

aktiv.



Nannestadvegen 403, 2032 MAURA

**2 frittliggende og romslige
eneboliger med dobbel garasje
under oppføring**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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



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

2 frittliggende og romslige eneboliger med dobbel garasje under oppføring

Velkommen til Nannestadvegen 403!

Vi selger nå 2 prosjekterte eneboliger med tilhørende dobbel garasje. Boligene vil holde en klassisk og herskkelig stil, som passer godt inn i området. Eneboligene går over to plan, blir bygget etter TEK 17 og har en god planløsning. I 1. etasje er det en romslig hall, flott Norema kjøkken med integrerte hvitevarer, lys og hyggelig stue med peis, bad med flislagt gulv, garderobe og praktisk vaskerom. I 2. etasje er det 4 gode soverom, romslig bad, bod/walk-in closet og loftstue.

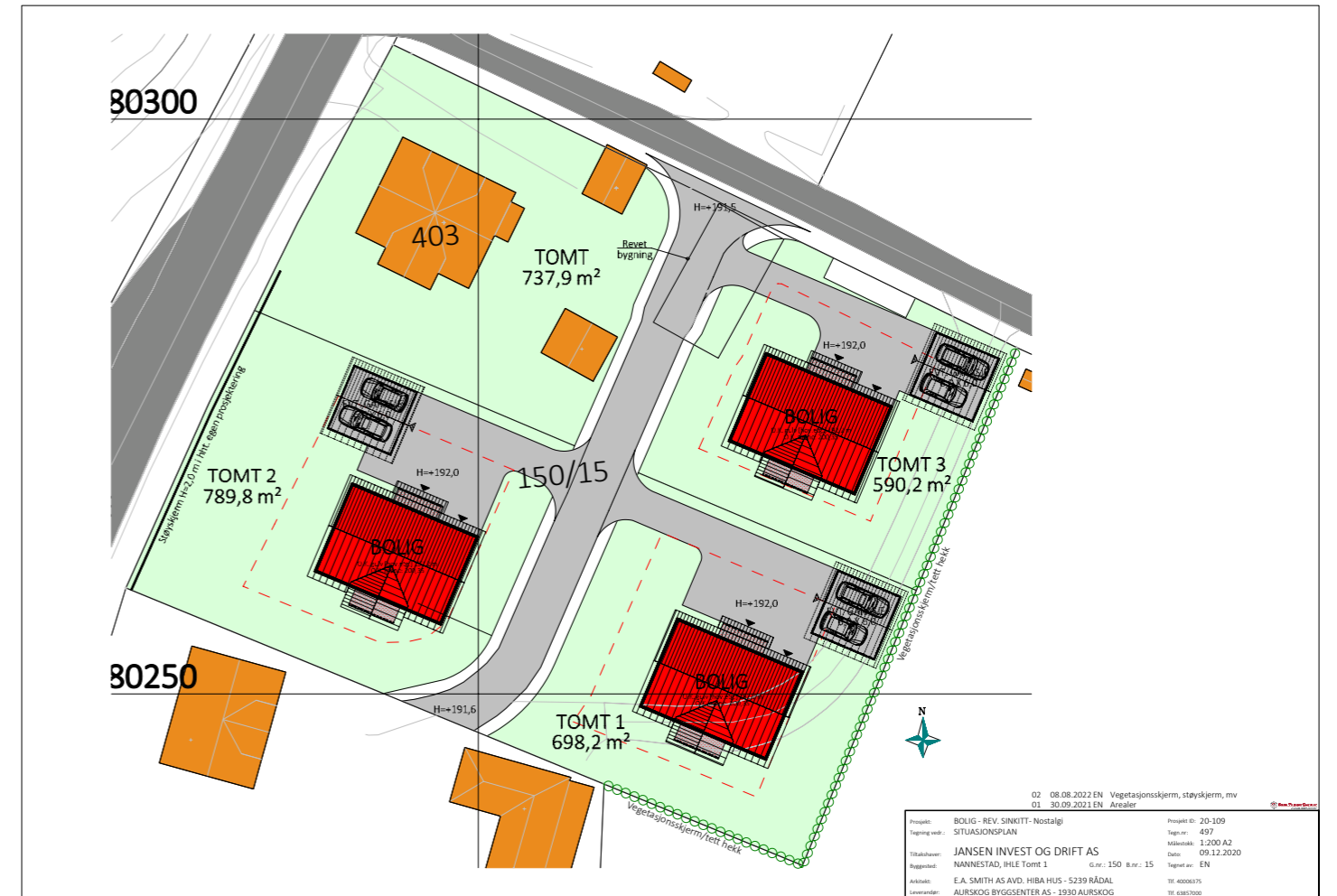
Boligene ligger fint og landlig til på Maura i Nannestad kommune. På Maura finnes det skole, barnehager, flere dagligvarebutikker og kollektivtransport med buss. Med bil tar det ca 10 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen, og ca 40 minutter til Oslo.

Her bor du ganske sentralt til, samtidig som du har mye flott natur og gode rekreasjonsmuligheter like utenfor døren!

Nøkkelinformasjon

Pris : 7 650 000,-
Omkost. : 40 610,-
Selger: Ihle Invest AS

Org.nummer: 929725921
Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 184 kvm
BRA Total: 184 kvm
Matrikkel: gnr. 150, bnr. 15
Oppdragsnr: 1208245039
Sist oppdatert: 11.10.2024





Velkommen til Nannestadvegen 403! Vi selger 2 prosjekterte frittliggende eneboliger med dobbel garasje.



Eneboligene vil gå over to etasjeplan og ligger meget fint og landlig til på Maura i Nannestad kommune.



Hver bolig vil leveres med dobbel garasje og grovplanert tomt med mulighet for å lage egen hage.



Moderne stue og kjøkken i åpen planløsning i gode materialer og fargevalg. (Bildet er en illustrasjon).



Romslige soverom i boligens 2. etasje.
(Bildet er en illustrasjon).



Stort og flott baderom med flislagte overflater og moderne innredning. (Bildet er en illustrasjon).

Plantegninger

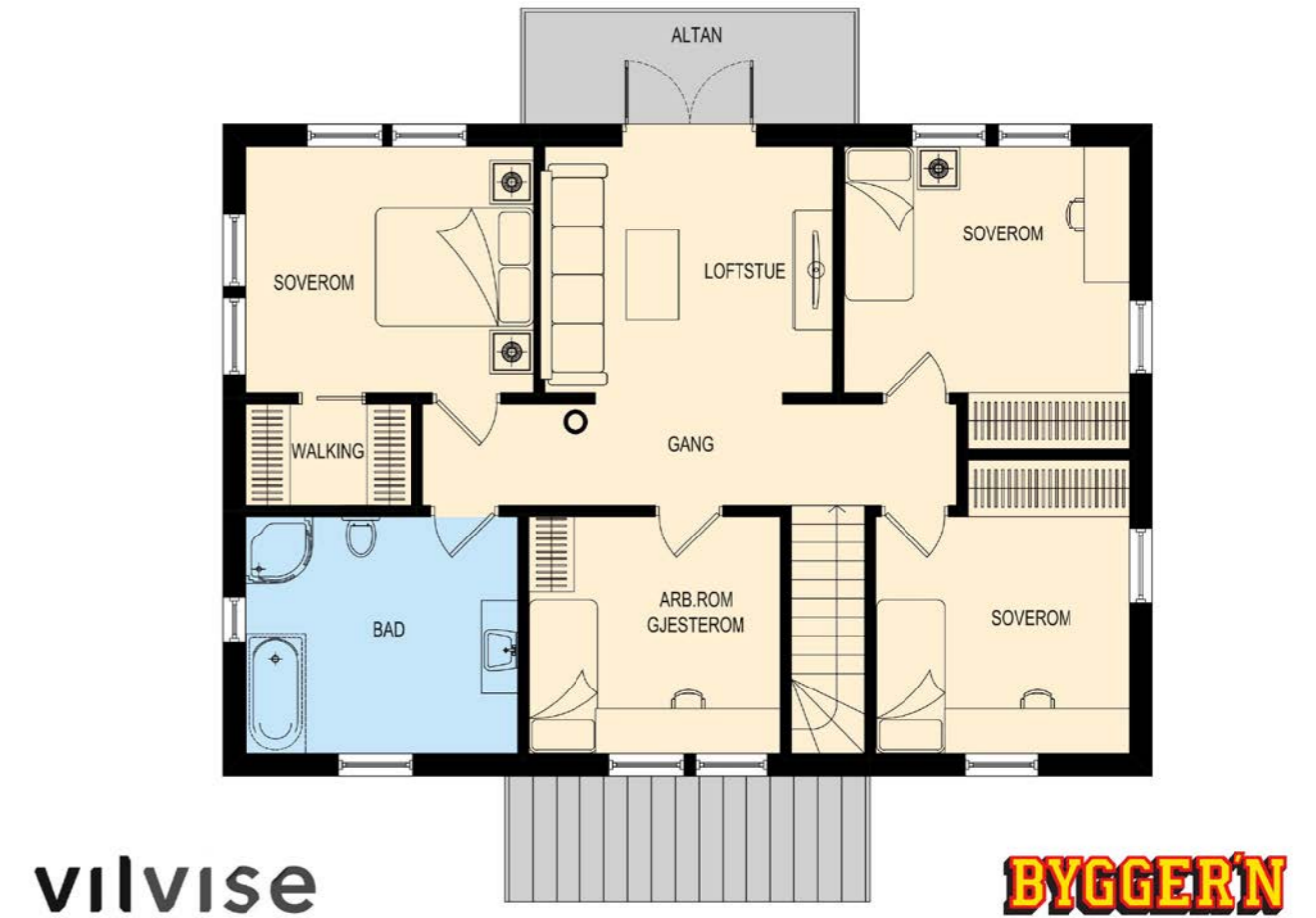
1. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Om eiendommen

Informasjon om prosjektet

Velkommen til Nannestadvegen 403!

Vi selger nå 2 prosjekterte eneboliger med tilhørende dobbel garasje. Boligene vil holde en klassisk og herskkelig stil, som passer godt inn i området. Eneboligene går over to plan, blir bygget etter TEK 17 og har en god planløsning. I 1. etasje er det en romslig hall, flott Norema kjøkken med integrerte hvitevarer, lys og hyggelig stue med peis, bad med flislagt gulv, garderobe og praktisk vaskerom. I 2. etasje er det 4 gode soverom, romslig bad, bod/ walk-in closet og loftstue.

Boligene ligger fint og landlig til på Maura i Nannestad kommune. På Maura finnes det skole, barnehager, flere dagligvarebutikker og kollektivtransport med buss. Med bil tar det ca 10 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen, og ca 40 minutter til Oslo.

Her bor du ganske sentralt til, samtidig som du har mye flott natur og gode rekreasjonsmuligheter like utenfor døren!

Prisinformatjon

7 650 000,- + omk.

Omkostninger

7 650 000 Pris

Omkostninger

Dokumentavgift kr (2,5% av kjøpesum tomt kr 1 175 000,-) 29 370,-

Engangsinnbetaling til sameie kr. 10 000,-

Tinglysningsgebyr kr. 500,-

Tinglysning 1 stk. panteobligasjon. kr. 500,-

Grunnboksutskrift kr. 240,-

Totale omkostninger kr: 40 610,-

7 690 610,- Totalpris. inkl. omkostninger

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

Forskudd

Kjøper skal betale forskudd på kr 300 000,- ved inngåelse av kjøpekontrakt når selger har stilt garanti. Forskuddsbeløpet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Rentene på forskudd tilfaller selger.

Beliggenhet og Adkomst

Prosjektet ligger i et attraktivt og landlig boområde, på Maura i Nannestad kommune. Området er sentralt med kort vei til Oslo lufthavn Gardermoen, noe som har gjort stedet svært attraktivt. Fra boligene er det kort vei til Maura sentrum hvor du har barneskole, og det er gangvei til barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Maura kan by på en rekke fine tur- og rekreasjonsområder i skog og mark. I tillegg finnes det flere badeplasser ved Hurdalssjøen, samt ved Gåfossen i Steinelva. Hurdalssjøen kan sommerstid også by på et yrende båtliv og gode fiskemuligheter.

På Maura ligger også Nannestad skisenter, Åslia, med familievennlige bakker, samt snowboard- og skiskole. Bjerke IL er områdetets idrettslag, og har stor satsning innen skisport og fotball. Her er det også et

meget flott skiskytteranlegg på Nordåsen skistadion, samt lysløyper innover i naturen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 butikk, Kiwi og Coop Extra med post/bank i butikk. Ved Kiwi er det apotek. I tillegg ligger Felleskjøpet, frisør og blomsterbutikk i sentrum. Det er ellers kort vei til Amfi Eidsvoll på Råholt og Jessheim storsenter, hvorav sistnevnte har 140 butikker, serveringssteder og attraktive servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Ihle som ligger i Nannestadvegen, like ved boligene. Med bil fra Maura tar det ca 6 min til Nannestad, 12 min til Råholt, 10 min til Oslo Lufthavn og 40 min til Oslo S.

Det er ca 2 km til Maura barneskole, og men har herifra skolebussordning til Nannestad ungdomsskole og videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder (Nannestad, Jessheim, Eidsvoll), samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Areal:

BRA - i: 184 m²

Garasje/Parkering

Det medfølger dobbel garasje til hver bolig.

Garasjen er 6,0 x 6,0m. Det leveres hvitlakkert leddport med portåpner. Betonggulv leveres. Garasje leveres uisolert men klargjort for isolering (vegger). Garasjen leveres med 1 gangdør 100x210 cm og 2 vinduer 110x60 cm.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Estimert ferdigstillelse 3. kvartal 2025.

Byggetid beregnes til 7 måneder pr hus.

Forsikringsselskap

Ibis/Knif.

Tomtetype

Eiet

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Felles eiet tomt for sameiet.

Tomtestørrelse:

Nannestadvegen 403 D - Tomt 3 - 590, 2 kvm

Nannestadvegen 403 C - Tomt 1 - 698,2 kvm

Oppgitte tomtestørrelser kan avvike fra faktisk areal, da tomtene ikke er oppmålt enda.

Adkomstvei og biloppstillingsplasser til boligen leveres singlet slik som fremkommer av bebyggelsesplan. Avsatte grøntarealer leveres grovplanert med stedlige masser. Finplanering og evt ferdigplen/tilsåing kan leveres som tilvalg. Utbygger planter hekk mot jordet jf rekkefølgekrav.

Leveranse

Kjøkken

Kjøkken leveres som en pakke inkludert montering, frakt og mva i typen Kvadrat sort fra Norema. Det leveres integrerte hvitevarer som platetopp, ovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Se egen fullstendig kjøkkenleveranse fra Norema.

Bad

1.etg: 1 stykk 60 cm baderomsmøbel, servantskap med to skuffer og heldekkende servant. 60 cm slett speil.

2.etg: 1 stykk 120 cm baderomsmøbel, servantskap med to skuffer og heldekkende servant. 80 cm slett speil. For begge bad legges det framføring av el-punkt til evt. speilbelysning, og avsluttes bak speil. Stiplet badekar inngår ikke i standardleveransen.

Vegger i våtrom med baderomsplater. På gulv legges våtromsmembran og mellomgrå 60 x 60 cm fliser. På vegger sport/vask samt WC 1. etasje benyttes Elitex våtromspl type Fresco.

Garderobe-fasiliteter

Garderobeskap inngår ikke i leveransen.

Diverse

Innbo, løsøre, hvitevarer og brunevarer som fremkommer på tegningene medfølger ikke med mindre annet tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Boligen skal overleveres i ryddet og byggerengjort stand.

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

Det må påregnes noe kostnader til felles brøyting og bruk av veien.

Kjøper gjøres særlig oppmerksom på at det i nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Dette kan få konsekvenser som f.eks svinnriss i mur (inn- og utvendig), mindre riss i tapet og maling, planhet i gulver, hjørner og sammenføyninger, alt som er følge av krymping av

trevirke etc. Særlig listefrie løsninger i overganger mellom ulike flater, som for eksempel mellom vegg og himling eller rundt åpninger, kan medføre synlige riss eller sprekker. Listefrie løsninger kan gi forhøyninger som kan komme utenfor planhetstoleransen for flaten omkring. Selger er ikke ansvarlig for de overnevnte forhold og omfattes normalt ikke av reklamasjonsretten. Lister, karmen og gerikter vil bli levert fabrikkbehandlet med synlige spiker-, spikerhull og skjøter. Parkett anses som et levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte svikt m/bevegelse, mindre sprekker og lyd på enkelte tider av året kan derfor oppstå som følge av dette.

Konstruksjon

Boligene bygges etter TEK 17.

Yttervegger: Fabrikkbehandlet kledning med grunning og ett mellomstrøk i hvit. Utlekking, vindtette plater, 148mm bindingsverk + innlekting 48mm, 150 + 50 mm isolasjon, plastfolie og hvitmalte (S 0502-Y) MDF plater m/microfas (i hver skjøt).

Se leveransebeskrivelse for ytterligere informasjon.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Terrasse ut fra loftstue i 2. etasje leveres med terrassebord som spaltegulv (ikke vanntett) og rekkverk i.

Det leveres treplattung i impregnert materiale utenfor stue i 1. etasje slik det fremkommer på tegning.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget plasseres i sport/vaskerom.

Sanitær

Sanitærutstyr leveres i hht. eget oppsett. Rørleveransen er komplett inklusive stikk, bunnledninger og hovedinntak med innvendig stoppekran. Det leveres 1 utekran på vegg ut fra sport/vaskerom.

Brannsikring

Det leveres seriekoblede røykvarslere og 2 brannslukningsapparater (en til hver etasje).

Dører og vinduer

Vinduer:

Alle vinduer leveres ferdig behandlet fra fabrikk i hvit utførelse. Energiglass med nødvendig beslag. Hengslede vinduer kan være glidehengslet eller innadslående.

Ytterdør:

Inngangsdør leveres med FG-godkjent låskasse og vrider. Ved tilvalg garasje leveres tett dør med låsekasse og vrider. Dører og karmen leveres i hvit. Terrassedør leveres med energiglass og overflatebehandlet som vinduer.

Innvendige dører:

Innvendige dører leveres i hvit glatt kompakt utførelse med låsekasse og vridere. Karmen leveres hvite

Overflater og kledning

Overflater:

På gulv i tørre rom leveres laminatgulv i moderne lys hvitlasert eik. I entré/trapperom leveres vinyklikk fliser i mellomgrå. Innvendige vegger leveres i justert bindingsverk og med hvite MDF plater m/microfas (i hver skjøt). Innvendige hjørner fuges mens for utvendige hjørner benyttes vinkellist. Det leveres 70

mm mineralull i innvendige vegger rundt våtrom. Det leveres hvitmalt MDF takpanel for våtrom i himling. Himlinger forøvrig leveres med hvitmalt MDF skyggepanel.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det er lagt fiber til tomtegrensen.

Energimerking

Oransje A.

El-anlegg

Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter, 400V anlegg (alle stikkontakter leveres jordet). Installasjonene legges fortrinnsvis skjult i vegger og åpent i mur- og betongkonstruksjoner. Måler plasseres i utvendig målerskap. Tekniske lys og takpunkter leveres i hht. eget oppsett. Det inngår 22 stk downlights innvendig fordelt på badene, hall, kjøkken og gang, samt 6 stk utelamper.

Oppvarming

Varmekabler i hele 1. etasje samt på bad i 2. etasje. Peisovn i stue.

Sameiet/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eier. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

Kommunale avgifter fakturert på nr. 403 A i 2024 var på 15.000,-. Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad

kommune.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdien vil normalt bli fastsatt etter ferdigstillelse/overtakelse.

Informasjon om vannavgift

Nannestadvegen er en fylkesvei. Det er felles privat vei inn til feltet. Boligene innenfor skal ha adkomstrett over feltet. Veien leveres gruset.

Boligene tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Tilbud på lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank 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.

Organisasjonsform

Det vil opprettes et sameie når alle boligene er overtatt.

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Eierne av boligene vil fastsette felleskostnadene på første årsmøte.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

1913/900010-1/10 20.01.1913 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3238 GNR: 150
BNR: 13

2020/1864024-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0238 GNR: 150 BNR: 15

2022/530719-1/200 18.05.2022 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/4
SNR: 2

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/4
SNR: 3

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/4
SNR: 4

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/4

2024/280802-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING
VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3036 GNR: 150 BNR: 15

Eiendommen er allerede seksjonert opp.

Boligene overtas med påhvilende servitutter mv. I tillegg aksepter kjøper at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder,

seksjonering, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse skal foreligge ved overtakelsen. Ferdigattest vil nok ikke være klart før alle 3 boligene er ferdigbygget og overtatt.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Radonmåling

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Det foreligger rammetillatelse for oppføring av 3 eneboliger med 3 tilhørende garasjer, datert 10.01.2022. Rammetillatelsen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er igangsatt innen 3 år.

Det er regulert til 3 nye eneboliger på tomten i tillegg til eksisterende enebolig som står på tomten. Eiendommen er regulert i detaljreguleringsplan for "Ihle, Maura" til frittliggende småhusbebyggelse, renovasjonsanlegg, kjørevei, annen veigrunn - teknisk anlegg, frisiktsone og hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende LNFR areal.

Hele eiendommen ligger innenfor område for fredede kulturmiljøer med navn "Kringler - Hovin". Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der

kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Eiendommen er hos kommunen kartlagt som område med lav faregrad for kvikkleire.

Det må forventes utbygging på tomten til området er helt ferdigstilt.

Legalpant

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

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse

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

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger

og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

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

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes

som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

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

Betalingsbetingelser

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

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til måleregulene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/ arkitekt, og er oppmålt etter tegninger datert 09.12.2020.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og

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

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

Forbehold fra utbygger

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse (byggningsarbeider) er gitt innen bygging igangsettes. Forbehold om IG innen 01.04.2025.

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger.

Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av

transporten og oppgjøret for dette.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 50.000,- inkludert mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 30.000,- inkludert merverdiavgift. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum inkludert merverdi.

Viktig informasjon

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

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

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11.

Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

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

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

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

ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

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

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

Hvitvasking

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

Kjøpekontrakt

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

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil

senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Oppdragsansvarlig/Ansvarlig megler 1
Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Ansvarlig megler 2
Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,
Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim
Tlf: 638 55 000

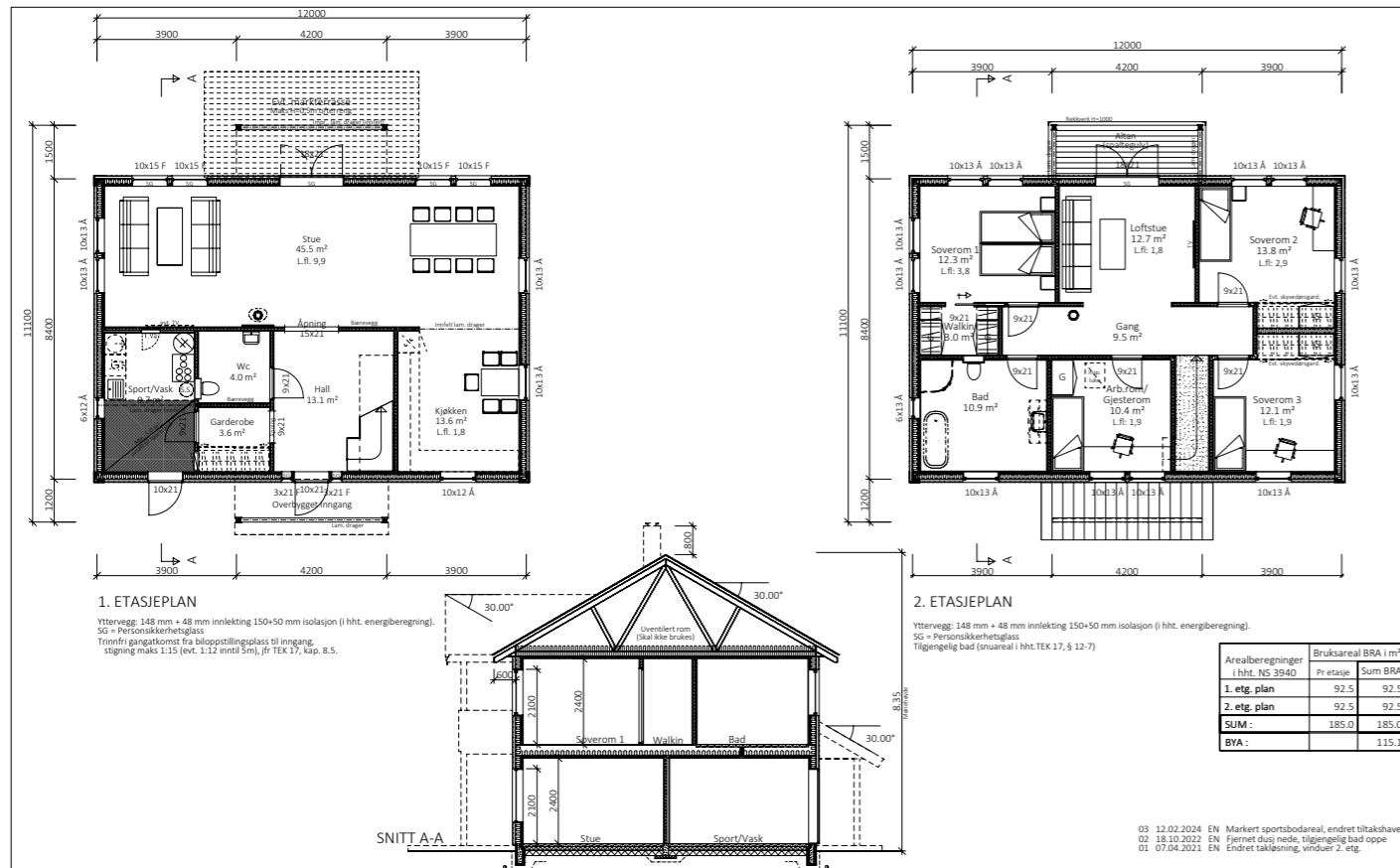
LEVERANSEBESKRIVELSE
Nannestadvegen 403 A OG C

-
ENEBOLIG

Datert 11.09.2024.

Område	Leveranse
Generelt	Boligene prosjekteres og leveres etter byggt teknisk forskrift (TEK17)
Yttervegger	Fabrikkbehandlet kledning med grunning og ett mellomstrøk i hvit. Utlekking, vindtette plater, 148mm bindingsverk + innlekting 48mm, 150 + 50 mm isolasjon, plastfolie og hvitmalt (S 0502-Y) MDF plater m/microfas (i hver skjøt).
Vinduer	Alle vinduer leveres ferdig behandlet fra fabrikk i hvit utførelse. Energiglass med nødvendig beslag. Hengslede vinduer kan være glidehengslet eller innadslående.
Ytterdør	Inngangsdør leveres med FG-godkjent låskasse og vrider. Ved tilvalg garasje leveres tett dør med låsekasse og vrider. Dører og karmen leveres i hvit. Terrassedør leveres med energiglass og overflatebehandlet som vinduer.
Innerdører	Innvendige dører leveres i hvit glatt kompakt utførelse med låsekasse og vridere. Karmen leveres hvite.
Gulv, etasjeskillere	Gulv på grunn utføres som plasstøpt konstruksjon med radonduk. Etasjeskille mellom innredet etasje består av laminatgulv, 150 mm isolasjon, 22 mm fuktbestandige gulvplater, gulvbjelker etter NBI's bjelkelagstabeller, lekter og hvitmalt MDF skyggepanel.
Tak	Tak dimensjoneres for å tilfredsstille krav til snølast. Takteking, plastfolie og isolasjon ihht. varmetapsberegning. Takutspring og ved raft og gavler utføres i hht. fasadetegning. Det leveres snøfangere ihht krav.
Blikk, beslag, mm.	Takrenner leveres i plastbelagte stålrenner, bordtakbeslag, renne-kroker og nedløp leveres i hvit utførelse.
Kjøkken	Kjøkken leveres som en pakke inkludert montering, frakt og mva i typen Kvadrat sort fra Norema. Det leveres integrerte hvitevarer som platetopp, ovn, kjøll og oppvaskmaskin. Se egen fullstendig kjøkkenleveranse fra Norema.
Baderomsmøbler	1.etg: 1 stykk 60 cm baderomsmøbel, servantskap med to skuffer og heldekkende servant. 60 cm slett speil. 2.etg: 1 stykk 120 cm baderomsmøbel, servantskap med to skuffer og heldekkende servant. 80 cm slett speil. For begge bad legges det framføring av el punkt til evt speilbelysning, avsluttes bak speil. Stiplet badekar inngår ikke i std leveransen. Det er fremført V.K vann blendet
Garderobe	Garderobeskap inngår ikke i leveransen.
Overflater våtrom	Vegger i våtrom påføres smøremembran og mellomgrå 60 x 60 cm fliser. På gulv legges våtromsmembran og mellomgrå 60 x 60 cm fliser. På vegger sport/vask samt WC 1.etg benyttes Elitex våtromspl type Fresco.

Balkong/terrasse	Terrasse ut fra loftstue i 2. etasje leveres med terrassebord som spaltegulv (ikke vanntett) og rekkverk i. Det leveres treplattning i impregneret materiale utenfor stue i 1. etasje slik det fremkommer på tegning.
Overflater gulv, vegger og himling	På gulv i tørre rom leveres Laminatgulv i moderne lys hvitlasert eik. I entré/trapperom leveres vinylklikk fliser i mellomgrå. Innvendige vegger leveres i justert bindingsverk og med hvite MDF plater m/microfas (i hver skjøt). Innvendige hjørner fuges mens for utvendige hjørner benyttes vinkellist. Det leveres 70 mm mineralull i innvendige vegger rundt våtrom. Det leveres hvitmalt MDF takpanel for våtrom i himling. Himlinger forøvrig leveres med hvitmalt MDF skyggepanel.
Foringer, listverk, panel og dragere	Foringer og listverk leveres hvitmalt fra fabrikk. Det leveres hvitmalt taklister i 21x34mm samt slette hvitmaltelister til dører/vinduer og fotlister i 12x70mm. Spikerhull listverk flekkes ikke . Innvendige synlige dragere og søyler leveres i ubehandlet limtre (malingskvalitet), evt. ståldrager leveres innkasset. Kuttflater utvendig behandles ikke .
Sanitær	Sanitærutstyr leveres i hht. eget oppsett. Rørleveransen er komplett inklusive stikk, bunnledninger og hovedinntak med innvendig stoppekran. Det leveres 1 utekran på vegg ut fra sport/vaskerom.
Ventilasjon	Ventilasjonsanlegget plasseres i sport/vaskerom.
Elektrisk	Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, 400V anlegg (alle stikkontakter leveres jordet). Installasjonene legges fortrinnsvis skjult i vegger og åpent i mur- og betongkonstruksjoner. Måler plasseres i utvendig målerskap. Tekniske lys og takpunkter leveres i hht. eget oppsett. Det inngår 22 stk downlights innvendig fordelt på badene, hall, kjøkken og gang, samt 6 stk utelamper.
Garasje	Garasjen er 6,0 x 6,0m. Det leveres hvitlakkert leddport med portåpner. Betonggulv leveres. Garasje leveres uisolert men klargjort for isolering (vegger). Garasjen leveres med 1 gangdør 100x210cm og 2 vinduer 110x60cm.
Oppvarming	Det leveres varmekabler i alle gulv 1.etg, samt bad i 2.etg.
Utomhus	Adkomstvei og biloppstillingsplasser til boligen leveres singlet slik som fremkommer av bebyggelsesplan. Avsatte grøntarealer leveres grovplanert med stedlige masser. Finplanering og evt ferdigplen/tilsåing kan leveres som tilvalg. Utbygger planter hekk mot jordet jf rekkefølgekrav.
Annet	Det leveres seriekoblede røykvarslere og 2 brannslukningsapparater (1 til hver etg).
Standardvilkår	Se egen utarbeidet rom og leveringskjema for nærmere beskrivelse.

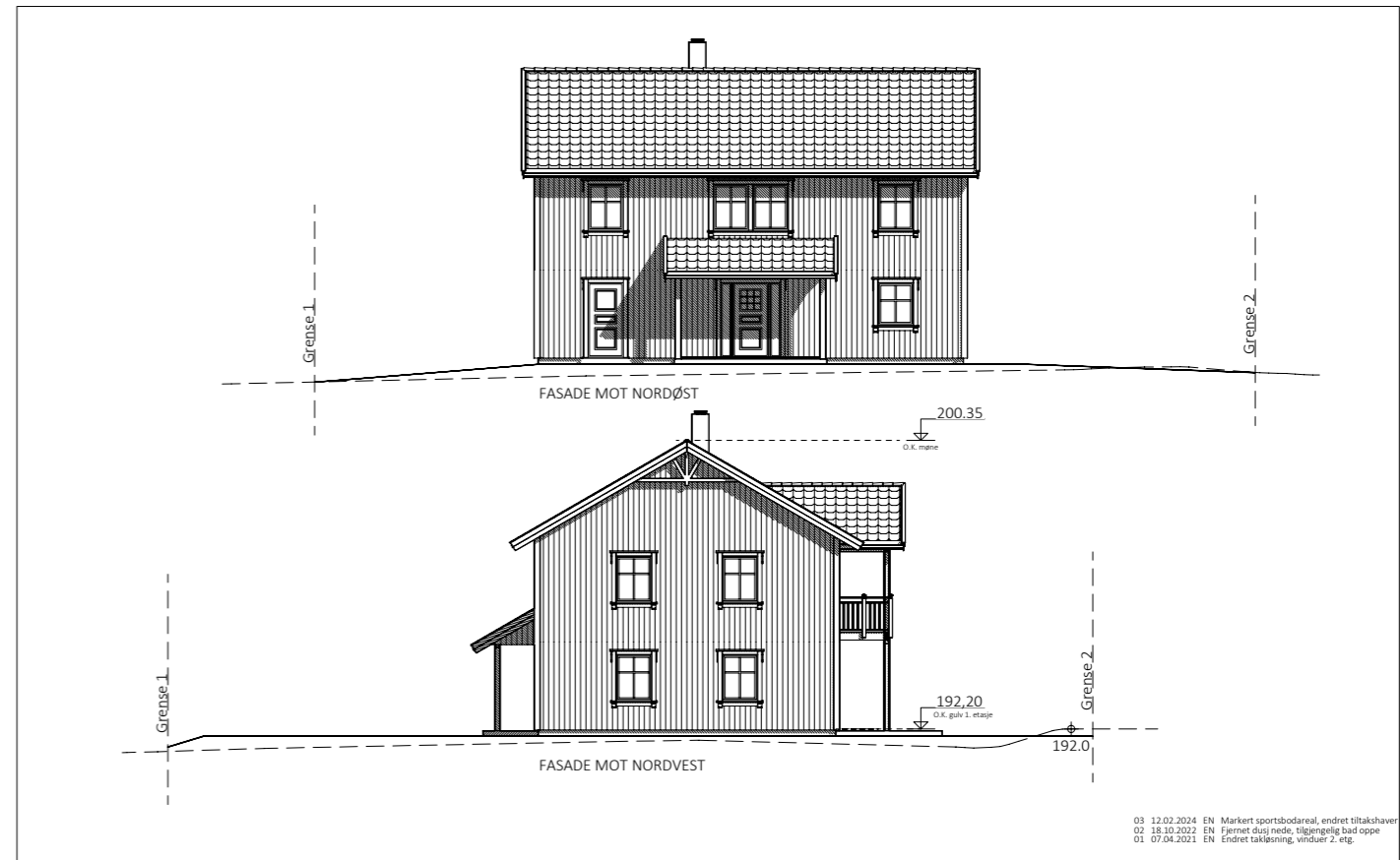


Bruksareal BRA (m²)	
1. etg. plan	92.5
2. etg. plan	92.5
SUM:	185.0
BYA:	115.1

03.12.2024 EN Markert sportsbodareal, endret tiltakshaver
 02.18.10.2022 EN Fjernet dusj inne, tilgjengelig bad oppe
 01.07.04.2021 EN Endret takløsning, vinduer 2. etg.

Merkl HIBA Hus har endret navn til HEIM Boligsystem

Prosjekt: BOLIG - REV. SINKITT- Nostalgi	Tiltakshaver: IHLE INVEST AS	Arkitekt: HEIM BOLIGSYSTEM	Prosjekt id: 20-109	TEK17 01.07.2017	
Tegning nr.: PLANER OG SNITT	Byggested: NANNESTAD, IHLE Tomt 1	Forhandler: AURSKOG BYGG AS	Tegn. nr.: 501	Dato: 09.12.2020	
Fase: SØKNADSTEGNING	Grn: 150	Leverandør: BYGGER'N AURSKOG	Målestokk: 1:100 A3	Tegnet av: EN	

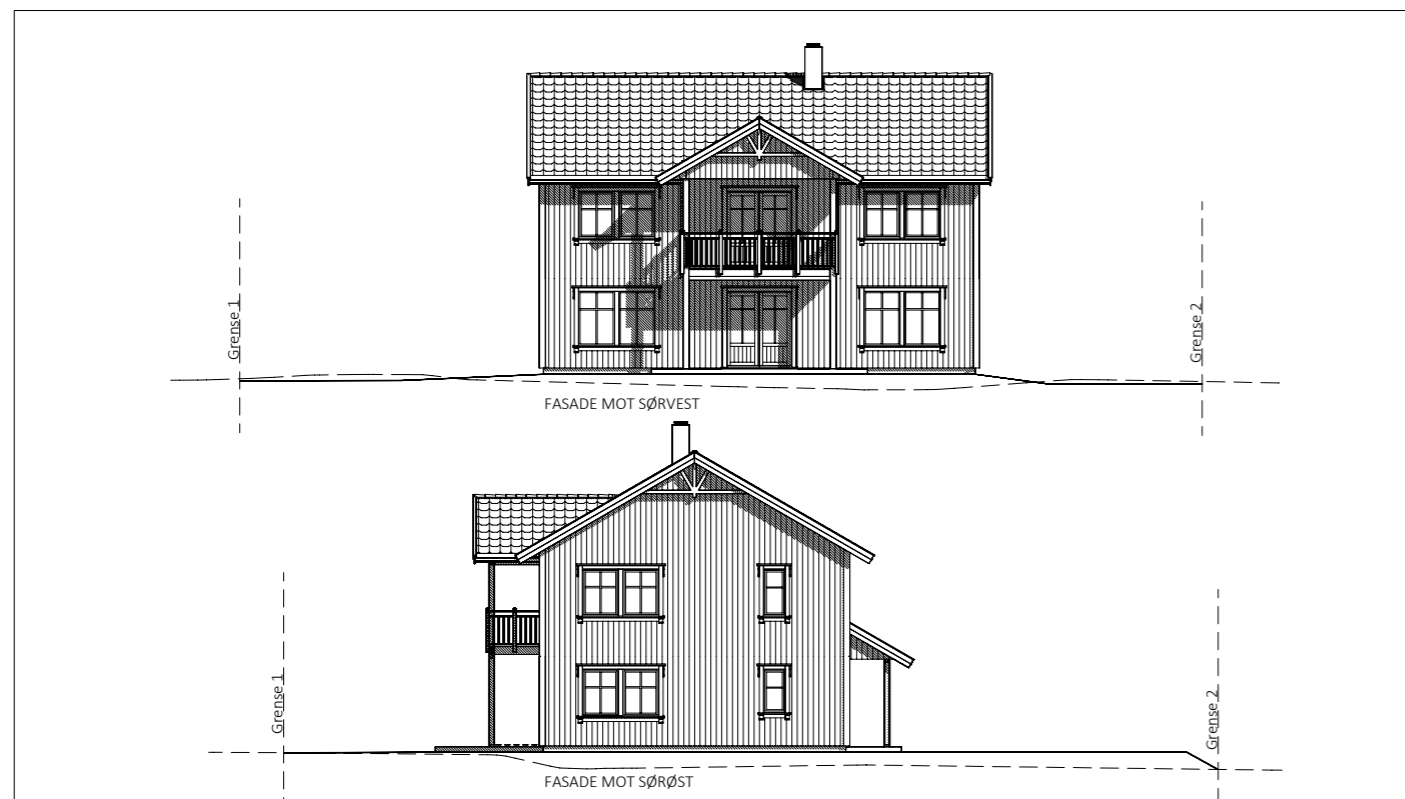


03.12.2024 EN Markert sportsbodareal, endret tiltakshaver
 02.18.10.2022 EN Fjernet dusj inne, tilgjengelig bad oppe
 01.07.04.2021 EN Endret takløsning, vinduer 2. etg.

Merkl HIBA Hus har endret navn til HEIM Boligsystem

Prosjekt: BOLIG - REV. SINKITT- Nostalgi	Tiltakshaver: IHLE INVEST AS	Arkitekt: HEIM BOLIGSYSTEM	Prosjekt id: 20-109	TEK17 01.07.2017	
Tegning nr.: FASADER	Byggested: NANNESTAD, IHLE Tomt 1	Forhandler: AURSKOG BYGG AS	Tegn. nr.: 502	Dato: 09.12.2020	
Fase: SØKNADSTEGNING	Grn: 150	Leverandør: BYGGER'N AURSKOG	Målestokk: 1:100 A3	Tegnet av: EN	

ENERGIATTEST

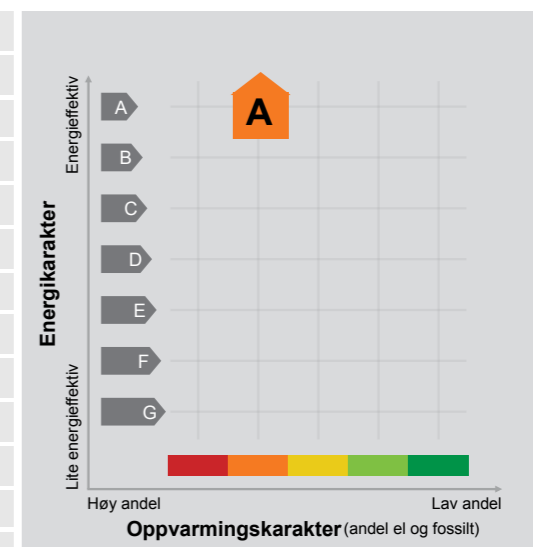


03.12.2024 EN Markert sportsbodareal, endret tiltakshaver
 02.18.10.2022 EN Fjernet dusj inne, tilgjengelig bad opppe
 01.07.04.2021 EN Endret takløsning, vinduer 2. etg.

Merkl HIBA Hus har endret navn til HEIM Boligsystem

Prosjekt: BOLIG - REV. SINKITT- Nostalgi	Tilbehøver: IHLE INVEST AS	Arkitekt: HEIM BOLIGSYSTEM	Prosjekt id: 20-109	TEK17 01.07.2017
Tegningstittel: FASADER	Byggherren: NANNESTAD, IHLE Tormt 1	Forhandler: AUURSKOG BYGG AS	Tegn. nr: 503	Dato: 09.12.2020
Fase: SØKNADSTEGNING	Gnr: 150 Bnr: p.a. 15	Leverandør: BYGGER'N AUURSKOG	Målestokk: 1:100 A3	Tegnet av: EN

Adresse	Nannestadvegen 403B
Postnummer	2032
Sted	MAURA
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300993953
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c507ea1d-d604-4e6d-ad84-1f395c8a3188
Dato	13.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|--------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense omtvistet | ----- Eiendomsgrense lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt uten klassifisering | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utelvert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Delegert sak

Aurskog Bygg AS
Toverudveien 346C
1930 AURSKOG

Deres ref.: Vår ref.: Vedtaksdato:
Remi Jansen, kontaktperson 21/5719 - 4 / ELISMW-NAN 10.01.2022

Utvalg/Styre	Saksnr
Delegert bygg	21/422

Rammetillatelse - gnr 150 bnr 15 - Nannestadvegen 403 - oppføring av 3 eneboliger

Tiltak: oppføring av enebolig
Byggested: Gbnr: 150/15 Nannestadvegen 403
Tiltakshaver: Jansen Invest og Drift AS
Toverudveien 346C
1930 AURSKOG
Ansvarlig søker: Aurskog Bygg AS
Toverudveien 346C
1930 AURSKOG

Vedtak

Nannestad kommune godkjenner søknad om rammetillatelse med hjemmel i pbl § 20-2 og i henhold til delegert myndighet på de vilkår som er nevnt under. Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Søknadsgrunnlag

Søknad om rammetillatelse er mottatt 05.11.2021. Dokumentasjon på BTA er mottatt 10.01.2022. Tillatelsen gjelder oppføring av 3 eneboliger med et bruksareal på til sammen 555 m² og bebygd areal på 345,3 m² og riving av eksisterende uthus på 74,1 m², samt opparbeidelse av utomhusarealene. Totalt bebygd areal etter gjennomført tiltak, inkludert 3 fremtidige garasjer på 108 m², er 591,6 m². Eiendommens totale areal er 3164 m². Beregnet grad av utnyttning er 18,7% BYA. Det foreligger ikke merknader til søknaden. Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Vilkår

Reguleringsplanens rekkefølgekrav

Det vises til reguleringsplanens rekkefølgekrav og bestemmelser.

Pkt. 2.1 Veg- og trafikkanlegg

Veg- og trafikkanlegg som berører fylkesveg skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

Det skal etableres gangforbindelse fra eiendom 150/15 til busstopp langs Fv. 120 for nordgående og sørgående bussrute før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Pkt. 2.3 Vann, avløp og overvann (VA)

Det skal utarbeides en VA-plan for området, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp med tillegg/presiseringer for Nannestad kommune. VA-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av disse anleggene starter.

- Det opplyses om at VA skal omsøkes separat.

Vann, avløp- og overvannsanlegg skal være godkjent som driftsklart i henhold til VA normen, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

Pkt. 2.5 Adkomst

Eksisterende avkjørsel fra Fv. 120 til gnr/bnr 150/15 skal stenges når SKV3 er ferdig opparbeidet. Eiendommen får ny adkomst fra eksisterende avkjørsel nord for eiendommen.

Pkt. 2.6 Vegetasjon

Det skal opparbeides vegetasjonsskjerm/tett hekk innenfor BFS2 i grense mot landbruksareal i øst og sydøst.

- Det må innsendes detaljert utomhusplan ved søknad om IG som viser vegetasjonsskjerm/hekk mot landsbruksarealet.

Pkt. 3.5 Geotekniske forhold

Geoteknisk dokumentasjon skal legges til grunn for prosjektering av tiltak.

- Dokumentasjonen skal legges ved søknad om IG.

Pkt. 3.6 Massehåndtering

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de evt. blir deponert.

- Dokumentasjon skal legges ved søknad om IG.

Ansvar

Eventuelle manglende eller endrede erklæringer om ansvarsrett skal sendes kommunen før arbeider påbegynnes sammen med redigert gjennomføringsplan.

Kontroll

Etter byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3 kan kommunen stille krav om uavhengig kontroll også for forhold som ikke faller inn under § 14-2.

Veg, vann, avløp og overvann

Det må søkes særskilt om tilkopling til kommunens vann- og avløpsnett.

Prosjektering, utførelse og kontroll av utvendige vann-, spillvanns- og overvannsanlegg skal være i henhold til VA-norm for Nannestad kommune m.fl. samt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp. Stikkledning tilknyttes hovedledninger i kummer og utvendig stoppekran i kum merkes med husnummer. Det er krav om vannmåler, som leies fra kommunen, jf. kommunens forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Det innkreves tilknytningsgebyr, jf. kommunens forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 5.

Tak- og overflatevann skal tas hånd om lokalt og på en slik måte at det ikke oppstår skade eller ulempe på naboeiendom.

Avstand fra byggverk til vann- og avløpsnett skal være minimum 4 meter, jf. kommuneplanen pkt. 5.7.

Beliggenhet og høydeplassing

Bygget må plasseres i koordinater, jf. pbl § 2-1.
Tiltaket vil bli ført inn i matrikkelen, jf. matrikelloven § 4.

Utearealer, adkomst, parkering, avfall

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det medfølge høydesatt utomhusplan, som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer og parkeringsplass i målestokk 1:100 eller 1:200. I planen skal det også vises at universell utforming er ivaretatt.

Støy

Eventuell søknad om tillatelse for overskridelser av støygrensene i Miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442 sendes kommuneoverlegen skriftlig i god tid før arbeidene igangsettes.

Avfallsplan og miljøkartlegging

Det er krav om avfallsplan, jf. TEK17 § 9-6.

Ved søknad om ferdigattest skal det sendes inn sluttrapport for faktisk disponering av avfall med dokumentasjon på leverte mengder til lovlig avfallsanlegg eller gjenvinning, jf. TEK17 § 9-9 og SAK10 § 8-1.

Gyldighet

Rammetillatelsen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Klageadgang

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Statsforvalteren i medhold av § 1-9 i pbl og kap. VI i forvaltningsloven. Eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen og fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren.

Med hilsen

Elisabeth Mo Wroldsen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET NANNESTADGATA 403

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Nannestadgata 403 sameie.

Sameiet består av eiendommen gnr.: 150, bnr.: 15 i Nannestad kommune.

Sameiet består av 4 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Alle seksjonene sameiebrøken $\frac{1}{4}$.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren har fullstendig ansvar for vedlikehold av sin seksjon og tilhørende tilleggsareal.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Sameiet har krav på å gjennomføre nødvendig tilsyn og vedlikehold av eventuelle felles installasjoner som ligger i tilknytning til en seksjon. Slikt vedlikehold påhviler alle seksjonseierne. Tilsvarende gjelder for felles adkomstvei som er fellesareal.

6. Parkering

Parkering kan kun skje på eget tilleggsareal.

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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 likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Alle seksjonseierne skal være medlem av styret. Årsmøtet velger styreleder.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptreder ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Den enkelte seksjonseier kan ikke foreta påbygging eller oppføring av uthus, dokkestue eller liknende, uten at det foreligger $\frac{3}{4}$ flertall på årsmøtet.

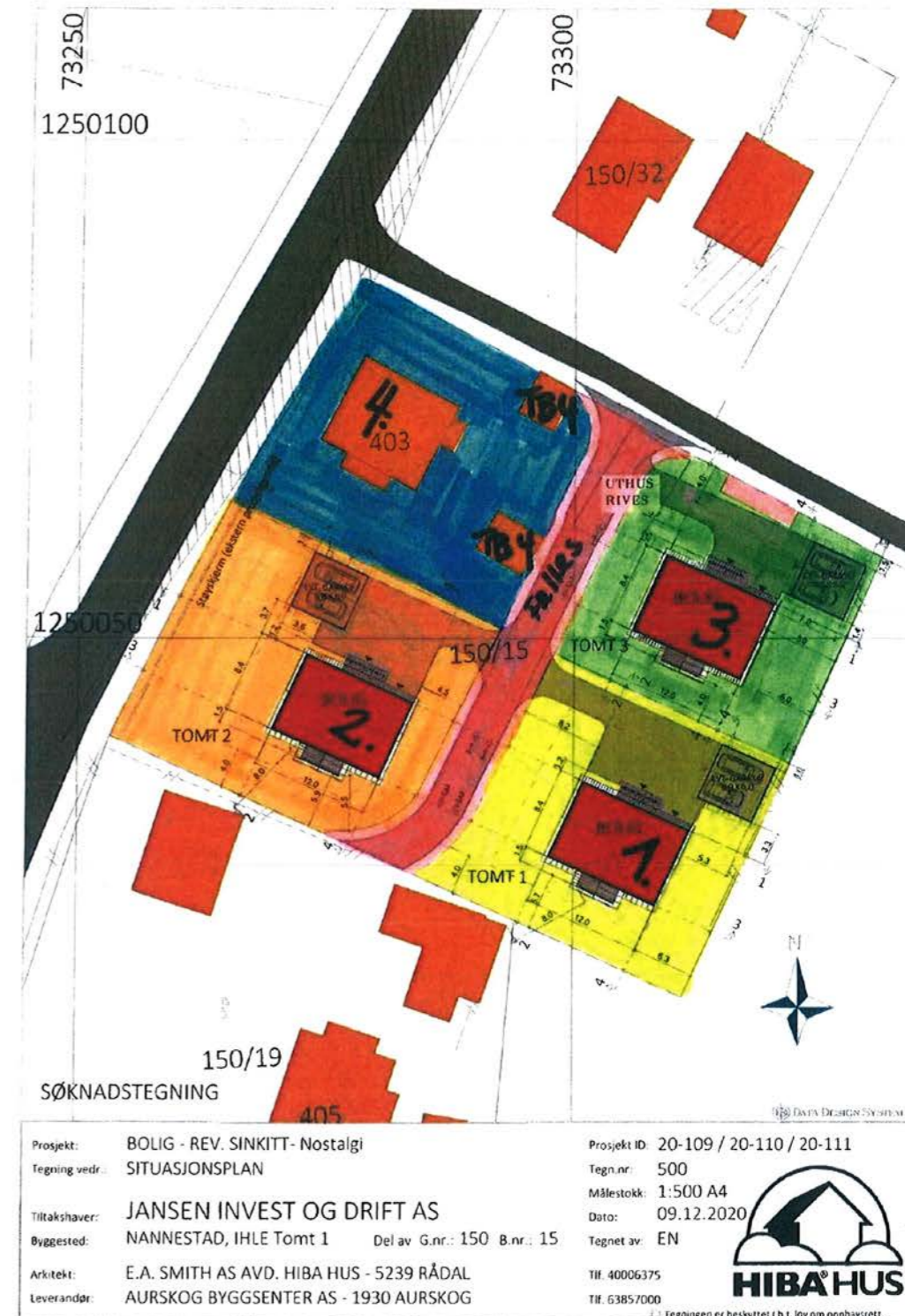
20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.



- Seksjon 1.
- Seksjon 2.
- Seksjon 3
- Seksjon 4
- Fellesareal

Nabolagsprofil

Nannestadvegen 403A - Nabolaget Solheimsfeltet/Åmål - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	13 min 🚶 11.4 km
Oslo Gardermoen	13 min 🚶
Ihle Linje 413, 420, 446	0 km

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 483 elever, 25 klasser	5 min 🚶 2.7 km
Preståsen skole (1-10 kl.) 335 elever, 19 klasser	5 min 🚶 3.3 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 599 elever, 22 klasser	5 min 🚶 3.1 km
Nannestad videregående skole 950 elever	5 min 🚶 3.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	18 min 🚶 15.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

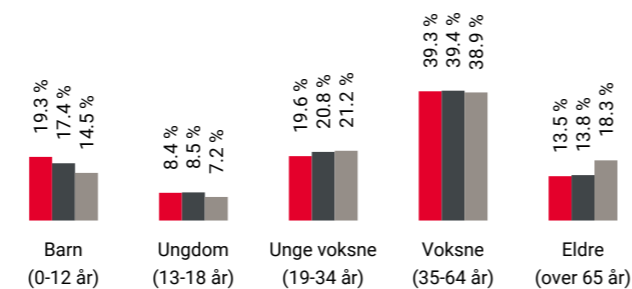
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsfeltet/Åmål	1 333	531
Maura	4 720	1 975
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	9 min 🚶 0.7 km
Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	15 min 🚶 1.1 km
Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 🚶 2.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bjerke PostNord	18 min 🚶 1.3 km
Kiwi Maura	18 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



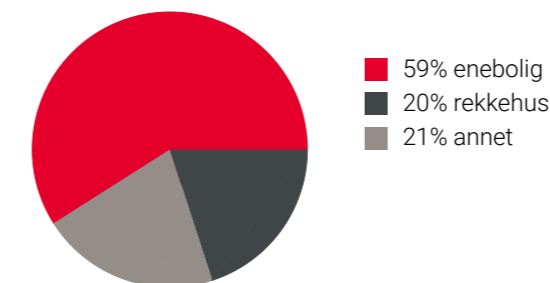
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

Maura skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 2.4 km
Nannestad ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 3 km
Nannestad Trim & Helse	4 min 🚶
EVO Nannestad	4 min 🚶

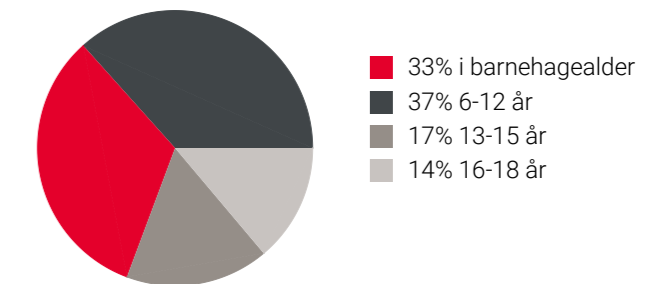
Boligmasse



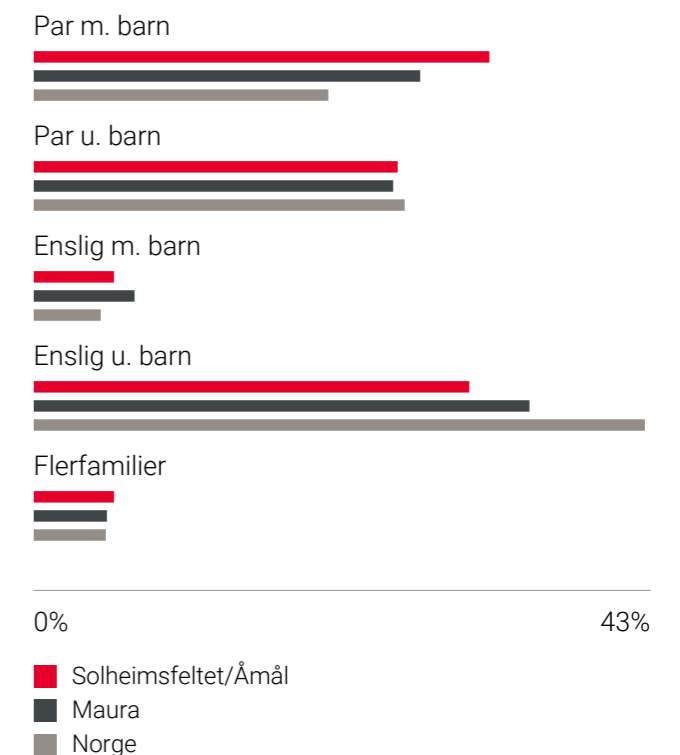
Varer/Tjenester

Nannestad Torg	4 min 🚶
Maura Apotek	19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

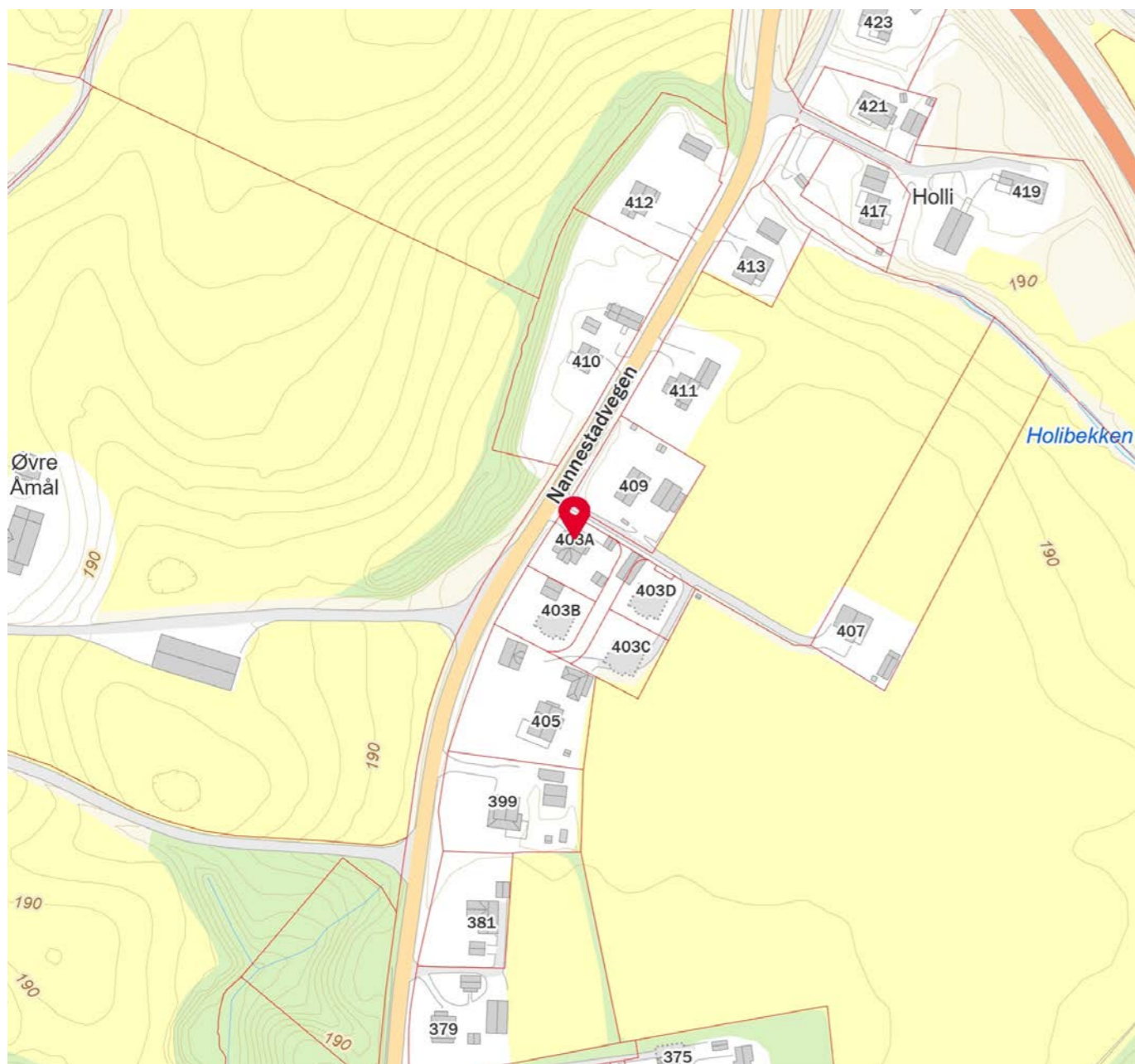
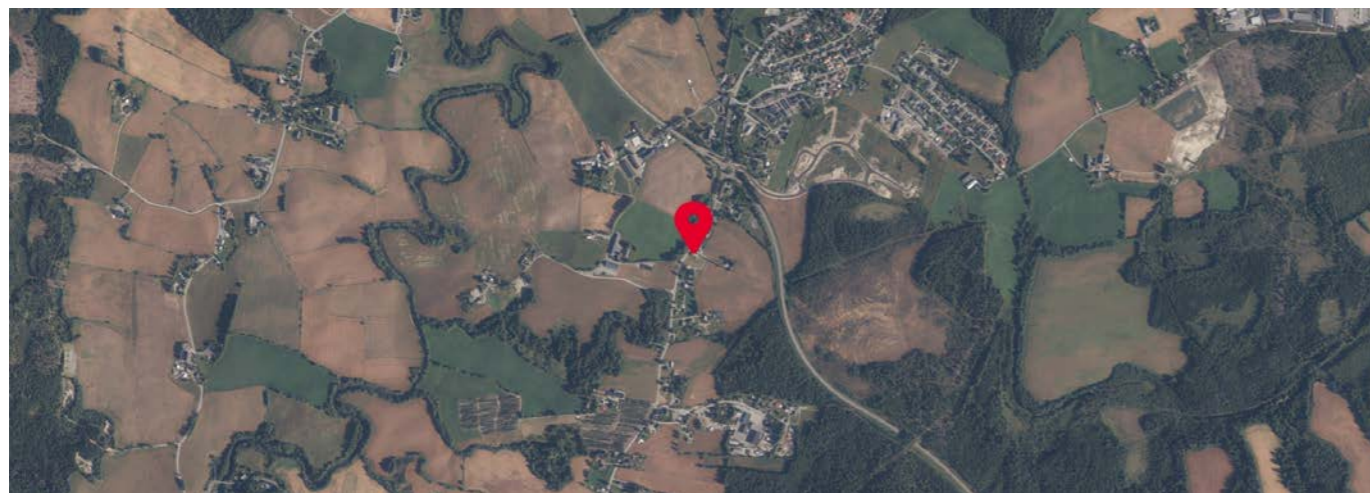


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
980 85 692

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Kontor
Aktiv Eiendomsmegling
Jessheim

Antall år i bransjen
16

Områdeerfaring
Øvre Romerike

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

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

Best resultat for kunden – hver gang

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

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

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

- flotte annonser og prospekt.

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

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

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

- vindusutstilling/monitor sentralt på Jessheim.

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

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

aktiv.
Nybygg