



Velkommen til

Grønvollvegen 15A og 15B
2067 Jessheim

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Grønvollvegen 15
2067 Jessheim

Moderne og stilfull tomannsbolig | 4 sov, 2 stuer, 2 bad, sep. vaskerom | Garasje | Sykkelavstand til sentrum

Vi har nå gleden av å presentere en romslige og innbydende tomannsbolig i Grønvollvegen 15.

Er du klar for å kjøpe din nye familiebolig? .. Muligheten byr seg nå i Grønvollvegen 15A og 15B!

Boligene strekker seg over to romslige etasjer med gode bokvaliteter i alle rom. Vi har satt sammen en god og moderne standard som er lett å like, og flytte rett inn i.

- * Moderne kjøkken fra KVIK(Bordo Black) med integrerte hvitevarer.
- * To rådelekre og romslige bad, samt separat vaskerom.
- * Romslig stue i begge etasjer - perfekt for hele familien.
- * Master bedroom med omkleddingsrom og 3 ytterligere gode soverom.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	7.500.000,-
<u>Omkostninger*</u>	kr	50.624,-
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	7.550.624,-
<u>Bra/P-rom</u>		186/ 164 m ²
<u>Ant. sov.</u>		4
<u>Eiendomstype</u>		Tomannsbolig
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		2023/2024
<u>Tomteareal for hver seksjon</u>		ca. 350 kvm

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Cathrine Gundersen
eiendomsmegler

456 13 442
cathrine.gundersen@em1oav.no

Informasjon om prosjektet

Pris

Prisantydning	kr	7.500.000,-
Omkostninger*	kr	50.624,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7.550.624,-

*Omkostninger

I tillegg til kjøpesum skal kjøper betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi (kr 1.970.000,-) Kr 49.250,-
- Tinglysingsgebyr for skjøte: kr 585,-
- Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk): kr 585,-
- Grunnboksutskrift: kr 204,-

Til sammen: kr 50.624,-

Det tas forbehold om endringer av beløpene/satsene som følge av kommunalt eller statlige vedtak.

Leverandør av tv/telefoni/bredbånd er pt. ikke valgt, kjøper står selv ansvarlig for å gjøre avtale med leverandør samt alle kostnader ifm. dette.

Pris

Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger.

Andel andre faste kostnader

I tillegg til evt. felleskostnader som besluttes av begge enhetene i fellesskap må man påregne utgifter til kommunale avgifter, innboforsikring, oppvarming, samt eget strømforbruk etc. Listen er ikke uttømmende.

Selger/oppdragsgiver

WTB Bygg AS, org.nr: 914 999 596, Bregneveien 3, 1470 Lørenskog.

Eierform

Eier (selveier)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. 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.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Tomannsbolig

Sameie

Sameiet vil bestå av to seksjoner.

Adresse og eiendomsbetegnelse

Eiendommen har i dag adresse: Grønvollvegen 15A og 15B, 2067 Jessheim og består av gnr. 1, bnr. 11 i Ullensaker kommune.

Selger vil forestå organisering/oppdeling av eiendommen tilpasset prosjektet, samt forestå seksjonering av eiendommen. Hver bruksenhet blir ved seksjonering tildelt eget seksjonsnummer. Endelig matrikkel vil foreligge før overtakelse av boligene.

Rettigheter og forpliktelser

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Tomt

Tomten er eiet.

Tomtestørrelsen for hus nr. 15A og nr. 15B tilsammen er ca. 900 kvm. Husene vil bli seksjonert og det totale tomtearealet for hver av boligene vil ligge på ca. 350 kvm. Tomtene vil bli opparbeidet ferdig planert, hvor ferdigplen kan bestilles som tilvalg. Det vil bli levert singel på fellesarealene, se vedlagt kart.

Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter avståelse av offentlig veigrunn, samt seksjonering, i henhold til kommunal oppmåling. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Prosjektet er planlagt gjennomført men en tomannsbolig, og prosjektet ved siden av vil bestå av en enebolig hvor det vil være felles adkomstvei. Det må påregnes et felles vedlikeholdsansvar av denne veien. Selger tar forbehold om den endelige organiseringen av bebyggelsen, herunder med hensyn til tomtearronding rundt hvert hus, seksjonering og organiseringen av felles adkomstvei.

Begge seksjonene er solidarisk ansvarlig for felles vei og evt. fellesområder. Eneboligen vil ha tinglyst veirett, og være med på deler av vedlikeholdsansvaret på veien.

Øvrig tomteareal for hvert hus som ligger utenfor boligene, som eventuelt vil utgjøre terrasser, garasje, hage etc. på bakken for den enkelte seksjon kan bli organisert som tilleggsareal.

Reguleringsforhold

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse nåværende vedtatt 23.03.2021.

Grenser inntil reguleringsplan for "Gang/sykkelveg langs Trondheimsvegen, Nordbyttjernet" vedtatt 16.06.1982.

Plangrunnlag og grad av utnyttning:

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2021-2030, planidentifikasjon 008, med ikrafttredelsesdato 23.03.2021. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Grad av utnyttning som følge av tiltaket er beregnet til 20,21 %-BYA (disse tallene er fra før fradeling av tomten til eneboligen som vil ligge ved siden av. Etter fradeling av eneboligtomten vil BYA utnyttelsen være høyere). Maksimal tillat grad av utnyttning for eiendommen er satt til BYA=30%, jf. kommuneplanens arealdel § 4 pkt. 4.3.2.

Grunnforhold:

Eiendommen ligger i et område under marin grense. Geoteknisk notat utarbeidet av Løvlien Georåd, datert 16.05.2022, legges til grunn for tillatelsen. Notatet konkluderer med at tiltaket kan gjennomføres med tilfredsstillende områdestabilitet.

Tiltaket og den ubebygde del av tomta:

Tiltaket gjelder riving av eksisterende enebolig og garasje på eiendommen. Deretter skal det oppføres en tomannsbolig og en dobbel garasje. Tomannsboligen skal plasseres minst 8 meter fra eksisterende bebyggelse på gnr 1 bnr 19. Ny dobbeltgarasje skal ha en avstand på minst en meter fra naboeiendom gnr 1 bnr 19 og minst en meter fra bolighuset på eiendommen. Tomannsboligen og garasjen har forskjellig takform. Det er etterspurt og sendt inn redegjørelse for valg av takform i sakens journalpost 10 og 11.

Tomannsboligen oppføres uten pipeløp. Det legges vannbåren varme i boenhetene. Kravene til tilstrekkelig parkering og minste uteoppholdsareal er vist oppfylt på situasjonsplanen, datert 28.04.2022, journalført hos kommunen 01.08.2022.

Området er under utvikling og ny bebyggelse, endringer av vei etc., vil kunne forekomme. Området mot vest er regulert/avsatt til bolig/kontor og anleggsformål. På sørsiden av Jessheimvegen må det påregnes utbygging i fremtiden, Ullensaker kommune uttaler at dette kan skje innenfor en 3-5 års periode. Nordbyjordet er avsatt til boligformål, og det må påregnes utbygging av dette området. Et evt vedtak om bebyggelse mot vest vil evt. kunne føre til endringer av avkjørslers/veg etc. se vedlagt plankart i prospektet.

Boligen er berørt av veg-/jernbanestøy.

Samferdsdepartementet har i brev 28.03.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

For ytterligere informasjon ta kontakt med Ullensaker kommune eller se hjemmesiden til avinor.no

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eierforhold/organisering

Kjøper blir som eier av boligen deltaker i et eierseksjonssameie. Kjøper vil ha enerett til bruk av sin bolig (boligseksjon) med eventuelle tilleggsdeler. Som deltaker i eierseksjonssameiet og i tråd med sameiets vedtekter, vil kjøper få rettigheter og forpliktelser i tilknytning til eierseksjonssameiet.

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Byggemåte

Tomannsboligen vil bli oppført i to etasjer i trekonstruksjon.

Se vedlagte leveransebeskrivelse i prospektet for nærmere informasjon.

Standard

Boligene vil holde en gjennomgående god nybolig standard. Standarden er beskrevet i vedlagte leveransebeskrivelse fra utbygger.

KJØKKEN

Flott, romslig og tidsriktig kjøkken fra Kvik(verdi kr. 120.000,-). Med skarpt designede kanter skaper Bordo Black et eksklusivt utseende med et rolig og minimalistisk uttrykk, der de sorte linjene fungerer som en slags nøytral bakgrunn for en farge eller et annet interiørelement i rommet, som en kjøkkenøy i en annen design. Men det fungerer også godt på egenhånd hvis du vil at hele kjøkkenet ditt skal være Bordo. Dette velger du helt selv.

Kjøkkenet leveres komplett med integrerte hvitevarer(kombiskap, veggmontert komfyr, oppvaskmaskin og platetopp med innebygget ventilator).

BAD

Badene leveres i moderne farger med store fliser på både gulv og vegger. Baderomsgulvet vil få behagelig vannbåren gulvvarme.

Innredningen vil leveres i modernestil med skuffeseksjon, innfellbare dusjvegger og vegghengt toalett.

Badene leveres som baderomskabiner, og det vil ikke være mulig å gjøre endringer på badene.

ANDRE OPPHOLDSROM

GULV:

Alle tørre rom i boligen vil bli levert med kvalitetslaminat.

Bad, vaskerom og hall vil bli levert med fliser.

VEGGER:

Alle tørre rom i boligen og vaskerommet vil bli levert med malt gips.

Badene vil bli levert med fliser.

HILMING:

Hele boligen vil bli levert med malt gips.

Oppvarming

Det leveres vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, samt bad i 2. etasje.

Balansert ventilasjon.

Husene kan leveres med varmepumpe til den vannbårene gulvvarmen, samt luft til luft varmepumpe. Dersom dette er ønskelig tas dette på tilvalg sammen med utbygger.

Internett og Tv-leverandør

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende leverandør av Internett og TV. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker, og selv dekke kostnaden ved dette.

Prosjektbeskrivelse / Beliggenhet

Grønnvollvegen har en fin beliggenhet på Jessheim med sykkelavstand til alt byen har å by på.

Boligen vil ligge i et allerede veletablert og hyggelig boligområde.

I Grønnvollvegen venter fine tur- og friluftsområder, hele året gjennom. Her kan du puste frisk luft, nyte stillhet samtidig som du har det urbane rett i nærheten, og sende barna av gårde på trygge skoleveier – og til organiserte fritidsaktiviteter.

Det urbane og tilrettelagte

Du flytter inn i et etablert boligstrøk hvor folk stortrives med å bo, og hvor lokalmiljøet og tilbud av alle slag allerede er godt tilrettelagt.

Jessheim Storsenter og sentrumsgatene som byr på et rikt utvalg av butikker og tjenester. I Storgaten ligger det flere populære spisesteder, kafeer, barer og utesteder - noe for enhver smak.

I sentrum finner du også Ullensaker Kulturhus med sine 3 kinosaler. Kulturhuset byr i tillegg på konserter, teater, revyer og kunstutstillinger.

For den aktive, men vel så mye for den turglade

Boligene ligger i umiddelbar nærhet til fine tur- og friluftsområder sommer som vinter. Populære Nordbytjernet ligger ca. 2 km fra boligene hvor det er flotte turstier, badeplass og rekreasjonsområder.

Jessheim byr på et rikt utvalg av fritidstilbud for barn og voksne med blant annet fotballarenaer, håndballhall, friidrettsbane, tennisbane, ishall og skøytebane. I sentrum finner du Fresh Fitness og Spensst med fine lokaler og stort utvalg av både gruppetimer og barnepass. SATS ligger også i umiddelbar nærhet med et rikelig tilbud av både gruppetimer og barnepass.

Skinne- og kollektivtransport

Jessheim har gode togforbindelser fra hhv. Nordby stasjon og Jessheim stasjon. Hit kommer du deg på ca. 10-15 minutter med sykkel(Nordby stasjon), og her ifra kan du enkelt komme deg til jobben i Oslo på ca. 43 minutter.

.. Ønsker du deg verden rundt, dog med en flybillett i tillegg - kommer du deg enkelt til Gardermoen med buss 450.

Med andre ord kan den perfekte starten på dagen starte her, om du skal ut og reise eller på jobben i Oslo.

Rett ved, men samtidig langt nok unna

Om skinnetransport eller kollektivtransport ikke passer for deg, har du E6 med firefelts motorvei ca. 2 minutter unna Grønnvollvegen som tar deg til bl.a Oslo, Hamar, Hønefoss eller Kongsvinger på ca. 40 min til ca. 1 time..

Areal

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger datert 09.02.23.

Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

Arealene er gitt av utbygger, og megler har ikke kontrollmålt arealene.

Areal pr. etasje

1. etasje: BRA/P-rom: 82/82 kvm.
2. etasje: BRA/P-rom: 82/82 kvm.

Innhold

1. etasje: Hall, vaskerom, bad/wc, soverom, åpen stue-/kjøkkenløsning.
2. etasje: Soverom med omkleddingsrom, to soverom, bad og stue.

Hver seksjon vil få hver sin halvpart av en dobbeltgarasje, se vedlagt utkast til seksjoneringstegning. Dette arealt vil bli organisert som tilleggsdel til seksjonen.

Antall soverom

4.

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet. Sameiebrøk

Sameiebrøk

1/2

Byggeår

Ca. 2023/2024.

Heftelser

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

3033/1/11:

25.05.1949 - Dokumentnr: 1473 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

28.11.1957 - Dokumentnr: 3200 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

18.12.1980 - Dokumentnr: 10490 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3033 Gnr:1 Bnr:19

Bestemmelse om garasje/parkering

17.12.1948 - Dokumentnr: 3175 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3033 Gnr:1 Bnr:1

21.11.1958 - Dokumentnr: 4348 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3033 Gnr:1 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 1452750 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:1 Bnr:11

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser dersom offentlig myndighet krever det, eller det er vesentlig for organiseringen av prosjektet. Slike heftelser kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk el.

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet på 2G.

Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser som deltaker i eierseksjonssameiet.

Energimerking

Boligene er p.t. ikke energimerket, men hver seksjon vil få utdelt energimerking ved overtakelse.

Boligene bygges etter TEK 17 og vil få minimum energimerke C.

Selger er ansvarlig for at hver bolig etter overtagelse vil få en individuell energiattest som bekrefter energimerket.

Adgang til utleie

Det er tillatt å leie ut hele eller deler av egen bolig.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke

vedtak som er fattet i dette sameiet.

Vedtekter

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er et utkast, og endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen.

Lovanvendelse

Boligene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43), loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr.§3. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person, profesjonell eller investor, eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadsoppføringslova.

Boligene vil i tillegg følge lov av 16.06.17 nr. 65 om eierseksjonen "Eierseksjonsloven".

Tilpasning av boligen/tilvalg

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger eller selgers entreprenør utarbeider en tidsbegrenset tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget for boligen med 15 % eller mer av kjøpesum iht. bustadoppføringslova § 9. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslovas §44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Selger eller den selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto.

Endringer ut over det som fremkommer i tilvalgsmenyen må på fritt grunnlag vurderes av selger og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift.

Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer selger for nærmere informasjon. Det vil ikke være anledning å bytte ut valgte leverandører.

Ferdigstillelse/overtakelse

Selgers frist til å ha boligen (boligseksjonen) klar til overtagelse fastsettes til 12 måneder etter at kjøper har fått meddelt tidspunkt for start av byggearbeidene på den nye bebyggelsen omfattende boligen. Byggearbeidene vil senest igangsettes 3 måneder etter at selger har varslet kjøper om at forbeholdene har falt bort, og at styret har besluttet igangsetting.

Med byggestart menes tidspunktet for når støp av plate til bygget igangsettes. Gravearbeider i grunnen og teknisk infrastruktur er ikke å anse som byggearbeid.

Forannevnte dato/tidsrom for ferdigstillelse kan bli endret dersom byggeprosjektet blir påvirket av koronapandemien/krigen i Ukraina. Forsinkelser som skyldes dette vil innebære rett for selger til fristforlengelse uten at det påløper dagbøter eller andre konsekvenser for selger. Det vil gis løpende informasjon om eventuell forsinkelse.

Selger kan kreve overtagelse av boligen inntil fire måneder før den meddelte dato til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet (endelig overtakelsesdato) skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Forsinket overtagelse i forhold til skriftlig meddelt endelig overtakelsesdato, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for boligen etter reglene i Bustadoppføringslova §18. Det beregnes dagmulkt fra den opprinnelige endelige meddelte overtakelsesdato. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av overtagelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjør- og overtagelse av boligen fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført. Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtagelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Boligene leveres i byggrensjort stand.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen.

Dersom overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, skal det fremgå av midlertidig brukstillatelse hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjestående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Selgers forbehold vedrørende igangsetting

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet i henhold til inngått kjøpekontrakt:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at tilstrekkelig forhåndssalg 100%(inkl. eneboligen på gnr. 1/bnr 36)er oppnådd
- at prosjektet får en for selger tilfredsstillende byggelånsfinansiering
- at selgers ledende organer beslutter igangsetting av prosjektet.

Så snart ovennevnte forbeholdene er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt prosjektet, eventuelt det enkelte byggetrinn blir igangsatt. Dersom prosjektet besluttes igangsatt vil kjøper samtidig få opplyst endelig dato for oppstart av byggearbeidene.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.10.2023, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har selger rett til ensidig å annullere kontrakten, uten at noen av partene kan gjøre noe krav overfor den andre som følge av bortfallet av kontrakten.

Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av selger gjennom Megler, og stilt § 12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Forbehold ved leveransen

Utbygger må rette seg etter offentlige myndighetskrav i forbindelse med byggesaken. Det tas derfor forbehold om nødvendige offentlig godkjenninger/igangsettingstillatelser. Det tas også forbehold om tilstrekkelig antall forhåndssalg og godkjenning i utbyggerselskapets styre før igangsetting kan vedtas.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

Alle opplysningene er gitt med forbehold om å foreta nødvendige endringer av standard og utførelse, herunder mindre vesentlige endringer i boligens areal samt utomhusanlegg, forutsatt at dette ikke medfører at boligen blir vesentlig endret i forhold til prospekt og leveransebeskrivelse. Det tas videre forbehold om uforutsette pålegg fra myndighetene. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av plantegninger og plassering av utstyr. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard og boligens verdi.

Illustrasjoner i prospekt og nettsider har illustrativ karakter, og det tas forbehold om avvik i angitte detaljer.

Utomhusarealer

Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres av selger og kjøper/sameiets styre, og overtakelse av boligen kan skje uavhengig av dette.

Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelsen skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen.

Ovennevnte oppfordring om tilbakehold gjelder også for de forhold som eventuelt gjenstår for å få ferdigattest.

Byggeaktivitet

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil begge boenheter og utomhusanlegg er ferdigstilt.

Ligningsverd/kommunale avgifter/eiendomsskatt

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå.

Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør 90%. For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

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

For ytterligere informasjon rundt dette ta kontakt med Ullensaker kommune.

Det er p.t ikke innført eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Betalingsbetingelser

10% av kjøpesummen innbetales ved kontrakt, dog tidligst når det foreligger garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato. (Finansieringsbevis/bekreftelse på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktsignering).

Ved delinnbetaling av kjøpesummen kan beløpet fortløpende utbetales til utbygger/selger dersom han har stilt §47 garanti etter Bustadoppføringsloven. Dette gjelder inntil 90 % av kjøpesummen. De siste 10% kan først bli utbetalt etter at overtakelsen er gjennomført.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

Garantier

For de boligene som blir solgt etter bustadoppføringslova vil selger stille lovbestemt §12 garanti. Selger kan stille §47 garanti og på bakgrunn av denne garantistillelsen vil megler foreta delutbetaling av oppgjøret til selger eller byggelånsbank avhengig av den utbetalingsinstruks selger gir.

Kjøpetilbud

Kjøpstilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon.

Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud, megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper.

Meglere plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Skjeggkre

Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre.

Det lever kun innendørs og tri-ves best ved høy fuktighet, men sammen-lignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

Transport/videresalg

Kjøper kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper, dog senest 2 måned før overtagelse. Transport krever samtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 50.000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg.

Kostnader ved avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Avbestillingsgebyr etter bustadoppføringslova § 54.

Avtalebetingelser

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

Bustadoppføringslova § 3 sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten.

Kjøper skal ikke betale inn noen del av kjøpesummen før § 12 garanti er stillet. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på nye eier.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen

rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler før avtale om kjøp av bolig inngås.

Vedlegg

Leveransebeskrivelse fra utbygger datert 11.02.23

Tegninger datert 09.02.23

Kjøkkentegninger

Tillatelse til tiltak fra Ullensaker kommune

Situasjonskart med tegninger

Utkast til vedtekter

Utkast til kjøpekontrakt

Bindende kjøpsbekreftelse

Regelen om akseptfrist kl. 12 dagen etter siste annonserte visning gjelder ikke for profesjonelle. I de tilfellene prisen er fast vil normalt megler ha fullmakt fra selger til å akseptere tilbud som tilsvarer oppgitt pris uten noen forbehold. Det vil si at kjøpsbekreftelse som leveres megler anses mottatt av selger, og kan ikke trekkes tilbake. Dette avviker fra vanlige budregler.

Kjøpsbekreftelse kan ikke inngis på GiBud funksjonen.

Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

Annen info

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne det. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen normalt bli gjennomført etter avhendingslovens bestemmelser, lov av 3. juli 1992 nr. 93.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

Meglernes vederlag

Megler har prosentvis provisjon pr. solgte enhet. Meglernes vederlag dekkes av oppdragsgiver.

Informasjon til salgsoppgaven

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Eiendomsmegler

Aleksander Nilsen

Regionsleder / Eiendomsmegler

Telefon: 977 07 844

Epost: aleksander.nilsen@em1oav.no

Ansvarlig megler

Cathrine Gundersen

eiendomsmegler

Telefon: 456 13 442

E-post: cathrine.gundersen@em1oav.no

EiendomsMegler 1 Oslo AS avd. Nybygg OA, Org. nr. 976 756 673,
Postboks 385 Sentrum 0102 OSLO









Vedlegg: Leveransebeskrivelse fra utbygger

Grønnvollvegen 15

LEVERINGSBESKRIVELSE

Tomannsbolig

GENERELT

Denne beskrivelsen er foreløpig og kan endres. Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen, annonser, nettsider, plantegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Denne leveringsbeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp bolig.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc.

Videre kan vindusplasseringer, innervegger, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av boligene.

Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene.

KONSTRUKSJON/BYGNING

Husene bygges med såle på mark. Tettemateriell og svillmembran mot murkrone.

Bæresystemer, søyler av sammensatt tverrsnitt, K-bjelker, limtre eller stål. Dragere dimensjoneres og leveres enten av limtre eller i stål.

Utvendig yttervegg består av liggende kledning, ut lekting for liggende panel, musebånd, 9mm GU gips, reisverk 36 x 198, 200 mm isolasjon, dampspørre, 48 x 48 lekter, og gips 12,5mm.

Det er lagt et bjelkelag mellom 1. og 2. etasje. På bjelkelaget leveres fuktbestandige sponplater (22mm). Bjelkelaget kompletteres med 150mm isolasjon. I himling leveres gipsplater (12,5mm) på nedforet himlingslekter (48x48mm).

Husene leveres med valmet tak. Tak med takverk og Benders dobbeltkrum takstein.

Halvpant av frittstående dobbelt garasje leveres. Garasjen har saltak og er uisolert. Innlagt strøm leveres som tilvalg.

All utvendig kledning og belistning er grunnbeiset med 1 strøk + mellomstrøk. Siste malingsstrøk på plassen er ikke en del av leveransen, boligen er ikke å anse som ferdig malt. Siste strøk maling må påføres av kjøper innen påfølgende sommer. Det anbefales som minimumsbehandling å forsegle spikerhull og ende ved snarest mulig. Best resultat oppnår man ved å påføre et fyldig avsluttende toppstrøk. Er spikerhull og ende ved forsegle må transparente farger overflatebehandles innen 2 år, mens dekkende farger innen 3 år. Etterbehandling av baksiden på forkantbord, vindskibord, og synlige kuttflater er ikke en del av leveransen. Impregnerte materialer leveres umalt.

Vinduer, skyvedører leveres med svart utførelse utvendig og grått innvendig.

Vedlegg: Leveransebeskrivelse fra utbygger

INNVEDIG STANDARD

OVERFLATER SOVEROM, OPPHOLD, ENTRE, GANG, KJØKKEN

Gulv: 10- 14 mm, 1 stav høytrykkslaminat i alle rom som ikke har fliser. Vannbåren varme i alle rom i 1. etasje og på badrom i 2. etasje.

Vegger og takoverflate: Gips sparklet og malt. Listefri overgang mellom tak/vegg. Listfritt rundt vinduer kan leveres som tilvalg.

Sparkling og maling leveres i henhold til NS3420-T normal estetisk klasse K2. Farger kan variere. Standard innervegger er isolert. Listfrie overganger (tak og eventuelt vinduer) kan ved svingninger i luftfuktighet noen ganger spreke opp. Dette er ikke reklamasjonsgrunnlag.

Bad/Vaskerom/Entre

Gulv og veggfliser på badrom leveres i 600x600. Se punkt om våtromsmodul.

Vaskerom leveres med membran på gulv og fliser på gulv med sokkelflis 200x200.

Gulv i entre, WC og garderobe i 1 etasje leveres med 600x600 fliser. og listefri overgang mellom tak og vegg.

GULVLISTER/INNVEDIGE DØRER/TRAPP

Listverk og foring leveres. Listverket leveres av type glattkant og er behandlet. Listverk vil ha synlige spikerhoder og kan ha mindre glipper mot vegg/vindusutføring/gulv. Fuging ved listverkets overgang til vegg og/eller gulv inngår ikke. Alle tak er listefrie.

Innvedige dører er type Swedoor Unique 01L, eller tilsvarende med krommet dørhåndtak.

Det leveres trapp med eiketrinn, grå vanger, grå håndløpere og stålpiler. Trappe vangen mot vegg kan ha mindre glipper. Fuging ved vangen overgang til vegg inngår ikke.

KJØKKEN

Det leveres kjøkkeninnredning fra Kvik eller Rotpunkt til en verdi av kr 125.000.

Kunden velger selv leverandør og standard fra en av leverandørene ovenfor. Eventuelle kostnader utover kr 120.000 vil være tilvalg. Koketopp må inneholde integrert ventilator og installasjoner som krever vann, avløp og strøm må plasseres slik som vist på tegning. Avvik fra vist plassering må avklares med utbygger/kjøkkenleverandør før kjøkkenet går i bestilling slik at man forsikrer seg om at rørføringer kan gjennomføres bygningsteknisk.

Om kjøper ikke ønsker tilvalg vil det bli levert kjøkken fra Kvik, Bordo Black med Dark Milka laminat benkeplate, underlimt sort vask med sort blandebatteri. Oppvaskmaskin, kjøl/frys fra Bosh leveres og er integrert. Det leveres også induksjonstopp med integrert ventilator og innbygningsovn.

Det presiseres at plantegningene i prospektet og vedlagt kontrakt kan avvike betydelig fra faktisk leveranse. Plassering av utstyr og enkeltelementer i kjøkken kan bli endret. Bakveggen ved

Vedlegg: Leveransebeskrivelse fra utbygger

oppvaskbenken er malt og eventuelle fliser eller annet materiale er tilvalg. Videre kan luftkanaler og andre rørføringer enkelte steder komme inn i overskap.

GARDEROBE

Eventuelle garderobeskap vist på tegninger er ikke medtatt i leveranse, men viser bare muligheter for plassering av flere skap/skyvedørsgarderober. Eventuelle garderober må eventuelt bestilles av kunde etter at boligene er ferdig listet, ventilasjon med kasser og ventiler er monter og gulvet er lagt slik at nøyaktige kontrollmålinger kan ligge til grunn for eventuelle leveranser.

BAD /VASKEROM/WC

Bad: 2 Bad og leveres i egne moduler fra Boxen AS. Våtromsmoduler er et system for ferdig innredet baderom plassert som separate enheter inne i en bygningskonstruksjon tidlig i byggeprosessen. Modulene leveres komplette med sanitærutstyr, belysning, stikkontakter og røropplegg som er klargjort for tilkobling til vann- og avløpsnett. Gulvet består av betong i en ramme av stålprofiler. Våtromsmodulene er SINTEF godkjente. Modulene leveres med vannbåren gulvvarme.

Baderomsmodulene leveres med 60 x 60 Oxyd Green fliser på gulv og vegger. Taket er gipset og hvitmalt med downlights. Baderoms møblene er i lys trefarge har hvit støpemarmor vask med sorte vaskebatterier med rundt Ø90 speil med integrert lys. Dusjvegg og batteri kommer i sort utførelse. Det er nisje i dusjveggen til Shampo osv. Det er utstrakt bruk av sorte detaljer på brytere osv.

Da våtromsmodulene er prefabrikkerte er det ikke mulig å gjøre endringer i disse rommene. Se prospekt og bilder for ytterligere detaljer.

Vaskerom leveres gipset og ferdig malt. Fliser på gulv 200 x 200 med sokkel i overgangen gulv vegg.

Det leveres ikke hvitevarer til vaskerommet, men det er klargjort for opplegg til vaskemaskin.

HOVEDINNGANGSDØR TIL BOLIG/GARASJE

Hoveddører er Swedoor Advance-line Bering (tett dør), eller tilsvarende med FG godkjent låskasse. Det medfølger garasjeport til garasjen.

VENTILASJON /SANITÆR/ELEKTRISK DISTRIBUTUSJON/VANNDISTRIBUTUSJON

Det leveres balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er dimensjonert etter husets størrelse og utforming og er integrert i den tekniske enheten Kardia Eco. Kardia Eco er en teknisk enhet som inkluderer ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder 225l, elektrisk distribusjon og vanddistribusjon.

Det vil forekomme innkassinger og ned/ut foringer i forbindelse med ventilasjon og andre tekniske installasjoner. Disse er ikke merket på tegning, men vil plasseres der det er mest hensiktsmessig i løpet av prosjekterings og installasjonsfasen.

Vedlegg: Leveransebeskrivelse fra utbygger

OPPVARMING

Det leveres vannbåren gulvvarme gjennom Kardia Eco. Det er vannbåren varme i alle gulv i 1. etasje. I tillegg er det vannbåren varme i badet i 2 etasje. Luft til vann varmpumpe er ikke inkludert, men tur/retur rør og trekkerør til strøm/styring er klargjort.

ELEKTRISK

Leveres i henhold til forskrift. Sikringsskap med automatsikringer i hver bolig. Kobles opp mot Kardia Eco. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unntatt er blant annet fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken, samt eventuelt føringer i lyd/brannvegger. Det leveres komfyrvakt på kjøkken. Utvendig inntaks/måler skap, sort utførelse. Det monteres røykvarslere med batteri backup og 230V. Punkt for TV/bredbånd leveres ferdig oppkoblet i Kardiaskap, med 2 uttak pr. punkt. Det leveres utelamper. Astro ur for styring av utelamper. Stikkontakter leveres i inntrukket, montert liggende.

Det leveres følgende downlight pakke:

- 3 stk. gang 1. etg.
- 2 stk. garderobe
- 4 stk. Bad 1. etg.
- 8 stk. i kjøkken/stue 1. etg.
- 6 stk. Stue/trapp 2. etg.
- 5 stk. Soverom 2. etg.
- 4 stk. bad 2. etg

Øvrige rom leveres med lyspunkt i tak.

I garasjen kan det leveres følgende som tilvalg for kr 45.000;

- Stige kabel fra skap bolig
- Sikringsskap i garasje m/hovedbryter og 1 kurssikring for lys/stikk
- 1 stk El bil lader
- 1 stk dobbelt stikkontakt på vegg innvendig
- 1 stk stikkontakt for port åpner
- 1 stk lyspunkt med bryter innvendig
- 2 stk utelyspunkter inkl. lamper tilsvarende bolig

Vedlegg: Leveransebeskrivelse fra utbygger

Punktliste;

Grønvollvegen 15. Punktliste							
	Stikk	Tv-plass. 6 uttak + boks Tv	Lyspunkt	Bryter	Div. punkt		Downlight
1.etg							
Gang 12,5	3			1			3
Garderobe 5,4	1			1			2
Vaskerom 5,8	4		1	1			
Bad 5,8	1		1	2			4
Soverom 10,2	3		1	1			
Stue/kjøkken	15	1	2	2			8
Ute inngang	1		2	1			
Ute terrasse	1		1				
Ringeklokke					2		
2.etg							
Stue/trapp 30,2	8	1	1	2			6
Soverom 12,2	4		1	1			5
Gard 6,3	1		1	1			
Soverom 11,4	3		1	1			
Soverom 11,4	3		1	1			
Bad 5,8	1		1	2			4
Sum	49	2	14	17	2	84	32

Det leveres Elko Plus stikkontakter og brytere i hvit utførelse. Sort farge kan leveres som tilvalg. Termostater leveres i hvit utførelse.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

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

TOMT/TOMTEAREAL

Tomten leveres ferdig planert. Gårdsplassen leveres ferdig singlet. Ferdigplen kan bestilles som tilvalg.

AVFALLSHÅNDTERING

Det vil bli etablert oppstillingsplass til avfallsbeholdere i henhold til kommunens retningslinjer ute på terreng.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendig for gjennomføringen av prosjektet uten at den generelle standarden forringes. Eksempelvis kan dette være som følge av offentlige pålegg, eller nødvendige tilpasninger i prosjektet.

Selger tar forbehold om mindre justering av oppgitt areal. Selger tar videre forbehold om endringer av utomhusanlegg og fellesareal.

Vedlegg: Leveransebeskrivelse fra utbygger

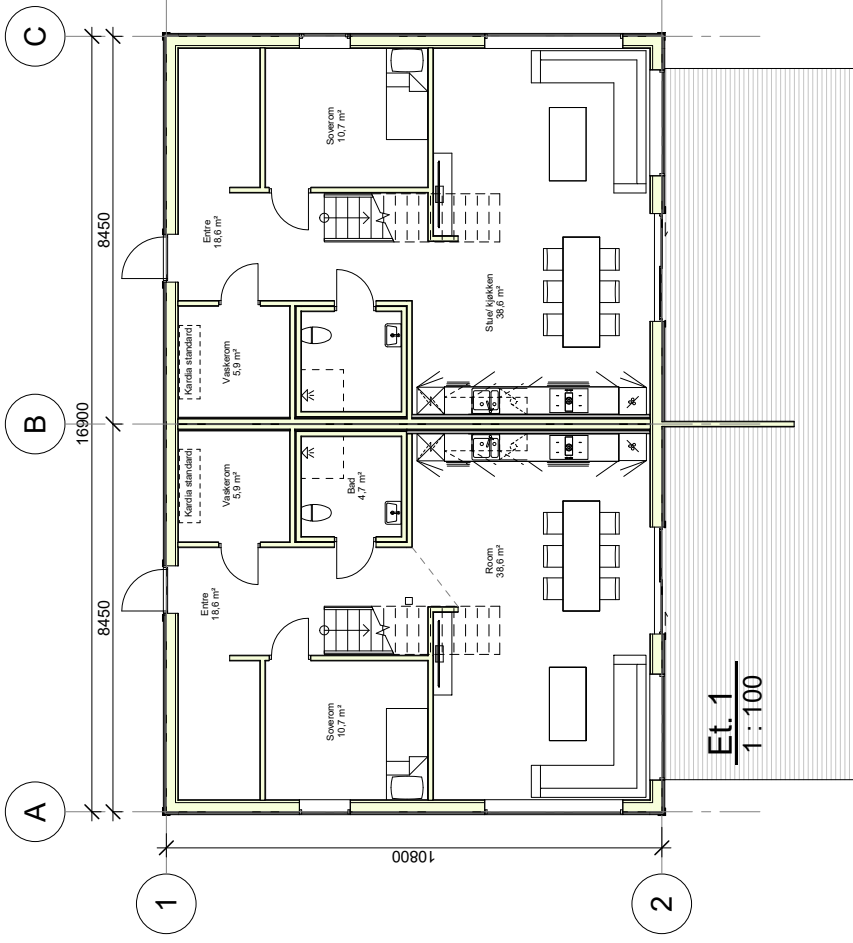
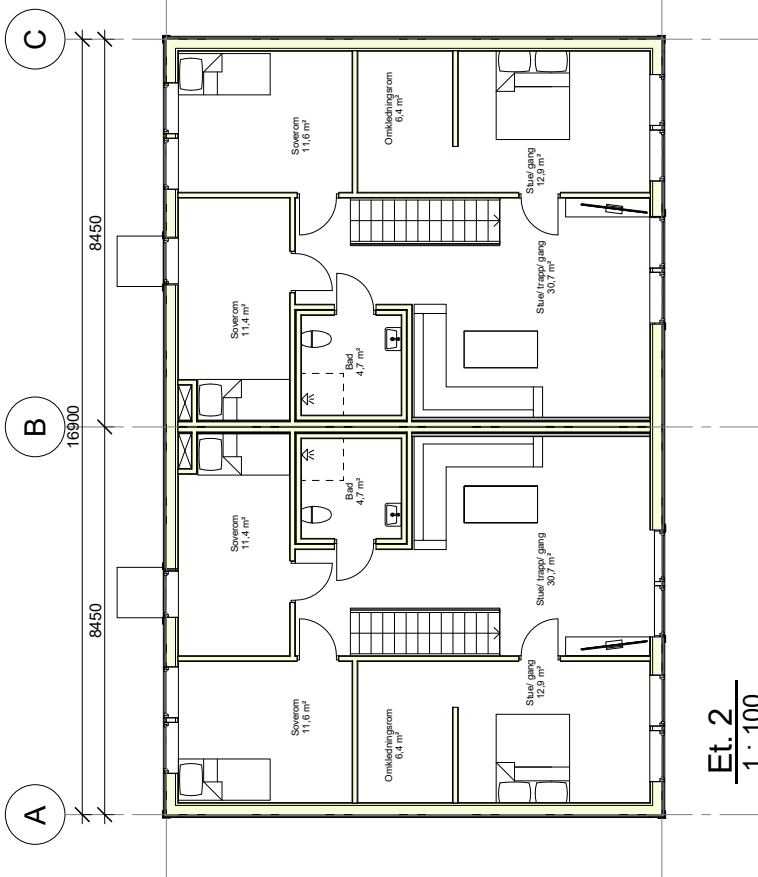
Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. Bustadoppføringslova § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

Selger tar forbehold om ferdigstillelse av utomhusplan ved innflytting pga forhold som vinter/frost som hindrer ferdigstillelse av utearealer.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

11.feb 2023

Vedlegg: Plantegninger



Søknad 09.02.22

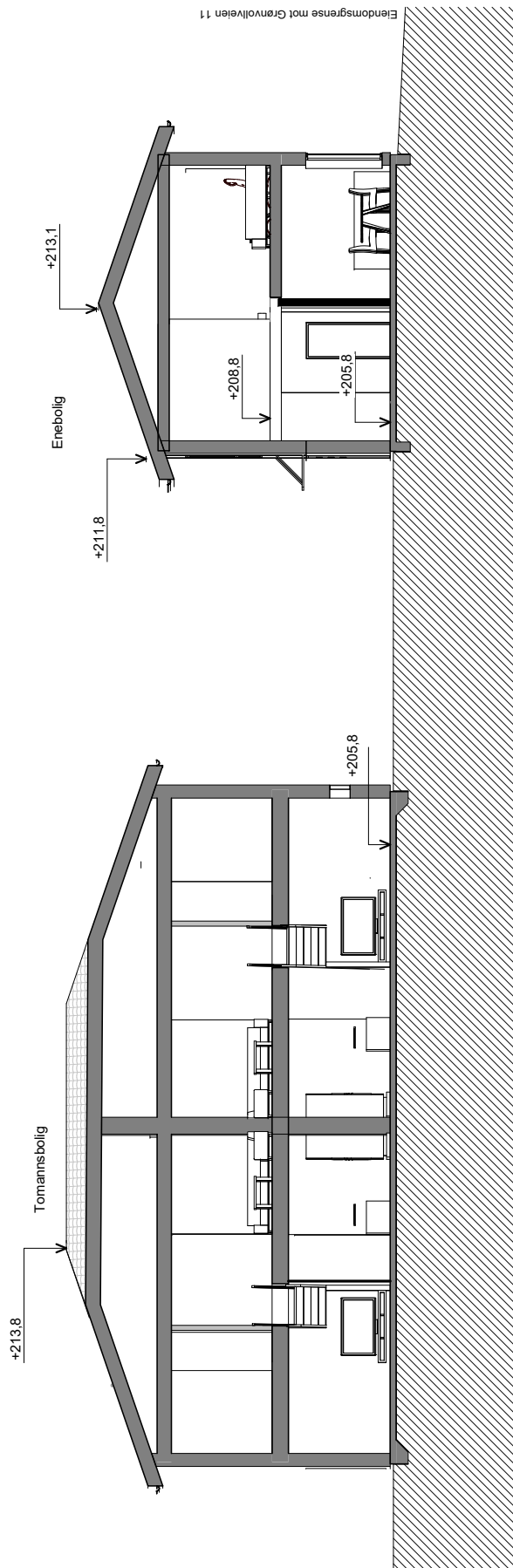
1 : 100

Planer

E-03

Grønvollveien 15

Vedlegg: Fasadetegning



Grønvollvegen 15

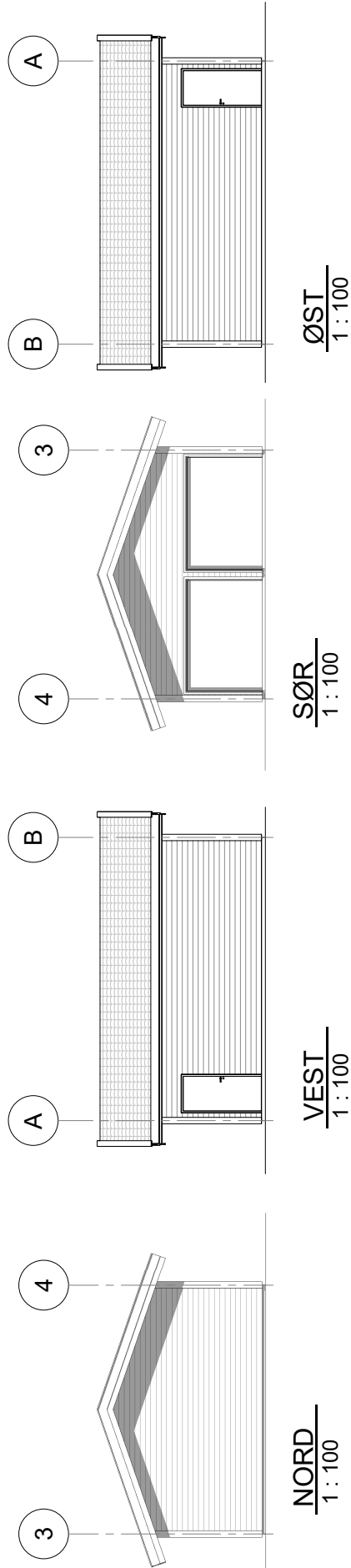
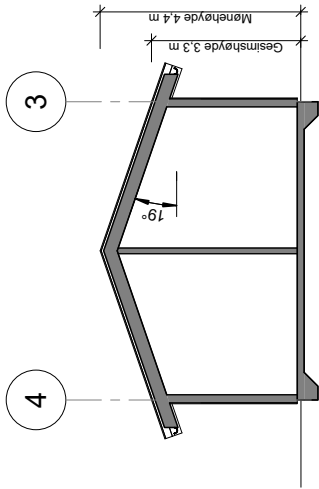
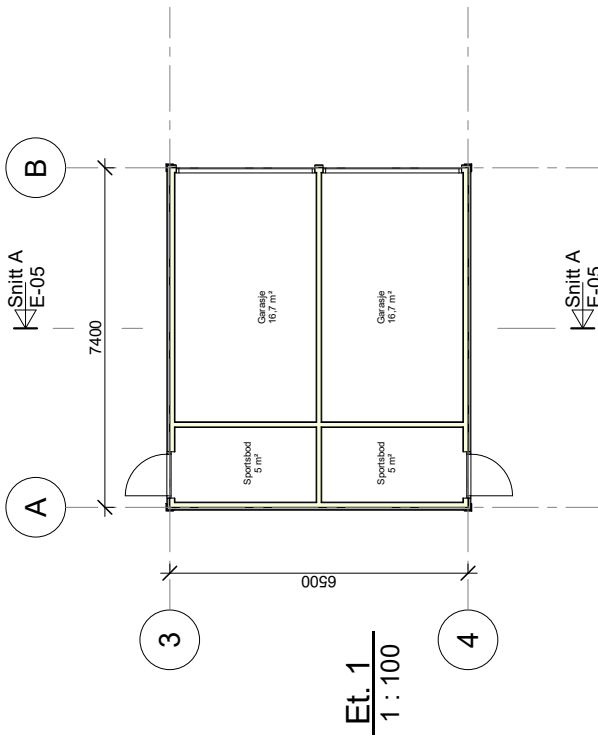
E-04

Terrensnitt

1 : 100

Nabovarsel 28.11.22

Vedlegg: Garasjetegning



Grønvollvegen 15

E-05 Garasje

1 : 100

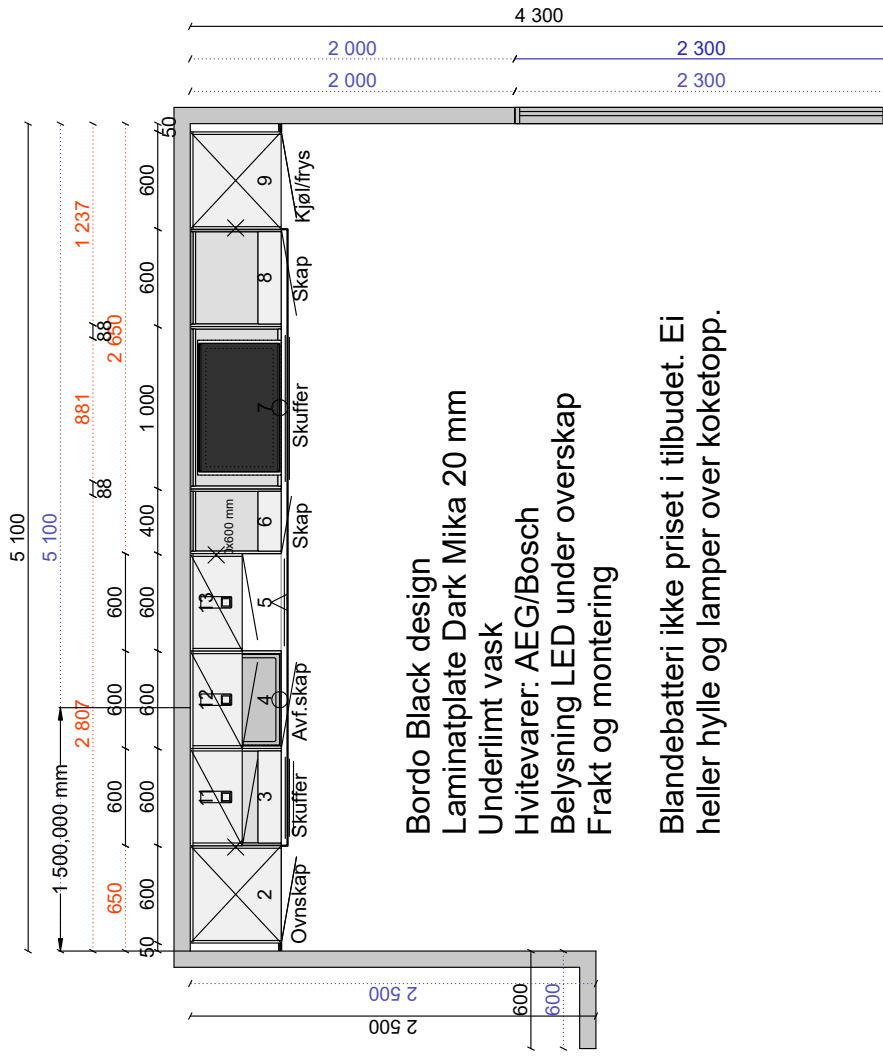
Søknad 26.07.22

Vedlegg: Kjøkkentegning



Plantegning

Selger Anne Gro Berntzen Dato 06.12.2022 Seneste endring 06.12.2022 15:40:30
Job nr D0000049842 Tilbud nr T10573490 Kunde WT Bygg AS 90880381



Bordo Black design
Laminatplate Dark Mika 20 mm
Underlimt vask
Hvitevarer: AEG/Bosch
Belysning LED under overskap
Frakt og montering

Blandebatteri ikke priset i tilbudet. Ei heller hylle og lamper over koketopp.

Bildet kan inkludere hvitevarer, styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

Beskrivelse Grønvollvegen 15 - 2-mannsbolig

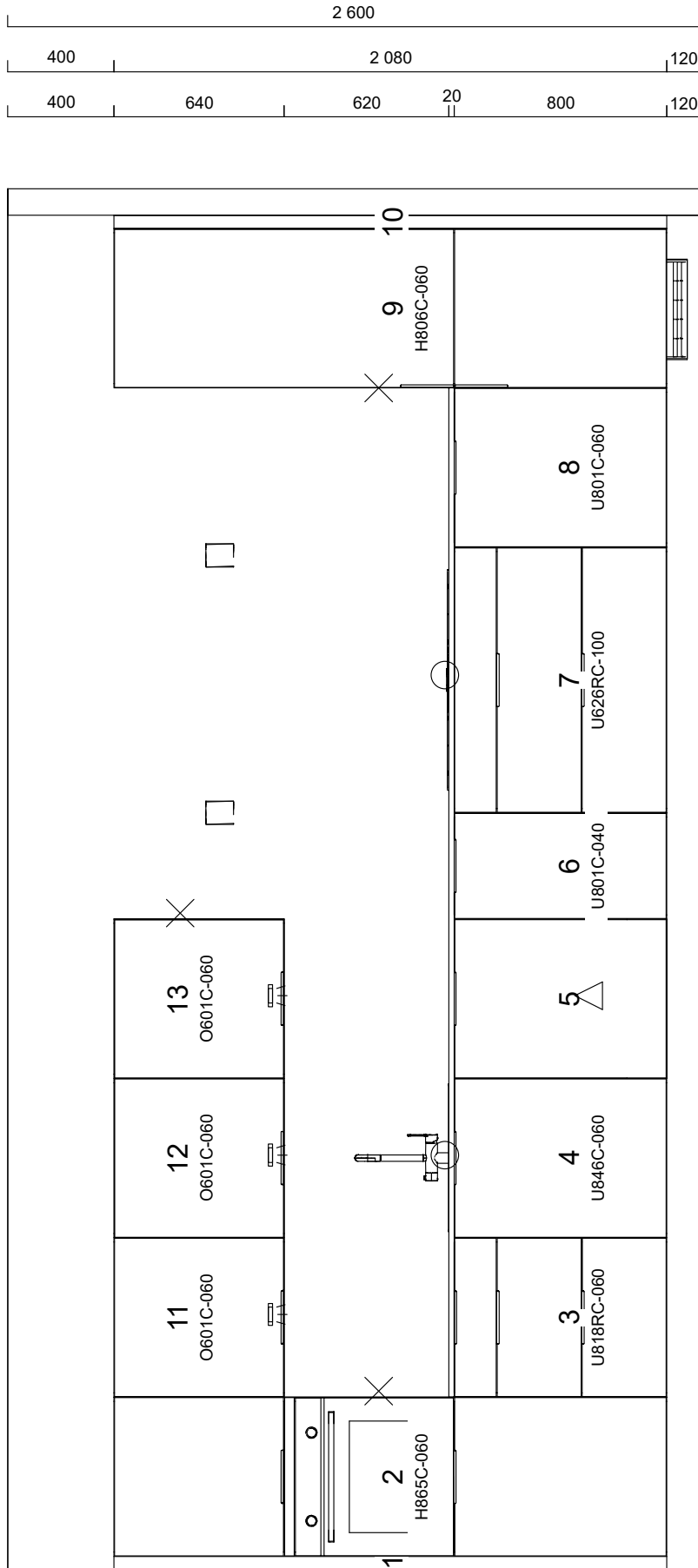
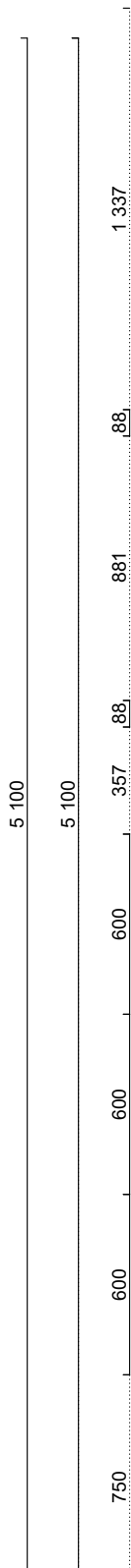
⊗ = Friside ⊗ = Endepanel ○ = Metallsarg ⊙ = Spot △ = Oppvaskmaskin dør

Vedlegg: Kjøkkentegning



Oppriss

Selger Anne Gro Bertzen Dato 06.12.2022 Seneste endring 06.12.2022 15:40:31
 Job nr D0000049842 Tilbud nr T10573490 Kunde WT Bygg AS
 90880381



Bildet kan inkludere hvitevarer, stiling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.
 50 600 600 600 1 000 600 50
 Beskrivelse Grønvollvegen 15 - 2-mannsbolig

Vedlegg: Tillatelse til tiltak



ULLENSAKER
KOMMUNE

Byggesak

Jessheim Arkitekter As
Elektrovegen 4
2069 JESSHEIM

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	22/5822 - 12	Linn Oskarsen Løkke	31.08.2022

Tillatelse til tiltak - gnr 1 bnr 11 - Grønnvollvegen 15 - Riving - Enebolig og garasje - Nybygg - Tomannsbolig og garasje

Tiltak:	Riving – Enebolig og garasje – Nybygg – Tomannsbolig og garasje		
Byggested:	Gbnr: 1/11	Grønnvollvegen 15	
Tiltakshaver:	WTB Bygg AS Bregneveien 3 1470 Lørenskog		
Ansvarlig søker:	Jessheim Arkitekter AS Elektrovegen 4 2069 Jessheim		

Vedtak

Søknad om tillatelse til tiltak mottatt 04.07.2022, komplett for behandling 23.08.2022, godkjennes.

Tillatelsen omfatter:

Riving – Enebolig og garasje

Nybygg – Tomannsbolig og garasje

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

- Eiendommens grenser skal klarlegges, jf pbl § 21-4 femte ledd bokstav a.

Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje oppfyller kravene for å være unntatt søknadsplikt. De tas likevel med i tillatelsen. Dette medfører at det ikke er behov for innsendelse av melding om tiltak unntatt søknadsplikt i ettertid.

Ferdigstillelse og sluttokumentasjon

Følgende sluttokumentasjon skal sendes inn med søknad om ferdigattest:

- Godkjenning av sluttokumentasjon for VA fra VA-myndigheten i kommunen.

Postadresse
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Besøksadresse
Furusethgata 12
2050 JESSHEIM

Telefon
+47 66 10 80 00

Kontonr.
3207.31.93655
Org.nr.
933 649 768

E-post
postmottak@ullensaker.kommune.no
Internett
www.ullensaker.kommune.no

Vedlegg: Tillatelse til tiltak

- Beliggenhetsrapport: Kart med omriss av tiltaket og fastsettelse av topp grunnmur/gulv, samt punktliste med koordinater for både indre og ytre hushjørner målt med x, y og z koordinater. Leveres digitalt i EUREF89-koordinatsystem i sosi- eller kof-fil.
- Sluttrapport for avfall.

Tiltakets størrelse

	Kjeller/underetasje	1. etg	2.etg	Loft	SUM BRA	BYA
Enebolig (rives)	92	96	-	38	226	-
Gammel garasje (rives)	-	44	-	-	44	-
Tomannsbolig	-	208	165	-	373	185,5
Ny garasje	-	45	-	-	45	50

Arealene registreres i Matrikkelen og danner grunnlag for beregning av kommunale avgifter.

SAKSOPPLYSNINGER

Plangrunnlag og grad av utnyttning

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2021-2030, planidentifikasjon 008, med ikrafttredelsesdato 23.03.2021. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Grad av utnyttning som følge av tiltaket er beregnet til 20,21 %-BYA. Maksimal tillat grad av utnyttning for eiendommen er satt til BYA=30%, jf. kommuneplanens arealdel § 4 pkt. 4.3.2.

Grunnforhold

Eiendommen ligger i et område under marin grense. Geoteknisk notat utarbeidet av Løvlien Georåd, datert 16.05.2022, legges til grunn for tillatelsen. Notatet konkluderer med at tiltaket kan gjennomføres med tilfredsstillende områdestabilitet.

Tiltaket og den ubebygde del av tomta

Tiltaket gjelder riving av eksisterende enebolig og garasje på eiendommen. Deretter skal det oppføres en tomannsbolig og en dobbel garasje. Tomannsboligen skal plasseres minst 8 meter fra eksisterende bebyggelse på gnr 1 bnr 19. Ny dobbelgarasje skal ha en avstand på minst en meter fra naboeiendom gnr 1 bnr 19 og minst en meter fra bolighuset på eiendommen.

Tomannsboligen og garasjen har forskjellig takform. Det er etterspurt og sendt inn redegjørelse for valg av takform i sakens journalpost 10 og 11.

Tomannsboligen oppføres uten pipeløp. Det legges vannbåren varme i boenhetene.

Kravene til tilstrekkelig parkering og minste uteoppholdsareal er vist oppfylt på situasjonsplanen, datert 28.04.2022, journalført hos kommunen 01.08.2022.

Tegningsdokumentasjon

Vedtaket er basert på tegninger datert 25.07.2022 og 29.07.2022 med journaldato 26.07.2022 og 01.08.2022.

Plassering

Tiltaket er plassert i samsvar med plan- og bygningsloven § 29-4. Situasjonsskart og terrengsnitt vedlagt søknaden legges til grunn for tillatelsen.

Vedlegg: Tillatelse til tiltak

Som vilkår for byggetillatelse er det stilt krav om oppmålingsforretning for å klargjøre eksisterende grenser.

Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er gitt positiv VA-uttalelse fra kommunens VA-myndighet, datert 13.06.2022, med referansenummer 22/4019.

Renovasjon

I henhold til kommunens renovasjonsforskrift skal eiendom med flere boenheter ha felles plassering/standplass. På tømmedag skal avfallsbeholdere ikke stå lenger enn maksimum 8,0 meter fra kjørevei. Kommunens renovasjonsenhet har godkjent slik renovasjonsløsning som vist i situasjonskart datert 29.07.2022, med journaldato hos kommunen 01.08.2022, da dette er innenfor gjeldende regelverk.

Atkomst

Eiendommen har adkomst ut mot Grønnvollvegen. Det er søkt om endring/flytting av adkomst. Ny adkomst skal ikke være bredere enn 4 meter, og det skal legges stikkrenne på minimum 250 millimeter under adkomsten for håndtering av overvann. Gammel adkomst til eiendommen skal fjernes/saneres når ny adkomst er bygget.

Byggegrensen til kommunal vei skal opprettholdes på 15 meter målt fra senterlinje kommunal veg.

Nabovarsel

Naboer og gjenboere er varslet i tråd med plan- og bygningsloven § 21-3. Det er kommet inn merknad til opprinnelig nabovarsling fra hjemmelshaver av gnr 1 bnr 22. Det bemerkes at arbeidstider for ukedager og helger forventes overholdt for å unngå støy og støvplager i byggeperioden. Det er i søknaden opplyst at tiltakshaver skal etterkomme ønsket til naboen og legger vekt på god dialog med naboer under byggeperioden.

Tiltaket ble nabovarslet på nytt etter endringer av plassering på tomannsboligen. Det er ikke kommet inn merknader til dette.

Kommunen anser nabomerknadene som tilstrekkelig avklart, og det er ikke funnet grunnlag for videre oppfølging av merknadene. Nabo med merknad underrettes med kopi av kommunens vedtak.

Ansvar, tiltaksklasser og uavhengig kontroll

Gjennomføringsplan, datert 04.07.2022 – versjon 1, legges til grunn for tillatelsen. Kommunen anser de angitte ansvarsområdene som dekkende for tiltaket.

Forutsetninger i henhold til lovverket

- I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal denne tillatelsen alltid være til stede på byggeplassen.
- Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. plan- og bygningsloven §23-3.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- Bygningen må ikke brukes før ferdigattest ev. midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Vedlegg: Tillatelse til tiltak

- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2.

Gebyr

For kommunens behandling av byggesøknad ilegges gebyr i henhold til enhver tid gjeldende betalingsregulativ, jf. plan- og bygningsloven § 33-1. Fastsettelse av gebyr i den enkelte sak er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages. Faktura ettersendes.

Bygg som tilkobles kommunalt VA-anlegg skal betale et tilknytningsgebyr og et årlig gebyr, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Ullensaker kommune. Gebyrene beregnes ut ifra byggets totale bruksareal (BRA). Dersom du har vannmåler beregnes årsgebyr etter faktisk bruk. BRA er målbart gulvareal innenfor byggets yttervegger, inkludert kjeller, loft og eventuelt integrert/tilknyttet garasje.

Tilkoblingsgebyr faktureres etter dette vedtakets dato. Faktura ettersendes.

Etter gjeldende forskrift løper årsgebyr fra dokumentert dato for tilknytning til kommunal vann- og/eller avløpsledning.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for eventuelle tap som følge av omgjøring av vedtak. Klage sendes postmottak@ullensaker.kommune.no, eller Ullensaker kommune, pb. 470, 2051 Jessheim.

Med vennlig hilsen

Linn Oskarsen Løkke
rådgiver

Mari Wethal Eidem
avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Fakturagrunnlag - gnr 1 bnr 11 - Grønvollvegen 15 - Riving - Enebolig - Garasje - Nybygg - Tomannsbolig - Garasje

Mottakere

Wtb Bygg As

Bregneveien 3

1470

LØRENSKOG



ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
6959351

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
06.02.2023.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 1 BNR: 11 SNR:

Forespørsel datert: 3.02.2023.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 905,3 m². Snr. har en andel på 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 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 i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gang/sykkelveg langs Trondheimsvegen, Nordbytjernet» vedtatt 16.06.1982.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusetgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org nr.: 933 649 768 MVA

Vedlegg: Ullensaker kommune

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:

- | | |
|--|--|
| <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 type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2023 er kr. ,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Tillatelse til riving av enebolig og garasje, nybygging av tomannsbolig og garasje og 31.08.2022.

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

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL i hver del av tomannsboligen.

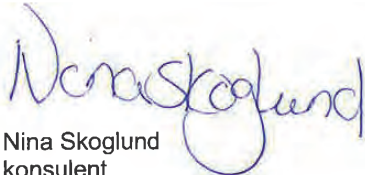
Vedlegg: Ullensaker kommune

ANDRE MERKNADER:

Det er ikke søkt om midlertidigbruksattest/ferdigattest.

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider [Rullering av Byplan Jessheim 2050 \(ullensaker.kommune.no\)](http://ullensaker.kommune.no)

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

- Vedlegg:
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Reguleringsplan. |
| <input type="checkbox"/> | Reguleringsbestemmelser. |
| <input type="checkbox"/> | Bebyggelsesplan. |
| <input type="checkbox"/> | Kommunedelplan. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommuneplanbestemmelser. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Matrikkelbrev. |
| <input type="checkbox"/> | Ferdigattest. |
| <input type="checkbox"/> | Midlertidig bruksattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Eiendomskart. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | VA-kart. |
| <input type="checkbox"/> | Støykart. |



SITUASJONSKART

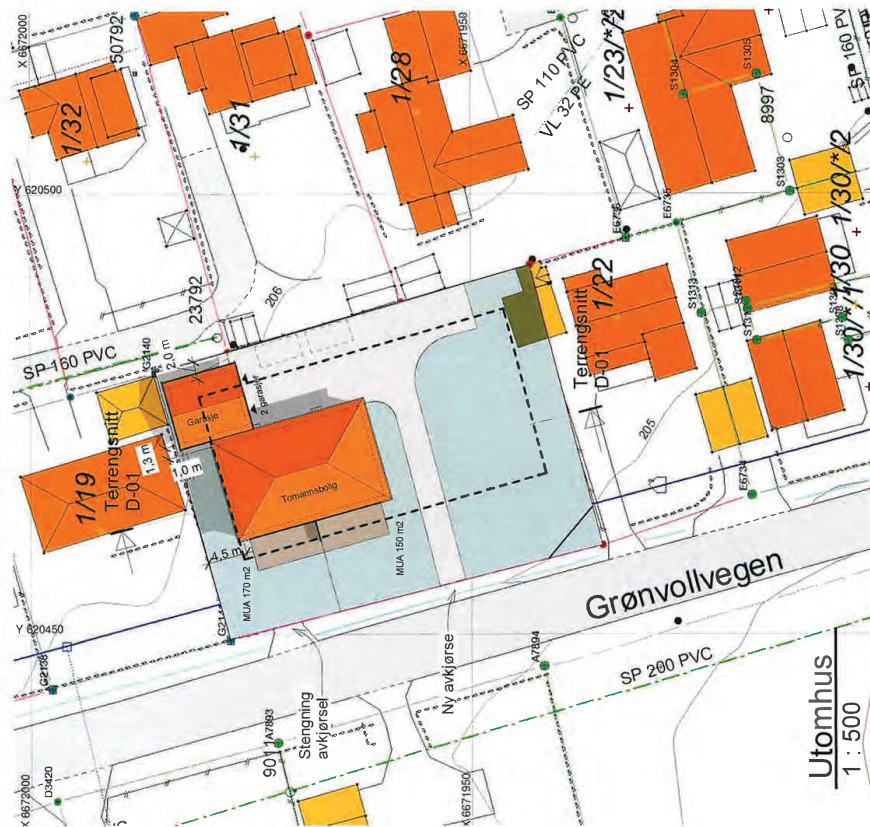
Gnr/Bnr: 1/11

Areal: Ca. 1408 Ref. system: EUREF 89

Målestokk: 1:500

Ullensaker kommune

Dato: 28.04.2022



Utomhus
1 : 500

Grønvollvegen 15

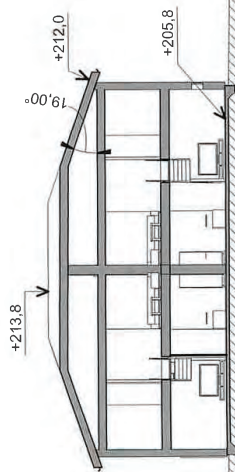
D-01

Situasjonskart

As indicated

Søknad 04.07.22

Fiendomsgrænse mot Dvve Løkkeveg 18



Fiendomsgrænse mot Grønvollveien 11

Terrengsnitt
1 : 200

Bebygd areal	1408	1. etasje	164	Totalt
Tomtestørrelse	185,5	2. etasje	165	329
Tomannsbolig	50	Tilleggsdel	44	44
Garasje	36	Totalt		373
Biloppstillingsplasser	13			
Bod i nabogrense	284,5			
Totalt BYA	20,21			
%BYA				

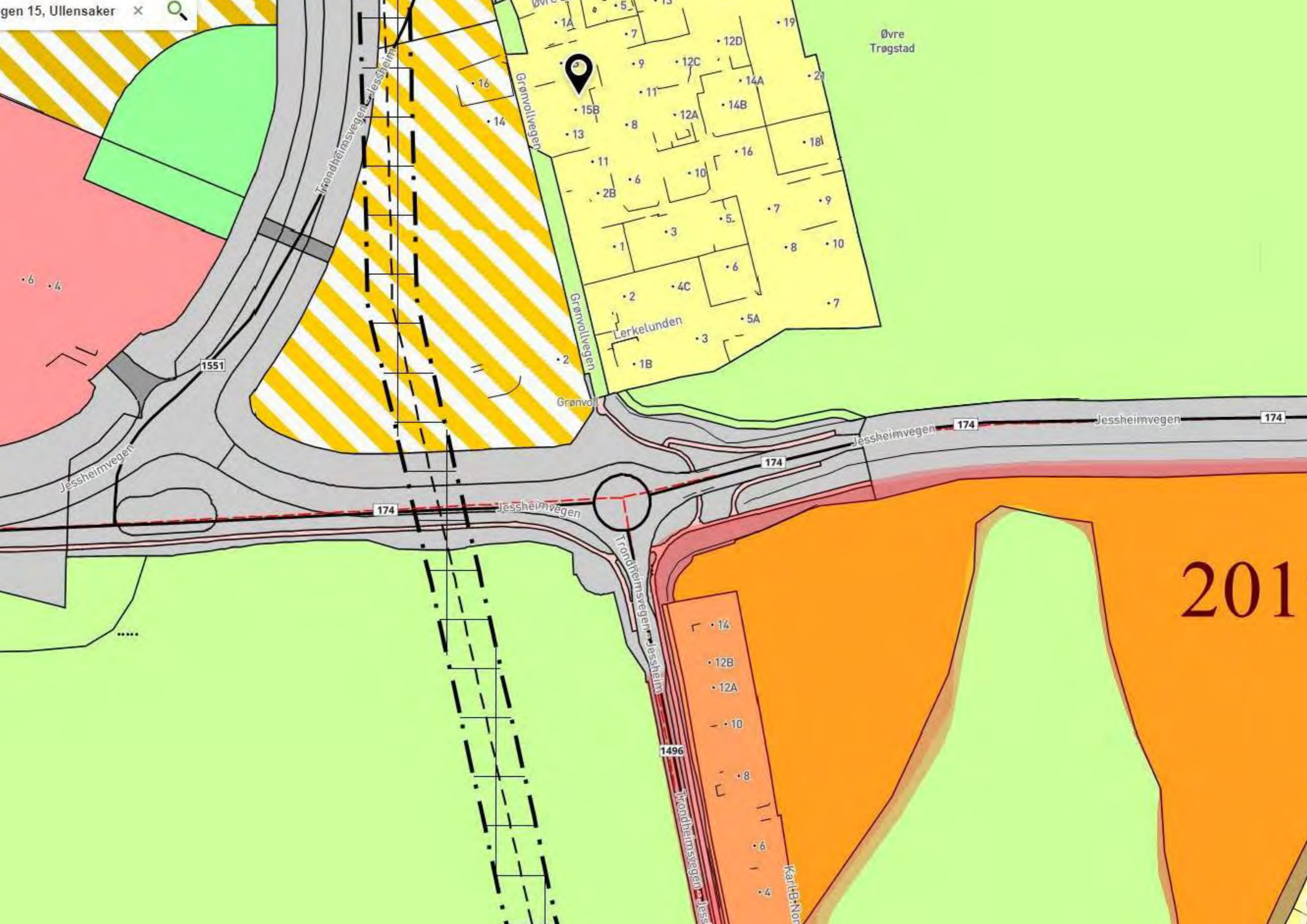
Bruksareal

Hoveddel	1. etasje	2. etasje	Totalt
Tilleggsdel	164	165	329
Totalt	44		44
Totalt			373



Vedlegg: Kart fra Ullensaker kommune





Øvre Trøgstad

Grønvoll

201

1496

KarlB+Nor

Vedlegg: Kart fra Ullensaker kommune



Vedlegg: Forslag til seksjonering



GRØNVOLLVEGEN 15A og B - SITUASJONSPLAN SEKSJONERING - 1:200 - 17.11.2022

VEDTEKTER FOR SAMEIET

Grønnvollvegen 15

Gnr 1 Bnr 11

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven. Følgende vedtekter gjelder for sameiet Grønnvollvegen 15, 2067 Jessheim

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealet i sameiet.

- a) Sameiets navn er Grønnvollvegen 15 og omfatter begge seksjoner på Gnr 1 Bnr 11 i Ullensaker kommune.
- b) Sameiet består av 2 med følgende eierandeler/- brøker og felles vei:
 - o Seksjon 1: 1/2
 - o Seksjon 2: 1/2
 - o Felles vei, se situasjonskart
 - o Felles garasje
- c) Begge seksjoner er del av tomannsbolig med tilleggsareal i grunn. Øvrig er fellesareal (gjelder kjørevei) og garasje.
Sameiet har felles vei med Gnr 1 Bnr 36. Sameiet skal vedlikeholde og dele på kostnadene for veien sammen med de andre eiendommene (solidarisk ansvar)
- d) Hver sameier er eneier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger. Der vann – og avløpsledninger til en seksjon krysser utearealet til andre seksjoner, har eier av seksjonen, som ledningene er koblet til, rett og plikt til å vedlikeholde disse ledningene.
- e) Hver sameier har vedlikeholdsansvar for sin seksjon inkludert tilleggsarealer til seksjonen. Det vedtektsfestes at begge seksjonene inkludert garasje skal ha samme farge utvendig.
- f) Sameiermøte skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.

2) Sameiermøte og sameiestyre

- a. Sameiermøte skal avholdes ved behov og etter nærmere avtale mellom seksjonseierne. Sameiets styre skal bestå av minst 2 personer som representerer 2 av seksjonene i sameiet
- b. Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
- c. Tvistemål i sameieforholdet mellom sameierne avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven

Vedlegg: Vedtekter

3) Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet f.eks. snømåking av vei, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Vedlikehold

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.

4) Vedlikehold

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.

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader

Kjøpekontrakt for prosjektet:

Grønvollvegen 15A og 15B

om rett til eierseksjon under oppføring



Oppdragsnr: 3120235001

Omsetningsnr:

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

1. Partene og deres representanter

Navn	Adresse/Kontak. nfo	Org.nummer
WTB Bygg AS	Bregneveien 3, 1470 Lørenskog Tlf: 917 76 094 / E-post: roy.tselentis@wtbygg.no	914 999 596

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Fullmakt

Kjøperne har hver for seg fullmakt til å forplikte hverandre i alle forhold som gjelder denne kontrakt, for eksempel ved å bestille tilleggsarbeider, kreve dagbøter, avbestilling, signere overtakelsesprotokoll etc. Fullmakten gjelder inntil den blir tilbakekalt.

2. Beskrivelse av kontraksobjektet

2.1 Selger overdrar . I Kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen vil bli en del av et sameie som ligger på eiet tomt og som vil utgjøre:

Vedlegg: Utkast til kjøpekontrakt

Bolig nr. 15A/15B på eiendommen gnr. 1, bnr. 11 i Ullensaker kommune med adresse Grønvollvegen 15, 2067 Jessheim med ideelle eierandel i eierseksjonssameiet som etableres for prosjektet, eventuelt byggetrinnet, omfattende boligen, og som omfatter innendørs og utendørs fellesareal [og bod mv i felles parkeringskjeller].

Selger forbeholder seg retten til endelig å bestemme organiseringen av prosjektet gjennom ett eller flere eierseksjonssameier og for parkeringskjelleren som fellesareal, tilleggsareal, næringseiendom eller en anleggseiendom. Organiseringen av prosjektet som angitt over vil skje uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende gjelder for bodareal der dette ikke kan inngå som et tilleggsareal.

Ovennevnte kontraktsobjekt, omfattende den ervervede boligseksjon, med ideell eierandel i eierseksjonssameiet omfattende boligen, benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

2.2 Kjøper har fått seg forelagt en bygningsmessig beskrivelse av Boligen inntatt i prospekt med tilhørende vedlegg. Boligen overtas i overensstemmelse med disse spesifikasjoner og beskrivelser med tillegg av eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom partene, eller mellom Kjøper og representant for Selger.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon. Det samme gjelder for eventuelle endringer som følger av pålegg fra myndighetene.

2.3 Kjøper har ved gjennomgåelse av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt regulerings- og eventuell bebyggelsesplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Rælingen kommune for Selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

3. Kjøpesum og omkostninger

3.1 Kjøpesummen for boligen utgjør kr. 7.500.000,-.

3.2 Kjøpesum og omkostninger avgjøres slik:

- Kontant innen 14 dager:	kr.	750.000,-
- Kontant innen overtakelse:	kr.	0,-
Til sammen:	kr.	0,-

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale omkostninger jr. salgsoppgave, senest 4 virkedager før overtakelse.

- Dokumentavgift staten, 2,5 % av andel tomteverdi kr. 1.970.000,-	Kr	49.250,-
- Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr	585,-
- Tinglysingsgebyr for panteretter (pr. stk):	kr	585,-
- Grunnboksutskrift:	kr	204,-
Til sammen:	kr.	50.624,-

Vedlegg: Utkast til kjøpekontrakt

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 729,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Det er avtalt at det skal forskuddsinnbetales to måneders fellesutgifter til forretningsfører ved overtagelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet.

Endrings-/ tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto på bakgrunn av den skriftlige avtalen som inngås mellom partene, jfr. pkt. 6.2.

Dersom Kjøpers långiver tar forbehold om at megler skal tinglyse pantedokument til sikkerhet for lån innbetalt til meglers klientkonto, ansees oppgjøret likevel ikke for å ha funnet sted dersom megler ikke har mottatt pantedokumentet. I så fall må overtakelse av Boligen utsettes til megler har mottatt pantedokumentet. Det er Kjøpers ansvar å sørge for at pantedokumentet blir levert til megler i god tid før overtakelse.

4. Forbehold fra Selger

4.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at tilstrekkelig forhåndssalg på 2 av tre boliger (inkl. eneboligen på gnr. 1/bnr 36) er oppnådd
- at en for selger tilfredsstillende byggelånsfinansiering oppnås
- at selgers ledende organer beslutter igangsetting av prosjektet, eventuelt av det enkelte byggetrinn

4.2 Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil Kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt prosjektet, eventuelt det enkelte byggetrinn, blir igangsatt. Så snart dato for oppstart av byggearbeidene for prosjektet, eventuelt det enkelte byggetrinn, er besluttet, vil kjøper også motta dato for planlagt overtakelsesdato.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

4.3 Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.10.2023 eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har Selger ensidig rett til å annullere kontrakten, uten at noen av partene kan gjøre noe krav gjeldende overfor den andre som følge av bortfallet av kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. § 12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper. Ved enighet mellom partene, kan fristene forlenges på samme vilkår.

Vedlegg: Utkast til kjøpekontrakt

5. Oppgjør

5.1 Eiendommen er formidlet gjennom EiendomsMegler 1 Oslo AS, avd. Nybygg, heretter kalt Megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper, EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, heretter kalt Oppgjør. Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Postadresse/kontaktinfo:

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, avd. Nybygg
Postboks 385 Sentrum, 0102 OSLO

Tlf. nr.: 23 08 48 20
E-post: oppgjor@em1oav.no

Megler skal sørge for at pantedokument med urådighetserklæring fra Selger til EiendomsMegler1 Oslo AS tinglyses snarest etter at begge parter har skrevet under denne kontrakten. Pantedokumentets pålydende skal minimum dekke kjøpesummen og skal tjene som sikkerhet for riktig oppgjør mellom partene, samt vederlag og utlegg til megler. Urådighetserklæringen hindrer Selger å tinglyse frivillige disposisjoner i eiendommen uten samtykke fra megler. Det vil i dette tilfellet bli tinglyst pantedokument med urådighetserklæring felles for alle boligene i prosjektet hvor pålydende minimum skal dekke summen av vederlagene for alle boligene. Megler skal slette pantedokumentet med urådighetserklæringen når skjøtet er tinglyst og oppgjøret mellom partene er avsluttet.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av Kjøper før Kjøpers pantedokument er mottatt av Oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. I tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra Kjøpers bank må foreligge. Dato for renteberegning mellom partene avhenger av både mottak og valuteringsdato.

Alle innbetalinger skal skje til Meglers klientkonto nr. **9001 31 75380** KID **312023500126**.

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, har partene avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst,
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,
3. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,
4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt er tinglyst,
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2. Har selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om deler av kjøpesummen/omkostningene ikke er innbetalt, kan den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av forutsetning nummer 2 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

Vedlegg: Utkast til kjøpekontrakt

Frem til overskjøting tilfaller renter opptjent på klientkonto den som har instruksjonsretten på beløpet.

Dersom Selger stiller § 47 garanti vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskrivning av renter opphører. Dersom garantien kommer til anvendelse, bekrefter Kjøper ved underskrift av denne kontrakt at garantisten får ugjenkallelig fullmakt til å returnere eventuelle utbetalinger til kontraktsmedhjelper, EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, slik at denne får avviklet et eventuelt inneståelsesansvar overfor kjøpers bank.

Utbetaling av renter forutsetter at renten totalt sett overstiger mer enn ½ rettsgebyr.

5.2 Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til pkt 2.3 være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider.

5.3 Dersom Kjøpers innbetalinger av kjøpesum og omkostninger forsinkes, blir morarenter beregnet og belastet kjøper. Hvis Kjøper vesentlig misligholder Kjøpekontrakten, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende innbetaling utover 30 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle, rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsvalg.

Ved forsinket betaling vil Selger også kunne stanse arbeidet med Kjøpers bolig selv om Selger ikke hever kontrakten.

Selger tar forbehold om hevning ved forsinket betaling, selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller hjemmelen til boligen.

5.4 Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jfr. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e).

5.5 EiendomsMegler 1 tilbyr eTinglysing av hjemmelsdokument og pantedokument gjennom "digital samhandling". Dette kan resultere i kortere behandlingstid og raskere oppgjør. Dersom eTinglysing skal benyttes må begge parter kunne signere elektronisk, hvis ikke må manuell tinglysing velges. Elektronisk signering krever BankID. Elektronisk pantedokument skal sendes til EiendomsMegler 1 Oslo AS avd. Nybygg OA, 976 756 673. Banker oppfordres til å sende intensjon gjennom "digital samhandling".

6. Heftelser m.m.

6.1 Boligsameiet har pant i hver seksjon. I tillegg har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jfr. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

6.2 For øvrig overdras Boligen fri for andre pengeheftelser enn de Kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.

6.3 Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter som er registrert under pengeheftelser i grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende infrastruktur, sameie- og naborforhold eller forhold pålagt av myndighetene, som veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse og bekostning av vei, samt vederlagsfri avståelse av nødvendig grunn til formålet.

6.4 Skjøte på seksjonen utstedes av megler. Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikkelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Vedlegg: Utkast til kjøpekontrakt

6.5 Etter overtakelse skal seksjonen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med Eierseksjonsloven av 2017 § 22.

6.6 Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom Selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må bankgaranti (§47) stilles, jfr. pkt. 4.1

7. Endringer og tilleggsarbeider

7.1 Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

7.2 Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelses-tidspunktet.

7.3 Dersom Kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig hos Selger eller den Selger måtte oppnevne.

7.4 Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse av å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

7.5 Selger eller den Selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført, jfr. kjøpekontrakten punkt 4.1.

7.6 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslovas § 44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

8. Medlemskap i boligsameie

8.1 Kjøper er innforstått med at man som kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65. Sameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesareal.

8.2 Kjøper plikter å rette seg etter Sameiets vedtekter, samt fra overtakelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Sameiet i konstituerende møte. Regler for styring og drift av Sameiet følges av Eierseksjonsloven av 2017.

8.3 Selger vil engasjere forretningsfører for Sameiet og for Sameiets regning.

Vedlegg: Utkast til kjøpekontrakt

9. Overtakelse og ferdigbefaring

9.1 Selgers frist til å ha boligen (boligseksjonen) klar til overtagelse fastsettes til 12 måneder etter at Kjøper har fått meddelt tidspunkt for start av byggearbeidene på den nye bebyggelsen omfattende boligen. Senest ved slik byggestart vil Selger også meddele kjøper forventet dato for overtagelse av boligen.

P.t. gjelder følgende:

4. kvartal 2023/1. kvartal 2024 (es□mert) *

Selger kan kreve overtagelse av boligen inntil fire måneder før den meddelte dato til ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet (endelig overtakelsesdato) skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Forsinket overtagelse i forhold til skriftlig meddelt endelig overtakelsesdato, gir Kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for boligen etter reglene i Bustadoppføringslova § 18. Det beregnes dagmulkt fra den opprinnelige endelige meddelte overtakelsesdato. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av overtagelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt

9.2 Vesentlig forsinkelse gir Kjøper rett til å heve kontrakten. Kjøper må i så fall gi melding til Selger om hevingskravet før overtagelse. Dersom Kjøper velger å heve kontrakten, skal Selger tilbakebetale innbetalte beløp og kjøper plikter å returnere/kvitte garantien for opphør.

9.3 Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbehandling ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Boligen besiktiges av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbehandlingen.

På overtakelsesforretningen skal Selger og Kjøper foreta en ferdigbefaring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra behandling, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter og sendes deretter til megler. Kjøper har rett til å deponere et beløp tilsvarende summen av feil og mangler på meglers klientkonto som sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen. Beløpet skal reduseres etter hvert som feil/mangler utbedres.

Boligen overtas i byggerengjort stand.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk. Dersom en av partene unnlater å møte til behandling uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke Kjøper rett til å nekte overtagelse.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal Selger snarest utbedre for egen regning.

Vedlegg: Utkast til kjøpekontrakt

9.4 Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på Boligen senest på overtakelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi det er gjenstående arbeider på fellesareal, det er trinnvis utbygging eller gjenstående rekkefølgebestemmelser el. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre ferdigstilling av gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen inntil ferdigattest foreligger. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en godkjent finansinstitusjon for beløpet.

Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt.

9.5 Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående arbeid skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

9.6 Risikoen for Boligen går over på Kjøper ved overtagelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt Boligen.

Alle utgifter vedrørende Boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av Kjøper fra og med overtakelsesdagen.

9.7 Overtagelse av Sameiets fellesarealer gjennomføres med Sameiets styre.

Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtagelses-befaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Dersom overtagelse(ne) gjennomføres før seksjoneringsbegjæringen for eiendommen er tinglyst, innkalles alle kjøperne av seksjoner i sameiet for å velge et "interimsstyre" som bl.a. skal gjennomføre overtagelse(ne). Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt, fullmakt til styret eller interimsstyret til å overta fellesarealene med bindende virkning.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtagelses-forretning avholdt etter Kjøpers overtagelse av Boligen. Sameiets Styre/Interimsstyre skal i så fall før overtagelse av Boligen sammen med Selger gå en forhåndsbehandling på fellesarealer. Det skal føres protokoll fra forhåndsbehandling der mangler som skal utbedres av Selger protokolleres.

Inntil overtagelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillingsgrad på forhåndsbehandling holdes tilbake på meglers konto. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en godkjent finansinstitusjon for beløpet.

Kjøper gir med sin underskrift på denne Kjøpekontrakten Sameiets styre/interimsstyre fullmakt til å foreta frigivelse av det tilbakeholdte beløp. Selger sørger for at det fra overtagelsesbefaringen protokolleres at styret/interimsstyret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, evt. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Selger kan alternativt kreve utbetaling av beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon. Garantibeløpet skal ikke være lavere enn verdien av gjenstående arbeider iht. overtagelsesprotokollen. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller Selger.

10. Garanti for oppfyllelse av avtalen

Selger stiller sikkerhet (garanti) for riktig oppfyllelse av kontrakten jfr. bustadoppføringslova § 12, tredje ledd med:

- 3 % av kjøpesum for krav fremsatt av Kjøper før overtagelse:

kr.

Vedlegg: Utkast til kjøpekontrakt

0,-

- 5 % av kjøpesum for krav fremsatt av kjøper på et senere tidspunkt, men senest 5 år etter overtakelse: kr. 0,-

Selger skal stille garantien straks etter avtaleinngåelsen. Dersom Selger har tatt forbehold om byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller om byggetillatelse, skal Selger stille garantien straks etter at forbeholdene er falt bort.

Garantiene vil bli stilt enten enkeltvis eller i form av samlegaranti. Originalene oppbevares hos megler frem til garantiens utløp, hvorpå de returneres til garantisten.

11. Forsikring

11.1 Selger holder bygningene forsikret frem til ferdigstillelse. Deretter må Boligsameiet selv sørge for forsikring.

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

11.2 Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller Selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen Kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

12. Mangler - reklamasjon

12.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV:

- a) holde igjen vederlag etter bustadoppføringslova § 31 eller deponere omtvista vederlag etter bustadoppføringslova § 49.
- b) kreve mangelen rettet etter bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33, eller heve kjøpekontrakten etter § 34,
- c) kreve erstatning etter § 35.

12.2 Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Boligen, må Kjøper reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon må gjøres gjeldende innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

12.3 Rettmessige mangler som er påberopt i rett tid, vil Selger utbedre vederlagsfritt for Kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

12.4 Cirka 1 år etter overtakelsen skal Selger innkalle til en kontrollbefaring av Boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av Kjøper og Selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Selger

side 9 av 11

Kjøper

Vedlegg: Utkast til kjøpekontrakt

12.5 Skulle det oppstå mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

12.6 Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter Selger ikke bærer risikoen for.

12.7 For utbedring av eventuelle mangler er Kjøper forpliktet til å gi Selger og dennes representanter adgang til Boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeid på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom Selger etter 3 ukers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister Kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at Kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

13. Særskilte bestemmelser

13.1 Kjøper kan avbestille Boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse.

13.2 Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver Kjøper.

13.3 Salgsprospektet er ikke bindende for Boligens detaljutføring og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

13.4 I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befarings vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med Selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

13.5 Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.

13.6 Kjøper godtar at Selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

13.7 Kjøper gir megler fullmakt til å formidle Kjøpers kontaktinformasjon til entreprenøren, forretningsfører, nettleverandør mv.

14. Tvister

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved Boligens vernetting.

Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

Vedlegg: Utkast til kjøpekontrakt

15. Forholdet til lovverk

Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 "Bustadoppføringslova" samt lov av 16.06.17 nr. 65 om eierseksjonen "Eierseksjonsloven" kommer til anvendelse på kontraktsforholdet.

16. Vedlegg

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest prospekt, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse; leveringsbeskrivelse, reguleringsplan med bestemmelser, grunnboksutskrifter, utkast til Sameiets vedtekter. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av Boligen.

17. Dato/Signatur

Partene samtykker i at enkelte personopplysninger, ikke sensitive, blir utlevert til Eiendom Norge og Eiendomsverdi for utarbeidelse av offentlige statistikker og analysearbeid.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene og ett Megler.

Sted, dato

Sted, dato

Selger

Kjøper

WTB Bygg AS
v/ Roy Tselentis og Finn Erik Walan iht.
firmaattest

Selger

side 11 av 11

Kjøper

GRØNVOLLVEGEN 15

Nabolaget Sørholtet/Smedstu - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Grønvold	4 min
Linje 420, 430, 437, 450	0.3 km
Nordby stasjon	5 min
Linje R13	2.6 km
Oslo Gardermoen	8 min

SKOLER

Gystadmarka skole (1-7 kl.)	4 min
409 elever, 20 klasser	3.3 km
Jessheim skole og ressursenter (1-7 kl.)	5 min
520 elever, 21 klasser	3.1 km
Hovin skole (1-7 kl.)	8 min
248 elever, 14 klasser	5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
394 elever, 18 klasser	2.6 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
340 elever	3.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	4 min
Jessheim videregående skole	6 min
1150 elever, 63 klasser	3.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LHL Campus Gardermoen	7 min
Quality Airport Hotel Gardermoen	12 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100



NABOSKAPET

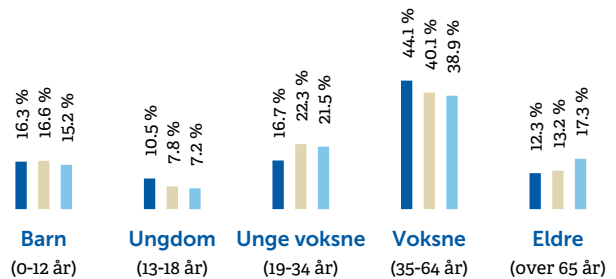
Godt vennskap 74/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

ALDERSFORDELING



Område

Sørholtet/Smedstu
Jessheim
Norge

Personer

1 538
23 007
5 328 198

Husholdninger

601
10 567
2 398 736



BARNEHAGER

Sørholtet barnehage (0-6 år)	17 min
79 barn, 4 avdelinger	1.3 km
Læringsverkstedet bhg. Nordbymoen (0-6 år)	21 min
124 barn, 6 avdelinger	1.7 km
Vifo Nordbyhagen barnehage (0-6 år)	22 min
90 barn, 5 avdelinger	1.8 km

DAGLIGVARE


Joker Jessheim	4 min
PostNord, søndagsåpent	3.4 km
Coop Extra Jessheim	5 min
Post i butikk, søndagsåpent	3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 92/100

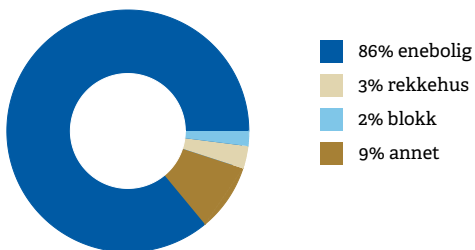
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 88/100

 **GATEPARKERING**
Lett 82/100

SPORT

-  **Romerike folkehøyskole** 14 min 
Fotball, friidrett 1.1 km
-  **Nordbytjernet sandvolleyballbane** 20 min 
Sandvolleyball 1.6 km
-  **Fresh Fitness Jessheim** 5 min 
-  **SATS Jessheim** 5 min 





BOLIGMASSE



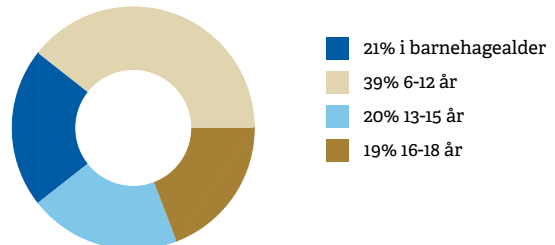
«Hyggelig nabolag hvor det er godt for ungene å vokse opp!»

Sitat fra en lokalkjent

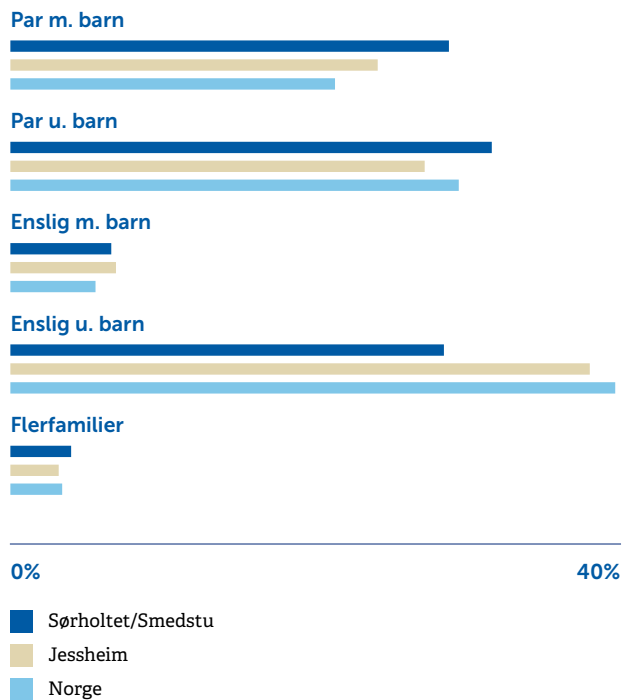
VARER/TJENESTER

-  **Jessheim Storsenter** 5 min 
-  **Vitusapotek Gardermoen Campus** 7 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

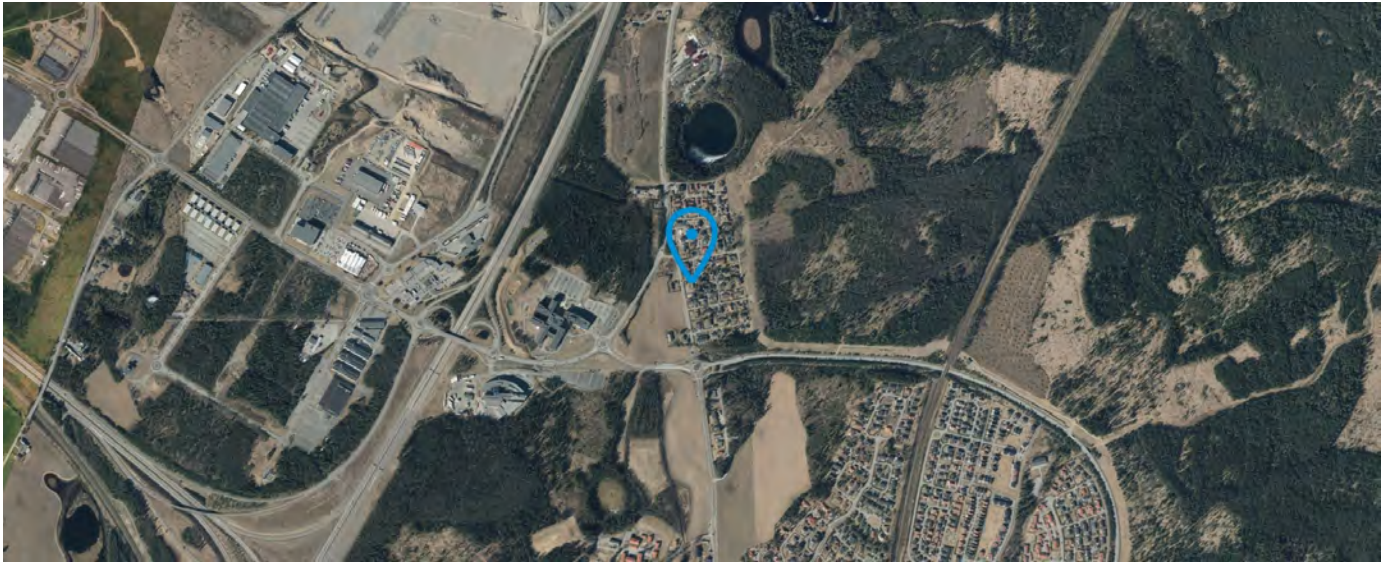


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	52%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 datagrunnet). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmedler 1 Oslo AS avd. Prosjekt kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Hos EiendomsMegler 1 Oslo Akershus får du 2 måneder gratis forsikring på hus/fritidshus og innbo.

Du får også innboforsikring med ubegrenset forsikringssum. Det gir deg trygghet for at du får tilbake det tingene dine er verdt. I tillegg inkluderer innboforsikringen flytteforsikring.

Trygghet når du virkelig trenger det

Det handler ikke bare om å tilby gode forsikringer, men også om å gi trygghet for at du får den oppfølgingen du trenger. Et raskt og riktig forsikringsoppgjør er det viktigste for folk flest, og vi jobber hele tiden for å gi deg den best mulige kundeopplevelsen.

Topp innboforsikring

- Du får dekket bygningsmessige endringer dersom noen i husstanden blir avhengig av rullestol som følge av ulykke eller medfødt handikap.
- Du får erstatning hvis gjenstandene dine blir stjålet fra motorvogn eller fritidsbåt.
- Den maksimale erstatningen er utvidet i forhold til standard innboforsikring.
- Dekker skader ved typisk uhell.
- Tyveri av sykkel dekkes hvor som helst med inntil 30 000 kroner.
- Vi tilbyr også en standard innboforsikring som dekker det viktigste.

Topp hus-/fritidshusforsikring

- Topp hus-/fritidshusforsikring er blant markedets beste og gir deg blant annet trygghetsgaranti. Alt du gjør av moderniseringer, påbygg og innredning i løpet av året blir automatisk medforsikret frem til hovedforfall.
- Du får også dekket vannskader som følge av utett yttertak og bygning.
- Dersom du ønsker egen dekning for insekter, sopp og råte kan denne kjøpes i tillegg.
- Fullverdigaranti, det vil si at ved totalskade bygger vi nytt hus uten å trekke fra for alder og slitasje. Rettshjelp inkludert i forsikringen.

Forsikringen blir levert av Fremtind, og vi anbefaler deg å lese deg opp på vilkårene på sparebank1.no/forsikring

EiendomsMegler 1 mottar kr 150 per aksepterte forsikring i kostnadsgodtgjørelse



Med **Topp innboforsikring** er flyttegodset ditt forsikret mot transportskade innen Norden



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 9 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 13 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 forbruker myndighetene 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 avgis.
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 angrenerett 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.

Oppdragsnr: 3120235001 / Cathrine Gundersen, tlf. 45613442

Grønvollvegen 15, 2067 Jessheim

Gnr. 1, bnr. 11, snr. 1 og snr. 2 i Ullensaker kommune (Ideell andel 1/1.)



Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 3120235001
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.02.2023

Cathrine Gundersen
eiendomsmegler

456 13 442
cathrine.gundersen@em1oav.no

EiendomsMegler 1 Oslo AS avd. Nybygg OA
Postboks 385 Sentrum, 0102 OSLO

eiendomsmegler1.no