeanlegget og ved inngangspartiene i forbindelse med alarm. Det er opp til styret å vurdere behovet innenfor disserammene.

4. Sameiets parkeringsplasser

Garasjeplassene er lagt som tilleggsdeler til seksjonene og medfølger leilighetene ved salg.

Ved eventuelt salg av garasjeplass til en seksjonseier i samme sameiet - så kreves det å søke om begjæring av reseksjonering. Eventuell reseksjonering må hjemmelshaver stå for iht. eierseksjonsloven §20.

Kostnader forbundet med parkeringsdelen av garasjeanlegget inkludert kjøre- og adkomstareal, fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass. Beløpet fastsettes av styret.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen 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 seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, 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 kun 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 bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere 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 fjernvarmeradiatorer, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker.
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat.
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen.
- 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 utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.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. Sameier plikter også å holde balkong/terrasse og takterrasse fri for løv og annet nedfall slik at sluk er åpne og tilfredsstillende avrenning sikres.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting 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 utskifting 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 inklusive radiatorer.

Sameiet har rett til å førenye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Den bygningsmessige delen av balkongene/terrassene/ og takterrassene, herunder ansvar for at gulvet er tett, påligger sameiet. Når det gjelder takterrassene har sameiet i tillegg ansvar for tretrallverk og sementheller.

(5) 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.

(6) 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.

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

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale á-konto beløp fastsatt av styret. Á-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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

(4) Det er inngått avtale med Telenor Fiber, og som er klargjort i alle seksjonene. Abonnement må tegnes og dekkes av den enkelte seksjonseier.

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

(6) Fjernvarme vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.

Dersom sameiet installerer fjernavleste målere, er det mulig å avregne den enkelte bruksenhet mot avlesning av individuelle målere. Det vil i så tilfelle innkreves et akontobeløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnader.

6-2 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-3 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to til fire (2-4) andre medlemmer, og med en til tre (1 – 3) varamedlemmer.

(2) Styreleder og 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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(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.
- (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) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem 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 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.

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/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

- (3) Årsberetning/årsrapport, 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 årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(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, besluttet 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 besluttet, 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 vesentlige 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

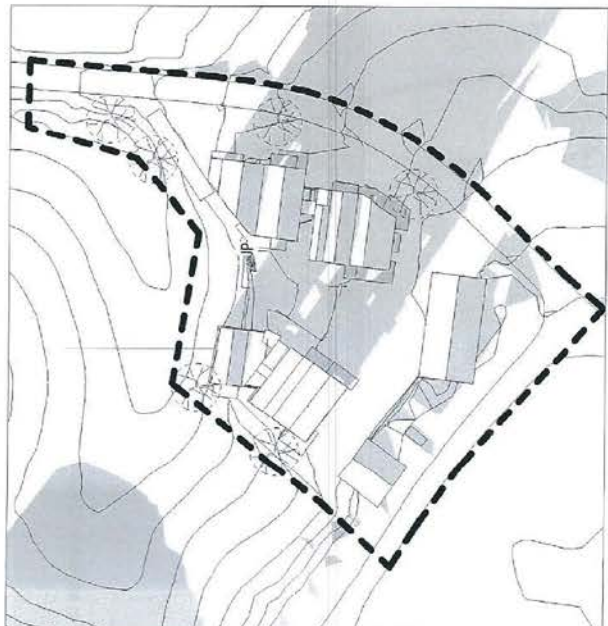
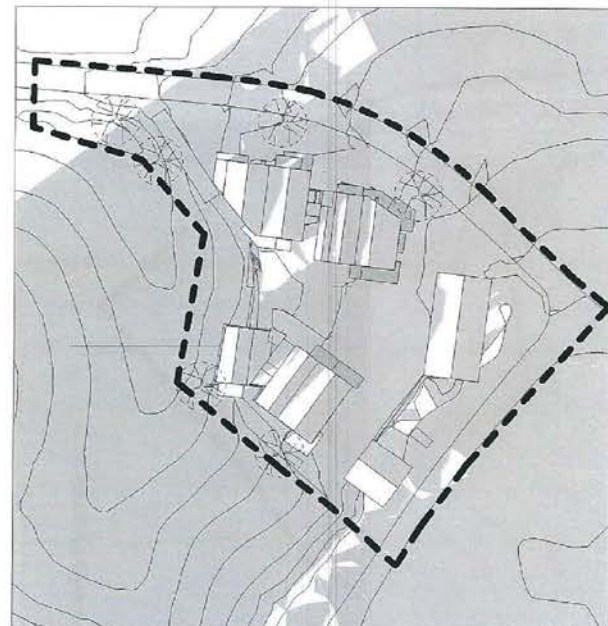
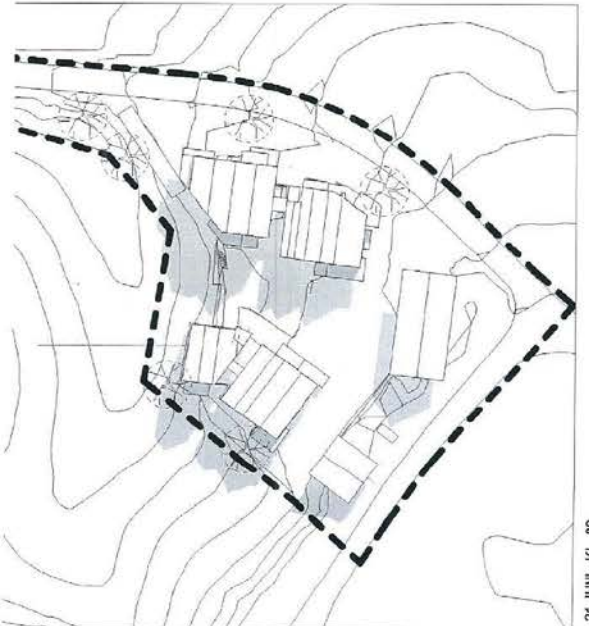
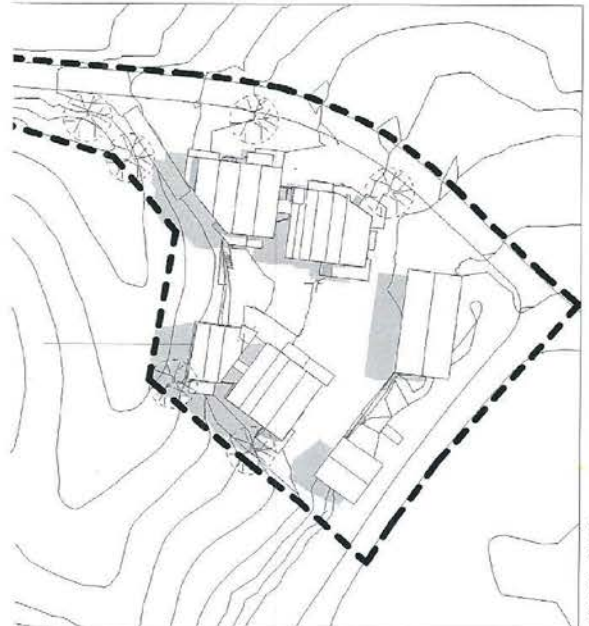
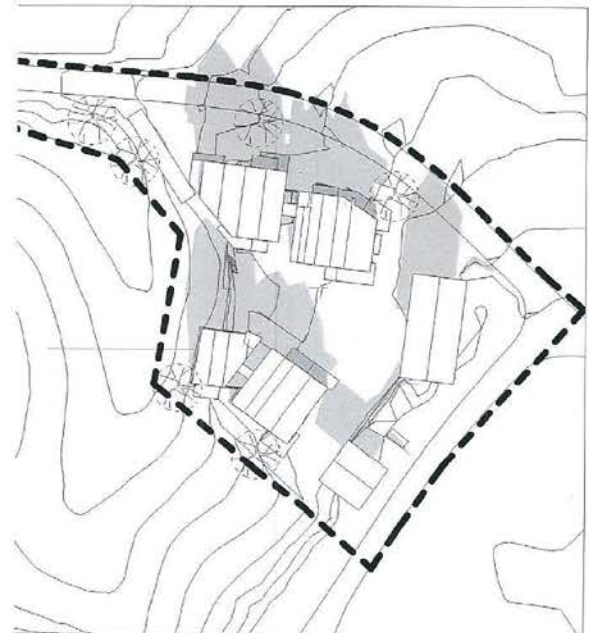
- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

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

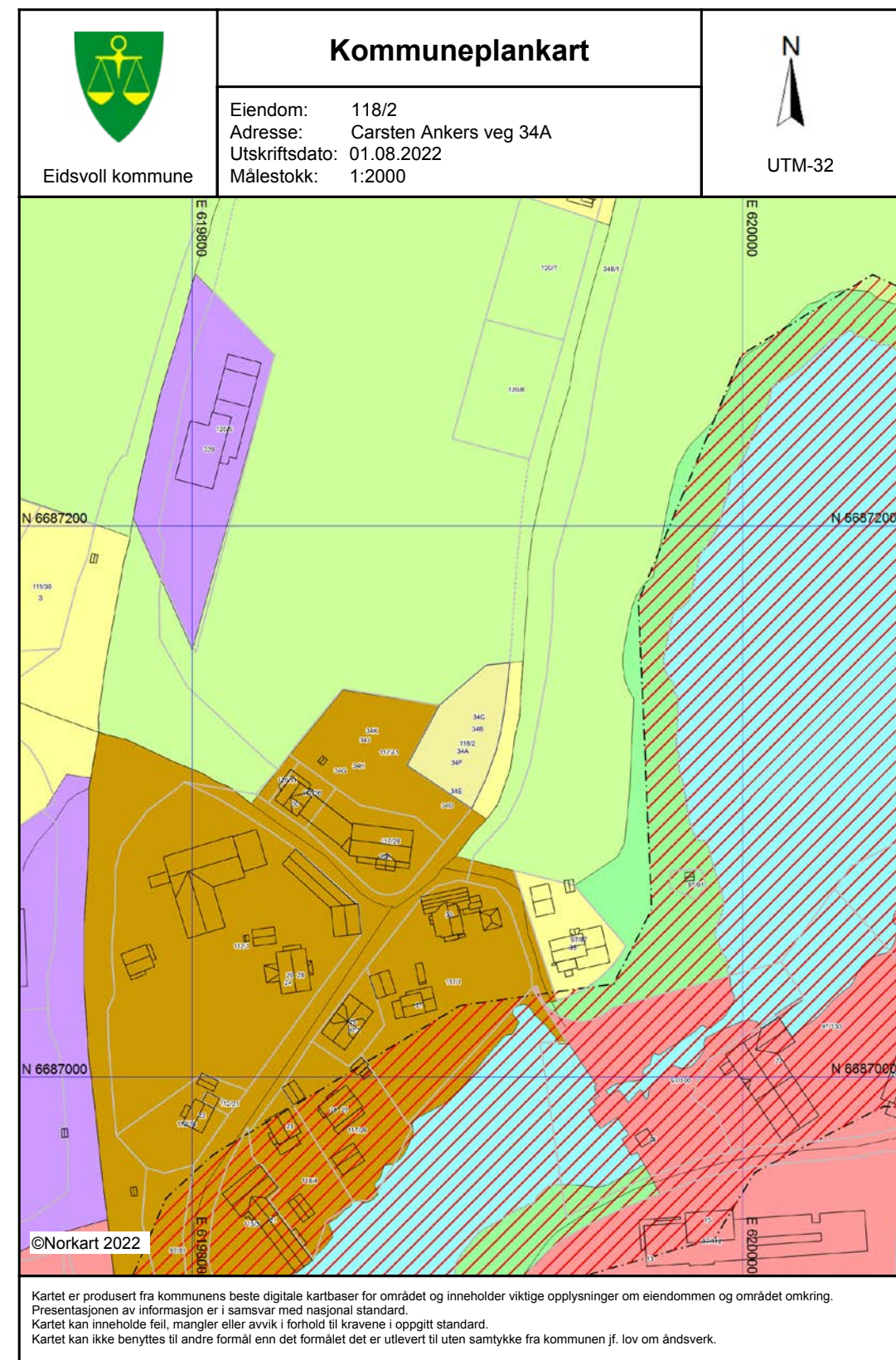
11-3 Generelle plikter

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.



Tegnforklaring

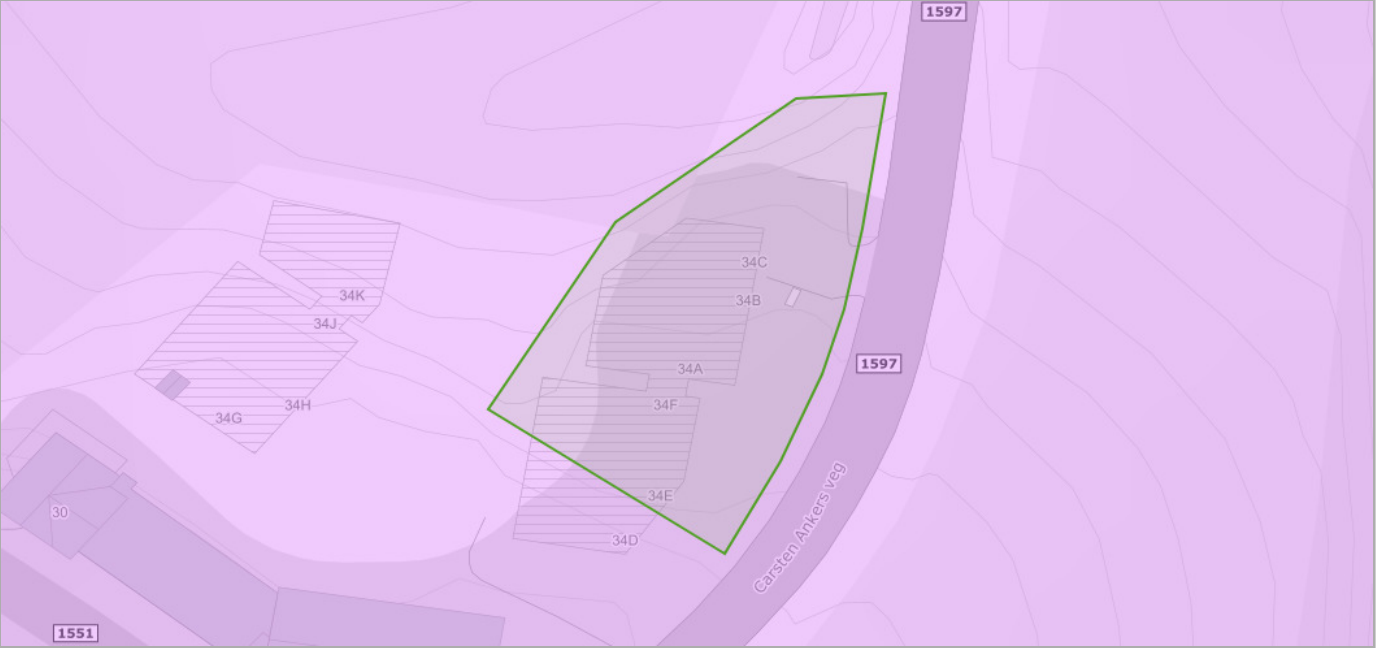
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)		Annen veggrunn - tekniske anlegg
Område for boliger med tilhørende anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
Frittliggende småhusbebyggelse		Trase for jernbane
Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		Leskur/plattformtak
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)		Kollektivholdeplass
Område for jord- og skogbruk		Parkering
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)		Parkering
Offentlige trafikkområder		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
Offentlige trafikkområder		Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastr
Kjøreveg		Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
Kjøreveg		Sikringsone - Frisikt
Kjøreveg		Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Annen veggrunn		Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)
Annen veggrunn		Bestemmelseområde
Gang-/sykkelveg		Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL1985 § 2
Gang-/sykkelveg		Sikringsonegrense
Gangveg		Angittthensyngrense
Jernbane		Bestemmelsegrense
Annet trafikkområde (på land)		Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Park		Planens begrensning
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)		Faresonegrense
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		Formålsgrense
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)		Formålsgrense
Privat veg		Formålsgrense
Friluftsområde (på land)		Eiendomsgrense som skal oppheves
Område for anlegg og drift av kommunaltekn		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Frisktsone ved veg		Byggegrense
Naturvernomsråde (på land)		Planlagt bebyggelse
Naturvernomsråde i sjø og vassdrag		Bebyggelse som inngår i planen
Bevaring av bygninger og anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
Bevaring av anlegg		Regulert senterlinje
Bevaring av landskap og vegetasjon		Regulert senterlinje
Annet spesialområde		Frisiktslinje
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)		Regulert kantkjørebane
Felles avkjørsel		Regulert fotgjengerfelt
Felles avkjørsel		Regulert støyskjerm
Felles avkjørsel		Regulert støtemur
Felles gangareal		Bru
Felles parkeringsplass		Tunnel
Annet fellesareal for flere eiendommer		Målelinje/Avstandslinje
Annet fellesareal for flere eiendommer		Avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)		Påskrift feltnavn
Bolig/Forretning/Kontor		Påskrift feltnavn
Annet kombinert formål		Påskrift reguleringsformål/arealformål
Midlertidig trafikkområde		Påskrift areal
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)		Påskrift utnyttning
Grense for restriksjonsområde		Påskrift bredde
Grense for bevaringsområde		Påskrift plantilbehør
Grense for rekkefølgeområde		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Renovasjonsanlegg		
Lekeplass		
Bolig/forretning/kontor		
Kontor/tjenesteyting		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn		
Kjøreveg		
Fortau		
Gang/sykkelveg		



Tegnforklaring
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008) Boligbebyggelse - nåværende Sentrumsformål - nåværende Tjenesteyting - nåværende Næringsbebyggelse - nåværende Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk Veg - nåværende Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11) Grønnstruktur - nåværende Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri LNFR-areal - nåværende Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende Friluftsområde - nåværende Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1) Faresone - Flomfare Støysone - Gul sone iht. T-1442 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008) Faresone grense Støysonegrense Båndlegginggrense Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde Grense for arealformål Samleveg - nåværende Adkomstveg - nåværende Gang-/sykkelveg - nåværende

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	29.07.2022
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Kulturmiljø som er freda (eller planlagt freda) etter kulturminnelova §20, samt område med verdsarvstatus (UNESCO).

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Fra Tingvoll til Eidsvoll Verk langs Andelva	-	Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
980 85 692

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Kontor
Aktiv Eiendomsmegling
Jessheim

Antall år i bransjen
16

Områdeerfaring
Øvre Romerike

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

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

Best resultat for kunden – hver gang

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

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

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

- flotte annonser og prospekt.

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

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

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

- vindusutstilling/monitor sentralt på Jessheim.

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

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

aktiv.
Tar deg videre



Aurskog SPAREBANK



Denne boligen kan du finansiere med et grønt boliglån

Leilighetene i Carsten Ankers Terrasse har energiklasse A eller B og kan finansieres med et grønt boliglån hos oss.

Vi tilbyr både grønt boliglån ung, grønt boliglån og grønt fleksilån.

Hos våre rådgivere får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset ditt behov for bank- og forsikringstjenester.

Velkommen til oss i Trondheimsveien 84 på Jessheim.

Vi er lokalbanken for alle på hele Romerike!

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Eksempel, grønt boliglån ung
nominell rente 4,10 %, effektiv rente 4,27 %
over 25 år, total kostnad kroner 3.226.407.



Velkommen til lokalbanken for alle på hele Romerike

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

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Trondheimsveien på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

E-post: firmapost@aurskog-sparebank.no

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes