

aktiv.



Anneliese Dørums veg 82 G, 2069 JESSHEIM

**Pen 3-roms endeleilighet fra 2023
med terrasse og garasjeplass -
Meget barnevennlig beliggenhet
på nytt boligfelt!**



Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Tommy Breen

Mobil 932 24 504

E-post tommy.breen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Felleskostn.: Kr 1 614,-
Selger: Multi Utleie AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
P-rom/BRA 66/71 kvm
Tomtstr.: 10211 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 221
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1208230277

Pen 3-roms endeleilighet fra 2023 med terrasse og garasjeplass!

Velkommen til Anneliese Dørms veg 82 G!

Dette er en flott 3-roms selveierleilighet fra 2023, beliggende i 1. etasje. Leiligheten inneholder entre, gang, flott kjøkken med integrerte hvitevarer, lys stue, to gode soverom hvorav begge med garderobeskap, flislagt bad med gulvvarme og innvendig bod. Utgang fra stuen til terrasse med god plass til utemøblement.

Det følger også utebod på ca. 5 kvm og garasjeplass i kjelleranlegg med ladeboks for elbil.

Boligen har fin beliggenhet på et helt nytt boligfelt med meget barnevennlig beliggenhet. Herifra er det gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, dagligvarebutikker og kollektivtransport. Fra Jessheim går det ofte busser i retning Gardermoen og tog for pendling til for eks Oslo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	17
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	45
Energiattest	67
Nabolagsprofil	68
Budskjema	77



Velkommen til Anneliese Dørms veg 82 G! En pen 3-roms selveierleilighet fra 2023, beliggende på Gystadmarka.



Lys og pen stue med utgang til terrassen.



Stue og kjøkken i moderne åpen løsning. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys.



God plass til møblement i stuen.



Det er adgang til terrassen fra stuen, og plass til spisebord ved kjøkken.



Det er integrerte hvitevarer i kjøkken, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.



Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og laminat benkeplate.



Spiseplass i kjøkken.



Romslig hovedsoverom.



I soverommet er det to garderobeskap.



Soverom 2.



I det andre soverommet er det også garderobeskap.



Pent flislagt bad med gulvvarme og downlights.



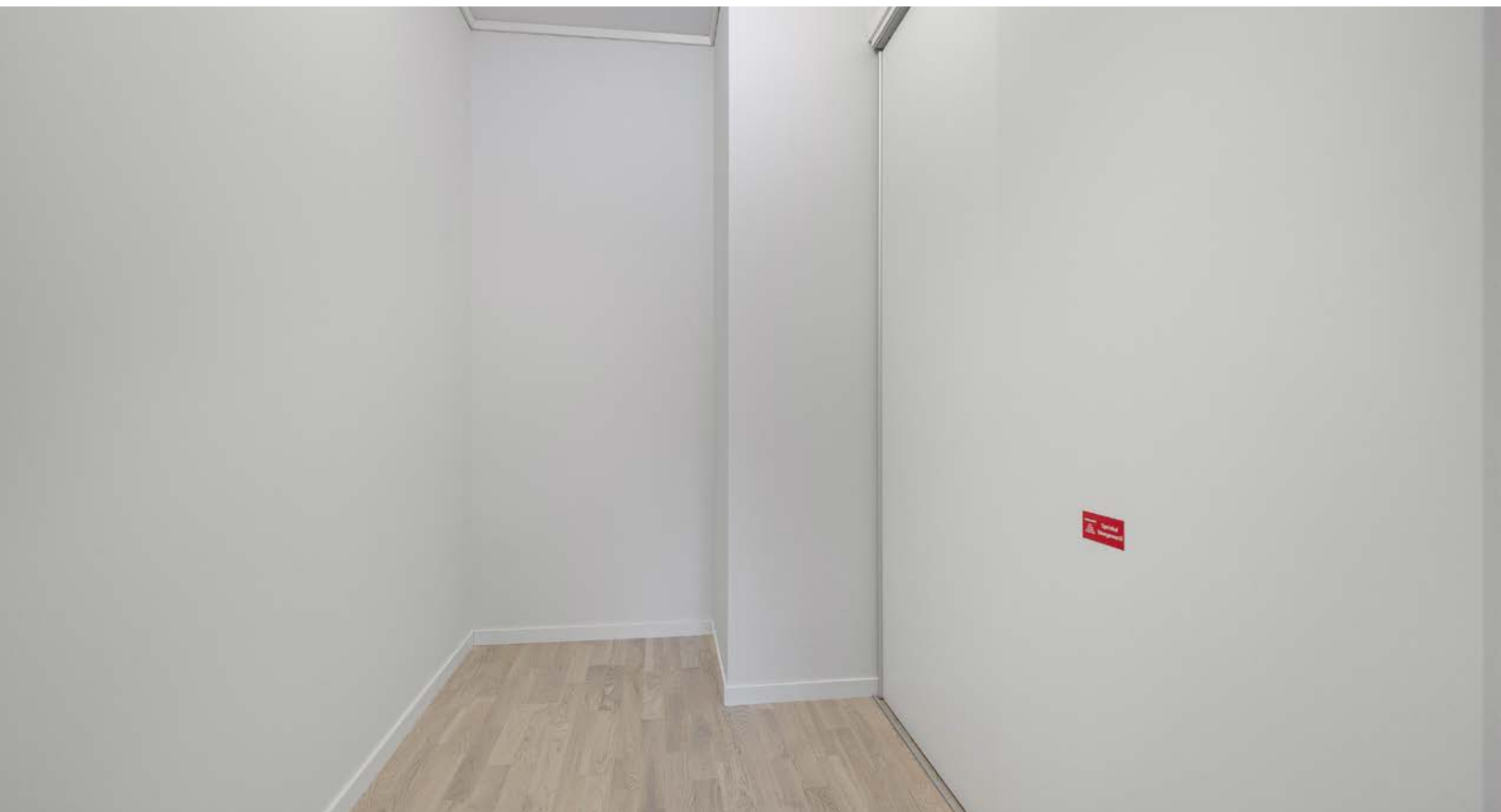
Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.



Dusjhjørne.



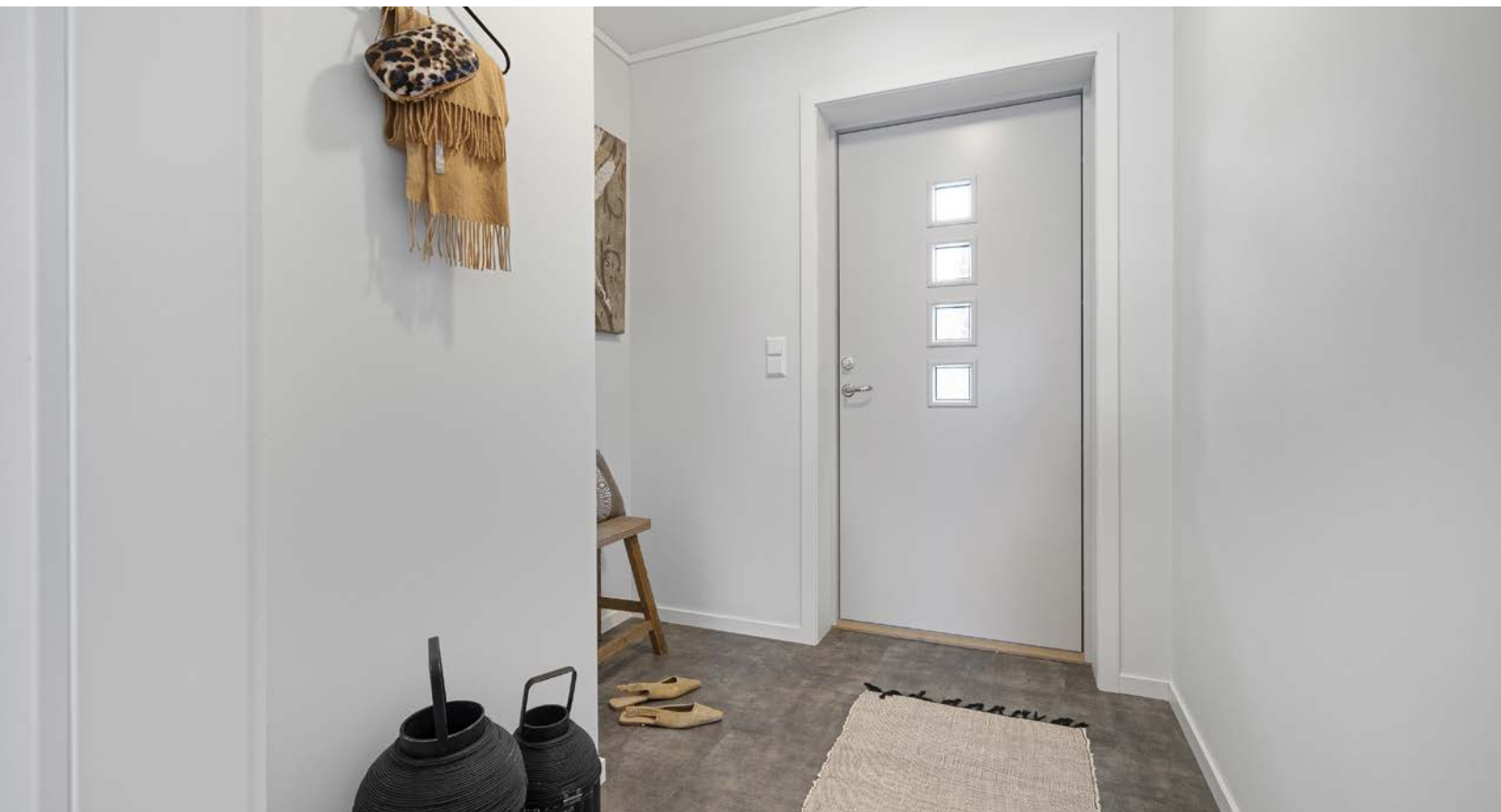
Gang.



Innvendig bod/teknisk rom med skyvedør mellom.



Gang/entre.



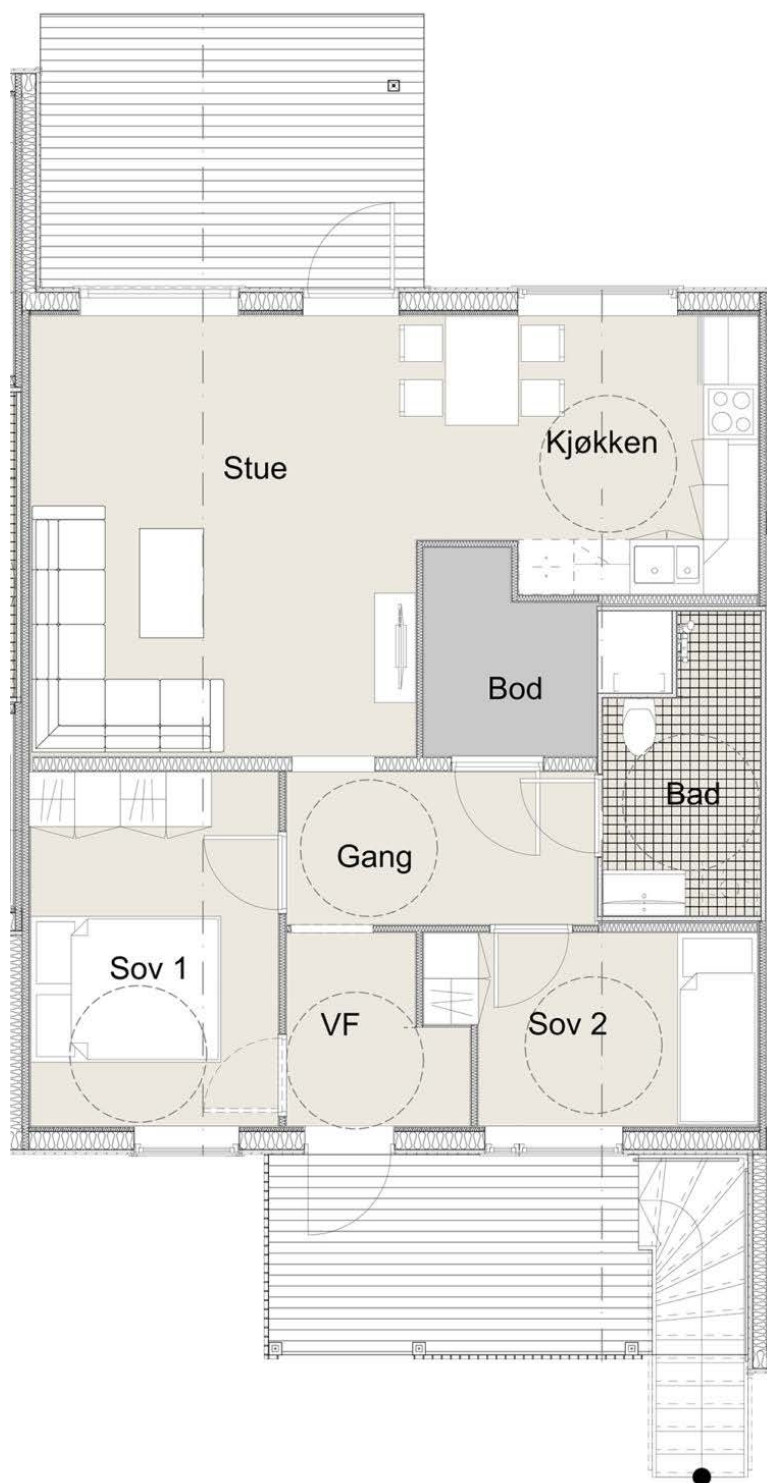
Gang/entre med plass til å henge fra seg yttertøyet.



Fasade. Sameiets tomt blir/er opparbeidet med internveier og plenarealer.



Utgang fra stuen til overbygget terrasse.



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



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

Om boligen

Areal

BRA 71kvm

P-rom 66kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10211 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiets felles tomt opparbeides ferdig med asfalterte gang- og kjøreveier, samt uteplasser med plen, beplantning, belysning og lekeområder.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i et nyetablert og meget barnevennlig boligområde på Jessheim i Ullensaker kommune. Boligområdet grenser mot marka med gode rekreasjonsmuligheter, samtidig er det kort gangavstand til sentrum.

Like i nrområdet finner du er Gystadmarka barneskole og Læringsverkstedet barnehage, samt den nesten nye Gystadmarka ungdomsskole. Det er også bygget ny videregående skole på Jessheim, som ligger på andre siden av toglinja.

Det er kort avstand til dagligvarebutikker som Meny og Rema 1000 Gystadparken eller Joker på industrifeltet. I Gystadparken er det også flere store næringskjeder som Bohus, Jysk, Jula og Gausdal Lanhandleri. På andre siden av veien er bilbyen på Jesshem med forhandlere som bla. Toyota, Bilia, Sulland, Møller Bil og ikke minst Biltema og Mekonomen.

Ønsker du ytterligere servicetilbud har Jessheim Storsenter ca 145 butikker og serveringssteder. Senteret er Øvre Romerikes største motehus med en mengde små og store kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker. Jessheim Kommune- og kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

Fra boligen er det kun 3 minutters gange til idrettsparken og UKI Arena. Jessheim har et rikt aktivitetstilbud og en rekke nyere idrettsanlegg som bla. Jessheim is- og

flerbrukshall. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Ull/Kisa er Jessheims idrettslag, og de tilbyr bla. fotball, håndball, friidrett og innebandy.

Jessheimbadet åpnet dørene i samme område i mai 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Det er også flere store treningssentre å velge mellom på Jessheim, bla. annet Sats som ligger innen gangavstand fra leiligheten.

Jessheimmarka byr på flotte turstier med sopplyøpe og stolpejakt, samt oppkjørte skiløyper i vintersesongen. På andre siden av jernbanen, en kort sykkelturna, finner du Nordbytjernet - ett av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flere badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også fotballbaner og tennisbane i dette området.

Jessheim i Ullensaker kommune er en by som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca 1.000 innbyggere i året og har nå over 42.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv.

Avstander med bil:

Gardermoen ca. 10 min

Lillestrøm ca. 20 min

Oslo sentrum ca. 40 min

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Fra Jessheim sentrum: Følg Algarheimsvegen over Jessheimbrua mot Algarheim. Ta til venstre i rundkjøringen like etter Kiwi Gystad. Følg så FV174 (Jessheimvegen) rett over første rundkjøring og ca 1,5 km. Ta så til høyre i rundkjøringen inn Aktivitetsvegen. Ta så til venstre etter barnehagen og du vil finne Eiendommen.

Fra E6: Ta av ved Jessheim nord, og følg så veien mot Jessheim sentrum. I rundkjøringen ved LHL- sykehuset tar du til høyre mot Jessheim. I neste rundkjøring hold rett frem på Jessheimvegen og følg denne til du kommer til rundkjøringen ved Gystadmarka. Ta til venstre i rundkjøringen og inn på Aktivitetsvegen. Ta så til venstre etter barnehagen og du vil finne Eiendommen.

Bebyggelsen

Nærområdet består av den nye leilighetsbebyggelsen, barneskole og barnehage.

Skolekrets

Gystadmarka skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Industriveien, som ligger ca. 10 min gange fra boligen. Det er ca. 20 min å gå til Jessheim stasjon, hvor toget tar deg til Oslo S på ca. 40 min, og ofte bussavganger til OSL Gardermoen.

Byggemåte

Trysilhus fra 2023 oppført med bærende konstruksjoner i tre og leilighetsskillende vegger av stål/mineralull/gipsplater. Ytterveggene er utført som prefabrikkerte bindingsverkvegger med utvendig liggende panel, lufting og GU vindtetting, 20cm isolasjon pluss dampspærre og innvendig utlekting for rørføringer og 5cm isolasjon. Takkonstruksjonen av A- takstoler tekket med betongtakstein.

Fundamentering med isolerte ringmurselementer med betongplate. Etasjeskille mellom leilighetene: prefabrikkerte betongelementer av typen "Dalatekk".

Det benyttes vinduer med lave U-verdier. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Boligen sto ferdig i oktober 2023 og tilfredsstillende kravene i TEK 17.

Innhold

1. etasje 66 kvm. p-rom: Entre, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Sekundære rom: innvendig bod.

Det medfølger utebod og garasje plass til leiligheten.

Standard

Overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på badrom og i gang.

Vegger: Sparklede, malte gipsplater på vegger. Fliser på badromsvegger.

Himlinger: Sparklet og malt gipshimling.

Kjøkken:

Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer i kjøkken som medfølger i handelen, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.

Bad:

Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant i badromsinnredning, dusjhjørne med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

Kort fortalt:

- Flott 3-roms selveierleilighet i 1. etasje med trappefri adkomst.
- Entré med plass til å henge fra seg yttertøyet.
- Gang.
- Lys stue.
- Kjøkken med god skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken, samt frittstående kjøleskap.
- To gode soverom, begge med garderobeskap.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Innvendig bod/teknisk rom.
- Balansert ventilasjon.
- Utgang fra stuen til romslig terrasseplatting.
- Utebod.
- Garasje plass.
- Fin og barnevennlig beliggenhet på Gystadmarka i et boligfelt under utvikling.
- Gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idretts- og svømmehall, friidrettsbane og UKI arena.

Takstmann Hans Petter Lindstad har målt opp leiligheten. Det foreligger ikke tilstandsrapport ifm. salget.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale for sameiet med grunnpakke for tv/internett betales via felleskostnadene.

Parkering

Parkering i tilhørende garasje plass i garasjanlegg under bakken på feltet. På plassen er det montert ladeboks for elbil.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8713197

Radonmåling

Trysilhus sine boliger er utstyrt med radonsperre mot grunn. Boligene er sjekket ihht. Statens stråleverns kart. Boligen har i tillegg en radonfelle som kan koples til egen avtrekksvifte hvis radonmålinger viser verdier over 100bq/m³.

Diverse

Kommunen opplyser at deler av eiendommen er berørt av støy fra vei.

Det bygges fortsatt ut på feltet, og kjøper må forvente noe støy fra byggearbeider i utbyggingsperioden.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med varmekabler i entre og på bad og panelovner for øvrig.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 11 672

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil variere årlig.

Info eiendomsskatt
Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær
Kr 1 102 799

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 411 194

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter
Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, felleskostnader, innboforsikring, m.m.

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

Boenheten

Eierbrøk
70/5340

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkl.: Drift, noe vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, garasjeplass og tv/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 614

Andel fellesformue

Kr 12 138

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nordbygrenda

Organisasjonsnummer

932525453

Om sameiet

Sameiet Nordbygrenda består av 56 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 7 Bnr. 221 i Ullensaker kommune.

Sameiet er en del av en større utbygging på utbyggingsområdet Nordbygrenda/Nordbyplass. Parkeringskjelleren er egen anleggseiendom (gnr. 7 bnr. 228 i Ullensaker kommune) og et eget eierseksjonssameie kalt Sameiet Nordbyplass Parkering. Sameiet Nordbyplass Parkering består i hovedsak av næringsseksjoner som er parkeringsplasser og boder.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket så fremt disse finnes. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 221, seksjonsnummer 4 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3033/7/221/4:

03.12.1851 - Dokumentnr: 903531 - Skjønn

Overført fra gnr 4 bnr 35 og 135/446 + d.e.

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1851 - Dokumentnr: 903535 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra gnr 7 bnr 2

Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1854 - Dokumentnr: 903872 - Skjønn

Overført fra gnr 135 bnr 446

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1891 - Dokumentnr: 900042 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:36

Overført fra gnr 135 bnr 446

Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1891 - Dokumentnr: 900043 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:36

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:58

Overført fra gnr 135 bnr 446

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1910 - Dokumentnr: 900097 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:66
Overført fra gnr 135 bnr 446
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1911 - Dokumentnr: 900112 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:69
Overført fra gnr 135 bnr 446
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1913 - Dokumentnr: 900140 - Erklæring/avtale
Forbud mot næringsvirksomhet
Overført fra gnr 135 bnr 444
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1915 - Dokumentnr: 900113 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:92
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1920 - Dokumentnr: 900165 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra gnr 135 bnr 72
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1920 - Dokumentnr: 900166 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra gnr 135 bnr 446
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1938 - Dokumentnr: 9 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra gnr 135 bnr 446
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1943 - Dokumentnr: 246 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:252

Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1943 - Dokumentnr: 1372 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:255
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1946 - Dokumentnr: 1335 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra gnr 135 bnr 446
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1950 - Dokumentnr: 3943 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:318
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 135 bnr 446
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1950 - Dokumentnr: 3943 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om vedlikehold av veg
Bestemmelse om gjerde
Forbud mot næringsvirksomhet
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1953 - Dokumentnr: 75 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:318
Overført fra gnr 135 bnr 523
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1953 - Dokumentnr: 124 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om drepsvann/stikkrenner m.v.
Overført fra gnr 7 bnr 64
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1953 - Dokumentnr: 990003 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra gnr 135 bnr 446
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1956 - Dokumentnr: 3329 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:403
Overført fra gnr 135 bnr 446
Det er påført dokumentnummer 1958 i dokumentet
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1960 - Dokumentnr: 1517 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 135 bnr 524
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1966 - Dokumentnr: 2376 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1968 - Dokumentnr: 3393 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:11
Bestemmelse om bruksrett
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1975 - Dokumentnr: 5794 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra gnr 135 bnr 524
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2002 - Dokumentnr: 10883 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2007 - Dokumentnr: 784930 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etg.
(stedsevarig rett)
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2013 - Dokumentnr: 542902 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Bane Nor Sf

Org.nr: 917 082 308

Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2013 - Dokumentnr: 875410 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1 etg.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2020 - Dokumentnr: 2234476 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Trysilhus Areal AS

Org.nr: 939 945 881

Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2022 - Dokumentnr: 344355 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Ullensaker kommune gis rett til å drifte, vedlikehold og fornye etablerte VA-ledninger

Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2023 - Dokumentnr: 180415 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rett til å etablere Nettstasjonene, fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/ spregning

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2023 - Dokumentnr: 934738 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:227

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2023 - Dokumentnr: 934738 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:227
Gjelder rett til adkomst og bruk av renovasjonsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2023 - Dokumentnr: 1150614 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 70/5340

Heftelsene omhandler rett for televerket til å ha kabler/ledninger over eiendommen, rett for Elvia til å ha frittstående nettstasjon på eiendommen, disposisjonsrett for Trysilhus på eiendommen, rett for kommunen til å legge jordfyll på eiendommen, avtale om veirett for jernbaneverket over eiendommen, avtale med Hafslund ifm. plikter og bygging av nettstasjon i bygg, veiretter, bestemmelse om renovasjonsanlegg og seksjoneringen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Gystadmarka felt B1, datert 23.10.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.10.2023.

Vei, vann og avløp

Veiadkomst via sameiets eiendom.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Vannmåler er installert.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan fir "B1 Gystadmarka" med bestemmelser. Vedtatt 21.11.2021.

Avsatt i kommunedelplanen til fremtidig boligbebyggelse. Vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplanen for Gystadmarka til fremtidig boligbebyggelse.

Gjennomføringssone - krav for felles regulering. Vedtatt 06.10.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for "Områdeplan Gystadmarka" Vedtatt 17.04.2018, "Ny riksveg 174 fra Algarheimsvegen til Jessheim nord" Vedtatt 24.06.1997 og "Gystadmarka B3 og B4" Vedtatt 12.11.2024.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

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

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. 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 som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også 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).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) 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.

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 600 (Omkostninger totalt)

124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 614 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 617 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Forretningsførerinfo

Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 37.500,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.450,- oppgjørshonorar kr 5.950,- og visninger kr 2.500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14.000,-. Utleggene omfatter foto, kommunal info og forretningsførerinfo. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Breen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

tommy.breen@aktiv.no

Tlf: 932 24 504

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, Trondheimsvegen 86

2050 Jessheim

Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

10.03.2025

Vedlegg



Bankenes boligmegler AS

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
07.03.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 7 BNR: 221 SNR: 4

Forespørsel datert: 04.03.2025.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 10211,8 m². Snr. 4 har en andel på 70/5340 i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

- Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan for «B1 Gystadmarka» m/best. vedtatt 21.11.2021

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – fremtidig vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Gystadmarka til: boligbebyggelse – fremtidig. Gjennomføringszone – Krav om felles regulering vedtatt 06.10.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Områdeplan Gystadmarka» vedtatt 17.04.2018. «Ny riksveg 174 fra Algarheimsvegen til Jessheim nord» vedtatt 24.06.1997. og «Gystadmarka B3 og B4» vedtatt 12.11.2024.

STØYFORHOLD:

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.
- Deler av eiendommen er berørt av vegstøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører.

Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg | <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg |

Stipulerte kommunale avgifter for 2025 er kr. 11672,-. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2022.

Garasje byggemeldt
Tilbygg byggemeldt

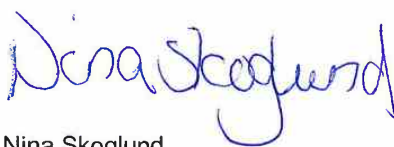
- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest |

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn med frist 07.01.2025. se vedlegg

Med hilsen

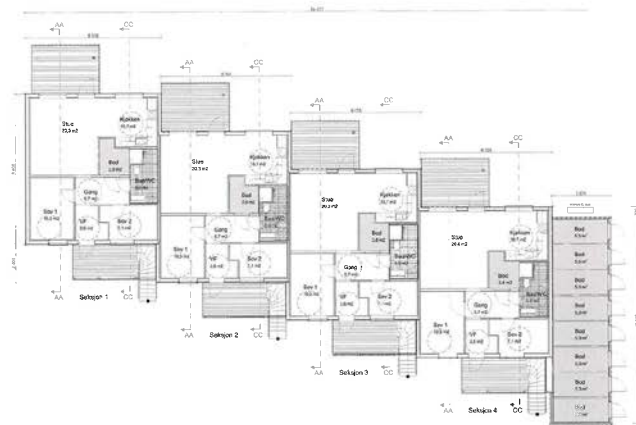


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

- Vedlegg:
- Reguleringsplan.
 - Reguleringsbestemmelser.
 - Bebyggelsesplan.
 - Kommunedelplan.
 - Kommuneplanbestemmelser.
 - Matrikelbrev.
 - Ferdigattest.
 - Midlertidig bruksattest.
 - Eiendomskart.
 - VA-kart.
 - Støykart.



 ULLENSAKER KOMMUNE	Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.				
	Arkiv-saksnr: 22/10661 - 15				
Ansvarlig søker: Trysilbygg As Postboks 323 Bragernes 3001 DRAMMEN		Tiltakshaver: Trysilhus Akershus As Postboks 323 Bragernes 3001 DRAMMEN			
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2					
Adresse: Gystadmarka felt B1		Gårdsnr. 7	Bruksnr. 221	Festenr. 0	Seksjonsnr. 0
Tiltakets/byggets art: Nybygg - Rekkehus A-H					
Vedtaksdato for byggetillatelse 22.02.2023					
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse		28.09.2023			
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av plan- og bygningsloven §21-10, midlertidig brukstillatelse for:					
		<input type="checkbox"/> Hele tiltaket			
		<input checked="" type="checkbox"/> Følgende del av tiltaket		Hus A	
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.				Må utføres innen:	
Rekkehus B-H				01.12.2026	
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet			<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEI	<input checked="" type="checkbox"/> x
Merknader: Midlertidig brukstillatelse for infrastruktur/bygningstekniske installasjoner tilhørende bygg A er gitt i sak 22/9152, datert 23.10.2023.					
Sted Ullensaker	Dato 23.10.2023	Underskrift Benedikte Skjeflo Adserø Rådgiver Anne Charlotte Ruud Avdelingsleder			
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>					



Projekt	NORDBYGRENDA		
Approvers		Datum	13.09.2017
Kontrakt	ULLENSAKER	Skala	1:100 A1
Typning	Plan 1. Etage - FUGA	Projektnummer	100
Fas	Est - Kvitingsås	Revisjonsnummer	001
Utarbeidet av		NTL	
Revisjon		Trysilhus	
Dato		Trysilhus FUGA/100	
Utskrift			02G-11 - A04



TRYSILHUS MODELL 2023, LEVERANSEBESKRIVELSE

UTVENDIG

Utvendig kledding med trepanel og søyler og dragere på balkonger grunnet og 1 strøk oljedekkebeis fra fabrikk med 1 strøk oljedekkebeis på byggeplass. Terrasser og bjelkelag til disse i trykkimpregnert tre. Fotskraperist i 1.etg. Trapp til 2.etg i trykkimpregnert materiale med brannskjerming. Taket tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag i lakkert stål. Husnummerskilt og postkasser. Utvendig uisolert sportsbod, evt. i forbindelse med parkeringskjeller, jf. illustrasjonsplan. Kondens på betonggulv kan forekomme. Terrengoverflater som vist i illustrasjonsplan/utomhusplan, plener planert og tilsådd som grasbakke. Ferdigpilen på privat plenareal på stueside for 1. etg, og på felles grøntareal ved inngang. Interne veier er asfaltert. Lekeutstyr iht. illustrasjonsplan/utomhusplanen. Renovasjonsstasjon iht. kommunale krav. Egen opparbeidet parkeringsplass for hver seksjon, i carport eller i parkeringskjeller. ** Gjesteparkering iht. offentlige krav.

KLASSISK UTVENDIG

Liggende dobbelfaset panel. Rekkverk til trapp til 2.etg med spilerekker i trykkimpregnert tre. Det er utvendige hvite sprosser på alle vinduer, med unntak av balkongdør og takvinduer.

MODERNE UTVENDIG

Liggende enkeltfaset trepanel. Rekkverk på balkong leveres i trykkimpregnert tre eller stål. Trapp til inngangsbalkong i 2.etg med spilerekker av trykkimpregnert tre eller stål.

KONSTRUKSJON

Husene tilfredsstiller kravene i TEK 17.

KLASSISK Energiklasse B og Rød oppvarmingskarakter.

MODERNE Energiklasse C og Rød oppvarmingskarakter

Bærende konstruksjoner i tre og leilighetsskillede vegger av stål/mineralull/gipsplater. Takkonstruksjonen av A- takstoler, mulighet for innredet loftsetasje som tilvalg. Fundamentering med isolerte ringmurselementer med betongplate. Etasjeskille mellom leilighetene: prefabrikkerte betongelementer. Baderom i leilighetens hovedetasje er prefabrikkert baderomsmodul.

MODERNE KOMPAKT

2-roms leilighet har plassbygget baderom

VINDUER OG DØRER

KLASSISK

Vinduskarmer og dør til balkong leveres hvitmalt på alle sider. Åpningsbare vinduer er utadslående med bamesikring. Stuevindu og oppløftsvindu på loft har fastkarm.

Loft leveres med oppløftsvindu / gavlvinduer/takvindu iht. til fasadetegninger, takvinduer leveres ikke dersom uinnredet loft. Inngangsdør og dør til utvendig bod malt i farge iht. fargebeskrivelse i prosjektet med FG godkjent låssylinder.

MODERNE

Vinduskarmer, sprosser og dør til balkong leveres malt grå. Åpningsbare vinduer er utadslående med bamesikring. Vindu på balkong har fastkarm.

Oppløftsvindu på inngangssiden iht. til fasadetegninger, takvinduer leveres ikke. Inngangsdør og dør til utvendig bod leveres malt i farge iht. fargebeskrivelse i prosjektet med FG godkjent låssylinder.

INNVEDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er sparklet og malte gipsplater. Standard farge er Refleksjon. Parkett på gulv. Vindfang leveres med vinylplank. Himling er sparklet og malt gips, nedforet himling i gang i leilighet 2.etg. Bad er flislagt på gulv og vegger. Listverk og foringer leveres hvitmalt. Spikerhull og gjerdinger i listverk og foringer er synlige.

INNREDNINGER

Kjøkkenfronter i profilert hvit utførelse, benkeplate i laminat og benkebeslag med kum. Kjøkken tilrettelagt for integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med lys. Plass til frittstående 60 cm kjøleskap. Hvitevarer leveres ikke som standard. Garderobeskap i glatt hvit utførelse. Det leveres 2 stk. skap i soverom 1 og 1 stk. skap i soverom 2. Bad med vegghengt porselensvask med laminat 80 cm servantskap med skuff. Innfelt speil i bredde som vask. Dusjnisje med dør i herdet glass.

SANITÆR OG SLUKKEANLEGG

Hvitt sanitærutstyr (porselen), vegghengt WC. 80 cm bred porselensvask, ettgreps blandebatteri, termostatstyrt dusjbatteri med dusjgarnityr. Opplegg for

vaskemaskin/vaskesøyle på hovedbad. Ettgreps kjøkkenbatteri med avstenging for oppvaskmaskin. WC er vannbesparende. Stoppekran i fordelerskap. 200 l varmtvannstank. Skjult slukkeanlegg med synlige dyser i alle rom, synlig rørføring i bod. Koblingsskap for slukkeanlegg plassert i bod. Slukkeanlegget har egen alarm og krever årlig tilsyn. Felles utekran i endeseksjon av hvert bygg der kjøkken vender mot gavlvegg.

MODERNE KOMPAKT

2-roms leilighet med plassbygget baderom med gulvmontert WC

OPPVARMING

Varmekabler i vindfang og bad, panelovn på soverom 1, 2, stue og kjøkken.

Boliger tilknyttet fjernvarme har vannbåren varmeløsning. Fjernvarmesentral og varmeveksler er montert i nisje på prefabrikkert baderomsmodul. I 1 etg og 2. etg. leveres vannbåren varme i gulv. Ved innredet loft leveres panelovn og varmekabler på baderom. Tappevann leveres via varmeveksler uten varmtvannstank.

Boliger som er plassert over parkeringskjeller leveres med vannbåren varmeløsning som over.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, avtrekk fra bad, bod og kjøkken, tiluft i soverom og stue. Friskluftinntak og avkast skjer via kanal i yttervegg. Eget avtrekksanlegg for kjøkkenhette over komfyr med avkast over tak. 2. etg: Som over, men friskluftinntak og avkast via kanal i gesimsskasse.

BELYSNING/EL. ANLEGG

Taklampe i soverom, vindfang, gang og bod. Stue: stikkontakt ved himling med bryter. Kjøkken: stikkontakt ved himling med bryter, samt 2x 60cm lysarmatur med 2 stikkontakter under overskap. Komfyralarm. Bad: LED downlights i taket, stikkontakt ved speil og stikk for vaskemaskin og tørketrommel. Forberedt for skjult fremføring av signaler til tv og bredbånd. Ringeklokke til hver bolig. Røykvarsler er koblet til strøm og seriekoblet mellom overliggende leiligheter, røykvarsler for uinnredet loft leveres umontert. Utelampe ved inngangsdør og dør til balkong med sensorpære, og innvendig bryter. Sikringskap i innvendig bod med automatsikringer med jordfeilvarsler. Strømmåler i felles utvendig skap. Dobbel stikkontakt utvendig ved stuebalkong. Utvendig bod med stikkontakt og taklampe. I carport leveres stikkontakt som åpen installasjon. Ladestasjon for el-bil, se prospekt. Installasjon i utvendig bod og carport er tilknyttet strømmåler for fellesanlegget.

LOFTSETASJE

Leilighet uten innredet loft: det monteres inspeksjonsluke for kontroll av loft over inngangsdør på inngangsbalkongen. Leilighet leveres uten takvindu og trapp til loft. Sprøyteisolasjon i etasjeskille mellom 2.etg og loft.

Leveres leiligheten med innredet loft: leveres vegger sparklet og malt, i farge Refleksjon. Trapp leveres hvitlaset med tette stusstrinn. Vegg bak trapp mot bod leveres som malt MDF plate. Gulv med limte sponplater og parkett. Takflater med hvitlaset furupanel. Bad leveres plassbygget, flislagt på gulv og vegger, vegghengt porselensvask med servantskap med skuff, i laminat speil med lys, gulvmontert WC i porselen. WC er vannbesparende. Dusjkabinett med dusjgarnityr og ettgreps blandebatteri. Slukkeanlegg med synlige dyser i alle rom. Åpent anlegg med synlige rørføring i bod ved bad. Varmekabel i gulv på baderom. Panelovn i stue og soverom. Taklampe på bad, stue, soverom og i teknisk bod. Trekkerør for mulig tilkobling for TV i loftstue. På soverom leveres 1 garderobeskap.

** Det er inngått serviceavtale for slukkeanlegg med varighet på 5 år med Trysilhus Boligservice AS eller annen leverandør som dekker gjeldende lovkrav.*

*** Dersom det leveres parkeringskjeller vil det bli inngått serviceavtale med varighet på 5 år med Trysilhus Boligservice AS eller annen leverandør, avhengig av omfanget av den tekniske installasjonen – som dekker gjeldende lovkrav*

Det tas forbehold om endring i leveransebeskrivelsen. Leverandøren forbeholder seg også retten til å endre produkter og tekniske løsninger så lenge dette ikke forringer leveransen eller nedsetter funksjonen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208230277	
Selger 1 navn	
Thomas Christoffer Kaspersen Lund	
Gateadresse	
Anneliese Dørum's veg 82G	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2069
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1208230277

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: TCKL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208230277

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Lund	7bb4e6603a52c83ef07c2c9 b6f22bf0acbdbcbbe	10.11.2023 13:47:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1208230277

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Bankenes Boligmegler AS
Aktiv Eiendomsmegling avd. Jessheim v/Eli Grønvold
Trondheimsvegen 86, 2050 JESSHEIM
E-post: eli.gronvold@aktiv.no

Deres ref.: 1208230277 .

Vår ref.: 1237-1-04

Dato: 04.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Nordbygrenda
Organisasjonsnr: 932525453
Seksjonseier: Multi Utleie AS
Leilighetsnummer: 04
Adresse: Anneliese Dørums Veg 82 G, 2069 JESSHEIM
Seksjonsnummer: 4
Gnr. 7
Bnr. 221

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 8713197.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Parkering: Eget sameie 7384 Sameiet Nordbyplass Parkering. Boder og parkeringsplasser for seksjonseierne er beliggende i parkeringskjelleren under sameiet. Parkeringskjelleren er egen anleggseiendom (gnr. 7 bnr. 228 i Ullensaker kommune)
- Reklamasjoner og henvendelser gjøres i ""Mitt Trysilhus"". Kundesenter: 32 21 55 10, kundesenter@trysilhus.no
- Årsoppgave vil først foreligge året etter første innflytting.
- Reklamasjoner og henvendelser gjøres i ""Mitt Trysilhus"". Kundesenter: 32 21 55 10, kundesenter@trysilhus.no
- Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 614,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 120,00	
TV/nett	494,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 29,-
Fradragsberettigede kostnader: 276,-
Annen formue: 12 138,-
Gjeld: 0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ida Merete Evjen pr. e-post: ida.evjen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontakinfo: nordbygrenda@styrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER FOR SAMEIET NORDBYGRENDA

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

Sameiets navn er Sameiet Nordbygrenda (heretter også «Sameiet»). Sameiet består av 56 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7 bnr. 221 i Ullensaker kommune i henhold til seksjonering tinglyst 17.10.2023.

Hver seksjonseier har en sameieandel i sameiets eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) («seksjon(er)») vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

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. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Parkeringsplasser i garasjekjelleren kan bare benyttes til oppstilling av kjøretøy. Boder kan bare benyttes til oppbevaring av gjenstander.

2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie

ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon i sameiet hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. For en nærmere beskrivelse av ervervsbegrensingen vises til eierseksjonslovens § 23.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2.3 Seksjonseierne har parkering og eventuelt boder i Sameiet Nordbyplass **Parkering**

Sameiet er en del av en større utbygging på utbyggingsområdet Nordbygrenda/Nordbyplass. Seksjonseierne skal derfor ha parkeringsplasser i parkeringskjelleren på utbyggingsområdet Nordbygrenda/Nordbyplass (Arealplan-ID: 458) heretter «utbyggingsområdet». Parkeringskjelleren er egen anleggseiendom (gnr. 7 bnr. 228 i Ullensaker kommune) og et eget eierseksjonssameie kalt Sameiet Nordbyplass Parkering.

Sameiet Nordbyplass Parkering består i hovedsak av næringsseksjoner som er parkeringsplasser og boder.

Næringsseksjonene (parkeringsplassene og bodene) eies enten av seksjoner (*eiendom*) eller seksjonseiere (*personer (fysiske eller juridiske)*). Grunnboka for de nevnte sameier viser om det er *eiendom* eller *person* som er eier (tinglyst hjemmelshaver) av de ulike næringsseksjonene i Sameiet Nordbyplass Parkering.

Næringsseksjoner som eies av annen *eiendom* er varig koblet sammen med eiendommen som er eier (realkoblet). Slike næringsseksjoner kan ikke selges uten sammen med eiendommen næringsseksjonen eies av, med mindre realkoblingen oppløses.

Næringsseksjoner som eies av *personer*, er frie for salg, men kun til seksjoner eller seksjonseiere på utbyggingsområdet.

Den eiendom eller person som er eier av næringsseksjonen i Sameiet Nordbyplass Parkering er også seksjonseier i det sameiet med de rettigheter og plikter det medfører, og det vises til vedtektene til Sameiet Nordbyplass Parkering for en nærmere beskrivelse av dette. I vedtektene til Sameiet Nordbyplass Parkering finnes også alle reguleringer knyttet til parkeringsplasser, slik som ladepunkt og midlertidig bytte av parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne.

Det er også øvrige seksjoner og seksjonseiere på utbyggingsområdet som har hjemmel til næringsseksjon i Sameiet Nordbyplass Parkering.

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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.

Vedlikeholdsplikten for boder er regulert i punkt 3.3 nedenfor.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av:

- Sluk og membran på bad eller balkonger/terrasser samt teknisk nisje.
- Vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

Utskifting av dette hører under sameiets vedlikeholdsansvar.

Hvis utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger/terrasser skjer som følge av en ønsket oppgradering fra seksjonseier, og ikke som del av sameiets vedlikehold, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styret og/eller årsmøte før utskiftingen skjer. Styret og/eller årsmøte kan i den forbindelse stille krav til den som skal gjøre arbeidene, hvordan arbeidene skal gjøres og hvem som skal utføre arbeidene med utskiftingen (dvs. om det er seksjonseier selv eller styret som engasjerer vedkommende).

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette punktet. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive vannbårent varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere 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.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3 Vedlikeholdsplikten for boder

For boder har seksjonseier kun vedlikeholdsansvaret for innvendig overflatevedlikehold av sin bod, og sameiet det øvrige vedlikeholdet.

En eventuell kostnad i sameiet forbundet med det øvrige vedlikeholdet av bodene skal fordeles med en lik andel på de seksjoner som har bod som tilleggsdel til sin seksjon.

3.4 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører

seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger sameiet å vedlikeholde
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer

Kostnader til renovasjon og vann- og avløp faktureres fra kommunen til hver enkelt seksjonseier, og er følgelig ingen felleskostnad i sameiet.

4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntekter

Med mindre annet følger av disse vedtekter, er utgangspunktet at felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Eventuelle fellesinntekter fordeles på samme måte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Terskelen for slik særfordeling er høy.

4.3 Felleskostnader som skal fordeles med en lik andel på hver seksjon

Følgende felleskostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Grunnkostnad til tv og bredbånd.

4.4 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

4.5 Særlig om felleskostnader i Sameiet Nordbyblass Parkering

Seksjoner og seksjonseiere som har hjemmel til næringsseksjoner i Sameiet Nordbyblass Parkering er forpliktet til å betale felleskostnader i det sameiet, slik det til enhver tid er beskrevet i vedtektene til det sameiet.

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

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

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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.

7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

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.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. 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 dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

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

Bli det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

7.4 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 eventuelle årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer.

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 ovenfor 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 besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Hver seksjon har en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27 dersom eierseksjonsloven eller vedtektene ikke stiller strengere krav
- h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt 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.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) 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

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

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 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

7.7 Møteledelse og protokoll

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

8 STYRE

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 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.

8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen

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.

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.

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.

8.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører 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 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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktet utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle tiltak på sameiets fellesarealer må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade.

Dette innebærer at seksjonseier må søke styret (eventuelt årsmøtet) om oppsetting eller endring av slik som; varmpumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong/terrasse, innglassing av balkong/terrasse, utvidelse av terrasse på bakkeplan, farger på fasadevegger, og beplanting på bakkeplan.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket, ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

14 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.

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.

15 SÆRLIG BESTEMMESLER OM UTBYGGING AV NORDBYPLASS/NORDBYGRENDA

15.1 Utbygging av området Nordby plass/Nordbygrenda – midlertiden bestemmelser i byggeperioden for utbyggingsområdet

Sameiet er del av et større utbyggingsområde (Arealplan-ID: 458) på Nordby plass/Nordbygrenda (heretter også «utbyggingsområdet») hvor utbygger planlegger oppføring av både leiligheter og rekkehus fordelt over ulike sameier og tomter.

15.2 Midlertidige bestemmelser under utbyggingen av utbyggingsområdet

Frem til utbyggingsområdet er ferdig utbygget og overtatt av sameiene/seksjonseierne, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Både sameiets eiendom og øvrige eiendommer på utbyggingsområdet bygges ut trinnvis. Utbygger har rett til å stanse utbyggingen etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved en senere anledning sette i gang bygging.
- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på sameiets eiendom til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av den trinnvise utbyggingen av sameiet og øvrige eiendommer på utbyggingsområdet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.
- Utbygger ferdigstiller arealer på utbyggingsområdet suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheter osv. Utbygger skal bestemme alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige eierseksjonssameienes disposisjon.
- Utbygger skal ha eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige eierseksjonssameiers disposisjon.
- Utbygger skal ha rett til å benytte kjøreveier på utbyggingsområdet (også de deler som er stilt til øvrige eierseksjonssameiers disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging.
- Sameiet/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det ved den trinnvise utbyggingen av sameiet og øvrige byggetrinn på utbyggingsområdet vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Sameiet/seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer.

- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Frem til ferdigattest foreligger, forplikter sameiet og seksjonseierne seg til å ikke forta noen byggesøknadspliktige tiltak på eiendommen.

Utbygger forbeholder seg retten til å ikke betale felleskostnader for seksjoner som er seksjonert og tinglyst, men som ikke er ferdig bygget. Med ferdig bygges menes her at seksjonen må være ferdig til for overtagelse av potensiell kjøper.

15.3 Arealene på utbyggingsområdet

Det er lagt opp til en sambruk av arealene på utbyggingsområdet, også arealene innenfor sameiets eiendom, og utbygger forbeholder seg retten til å organisere dette slik utbygger finner det hensiktsmessig.

Avhengig av organiseringen, vil det etableres gjennomgående bestemmelser for eksempel i avtaler og tinglyste erklæringer om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slikt som fellesarealer, lekeplasser, veier, renovasjon, gjesteparkering, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen. Hvis utbygger finner det hensiktsmessig organiseres dette som et fellessameie.

Den endelige avklaringen av den eiendomsrettslige organiseringen av fellesområdene, skal skje senere.

Sameiet plikter, gjennom styret og årsmøtet, å medvirke til etablering og sikring av de rettigheter og forpliktelser som er nødvendige for sameienes felles bruk av fellesområdene innenfor utbyggingsområdet bla. ved å undertegne de nødvendige dokumenter og eventuelt overta eierskap til arealer.

15.4 Særlig om midlertidig parkering, overtakelse og hjemmeloverføring av seksjoner i Sameiet Nordbyplass Parkering

Frem til parkeringsplasser for seksjonene i sameiet er ferdig bygget i Sameiet Nordbyplass Parkering, har seksjonseierne etter nærmere avtale med utbygger midlertidige parkeringsplasser.

Når parkeringsplassene i Sameiet Nordbyplass Parkering er opprettet som seksjoner og utbygger finner det tjenelig å overføre hjemlene til seksjonene, plikter seksjonseierne å medvirke med det som trengs for slik hjemmeloverføring, herunder å medvirke til opprettelse av realkobling.

15.5 Endringer av denne vedtektsbestemmelse

Nærværende vedtektsbestemmelse pkt. 15 skal vedtas ut av vedtektene når utbyggingen av området Nordbygrenda/Nordbyplass er ferdigstilt.

Vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger.

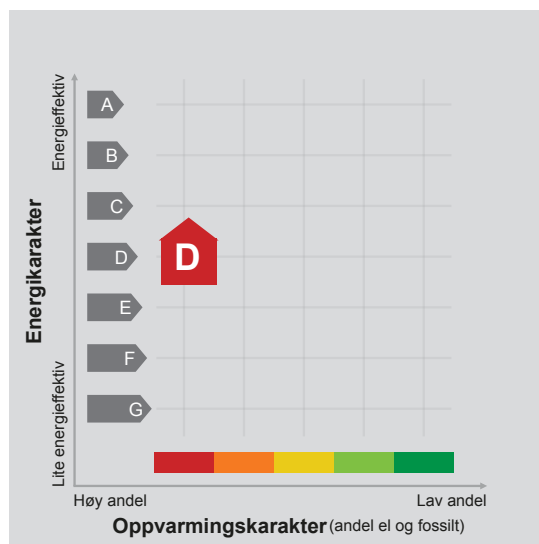
Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

16 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven som utfyller disse vedtekter.

ENERGIATTEST

Adresse	Anneliese Dørums veg 82G
Postnummer	2069
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	221
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301239156
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	284e9a02-9f4b-4828-b220-3b606101dc69
Dato	06.11.2023



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.

Anneliese Dørums veg 82G

Nabolaget Norby østre - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Nordbyvegen Linje 450	7 min 🚶 0.5 km
🚗 Nordby stasjon Linje R13	21 min 🚶 1.5 km
✈ Oslo Gardermoen	10 min 🚗

Skoler

Gystadmarka skole (1-7 kl.) 378 elever, 22 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	4 min 🚗 2.5 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 404 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.9 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 658 elever, 30 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	11 min 🚶
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	6 min 🚗 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Industrivegen 22	15 min 🚶
--------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

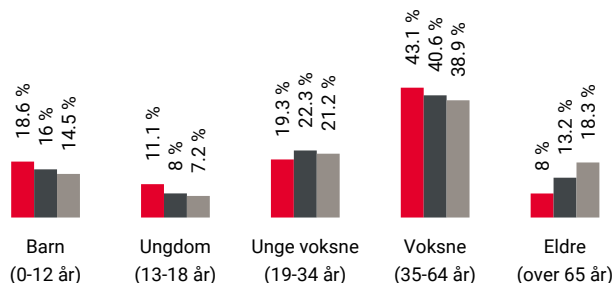
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Norby østre	2 313	948
🟡 Jessheim	25 243	11 446
🟠 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gystadmarka Doremi barnehage (0-5 år) 90 barn	9 min 🚶 0.7 km
Hoppensprett hallen barnehage (0-5 år) 112 barn	11 min 🚶 0.8 km
Hoppensprett Skogmo (0-5 år) 87 barn	11 min 🚶 0.8 km

Dagligvare

Joker Jessheim PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Gystadparken Post i butikk	23 min 🚶 1.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



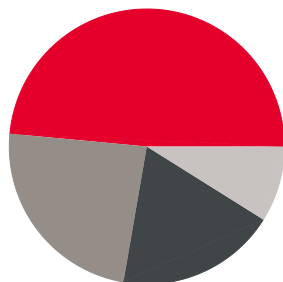
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Gystadmarka Skole - Flerbrukshall Aktivitetshall	10 min	0.8 km
	Ullensaker Idrettspark Aktivitetshall, fotball, friidrett, inne...	12 min	0.9 km
	SATS Jessheim	12 min	
	Spenst Jessheim	4 min	

Boligmasse

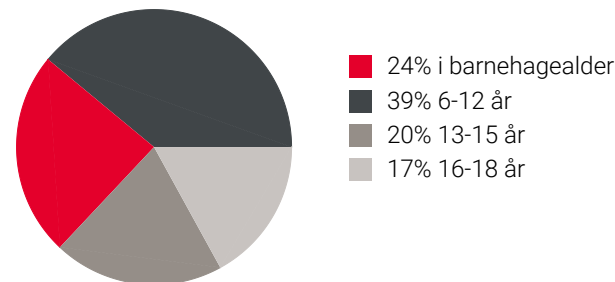


■ 49% enebolig
■ 19% rekkehus
■ 24% blokk
■ 9% annet

Varer/Tjenester

	Jessheim Storsenter	5 min
	Vitusapotek Gardermoen Campus	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



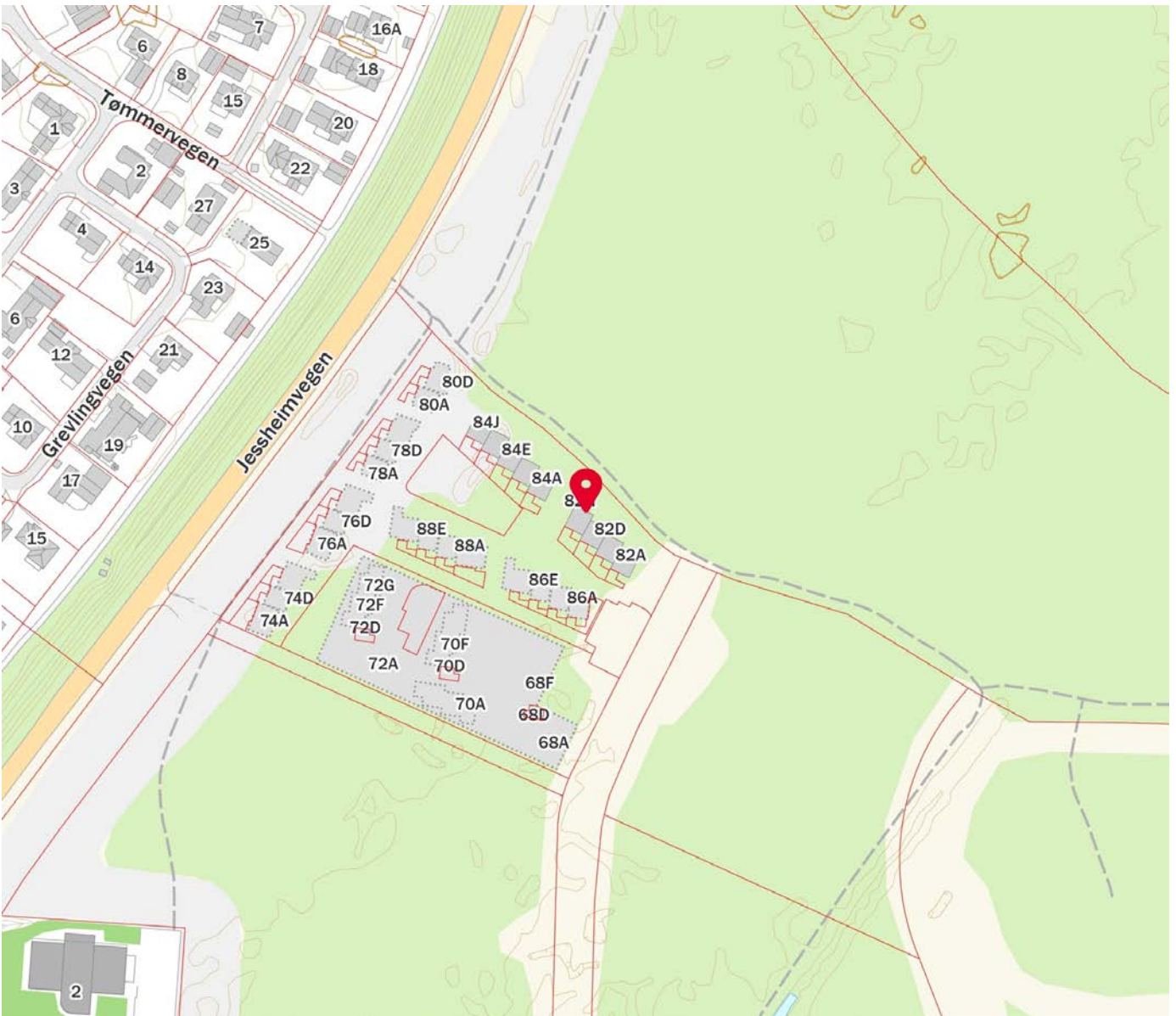
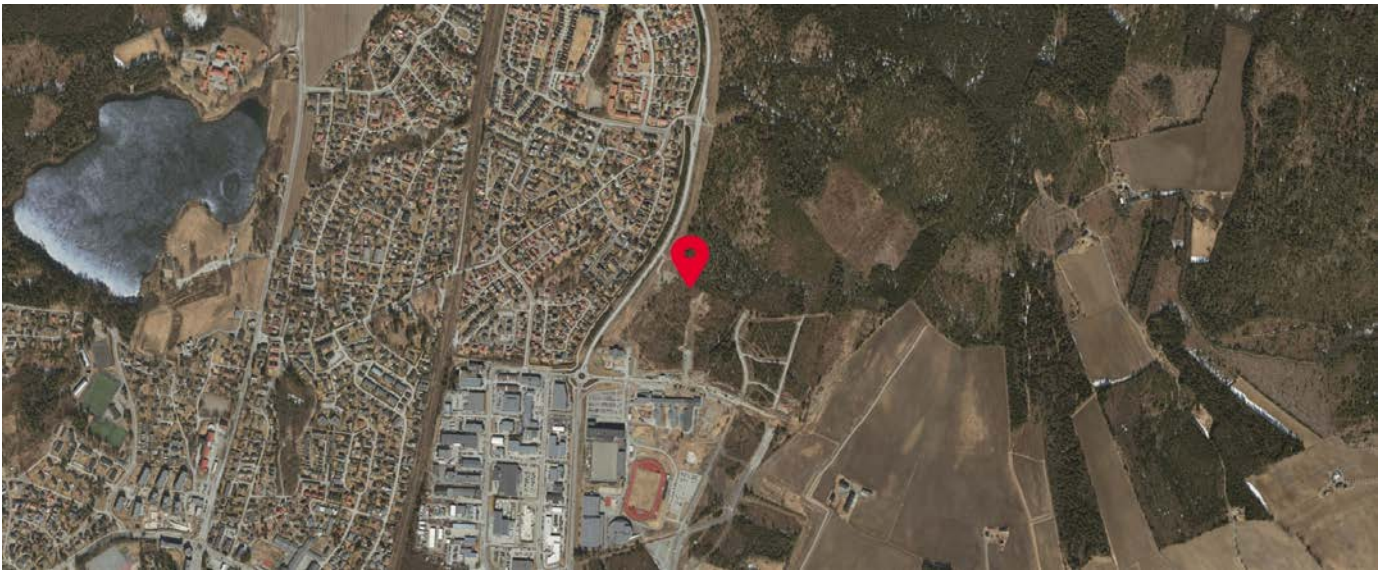
0% 43%

■ Norby østre
■ Jessheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Anneliese Dørums veg 82 G
2069 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Breen

Oppdragsnummer:

Telefon: 932 24 504
E-post: tommy.breen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre