

aktiv.



Tussefaret 2, 2054 MOGREINA

**Tomannsboliger under oppføring
m/carport og sportsbod - meget
barnevennlig beliggenhet på
Mogreina - kort vei til buss!**



Eiendomsmegler MNEF
Ann Kristin Hoset

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

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

Nøkkelinformasjon

Pris: 5 490 000
Omkost.: 42 876
Totalpris : 5 532 876
Felleskost.: 250
Selger: Høie Utvikling AS

Org.nummer: 921542003
Eierform: Eierseksjon
BRA: 108
Tomt: 1488m²
Matrikkel: gnr. 185, bnr. 31
Oppdragsnr: 1208235009
Sist oppdatert: 09.10.2024

Tomannsboliger under oppføring med carport og sportsbod

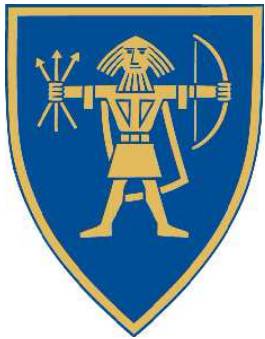
Tussefaret 2 vil bestå av to tomannsboliger, herunder 4 boenheter, beliggende på eiendommen gnr. 185 bnr. 31 i Ullensaker kommune. Herfra er det kort vei til barneskole, barnehage og offentlig transport med buss., samt E6.

Boligene leveres av Arkitekt-Hus. Utbyggerne er opptatt av å bygge boliger med gode planløsninger og beliggenhet på de enkelte boligene i forhold til hverandre, så det blir til det beste for beboerne. Her er det meningen at mennesker i ulike aldre og livssituasjoner skal trives.

Boligene får en god standard, med blant annet komplett kjøkken fra KVIK med integrerte hvitevarer og slitesterkt laminatgulv, for å nevne noe. Planløsningene er svært gode med stue og kjøkken i 1. etasje og 3 gode soverom i 2. etasje, samt bad i hver etasje. Boligene bygges etter energieffektiv TEK 17 standard med bla. balansert ventilasjon, og har energimerke B.

- Innhold:
- 1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og bod/teknisk rom.
 - 2. etasje: Trappegang, bad, 3 soverom og walk-in closet/bod.

Det følger carport og sportsbod til hver bolig.

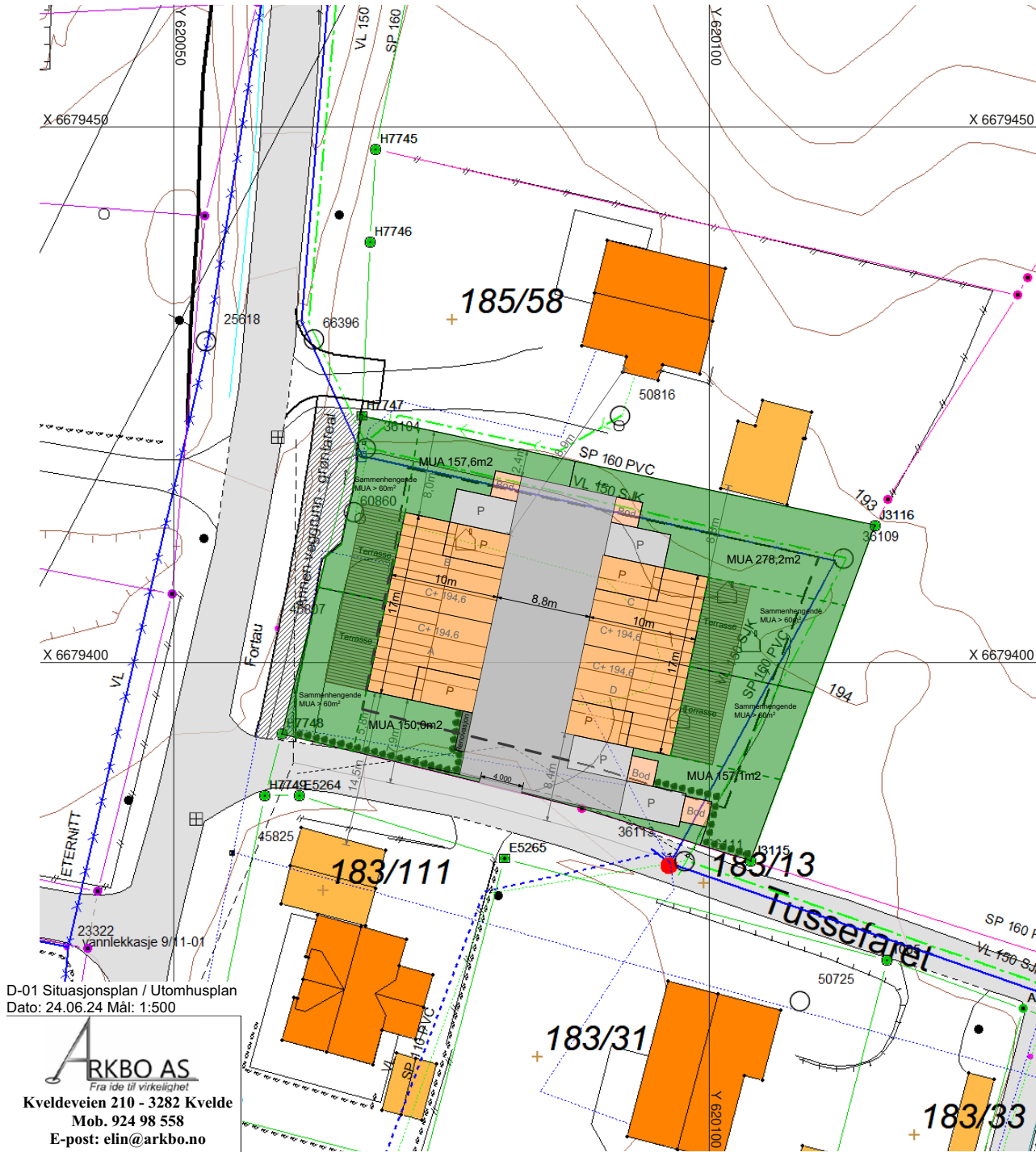


SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 185/31
Areal: 1488,1 Ref. system:EUREF 89
Målestokk: 1:500

Ullensaker kommune

Dato: 05.06.2024



D-01 Situasjonsplan / Utomhusplan
Dato: 24.06.24 Mål: 1:500
ARKBO AS
Fra ide til virkelighet
Kveldeveien 210 - 3282 Kvelde
Mob. 924 98 558
E-post: elin@arkbo.no



Boligene vil ha fin beliggenhet på feltet, og alle 4 boligene har en moderne planløsning.



Boligene går over to etasjer, har uteplass i hver etasje, carport og sportsbod.



Fasade. (Illustrasjon).



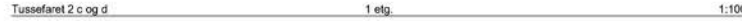
Kjøkken og stue i en moderne åpen planløsning (bildet er en illustrasjon, og avvik kan forekomme).



Stue med storevindusflater som gir meget gode lysforhold (bildet er en illustrasjon, og avvik kan forekomme).



er:	Sign:
-----	-------

[illegible]

for:	Sign
------	------



er:	Sign:
-----	-------



for: _____ Sign _____

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

Tussefaret 2 vil bestå av to tomannsboliger, herunder 4 boenheter, beliggende på eiendommen gnr. 185 bnr. 31 i Ullensaker kommune. Herfra er det kort vei til barneskole, barnehage og offentlig transport med buss., samt E6.

Boligene leveres av Arkitekt-Hus. Utbyggerne er opptatt av å bygge boliger med gode planløsninger og beliggenhet på de enkelte boligene i forhold til hverandre, så det blir til det beste for beboerne. Her er det meningen at mennesker i ulike aldre og livssituasjoner skal trives.

Boligene får en god standard, med blant annet komplett kjøkken fra KVIK med integrerte hvitevarer og slitesterkt laminatgulv, for å nevne noe. Planløsningene er svært gode med stue og kjøkken i 1. etasje og 3 gode soverom i 2. etasje, samt bad i hver etasje. Boligene bygges etter energieffektiv TEK 17 standard med bla. balansert ventilasjon, og har energimerke B.

Innhold:

- 1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og bod/teknisk rom.
- 2. etasje: Trappegang, bad, 3 soverom og walk-in closet/bod.

Det følger carport og sportsbod til hver bolig.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. NOK 1.100.000,- pr enhet. Dette gir en dokumentavgift på ca kr 27.500,- pr bolig. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet.

Opprettelse av sameiet kr 4.000,-
Seksjonering/oppmåling kr 5.000,-
Anleggesbidrag kabel-tv/fiber kr 5.000,-
Tinglysingsgebyr for skjøte kr 500,-
Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr 500,-
Gebyr for pantattest kr 207,-

Totale omkostninger 42.707,-

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som eventuelt er ansvarlig for mellomværende.

Prisinformasjon

5 490 000,- + omkostninger.

Beliggenhet og Adkomst

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Mogreina nord i Ullensaker kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Herfra er det gangavstand til Mogreina barneskole, barnehage og bussholdeplass. Det er et meget barnevennlig område. Nærområdet består også av mye flott natur med bla. Risa, Hersjøen og marka

hvor du har et rikt dyreliv.

Det er ca 3 km til Dal med matforretning og jernbanestasjon hvor det går tog til/fra Oslo nesten hver halvtime.

Det er meget god bussforbindelse fra Mogreina til Dal, Eidsvoll Verk, Eidsvoll og Jessheim med videre forbindelse til Oslo Lufthavn Gardermoen, Lillestrøm og Oslo, så man kan si at det er godt tilrettelagt for pendlere. Toget bruker ca 5 minutter til OSL Gardermoen og 34 minutter til Oslo S fra Eidsvoll Verk stasjon.

Det er ca 5 km til Råholt. Her er det Amfi kjøpesenter med butikker, bank, apotek, legesenter, tannlege, frisør, etc. På Råholt er det også svømme- og idrettshall og treningssenter. Råholt bad har et godt og variert tilbud til både mosjonister og svømmere, så vel som barnefamilier.

Ca 10 min med bil til Jessheim sentrum. Jessheim byr på de fleste fasiliteter med Ullensaker kulturhus. Her tilbys det kino, kunstgalleri, teater og konserter. I tillegg finner man også her Jessheim storsenter som for tiden er ett av Norges største med ca. 150 butikker og cafeer. Senteret er øvre Romerikes største motehus med mange små og store kjedebutikker samt flere spennende nisjebutikker. Her også flere legesenter og kommunens legevaktordning, samt flere treningssentre, tannleger, frisører, m.m. Jessheim fikk i 2012 bystatus og byen, samt områdene rundt, er i stor utvikling. På Jessheim er også Gystadmarka ungdomsskole og videregående skole. Dette er nye skoler som åpnet henholdsvis 2018 og 2017. Ellers er også Eidvoll Videregående skole og Nannestad Videregående skole i akseptabel nærhet.

Mogreina er et tettsted i flyplasskommunen Ullensaker, som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca 1.000 innbyggere i året og har nå over 43.000 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.

Hvorfor bo på Mogreina?

- Forholdsvis liten skole med godt elev- og arbeidsmiljø.
- Fine rekreasjonsområder med både husmannsplasser, fredet dyreliv ved Risa, landskapsvernområder rundt Hersjøen og naturreservat ved Sandstjern.
- Gjennom Mogreina går også den Trondhjemske kongeveg, som er godt bevart i Risebru.
- Boligfeltet ligger ikke langt unna Sessvollmoen som er en av Norges største militærleire.
- Nærhet til E6, Oslo lufthavn Gardermoen og Oslo.
- Et område i vekst, hvor det ser ut til at tilflytterene trives godt sammen med de som allerede er bosatt i området.

Det er et rikt idrett- og fritidstilbud i Ullensaker med blant annet nyere idrettsanlegg ved Jessheim stadion (UKI-arena) og mange flotte steder å utforske. Og med hovedflyplassen i kommunen har man mulighet til å reise hvor man vil i verden og alltid komme hjem til Ullensaker.

Med bil tar det ca:

- 10 minutter til Jessheim
- 10 minutter til Gardermoen
- 40 minutter til Oslo

For mer informasjon om Mogreina og Ullensaker se: www.ullensaker.kommune.no.

Adkomst
Fra E6: ta av til Mogreina, og kjør Trondheimsvegen (FV 454) sørover. Ta første til høyre ved Mogreina Barneskole (Sørbakkvegen). Følg Sørbakkvegen i ca 500 meter og du vil få Tussefaret på din høyre side. Eiendommen er den første på venstre hånd i Tussefaret.

Areal
BRA: 108 m²

Garasje/Parkering
Parkering i tilhørende carport tilbygget boligen.

Det er også en parkeringsplass til hver bolig foran den enkelte sin bod. Se vedlagte situasjonskart i salgsoppgaven.

Boder
Det følger innvendig bod/teknisk rom i 1. etasje og sportsbod på ca 5 kvm ute.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Boligene er forventet ferdigstilt 2. kvartal 2026 ved forbehold om byggetillatelse innen 01.05.2025. Bygging vil ikke igangsettes før salg av 1 enhet er gjennomført.

Forsikringsselskap
Ly forsikring.

Tomtetype
Felles eiet for sameiet.

Tomteareal
1488 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Eiet tomt på ca 1.488 kvm som skal eies av sameiet, og disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter. Eiendommen vil bli seksjonert, og hver boligseksjon vil få bruksrett til sin egen hagedel.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan/tegninger.

Tomtearealet ble målt opp av kommunen 23.05.2022, og matrikkelbrev datert 16.08.2022 foreligger. Kommunen opplyser at grensen mot vegen Tussefaret (gnr. 188 bnr. 13) er usikker og ikke nøyaktig oppmålt.

Tomten leveres opparbeidet med ferdigplen ihht. vedlagte utenomhusplan. Gang- og kjøresoner leveres med asfalt.

Det er avsatt plass til felles avfallscontainerere ved innkjøringen til eiendommen ihht. vedlagte kart. Plasseringen er pt. ikke fastsatt, og det kan hende renovasjonsplassen blir flyttet etter IG er gitt.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av boligene.

Dersom utvendige areal ihht salgsoppgaven ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, kan kjøper holde tilbake kr. 15.000,- dersom annet beløp ikke er avtalt.
Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart

arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

Leveranse

Kjøkken
Det leveres et moderne kjøkken fra KVIK i tidløs design som standard. Kjøkken leveres komplett med hvitevarer. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålkum og laminert benkeplate.

Bad
Bad leveres flislagt på vegger og gulv med moderne fliser. På bad leveres dusjvegger og baderomsmøbel ihht plantegning med vask og speil (stiplet badekar er tilvalg). Alt sanitærutstyr leveres i hvit utførelse. Det leveres gulvmontert toalett.

Garderobe-fasiliteter
Det er avsatt plass til 1 meter garderobe per inntegnet sengeplass. Garderobeskap medfølger ikke i handelen.

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

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.

Det må påregnes flystøy, samt noe støy fra Sessvollmoen militærleir på eiendommen.

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

Kjøper gjøres særlig oppmerksom på at det i nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Dette kan få konsekvenser som f.eks svinnriss i mur (inn- og utvendig), mindre riss i tapet og maling, planhet i gulver, hjørner og sammenføyninger, alt som er følge av krymping av trevirke etc. Særlig listefrie løsninger i overganger mellom ulike flater, som for eksempel mellom vegg og himling eller rundt åpninger, kan medføre synlige riss eller sprekker. Listefrie løsninger kan gi forhøyninger som kan komme utenfor planhetstoleransen for flaten omkring. Selger er ikke ansvarlig for de overnevnte forhold og omfattes normalt ikke av reklamasjonsretten. Lister, karmer og gerikter vil bli levert fabrikkbehandlet med synlige spiker-, spikerhull og skjøter. Parkett anses som et levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte sviikt m/ bevegelse, mindre sprekker og lyd på enkelte tider av året kan derfor oppstå som følge av dette.

Konstruksjon
Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Byggemåte:
Bygningen utføres med bærekonstruksjoner i gran limtre samt gran k-virke, prosjektert og dimensjonert ihht. gjeldende krav. Yttervegg består i hovedsak av 198 mm bindingsverk med 48 mm krysslekting på innsiden, fullisolert. Til utvendig kledning er det benyttet stående kledning grunnet + 1 mellomstrøk i en mørk farge. Innvendige lettvegger har tre-stendere, og er kledd med malte panelplater. Yttertak med dobbeltkrum takstein farge sort. Vinduer leveres ihht. Gjeldende TEK. Vinduene leveres ferdigmalt fra fabrikk. Noen vinduer har fastkarm. Åpningsbare vinduer leveres med låsing i luftestilling.

Ventilasjon
Boligene leveres med balansert ventilasjon, prosjektert ihht. gjeldende krav.

Overflater og kledning
Gulv: Det leveres som standard et slitesterkt laminatgulv i oppholdsrom, type: Pergo Modern Grey eller tilsvarende. Gulvene i vindfang og bad leveres moderne fliser.
Vegger: Det leveres panelplater på vegger i alle rom i farge: Klassisk hvit. Bad leveres med flislagte vegger.
Himlinger: Alle himlinger i boligen leveres med malte gipsplater. Farge: Klassisk hvit.

KabelTV/Bredbånd/telefoni
Det tilrettelegges for fiber.

Energimerking
Boligene vil ha energimerke B.

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Sameiet/Økonomi

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil faktureres direkte fra kommunen til hver enkelt sameier. Hver bolig må regne med å betale ca kr 13.000-15.000 per år (forbehold om endringer fra kommunen).

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

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

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

Informasjon om vannavgift
Boligene skal tilkobles offentlig vann og avløp. Alle

arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

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

Organisasjonsform
Sameiets navn vil være Tussefaret 2 Boligsameie. Sameiet vil bestå av de 4 boligseksjonene som bygges.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameie.

Stipulerte felleskostnader fra
Kr 250 ,-

Stipulerte felleskostnader inkluderer
Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr 250 pr måned og skal dekke bl.a. noe vedlikehold av fellesareal og snøbrøyting.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte boliger

ved ferdigstillelse.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

Vedtekter/husordensregler
Det er utarbeidet et utkast til egne vedtekter for sameiet som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Offentlige forhold

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

3033/185/31:
22.02.2001 - Dokumentnr: 1969 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
KAN IKKE BYGGE NÆRMERE LEDNINGER ENN 4 M

03.11.2021 - Dokumentnr: 1379779 - Jordskifte
Sak: 21-019939RFA-JOOV/JLST Sørbakken Vestre
Gjelder rettsfastsettende sak
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2023 - Dokumentnr: 177918 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

25.06.1921 - Dokumentnr: 900078 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3033 Gnr:185 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 518104 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:185 Bnr:31

20.12.2021 - Dokumentnr: 1594930 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3033 Gnr:183 Bnr:13
Bestemmelse om vedlikehold

Heftelsene omhandler jordskifte ifm. eiendomsgrense mellom gnr/bnr 185/31 og 185/3, bestemmelse om at eier av gnr/bnr 183/31 har veirett over gnr/bnr 183/13 med flere bestemmelser om felles vedlikehold av veien, og tillatelse for kommunen til å anlegge vann og avløpsledninger over eiendommen. Eier kan ikke bygge nærmere ledningen enn 4 meter uten samtykke fra kommunen.

Overnevnte heftelser følger eiendommen ved salg.

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene.

Adgang til utleie
Hele boligen kan leies ut.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift
Bolgene skal tilkobles offentlig vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen er regulert til forsamlingslokale, hensynssone(bevaring av kulturmiljø) i reguleringsplan for "Fortau langs Sørbakkvegen" med bestemmelser. Vedtatt 17.07.2012.

Avsatt i kommuneplanen til: Tjenesteyting - nåværende. Vedtatt 23.03.2021.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Sørbakkvegen nord. Planid: 310. Ikraftttredelsesdato 07.09.2021 og Kommuneplanens arealdel. Det er innvilget dispensasjon fra arealformål og hensynssone i sak 2019/3706-17. Ny bebyggelse må tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Grad av utnytting som følge av tiltaket er beregnet til 27,36 %-BYA. Maksimal %-BYA for eiendommen er 30 % jf. § 4.3.2 i kommuneplanens arealdel. Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder grad av utnyttelse.

Det er mottatt varsel om oppstart av detaljregulering for Mogreina idrettshall i nærområdet, på andre siden av Trondheimsvegen for Mogreina skole.

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

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr.

43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven). Bustadoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

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

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

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

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser

utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

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

Betalingsbetingelser
Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold

til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/ beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/ markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

- 1. etg: 54 kvm BRA.
- 2. etg: 54 kvm BRA.

Forbehold fra utbygger

Selger tar forbehold om igangsettelsestillatelse innen 01.05.2025. Selger tar også forbehold om

salg av 1 enhet før bygging igangsettes, innen 01.05.2025.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 100.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 150.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på kr. 150.000,- av total kontraktssum (inkl. mva.).

Viktig informasjon

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet,

eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

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

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Hvitvasking

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

Kjøpekontrakt
Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Vedlegg til kjøpekontrakt
Leveransebeskrivelse
Plantegninger
Situasjonskart
Utkast til vedtekter

Selge bolig
Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt så kommer vi på en befaring. Sett inn kontaklinformasjon til megler.

Informasjon om meglerforetaket
Bankenes Boligmegler AS
Trondheimsvegen 86 - Jessheim,
2050 Jessheim
Organisasjonsnummer: 981129792

Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 98 08 56 92
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

TUSSEFARET 2

PROSJEKTBEKRIVELSE

GENERELT

Tussefare 2 består av 2 stk to-mannsboliger. Boligene oppføres i 2 etasjer med takterrasse. Boligene leveres med integrert carport samt biloppstillingsplass til hver bolig.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne prosjektbeskrivelsen og romskjemaet som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, antall vinduer, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc.

Toleransekrav for utførelse er ihht. NS 3420, siste revisjon. Boligene er bygget etter TEK 17.

Bygningen utføres med bærekonstruksjoner i gran limtre samt gran k-virke, prosjektert og dimensjonert ihht. gjeldende krav. Yttervegg består i hovedsak av 198 mm bindingsverk med 48 mm krysslekting på innsiden, fullisolert. Til utvendig kledning er det benyttet stående kledning grunnet + 1 mellomstrøk i en mørk farge.

Innvendige lettevegger har tre-stendere, og er kledd med malte gipsplater.

Yttertak med dobbeltkrum takstein farge sort.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

GULV

Det leveres som standard et slitesterkt laminatgulv i oppholdsrom, type: Pergo Modern Grey el. tilsvarende.
På gulvene i vindfang bad og bad/vask leveres moderne fliser.

VEGGER

Det leveres malte gipsplater i alle rom, farge: Klassisk hvit
Bad og bad/vask leveres med flislagte vegger.

HIMLING

Alle himlinger i boligen leveres med malte gipsplater, farge: Klassisk hvit

UTSTYR

KJØKKEN

Det leveres et moderne kjøkken fra KVIK i tidløs design som standard. Kjøkken leveres komplett med hvitevarer.
Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålkum. Laminert benkeplate.

GARDEROBE

Det avsettes plass til 1 meter garderobe pr. inntegnet sengeplass.

INNVENDIGE DØRER

Hvite slette dører med karm og dempelist. Dørene leveres behandlet fra fabrikk. Glatte gerikter leveres malt med synlige spikerhull.

BAD

Bad leveres med flislagt vegger og gulv med moderne fliser. På bad leveres dusjvegger og baderomsmøbel ihht plantegning med vask og speil (stiplet badekar er tilvalg). Alt sanitærutstyr leveres i hvit utførelse. Det leveres gulvstående toalett.

VINDUER

Vinduer leveres ihht. Gjeldende TEK. Vinduene leveres ferdigmalt fra fabrikk. Noen vinduer har fastkarm. Åpningsbare vinduer leveres med låsing i luftestilling.

YTTERDØRER

Ytterdører leveres i malt utførelse fra fabrikk. FG godkjent sikkerhetslås leveres. Trådløs ringeklokke vil bli levert. Balkongdør leveres med FG-godkjente låser.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Boligene leveres med balansert ventilasjon, prosjektert ihht. gjeldende krav.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav. Alle kontaktpunkter er jordnet. Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg og det benyttes kun automatsikringer. Antall elektriske punkter i boligen er i henhold til NEK 400. Varmekabler blir lagt på alle flislagte flater.

SANITÆR

Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på begge bad, som anvist på tegning.
Det leveres gulvstående toalett på bad.
Tekniske rørføringer samles i et rør-i-rør skap som plasseres på et av badene.
Varmtvann leveres fra varmtvannsbereder plassert på bod (teknisk), volum på 200 liter.

OPPVARMING

Som standard leveres elektrisk oppvarming med varmekabler i alle flislagte rom.
Peis type Sirius 1 fra Schiedel.

TV/DATA

Det tilrettelegges for fiber.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføring til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

GENERELT

SLUKKERUTSTYR

Brannslukningsutstyr leveres i henhold til forskrifter.

INNVENDIG TRAPP

Det leveres innvendig trapper med beiset trinn og rekkverk/vanger i hvitmalt utførelse.

CARPORT

Boligene leveres med carport integrert i boligen.

UTOMHUSARBEIDER

Tomten leveres opparbeidet med ferdigplen. Gang- og kjøresoner leveres med asfalt.

TERRASSE

Terrasse leveres med gulv i impregnert furu.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Jessheim, 26.09.2024

S.A.B.-BYGG AS

Nabolagsprofil

Tussefaret 2 - Nabolaget Sessvollmoen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Mogleina Linje 430, 437	9 min 0.6 km
Dal stasjon Linje R13	4 min 3 km
Oslo Gardermoen	12 min

Skoler

Mogleina skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	11 min 11.6 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 658 elever, 30 klasser	11 min 12 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	11 min 12.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	11 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min 12.2 km

«Stedet er stille og rolig med nærhet til naturen, men likevel kort vei til alt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

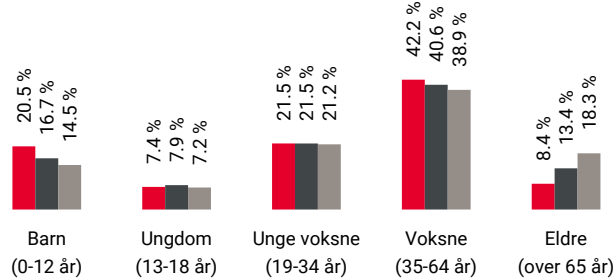


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sessvollmoen	1 482	570
Ullensaker kommune	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mogleina barnehage (1-5 år) 98 barn	6 min 0.5 km
Folkeparken idrettsbarnehage (0-5 år) 152 barn	5 min 3.4 km
Dal barnehage (0-5 år) 118 barn	5 min 3.8 km

Dagligvare

Coop Prix Dal Post i butikk, PostNord	5 min 3.3 km
Kiwi Dal PostNord	6 min 4.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

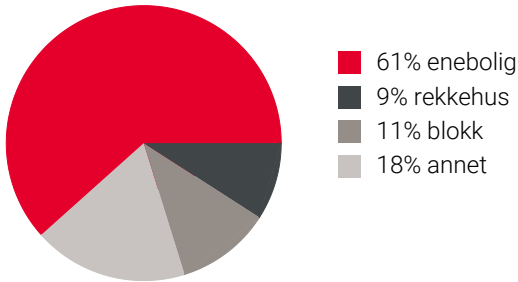
Gateparkering
Lett 86/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Mogreina skole	8 min
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
Østli ballplass	26 min
Ballspill	1.9 km
InterPadel Letohallen	5 min
Puls Letohallen	5 min

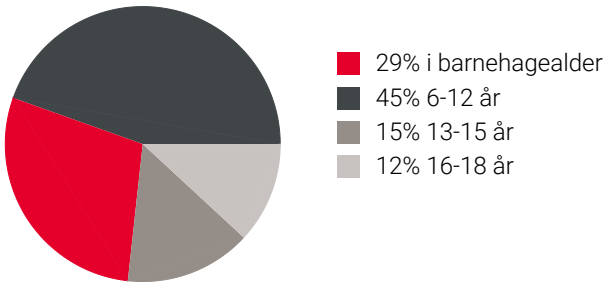
Boligmasse



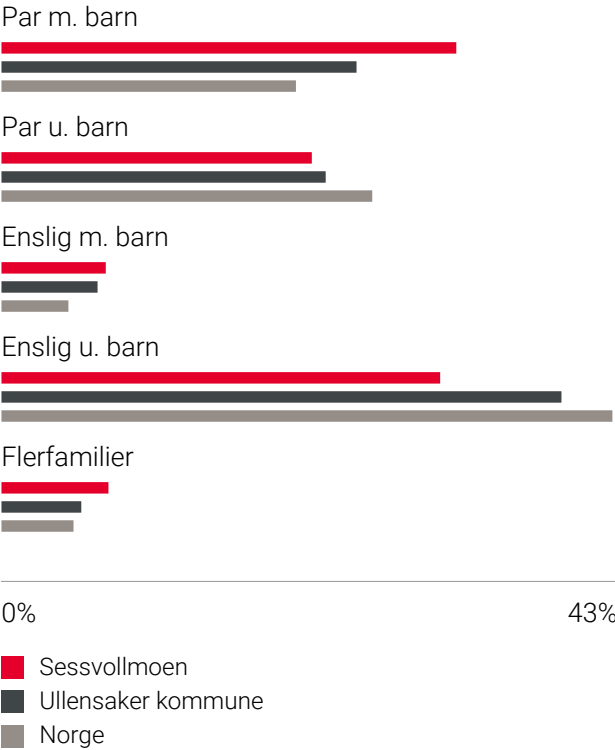
Varer/Tjenester

AMFI Eidsvoll	9 min
Boots apotek Råholt	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

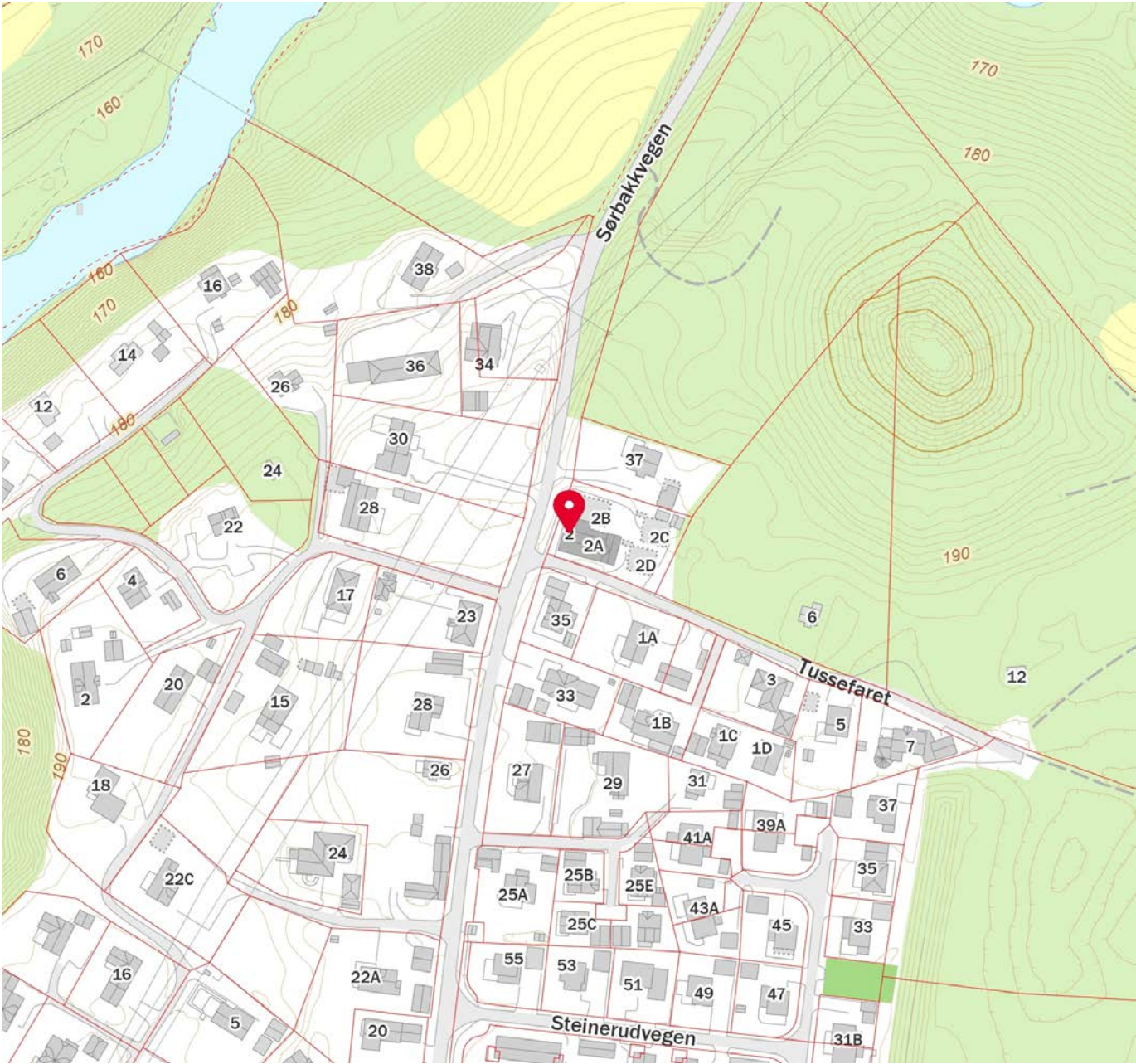
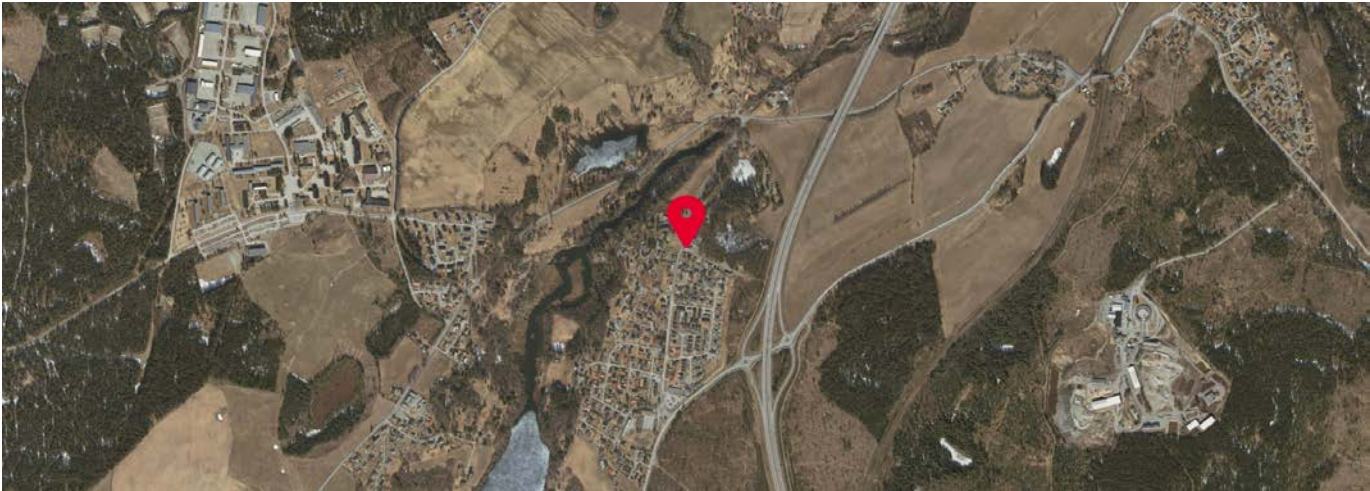


Familiesammensetning

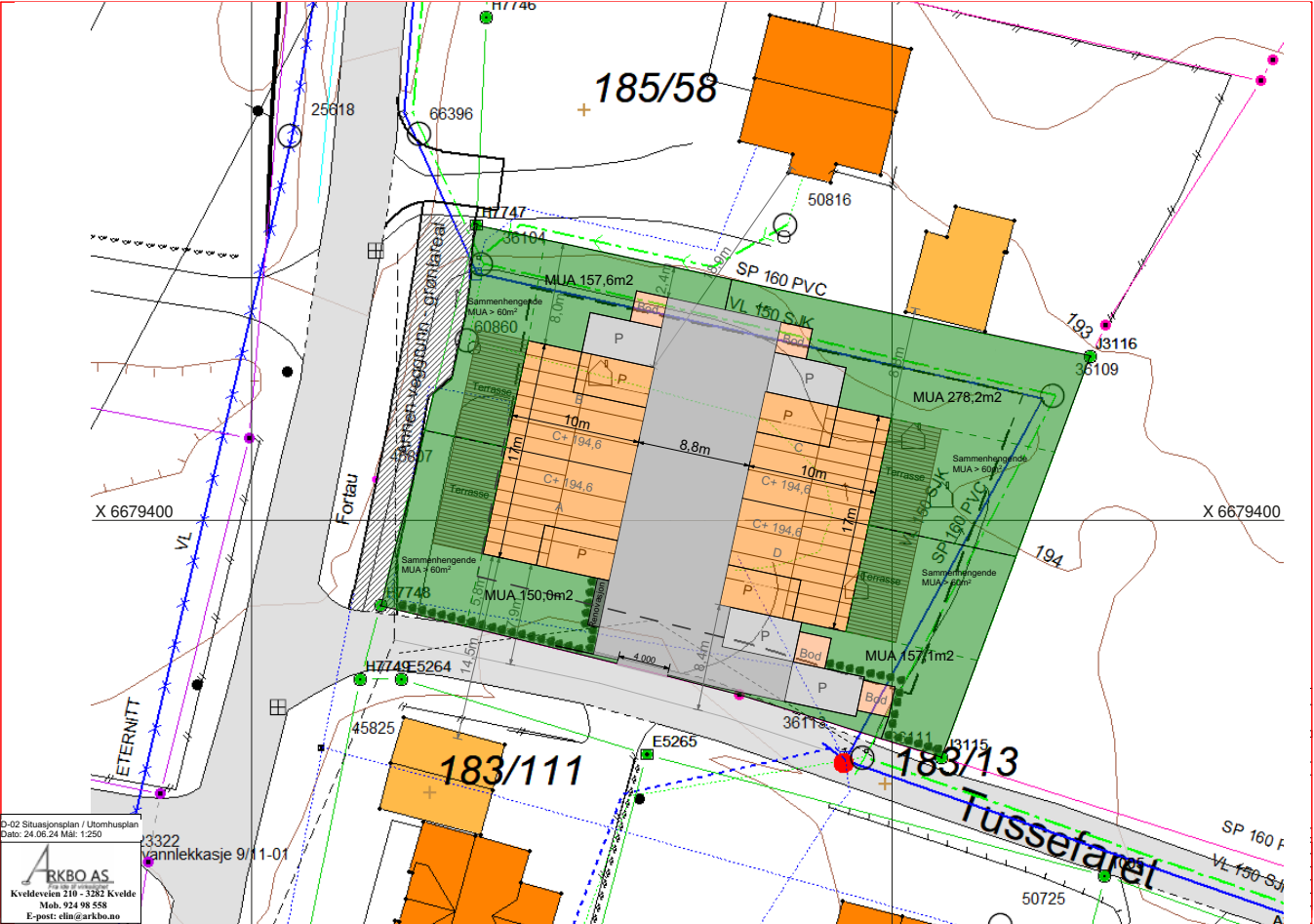


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%







Bankenes Boligmegler AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
23.01.2023

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV
EIENDOMMEN GNR: 185 BNR: 31 SNR:

Forespørsel datert: 18.01.2023

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1488,1 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike 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 matrikkelbrev 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 forsamlingslokale, Hensynssone – Bevaring kulturmiljø i reguleringsplan for «Fortau langs Sørbakkvegen» m/best. vedtatt 17.07.2012.

Endringer:.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: tjenesteyting – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for:

Grenser inntil reguleringsplan for: «»

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. ☒ Er berørt av veg/jernbanestøy.

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:

☐ Tilknyttet offentlig vann og avløp. ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.
☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. ☒ Skal tilknyttes off. vann og avløp.
☐ Vannmåler er installert. ☐ Vannmåler er ikke installert.
☐ Eiendommen ligger til offentlig veg. ☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2023 er kr. ,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. ,-.

«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. Garasjer byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .
☐ Har ferdigattest. ☐ Har ikke ferdigattest.
☐ Har midlertidig bruksattest. ☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

VEDTEKTER FOR TUSSEFARET 2

Vedtatt 10.10.2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Tussefaret 2 boligsameie, med gårdsnummer og bruksnummer 185/31 i Ullensaker kommune.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Begreper

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller andre bruksenheter i eiendommen (eksempelvis carport).

Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter.

Med rettslig råderett forstås den enkelte sameiers rett til å foreta bindende rettslige disposisjoner som en eier over sin seksjon (f.eks. salg og utleie).

Med eksklusiv bruksrett og fysisk råderett forstås den enkelte sameiers enerett til bruk av sin seksjon.

Med bruksrett forstås den enkelte sameiers rett til alminnelig bruk av fellesarealer.

Fellesområdene består av friareal mot syd, markert med rødt på vedlagte situasjonsplan.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Hver seksjon består av en sameieandel av eiendommen med full rettslig råderett over og eksklusiv bruksrett til en bolig, med tilhørende inngangspartiet, bod og carport/garasje, slik det fremstår av planskissene og situasjonsplan.

Overdragelse og utleie skal meldes skriftlig til styret. Kjøper (leier) skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler, samt eventuelt andre bestemmelser.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bebyggelsens utseende skal være enhetlig. Sameiets styre kan treffe vedtak/tiltak for å ivareta dette. Større eksteriørmessige endringer må behandles og avgjøres av styret. Fasadeendringer skal godkjennes av styret. Dette gjelder ombygging av carport/ garasje, tilbygg til disse og tilbygg av terrasser/balkonger.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller den andre bruksenheten.

Hver enkelt sameier besørger og betaler selv for vedlikehold innen sin seksjon.

Innbygging/endringer og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Ved tvist om mangelfullt vedlikehold innhentes takst rapport av to eller flere uavhengige takstmenn.

Beising av seksjon med tilhørende carport må foretas så ofte det er nødvendig for å holde eiendommen forsvarlig ved like.

3.2 Fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealene påhviler sameiet, og er et felles ansvar. Områder som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett er derimot områder som skal vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Vedlikeholdet innebærer snømåking, gressklipping, beskjæring og lusing av beplantede områder, opprydding, vedlikehold av møbler og apparater, og lignende. Det er imidlertid enhver sameiers oppgave å holde i orden områder i naturlig nærhet til egen bolig, og andre områder som benyttes av den enkelte.

3.3 Dugnad

Sameiet avholder dugnad en gang i året. Dato for avholdelse av dugnad fastsettes av styret.

Arbeidsoppgaver på dugnaden vil være forefallende vedlikehold av fellesområder, som f.eks fjerne avfall, beskjære trær og rydde kvist.

Hver eierseksjon plikter å delta med minst én beboer i hele det tidsrom dugnaden varer.

3.4 Skader/forsikring

Den enkelte sameier tegner forsikring for sin bolig, innbo og innredning.

4. FELLESKOSTNADER

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter tre måneders varsel. Beløpet skal betales årlig.

5. SAMEIERMØTET

5.1 Ordinært sameiermøte holdes hvert år. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styret plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede og uttale seg på sameiermøtet.

Det skal føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av sameierne. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, blant de tilstedeværende sameierne.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

6. STYRET

6.1 Medlemmer

Sameiet skal ha et styre bestående av to medlemmer. Styremedlemmer

tjenestegjør i to år av gangen.

Styreleder velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

6.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

6.3 Styremøter

Styremøter avholdes så ofte som det trengs.

7. HEFTELSEFORM OG SIKKERHET FOR FORPLIKTELSE

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

På hver seksjon er tinglyst pantesikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Hver sameier er forpliktet til å medvirke til endring i sikkerheten om det besluttes av sameiermøtet. Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner § 24.

8. REVISJON OG REGNSKAP

I sameier bestående av fire seksjoner er det ikke lovkrav om noen form for revisjon. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. ORDENSREGLER

Sameiermøtet har med alminnelig flertall vedtatt følgende ordensregler som veiledende for alminnelig oppførsel og hensyn innenfor sameiets områder:

- Alle hunder skal ferdes i bånd inne på sameiets område hele året. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier.
- Innkjøringen skal sikres fri ferdsel.
- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Når man inviterer til fest bør man informere senest 2 dager i forveien.
- Hver seksjonseier har ansvar for å holde sitt parkeringsområde og biloppstillingsplass fri for snø.
- Sjøppeldunkene skal kun brukes til ordinært avfall. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Mogreina 10.10.2022

Styret, Tussefare 2 Boligsameie

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
980 85 692

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Kontor
Aktiv Eiendomsmegling
Jessheim

Antall år i bransjen
16

Områdeerfaring
Øvre Romerike

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

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

Best resultat for kunden – hver gang

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

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

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

- flotte annonser og prospekt.

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

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

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

- vindusutstilling/monitor sentralt på Jessheim.

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

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

aktiv.
Tar deg videre



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

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

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

Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40
Nettside: www.aurskog-sparebank.no
Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

aktiv.
Nybygg