



Velkommen til

Sørenstuvegen 23A og 23B

Velkommen til

Sørenstuvegen 23 A og 23B

Meget attraktiv familiebolig - Ditt nye hjem i et sentralt og samtidig barnevennlig boområde | 4 sov, 2 bad | Garasje

Prosjektet i Sørenstuvegen består av to flotte og praktiske deler i tomannsbolig. Boligene strekker seg over to gode etasjer, hvor du får en planløsning og stil det er lett å like!

Boligen ligger et steinkast fra både barne- ungdoms - og videregående skole. Man kan trygt si «gangavstand til alt».

- * Flott kjøkken fra Kvik med integrerte hvitevarer.
- * To rålekre bad.
- * Høyt under taket i 1. etasje.
- * Fire romslige soverom.
- * Stue i begge etasjer - perfekt for hele familien.
- * Vannbåren gulvvarme i hele 1. etg., samt bad i 2. etasje.
- * Opparbeidet uteareal med plen og singlet gårdsplass.
- * Garasje med mulighet for elbillader.



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

Tlf: 456 13 442

E-post: cathrine.gundersen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr. 8.190.000,-
	kr. 8.290.000,-
<u>Omkostninger</u>	kr 36.350,-
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr. 8.226.350,-
	kr. 8.326.350,-

<u>Antall soverom</u>	4
<u>Eiendomstype</u>	Tomannsbolig
<u>Eierform</u>	Eiet
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Energimerking</u>	Kommer ved overtakelse



Informasjon om prosjektet

Området

Adresse

Sørenstuvegen 23 A og 23B, 2066 JESSHEIM

Registerbetegnelse

Gnr. 4, bnr. 39 snr. 1 og snr. 2 i Ullensaker kommune.

Eiendommen er pt. ikke seksjonert, og det kan dermed komme endringer på adresse og eiendomsbetegnelsen iht. kommunal behandling.

Beliggenhet

Sørenstuvegen har en svært attraktiv beliggenhet på Jessheim med gangavstand til alt byen har å by på. Boligene vil ligge i et allerede veletablert og hyggelig boligområde.

I Sørenstuvegen har du kort vei til 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 i kort avstand 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 Spent 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 på gode togforbindelser fra bl.a. Jessheim stasjon. Hit kommer du deg til fots på ca. ti minutter, 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.

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. 10 minutter unna Skogstien som tar deg til bl.a Oslo, Hamar, Hønefoss eller Kongsvinger på ca. 40 min til ca. 1 time.. Alt dette har du så nært, og samtidig langt nok unna til at du slipper å tenke på støy og støv.

Bebyggelsen

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.

Eiendomstype

Tomannsbolig

Sameie

Sameiet vil bestå av to seksjoner.

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.

Sameiebrøk

Antatt sameiebrøk: 1/2

Byggeår

Ca. 2027

Areal

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger datert 05.11.24

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.

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Areal pr. etasje

Totalt areal pr. halvpart av tomannsbolig 180 kvm BRA-I

1. etasje: BRA-l: 89 kvm.
2. etasje: BRA-l: 91 kvm.

Integrert garasje og sportsbod pr. halvpart av tomannsbolig:

1. etasje: BRA-l: 24 kvm

Innhold

1. etasje: Gang, garderobe, bad/vask, åpen stue-/kjøkkenløsning.
2. etasje: Trapperom, stue, bad og fire soverom.

Garasje og sportsbod integrert i bygningskroppen.

Parkering

Parkering i garasje som er inkl. i bygningskroppen. For øvrig parkering på egen gårdsplass.

Det vil bli mulig å installere elbillader i garasjen som tilvalg.

Byggemåte

Tomannsboligen vil bli oppført i to etasjer i trekonstruksjon og bygget etter TEK 17.

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 med frontene 264 CORSIA dark oak og 544 AVOLIA med 2454 Marble Beige /DUO laminat benkeplate og underlimt sort vask med blandebatteri. Det medfølger hvitevarer i leveransen. Simens pyrolyseovn, Zanussi kjøl/frys og vaskemaskin, og iQ500 koketopp med integrert ventilator fra Simens.

Ved lang leveringstid eller andre leveringsproblemer fra leverandør kan utbygger bytte ut hvitevarene med tilsvarende produkter.

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.

BAD

Badene leveres i moderne farger (beigetone) 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, gang vil bli levert med fliser.

VEGGER:

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

Badene vil bli levert med fliser.

HILMING:

Hele boligen vil bli levert med malt gips.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 825.6 m²

Tomtestørrelsen for hus nr. 23A og nr. 23B tilsammen er ca. 825 kvm. Tomannsboligen vil bli seksjonert og det totale tomtearealet for hver seksjon vil utgjøre ca. 350 kvm. Tomtene vil bli pent opparbeidet med plen og singel.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Prosjektet består av en tomannsbolig med to seksjoner med en felles adkomstvei og snuplass.

Det må påregnes et felles vedlikeholdsansvar av dette området.

Begge seksjonene er solidarisk ansvarlig for felles vei og evt. fellesområder.

Vedtekter

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet, og ligger vedlagt salgsoppgaven. 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.

Økonomi

Prisantydning for 23A (ligger i østlig retning) kr. 8.190.000,- + omk

Prisantydning for 23B (ligger i vestlig retning) kr. 8.290.000,- + omk.

Kjøpsomkostninger

I tillegg til kjøpesum skal kjøper betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi (kr 1.750.000,-) Kr 35.000,-
- Tinglysingsgebyr for skjøte: kr 545,-
- Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk): kr 545,-
- Grunnbokskrift: kr 260,-

Til sammen: kr 36.350,-

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.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for hver bolig faktureres direkte fra Ullensaker kommune.

Erfaringstall fra tilsvarende boliger tilsier at de kommunale avgiftene vil ligge rundt kr. 25.000,- - 30.000,- pr. år, dog er dette kun et estimat, og det er Ullensaker kommune som vil fakturere dette etter overtakelse.

Dette inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing.

Eiendomsskatt

Det er pt. ikke innført eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

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.

Formuesverdi

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 markedsverdi. Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør 100% av markedsverdi. For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

Betalingsbetingelser:

Per kontraktssignering skal det innbetales 100.000,- av kjøpesum så fremt garanti iht. bustadoppføringslova §12 er stilt av selger. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av forskuddet samt innbetaling av restoppgjør. Resterende del av kjøpesum og omkostninger skal innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti i henhold til bustadoppføringslova §47.

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.

Eiendommen

Reguleringsforhold

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Hauganmyra» stadfestet 01.11.1976.

Det er gitt rammetillatelse for riving av eksisterende bolig og garasje den 25.04.2025 hvor det også ble søkt om ny tomannsbolig, denne ble avslått. Etter klage ble vedtaket endret, og tillatelse ble innvilget.

Det ble gitt rammetillatelse til å sette opp en tomannsbolig den 26.06.25.

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) ble vedtatt av kommunestyret den 17.06.2025, se vedlagt plankart, evt. se kommunens nettsider.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Det vil ikke bli installert vannmåler.

Grunn- og miljøforhold

Grunnforhold

Eiendommen ligger i område under marin grense. Geoteknisk notat datert 24.09.2025 er lagt til grunn for tillatelsen.

Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er gitt positiv VA-uttalelse fra kommunens VA-myndighet, 29.10.2024, sak 24/8122. Det mangler imidlertid positiv VA-uttalelse for rivingen, noe som må sendes inn ved søknad om igangsettingstillatelse.

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:

1996/9918-1/10 02.12.1996 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om bebyggelse

GJENSIDIGE RETTIGHETER

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Legalpant

Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadene størrelse.

Energi

Oppvarming

Det leveres vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje og bad i 2. etasje.

Balansert ventilasjon.

Info energiklasse

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. Boligene vil få en høyere

energimerking om man installerer luft til vann varmepumpe som selges som tilvalg.

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

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.

Utleie

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Eier

Eier

Wilbergs Hus AS

Vilkår og bestemmelser

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".

Hvitvaskingsregler

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.

Ferdigstillelse / Overtagelse:

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.

Estimert ferdigstillelse er 2. kvartal 2027.

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 oppgjørs- 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.

Boligene leveres i byggrengjort stand.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. 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 gjenstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Sameiets styre eller interimsstyre vil representere hver sameier på overtagelsesforretning. Overtagelse av fellesarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Kjøper gir styret fullmakt til å disponere tilbakeholdt beløp på vegne av sameie og fristille tilbakeholdet ovenfor selger, så snart arbeider er utført og styret har signert overtagelsesprotokoll på disse arbeidene.

Tilpassing 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 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.

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 på 50% er oppnådd
- tilfredsstillende finansiering for prosjektet
- at selgers ledende organer beslutter igangsetting av prosjektet, eventuelt av det enkelte byggetrinn

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 byggarbeidene for prosjektet, eventuelt det enkelte byggetrinn, er besluttet, vil kjøper også motta dato for planlagt overtakelsesdato.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.12.2026, 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.

Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter uten varsel.

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.

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. Utsikt vist i illustrasjoner kan avvike noe fra faktiske forhold. Det informeres om at det er brukt flere bilder fra tidligere tomannsbolig utbygger har satt opp, det må påregnes avvik.

Byggeaktivitet

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil alle boenheter og utomhusanlegg er ferdigstilt. Fordeling av kostnader til oppvarming/strøm i byggeperioden vil bli gjort i samråd med forretningsfører og styret.

Generelle forutsetninger og forbehold:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøper. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger forbeholder seg retten til å inngå på vegne av sameiet, avtale med forsikringsselskap og leverandør om tv og bredbåndsignaler samt driftsavtaler på de ulike tekniske fag.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt med tilhørende vedlegg. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forbehold som kjøper er gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring av unnlatt å sette seg inn i.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når (dato) forbehold er bortfalt/rafalt.

Skjeggkre

Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives 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 me-tode 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.

Kjøpstilbud

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.

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.

Endring til eller fra «AS» godkjennes ikke.

Endringer senere enn 2 mnd. før overtakelsen godkjennes ikke.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må betales i sin helhet.

Finansiering

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 planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Informasjon til salgsoppgaven

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

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

Megler

Oppdragsansvarlig

Cathrine Gundersen

eiendomsmegler

cathrine.gundersen@em1ostlandet.no

Tlf: 456 13 442

Meglers vederlag

Megler har prosent provisjon pr. solgte enhet. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

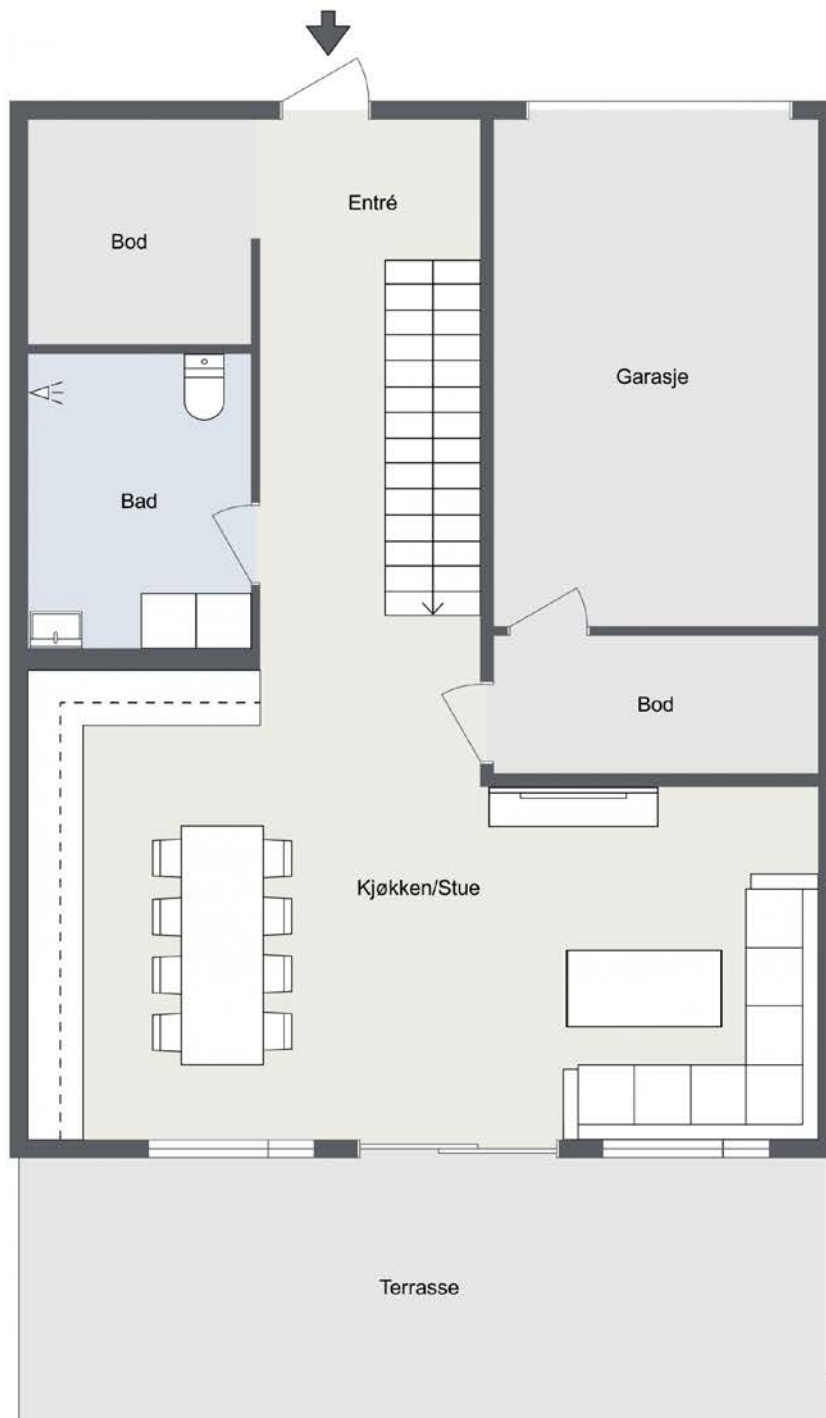
Meglerforetak

EiendomsMegler1 Oslo AS, avd. Prosjekt, foretaksnummer: 976 756 673, Youngstorget 5, 0181 Oslo.





E-01A 1. Etasje











E-02A 2. Etasje











Sørenstuvegen 23

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 fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utforming 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 og stående kledning, ut lekting for liggende og stående panel, beslag, musebånd, 9mm GU gips, reisverk 36 x 198, 200 mm isolasjon, dampsperre, 48 x 48 lekter, og gips 12,5mm eller andre veggplater.

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) eller andre takplater på nedforet himlingslekter (48x48mm).

Husene leveres med valmet tak. Tak med takverk og dobbeltkrum takstein. Utbygg leveres med takpapp.

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 og balkongdører leveres med svart utførelse utvendig og innvendig.

INNENDIG 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, men ikke i garasje og på badrom i 2. etasje.

Vegger og takoverflate: Sparklet og malt. Listefri overgang mellom tak/vegg og rundt vinduer i første etasje. Alle rom i andre etasje leveres med taklister og lister rundt vinduer.

Sparkling og maling leveres i henhold til NS3420-T normal estetisk klasse K2 unntatt garasje som leveres i K1. Farger kan variere. Standard innervegger er isolert. Listfrie overganger (tak og vinduer) kan ved svingninger i luftfuktighet sprekke opp (10-12mm). Dette er ikke reklamasjonsgrunnlag. Det kan forekomme forhøyninger fra innsparklet delprodukt i for eksempel forsterkninger av gips hjørner. Dette er ikke reklamasjonsgrunnlag.

Bad/Vaskerom/WC/Entre

I våtrom leveres gulv og veggfliser i 600x600. Se punkt om våtromsmoduler. Gulv i entre og bod/garderobe i 1 etasje leveres med 600x600 fliser og listefri overgang mellom tak og vegg.

GULVLISTER/UTFORINGER /INNENDIGE DØRER/TRAPP

Listverk og foringer leveres. Listverket leveres av type glattkant og er behandlet. Listverk vil ha synlige spikerhoder og kan ha mindre glipper mot vegg/gulv. Fuging ved listverkets overgang til vegg og gulv inngår ikke. Alle tak og vinduer er listefrie i 1 etasje. I 2. etasje er det lister i tak og rundt vinduer.

Innvendige dører er type Swedoor Unique 01L, eller tilsvarende med sorte dørhåndtak.

Det leveres trapp med eiketrinn, vanger, spiler og håndløpere i samme farge som vegg. Trappe vangen mot vegg kan ha mindre glipper (2-10 mm). Fuging ved vangs overgang til vegg inngår ikke.

KJØKKEN

Det leveres kjøkkeninnredning fra Kvik til en verdi av kr 156.000.

Eventuelle kostnader utover kr 156.000 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 med frontene 264 CORSIA dark oak og 544 AVOLIA med 2454 Marble Beige /DUO laminat benkeplate og underlimt sort vask med blandebatteri.

Det medfølger hvitevarer i leveransen. Simens pyrolyseovn, Zanussi kjøl/frys og vaskemaskin, og iQ500 koketopp med integrert ventilator fra Simens. Ved lang leveringstid eller andre leveringsproblemer fra leverandør kan utbygger bytte ut hvitevarene med tilsvarende produkter.

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

GARDEROBE

Eventuelle garderober vist på tegninger er ikke medtatt i leveranse, men viser bare muligheter for plassering av flere skap/skyvedørgarderober. 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/vaskerom: 1 Bad og 1 bad med vaskerom leveres i egne moduler fra Boxen AS. Våtromsmoduler er et system for ferdig innredet bade/vaskerom 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 120 fliser på gulv og vegger. Taket er gipset og hvitmalt med downlights. Baderomsmøblene er i lys trefarge har hvit benkeplate vask med sorte blandedbatterier 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.

I modulen med vaskerom leveres det hvit innredning med sort laminat benkeplate. Det leveres ikke hvitevarer til vaskerommet, men det er klargjort for opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Da våtromsmodulene er prefabrikkerte, er det ikke mulig å gjøre endringer i disse rommene. Se prospekt og bilder for ytterligere detaljer. Boligen er ferdig bygd og de faktiske badene kan ses på visning.

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 DISTRIBUTJON/VANNDISTRIBUTJON

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 tilsvarende 225l, elektrisk distribusjon og vanndistribusjon.

Det vil forekomme innkassinger og ned/ut foringer i forbindelses 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.

OPPVARMING

Det leveres vannbåren gulvvarme gjennom Kardia Eco. Det er vannbåren varme i alle gulv i 1. etasje men ikke i garasje. I tillegg er det vannbåren varme i våtrommet i 2 etasje. Luft til vann varmepumpe er ikke inkludert, men tur/retur rør og trekkerør til strøm/styring er klargjort. Innstilling av vannbåren varme krever at man setter seg inn i brukermanualen for å justere det best mulige forholdet mellom energiforbruk og komfort.

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 røykvarsler med batteri backup og 230V. Punkt for TV/bredbånd leveres ferdig oppkoblet i skap, med 2 uttak pr. punkt. Det leveres utelamper. Astrour for styring av utelamper. Stikkontakter leveres i inntrukket, montert liggende. Det gjøres klart til EL bil lader i garasje. EL bil laderen er tilvalg.

Våtromsmoduler leveres med downlights. Øvrige rom leveres med lyspunkt i tak og downlights som spesifisert i punktliste.

Punktliste;

Sørenstuvegen 23. Punktliste								
	Stikk	Tv-plass. 6 uttak + boks Tv	Nek 700 norm	Lyspunkt	Bryter	Div. punkt		Downlight
1.etg			1 boks m/rør IKT, 1 stk dbl stikk					
Entré/gang 14,0	3				1			5
Garderobe 5,8	1				1			2
Sportsbod	1			1	1			
Stue/kjøkken 38,5	14	1	1	4	3			8
Garasje	3			1	1			
Ute inngang					1			4
Ute terrasse	1							2
Ringeklokke						2		
2.etg								
Stue 18,9	4	1		1	2			6
Gang 11,8	2				1			2
Soverom 17,9	5		1	2	2			
Soverom 12,4	4		1	1	1			
Soverom 11,5	3		1	1	1			
Soverom 8,9	3		1	1	1			
Sum	44	2	5	12	16	2	81	29

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 med ferdigplen. Gårdsplassen leveres ferdig singlet. Det er klargjort med singel til platting på sørsiden av huset..

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.

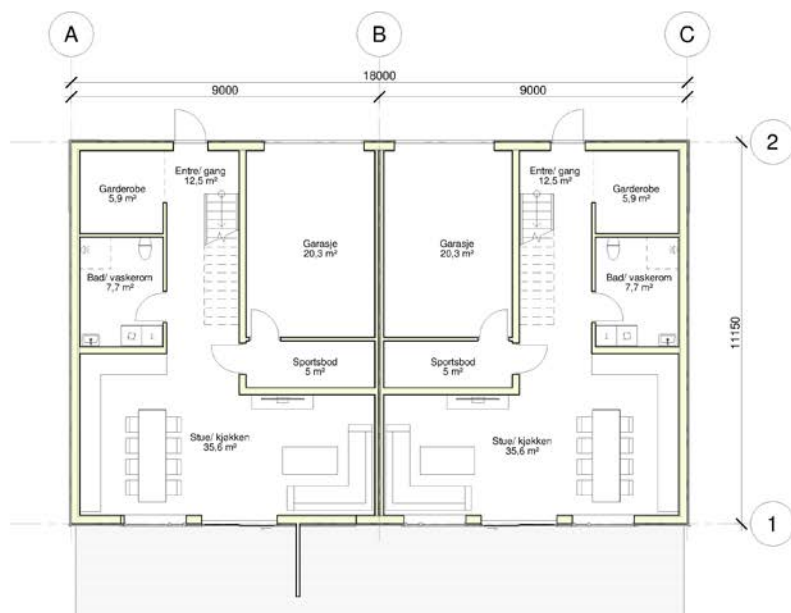
Selger tar forbehold om mindre justering av oppgitt areal. Selger tar videre forbehold om endringer av utomhusanlegg og fellesareal.

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 på grunn av forhold som vinter/frost som hindrer ferdigstillelse av utearealer.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Jessheim 15. september 2025



Sørenstuvegen 23

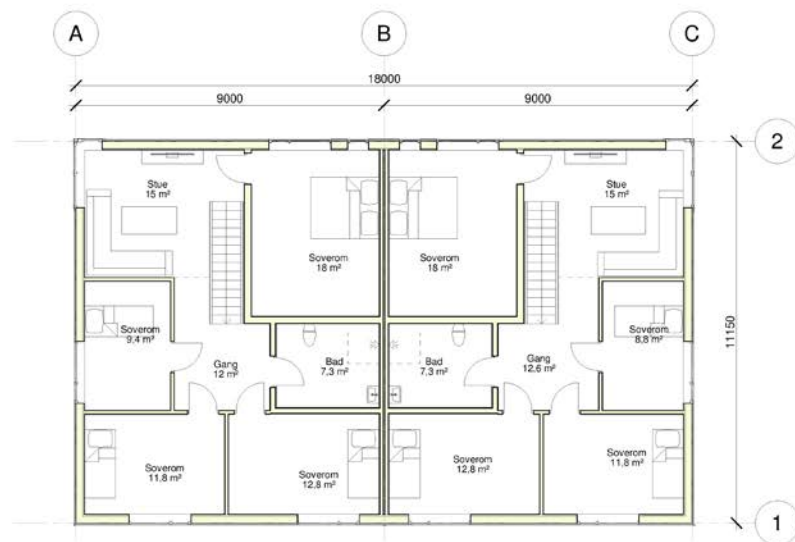
E-01

Plan 1. etasje

1 : 100

Søknad 25.02.25





Sørenstuvegen 23

E-02

Plan 2. etasje

1 : 100

Søknad 25.02.25





Sørenstuvegen 23

E-05

Perspektiv

Søknad 05.11.24





Fugleperspektiv fra nord



Fugleperspektiv fra sør

Sørenstuvegen 23

E-04

Perspektiv

Søknad 05.11.24





Sørenstuvegen 23

E-06

Perspektiv

Søknad 05.11.24





Fasade mot vest
1 : 100

Ingen terrengending



Fasade mot sør
1 : 100

Ingen terrengending



Fasade mot nord
1 : 100

Ingen terrengending



Fasade mot øst
1 : 100

Ingen terrengending

Sørenstuvegen 23

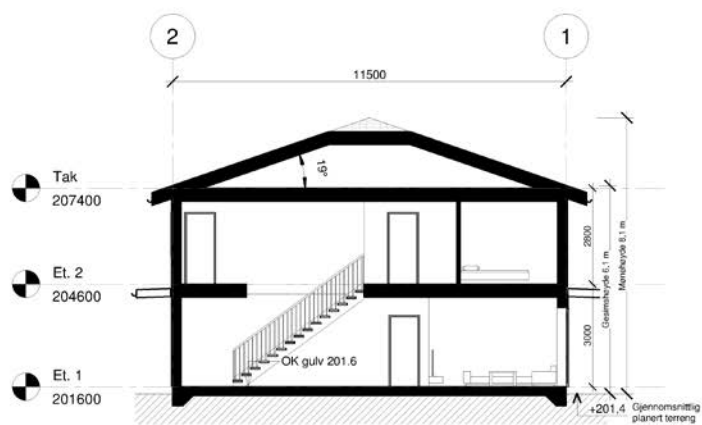
E-03

Fasader

1 : 100

Søknad 05.11.24





Sørenstuvegen 23

E-07

Snitt

1 : 100

Søknad 05.11.24





SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 4/39

Areal: 825,6

Ref. system: EUREF 89

Målestokk: 1:500

Ullensaker kommune

Dato: 23.09.2024



Sørenstuvegen 23

D-01

Situasjonsplan

1 : 500

Søknad 05.11.24



MUA
1 : 500

Tomteareal	825,6			
Bruksareal BRA	1. etasje	2. etasje	Totalt pr boenhet	Totalt for begge boenheter
Hoveddel	73,5	94,2	167,7	335,4
Tilleggsdel	19,1		19,1	38,2
Totalt			186,8	373,6
Bebygg areal BYA			105,2	210,4
Parkeringsareal				36
Totalt BYA m. Parkering				246,4
%BYA				29,8
Bruttoareal BTA	105,1	105,1	210,2	420,4 (38,2 m2 av dette er tilleggsareal)





ULLENSAKER
KOMMUNE

Arkiv:

Arkivsak: 24/9352- 27

Saksbehandler: Susann Håkenstad

Dato: 26.06.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 106/25	Formannskapet	26.08.2025

Behandling av klage - Gnr 4 bnr 39 - Sørenstuvegen 23 - Riving - Enebolig - Garasje - Nybygg - Tomannsbolig

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge. Vedtaket i søknad om rammetillatelse datert 25.04.2025 opprettholdes.

Klagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling av klagesaken.

Kort sammendrag:

Ullensaker kommune mottok søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende bolig og garasje, og oppføring av ny tomannsbolig fra søker Jessheim arkitekter på vegne av tiltakshaver Dark Matter AS datert 19.11.2024. Søknaden ble komplettert 03.04.2025.

Kommunen ga rammetillatelse for riving av enebolig og garasje, og avslag på søknad om rammetillatelse for oppføring av ny tomannsbolig i vedtak datert 25.04.2025.

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver, Dark Matter AS, i klage datert 14.05.2025.

Formannskapet 26.08.2025:

Behandling:

Forslag fra Frp, og H, foreslått av Tom Staahle, Fremskrittspartiet

Klagen tas til følge. Vedtaket i søknad om rammetillatelse datert 25.04.2025 endres og tillatelse

Innvilges

Argumenter som taler for:

- Området er preget av variert bebyggelse og har ingen enhetlig utforming. Det betyr at dette tiltaket ikke bryter med omgivelsen

- Det er innvilget å rive eksisterende bebyggelse. I det innrømmer man at det forventes å komme ny bebyggelse på eiendommen.
- Det er etablert tilsvarende bygg som her søkes oppført i nærområdet og det er attraktivt i Ullensakers boligmarked
- Tiltakshaver har endret fargevalg på det planlagte tiltaket for å møte ønsket fra naboer
- Tiltakets volum er under maksbegrensningene i kommuneplanen med hensyn til høyde
- Det er lagt opp til etablering av biloppstillingsplasser på terreng i tillegg til integrert garasje noe som fremstår mindre dominerende
- det nye tiltaket plasseres lengre fra vegen enn eksisterende bolig som er en bedre utnyttelse av eiendommen
- Omsøkt tiltak har gode arkitektoniske løsninger i tråd med den tidsalder vi lever i
- Kommunen erkjenner i sin dialog med tiltakshaver at området har variert bebyggelse og utforming. Da faller dette argumentet bort i vurderingen av å gi en tillatelse

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentanter.

Votering

Repr. Staahles innstilling fikk 6 stemmer (FrP, H og U) mot 5 stemmer (AP og SP) avgitt for kommundirektørens innstilling.

FSK - PS 106/25 Vedtak:

Klagen tas til følge. Vedtaket i søknad om rammetillatelse datert 25.04.2025 endres og tillatelse

Innvilges

Argumenter som taler for:

- Området er preget av variert bebyggelse og har ingen enhetlig utforming. Det betyr at dette tiltaket ikke bryter med omgivelsen
- Det er innvilget å rive eksisterende bebyggelse. I det innrømmer man at det forventes å komme ny bebyggelse på eiendommen.
- Det er etablert tilsvarende bygg som her søkes oppført i nærområdet og det er attraktivt i Ullensakers boligmarked
- Tiltakshaver har endret fargevalg på det planlagte tiltaket for å møte ønsket fra naboer
- Tiltakets volum er under maksbegrensningene i kommuneplanen med hensyn til høyde
- Det er lagt opp til etablering av biloppstillingsplasser på terreng i tillegg til integrert garasje noe som fremstår mindre dominerende
- det nye tiltaket plasseres lengre fra vegen enn eksisterende bolig som er en bedre utnyttelse av eiendommen
- Omsøkt tiltak har gode arkitektoniske løsninger i tråd med den tidsalder vi lever i
- Kommunen erkjenner i sin dialog med tiltakshaver at området har variert bebyggelse og utforming. Da faller dette argumentet bort i vurderingen av å gi en tillatelse

Bakgrunn for saken:

Det ble søkt rammetillatelse for riving av eksisterende bolig og garasje, og oppføring av ny tomannsbolig fra søker Jessheim arkitekter på vegne av tiltakshaver Dark Matter AS datert 19.11.2024. Søknaden ble komplettert 03.04.2025.

Kommunen ga rammetillatelse for riving av enebolig og garasje, og avslag på søknad om rammetillatelse for oppføring av ny tomannsbolig i vedtak datert 25.04.2025. Følgende vedtak ble fattet:

«Din søknad om rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig mottatt hos Ullensaker kommune 19.11.2024, komplett for behandling 03.04.2025 avslås.

Din søknad om rammetillatelse for riving av enebolig og garasje mottatt hos Ullensaker kommune 19.11.2024, komplett for behandling 03.04.2025 godkjennes.

Tillatelsen omfatter:

- Riving av enebolig.
- Riving av garasje.

Avslaget omfatter:

- Oppføring av tomannsbolig.

Avslaget ble varslet to ganger, først i brev datert 19.12.2024 og igjen i brev datert 20.01.2025. I begge varslene anbefalte kommunen at tiltaket skulle omprosjekteres, slik at det fikk en utforming som innehar gode visuelle kvaliteter, og som er bedre tilpasset områdets karakter jf. pbl. § 29-4 og kommuneplanens arealdel §18.1.1. Tiltakshaver og ansvarlig søker besluttet å ikke omprosjektere tiltaket. Byggets utforming har derfor vært den samme hele tiden.

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver, Dark Matter AS, i klage datert 14.05.2025.

Saksopplysninger:

Omsøkte tiltak

Det er omsøkt riving av en eksisterende enebolig og garasje med samlet BYA på 110m² for oppføring av en tomannsbolig med integrerte garasjer, BYA på 210,4 m² og BRA på 373,6 m². Det nye tiltaket har følgende utforming:



Sørenstuvegen 23

E-05

Perspektiv

Søknad 26.02.25





Kommunen varslet avslag første gang i brev datert 29.11.2024. I varselet la kommunen vekt på at tiltaket ikke innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, og at det heller ikke er tilstrekkelig tilpasset dets bygde og naturlige omgivelser. Det ble også lagt vekt på en av nabomerknadene i saken, som blant annet gikk på fargevalg, og at bygget fremstår dominerende overfor annen bebyggelse i området. Kommunen anbefalte derfor at tiltaket skulle omprosjekteres slik at det fikk en utforming som innehar gode visuelle kvaliteter, og som er bedre tilpasset områdets karakter jf. pbl. § 29-4. Det ble samtidig varslet om at dersom de ønsket å opprettholde søknaden slik den forelå måtte det påregnes et avslag.

Tiltakshaver kom med et tilsvaret til varselet om avslag datert 07.01.2025. I tilsvaret ble det lagt vekt på at de mente nabomerknadene gikk på byggets farge og ikke nødvendigvis at bygget virket dominerende, og at de derfor ville gi bygget en grå farge fremfor sort. De reagerte også på at byggesak anvendte plan og bygningsloven §29-2 som avslagshjemmel, og skrev blant annet at det var en «etablert praksis at § 29-2 tydeliggjøres gjennom reguleringsplaner slik at man ikke lener seg på en skjønnsmessig vurdering fra byggesak til byggesak.»

Det ble også argumentert for at tilsvarende prosjekt tidligere har blitt godkjent andre steder i kommunen, at tiltakets volum er under maksbegrensningene i kommuneplanen med hensyn til høyde, at etablering av biloppstillingsplasser på terreng i tillegg til integrert garasje fremstår mindre dominerende, og at det nye tiltaket plasseres lengre fra vegen enn eksisterende bolig. Tiltakshaver redegjorde også for at Sørenstuvegen ikke har en enhetlig karakter, men at området består av mange ulike bolighus med ulik karakter. Tiltakshaver la også vekt på at de mente tiltaket hadde gode arkitektoniske kvaliteter i seg selv, slik som valmtak med gesimskasser fremfor saltak, skillevegg mellom uteområder, veksling mellom stående og liggende panel, og hjørnevindu.

Kommunen ga en tilbakemelding på tilsvaret, og varslet nok en gang avslag i saken. I brevet la kommunen spesielt vekt på at kommuneplanens bestemmelser knyttet til høyde og utnyttelsesgrad må sees i sammenheng med øvrige krav som blant annet følger av kommuneplanens § 18.1.1 første ledd som sier at «Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets naturlige omgivelser, plassering og omkringliggende bebyggelse.» Dette innebærer at tiltak som er innenfor volumbegrensningen i planen fremdeles kan ha en utforming som ikke er i tråd med kravene til stedstilpassing og visuelle kvaliteter.

Når det kommer til områdets karakter bekreftet kommunen at vi var enige i tiltakshavers redegjørelse for at det er en variert utforming av boligene i nabolaget. Det ble likevel bemerket at området uansett har en etablert skala, særlig blant de nærmeste naboene, og at det hovedsakelig

består av eneboliger i 1-1,5 etasjer og forholdsvis lite volum. Der volumet er større bemerket kommunen også at boligene ofte er delt opp med fasadesprang og nedtrapping, noe omsøkte tiltak ikke er. Kommunen orienterte om at vi ikke kunne se at det kom frem nye opplysninger i tilsvaret som endret vår oppfatning av tiltakets forhold til pbl § 29-2 og kommuneplanens § 18.1.1, og anbefalte derfor nok en gang at tiltaket skulle omprosjekteres. Det ble også igjen varslet at dersom man besluttet å gå videre med søknaden slik den forelå, måtte det påregnes et avslag.

Ansvarlig søker uttrykket at det var utfordrende å forstå «kommunens premisser med hensyn til faktagrunnlag og metodebruk.» og ba derfor om at søknaden skulle behandles så snart som mulig slik den forelå, og uttrykket et ønske om at den skulle fremmes for politisk behandling. Søknaden ble videre komplettert 03.04.2025.

Kommunen avsto som varslet deler av søknaden med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2 og kommuneplanens arealdel § 18.1.1 i vedtak datert 25.04.2025. Det ble imidlertid gitt tillatelse til riving av eksisterende bolig og garasje ettersom kommunen ikke har avslagshjemmel for denne delen av tiltaket.

Avslaget ble påklaget av tiltakshaver Dark Matter AS. Klagen er datert 14.05.2025. Klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28 og klagen er fremsatt innen klagefristen fastsatt i forvaltningsloven § 29.

Kommunen fastholder sin vurdering som gitt i avslaget datert 25.04.2025. For å bidra til klarhet, er kommunens vurdering i avslaget gjengitt nedenfor:

«Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jf. plan og bygningsloven § 29-2 og kommuneplanens arealdel §18.1.1.

Kommunen kan ikke se at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, eller er tilstrekkelig tilpasset dets bygde og naturlige omgivelser. Det omsøkte tiltaket har et stort bygningsvolum som fremstår både massivt og dominerende sammenliknet med omkringliggende bebyggelse. Høyde og volum i sammenheng med mørk og monoton fargesetting, store tomme flater, ingen fasadesprang og lite detaljer gjør at bygget blir veldig dominerende og fremstår som lite tilpasset områdets karakter.

Den slake takvinkelen på valmtaket bidrar også til at taket oppleves flatt fra bakkenivå, noe som er med på å forsterke byggets uttrykk som et fremmedelement i området.

Med bakgrunn i vurderingen over har kommunen besluttet å avslå søknad om oppføring av tomannsbolig med hjemmel i plan og bygningslovens § 29-2 og kommuneplanens arealdel §18.1.1.»

Avslaget ble først varslet i brev datert 19.12.2024, og igjen i brev datert 20.01.2025. I begge varslene anbefalte kommunen at tiltaket skulle omprosjekteres, slik at det fikk en utforming som innehar gode visuelle kvaliteter, og som er bedre tilpasset områdets karakter jf. pbl. § 29-4. Tiltakshaver og ansvarlig søker har besluttet å ikke omprosjektere tiltaket. Byggets utforming har derfor vært den samme hele tiden.

I klagen legger tiltakshaver vekt på følgende momenter:

Forhold til lovverket og bestemmelser i kommuneplanens arealdel

Tiltakshaver er uenige i at bestemmelser i plan og bygningsloven § 29-2 og kommuneplanens arealdel § 18.1.1 kan benyttes i dette tilfellet og redegjør for at det vil være positivt å rive den eksisterende boligen på eiendommen ettersom denne ikke bidrar til å gi området gode visuelle kvaliteter. Det påpekes også at det vil være positivt at det nye tiltaket får en større avstand fra vegen enn dagens bolig.

Kommunen understreker at både plan og bygningsloven § 29-2 og kommuneplanens arealdel §18.1.1 er selvstendige avslagshjemler. Innholdet i de to bestemmelsene er i all hovedsak det samme. Kommunen er ikke uenig i vurderingen av at den eksisterende boligen er slitt og ikke nødvendigvis bidrar til å gi området gode visuelle kvaliteter. Det understrekes derfor at det ikke er gitt avslag på

den delen av søknaden som omfatter riving av dette bygget. Kommunens vurdering av visuelle kvaliteter og stedstilpassing er derimot knyttet til det nye tiltaket. Kommunen er også enig i at det vil være positivt at et eventuelt nytt tiltak får en større avstand fra vegen. Det bemerkes i den sammenheng at det nye tiltaket fremdeles er plassert nærmere vegen enn 15 meter, og derfor har vært avhengig av dispensasjon fra veglova §29, noe kommunens vegmyndighet har innvilget.

Tilpassing til områdets karakter

Når det kommer til tilpassing til områdets karakter redegjøres det for at de har hatt god dialog med naboene, og at enkelte av naboene heller ikke har hatt noen merknader til tiltaket. Tiltakshaver kan ikke se at en «klassisk bolig med valmet tak er et fremmed element i området, selv med grå farge.» og bemerker at det ligger en grå enebolig med valmet tak i umiddelbar nærhet til tiltaket. De mener også at det er svært variert bebyggelse i området og at det derfor vanskelig å kunne forutse hva man skal tilpasse seg til i området.

Kommunen har i sin tilbakemelding gitt klart uttrykk for at det ikke er valmtak og sort/mørk grå fasadefarge alene som gjør at vi vurderer at tiltaket ikke er i tråd med pbl. §29-2 og kommuneplanens arealdel §18.1.1. Det har gjentatte ganger blitt nevnt at det er kombinasjonen av uheldige elementer som gjør at tiltaket blir for lite tilpasset områdets karakter. Helt konkret har kommunen pekt på, «*høyde og volum i sammenheng med monoton fargesetting, store tomme flater, ingen fasadesprang og lite detaljer*». Til sammenlikning er den grå boligen med valmtak tiltakshaver refererer til en enebolig i en etasje med inntrukket inngangsparti, detaljer på rekkverk og fargesatt vindusomramming.

Når det kommer til områdets karakter er kommunen delvis enig i tiltakshavers redegjørelse for at det er en variert utforming av boligene i nabolaget. Det bemerkes likevel at området uansett har en etablert skala, særlig blant de nærmeste naboene, og at det hovedsakelig består av eneboliger i 1-1,5 etasjer og forholdsvis lite volum. Der volumet er større er boligene ofte er delt opp med fasadesprang og nedtrapping, noe omsøkte tiltak ikke er.

Volum

Når det kommer til volum bemerker tiltakshaver at gesims- og mønehøyde er lavere enn maksbegrensningen i kommuneplanens arealdel. De mener også at det å etablere to biloppstillingsplasser på terreng og to i garasje fremstår mindre dominerende enn om all parkering skulle vært i garasje. Når det kommer til takform redegjøres det også for at valg av valmtak fremfor saltak gir et mindre volum, er mer visuelt tiltalende og reduserer sol- skyggeproblematikk. Det bemerkes også at takvinkelen er brattere enn dagens situasjon. Tiltakshaver er derfor uenig med kommunens vurdering av at taket vil fremstå flatt sett fra bakkeplan.

Kommunen vil nok en gang understreke at kommuneplanens bestemmelser knyttet til høyde og utnyttelsesgrad må sees i sammenheng med øvrige krav som blant annet følger av kommuneplanens § 18.1.1 Dette innebærer at tiltak som er innenfor volumbegrensningen i planen fremdeles kan ha en utforming som ikke er i tråd med kravene til stedstilpassing og visuelle kvaliteter. Kommunen ønsker også å oppklare at det ikke nødvendigvis er takvinkelen i seg selv som gjør at taket oppleves flatt fra bakkeplan, men at det er kombinasjonen av byggets høyde, takform og takvinkel som gir dette inntrykket. Dette kommer også tydelig frem på innsendte illustrasjoner.

Sosiale forhold

Avslutningsvis i klagen redegjør tiltakshaver for at oppføring av tiltaket vil være en «betydelig oppgradering av nabolaget» og at oppføring av to sentrumsnære boenheter vil tiltrekke seg familier med god økonomi som ønsker seg sentrumsnære boliger med god standard.

Kommunen er ikke uenig i at å rive og /eller en slitt enebolig som står til forfall vil være et positivt tiltak for nabolaget. Det påpekes derfor nok en gang at det ikke er gitt avslag på denne delen av søknaden. Kommunen bemerker likevel at et nytt tiltak må være bedre tilpasset nabolaget det blir en del av, og at det skal inneha gode visuelle kvaliteter i seg selv. Når det kommer til sosiale og økonomiske forhold, er ikke dette momenter kommunen kan legge til grunn i sin behandling av søknaden.

Vurderinger og konsekvenser:

Økonomi:

Ikke relevant

Miljø:

Ikke relevant

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Ikke relevant

Universell utforming:

Ikke relevant

Folkehelse:

Ikke relevant

Forebygging av kriminalitet:

Ikke relevant

Barn og unges interesser:

Ikke relevant

Forslag til alternativer:

Kommunedirektøren har ingen alternative forslag til innstilling.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunen kan med bakgrunn i vurderingen over ikke se at det kommer frem nye opplysninger i klagen som endrer vår oppfatning av tiltakets forhold til pbl § 29-2 og kommuneplanens § 18.1.1.

Klagen tas med bakgrunn i vurderingen over ikke til følge, men oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.



ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8808198

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
15.10.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 4 BNR: 39 SNR:

Forespørsel datert: 14.10.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 825,6 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 kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Hauganmyra» stadfestet 01.11.1976.

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

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. Formannskapet vedtar innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 24960,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt .

Garasje byggemeldt 1995.

Tilbygg byggemeldt 1977.

Det er gitt rammetillatelse for riving av eksisterende bolig og garasje den 25.04.2025 hvor det også ble søkt om ny tomannsbolig, denne ble avslått. Etter klage ble vedtaket endret, og tillatelse ble innvilget.

- | | |
|---|--|
| ☐ Har ferdigattest. | ☒ Har ikke ferdigattest. |
| ☐ Har midlertidig bruksattest. | ☒ Har midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL. for hver seksjon.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen

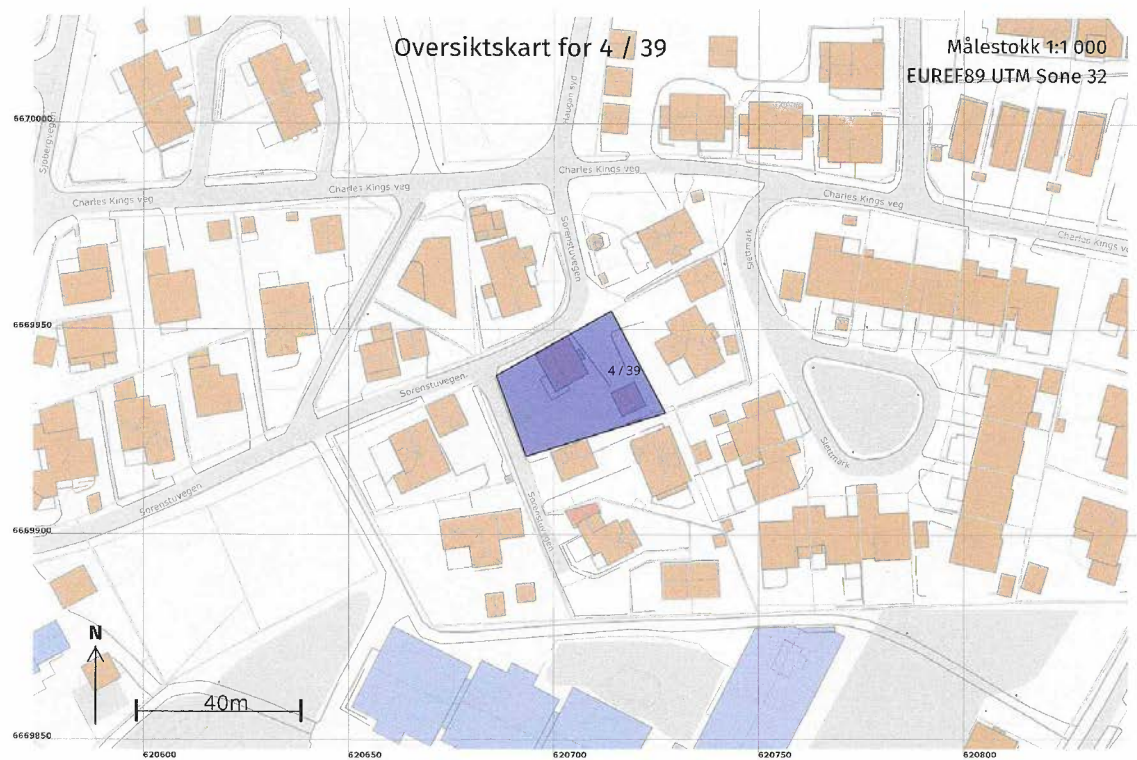


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| ☐ | Reguleringsplan. |
| ☐ | Reguleringsbestemmelser. |
| ☐ | Bebyggelsesplan. |
| ☒ | Kommunedelplan. |
| ☒ | Matrikkelbrev. |
| ☒ | Ferdigattest. |
| ☐ | Midlertidig bruksattest. |
| ☒ | Eiendomskart. |
| ☒ | VA-kart. |
| ☐ | Støykart. |

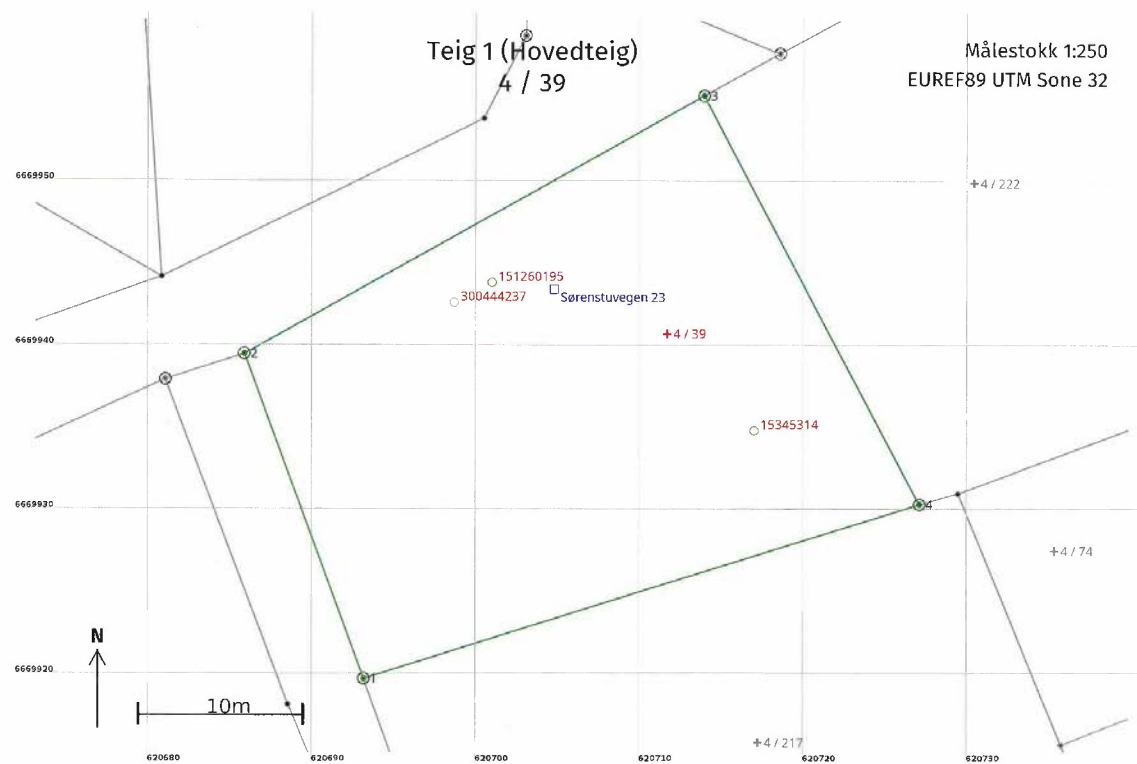




15.10.2025 08:40

Matrikelbrev for 3209 - 4 / 39

Side 7 av 9



15.10.2025 08:40

Matrikkelbrev for 3209 - 4 / 39

Side 8 av 9



TINGLYST

02 DES. 1996

EIDSVOLL
SORENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR: 9918

ERKLÆRING

Undertegnede som eiere av gnr. 4 bnr. 222
gnr. 4 bnr. 39, gnr. 4 bnr. 217
gnr. 4 bnr. 37, gnr. bnr.
gir herved de enkelte eiere rett til uten erstatning for
grunnen å legge vann- og kloakkledning over min eiendom etter
den i marken utstrukne ledningstrace. Videre gis eierne rett
til å føre tilsyn med ledningen og utføre alle nødvendige
reparasjoner av denne.

Erstatning for skade og ulempe ved anlegget skal såfremt
minnelig overenskomst ikke oppnås - avgjøres ved lovlig
skjønn etter at anlegget er ferdig.

Jeg forplikter meg til ikke å bygge over ledningen eller
foreta arbeider som kan skade denne.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på min eiendom.

Hver av eierne får ett eksemplar, *Vollensaker Kommune.*
Tekn. etat. får ett, og ett eksemplar oppbevares hos
sorenskriveren i *Eidsvoll*

Olav M. Solberg
Eier av gnr. 4 bnr. 222

Gita Solberg
Eier av gnr. 4 bnr. 39

Per Hest
Eier av gnr. 4 bnr. 217

Per Stenrud
Eier av gnr. 4 bnr. 37

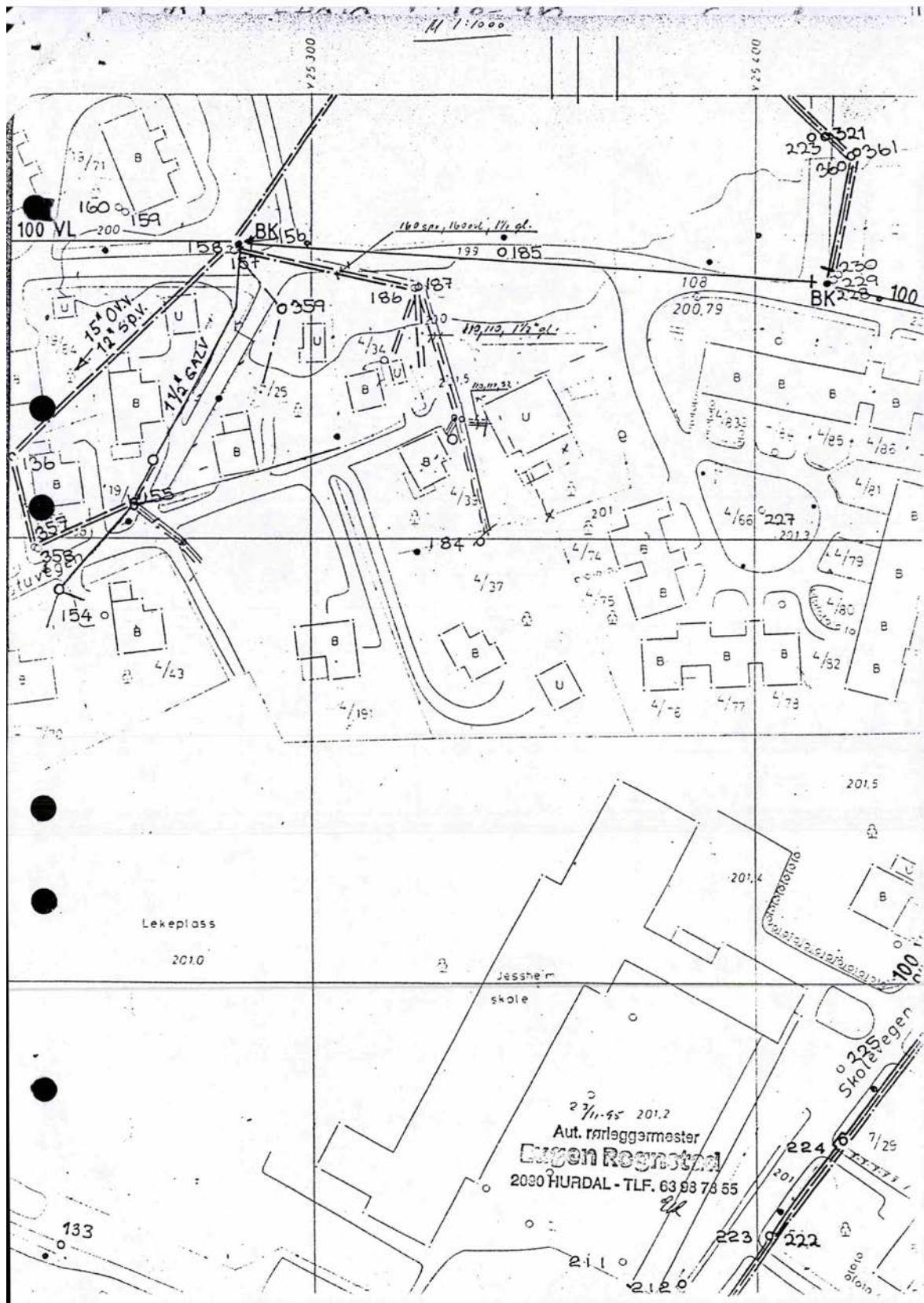
.....
Eier av gnr. bnr.

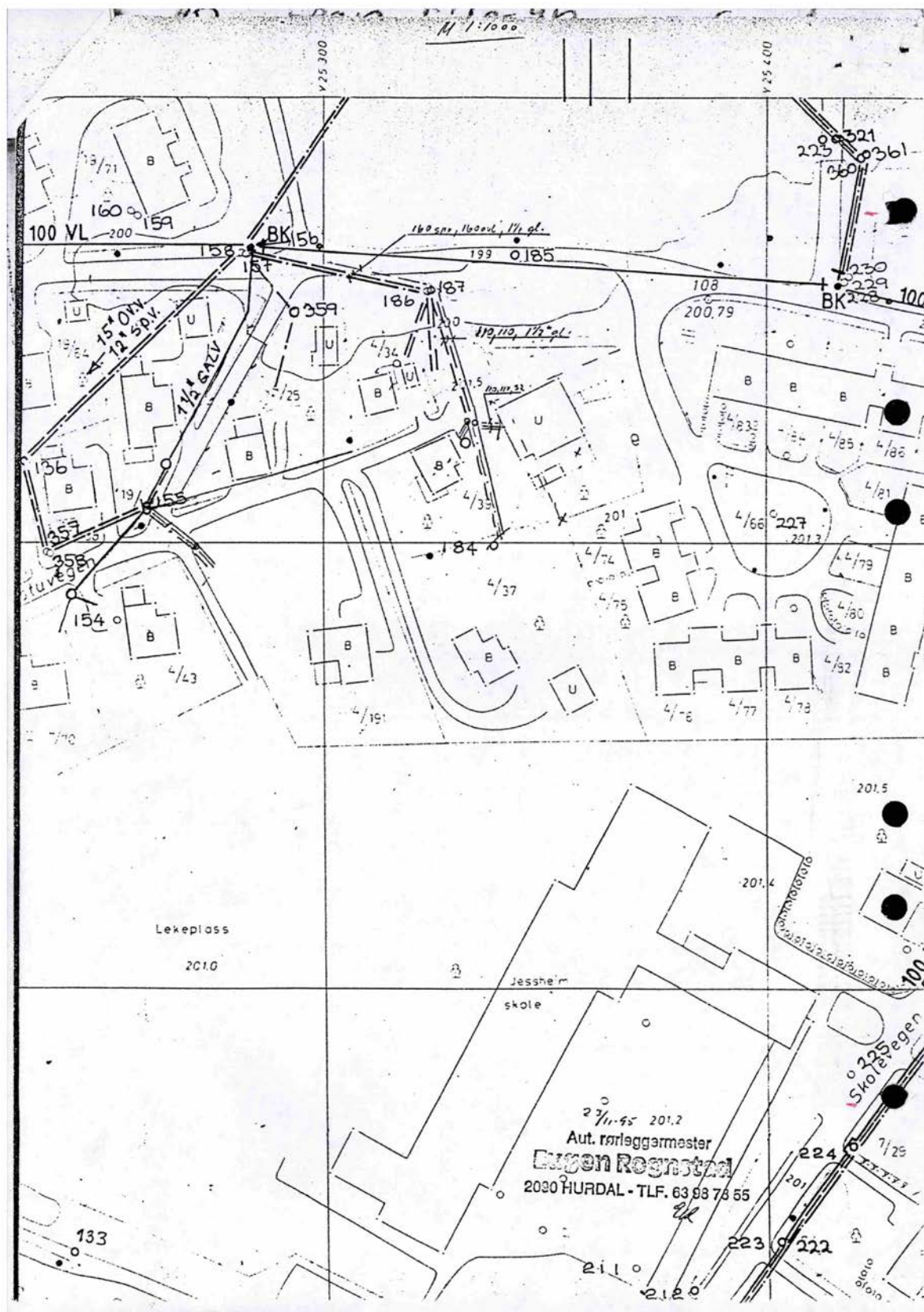


Doknr. 9918 Tinglyst. 02.12.1996 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato 20/11 1996

ULLENSAKER KOMMUNE TEKNISK ETAT	
J.nr.: 96 095 59	Fleg.nr.:
21 NOV 1996	
Arkiv kode: 00004 0039	
Saksbeh.:	Kassabeh.:





VEDTEKTER FOR SAMEIET

Sørenstuvegen 23A og 23B

Gnr: 4 Bnr: 39

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven. Følgende vedtekter gjelder for sameiet Sørenstuvegen 23A/B, 2066 JESSHEIM

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

- a) Sameiets navn er Sørenstuvegen 23A/B og omfatter begge seksjoner på Gnr 4 Bnr 39 i Ullensaker kommune.
- b) Sameiet består av 2 med følgende eierandeler/- brøker og felles vei:
 - Seksjon 1: 1/2
 - Seksjon 2: 1/2
 - Felles vei og gårdsplass
- c) Begge seksjoner er del av tomannsbolig med tilleggsareal i grunn. Øvrig er fellesareal. Sameiet skal vedlikeholde og dele på kostnadene for vei og gårdsplass. (solidarisk ansvar)
- d) Hver sameier er eneeier 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 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

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 eierseksjon under oppføring



Oppdragsnr: 3120255018
Omsetningsnr:
Meglerforetakets org.nr.: 983350828 (brukes ved elektronisk tinglysing)

mellom

Navn

Wilbergs Hus AS

Adresse/Kontaktinfo

Bregneveien 3, 1470 Lørenskog
Tlf.: 917 76 094 / E-post: roy@wtbygg.no

Org.nummer

935 189 020

heretter kalt selger, og
heretter kalt kjøper

1. Beskrivelse av kontraktsubjektet

1.1 Selger overdrar til Kjøper ny eierseksjon under oppføring i Sørenstuvegen 23 A/B.

Eierseksjonen vil bli en del av Sørenstuvegen 23 Boligsameie som ligger på eiet tomt og som vil utgjøre:

- a. Bolig nr. A/B på eiendommen del av gnr. 4, bnr. 39 med fradelte parseller i Ullensaker kommune med adresse Sørenstuvegen 23 A/B, 2066 Jessheim (endelig adresse og eiendomsbetegnelse vil fastsettes senere) med
- b. tilhørende uteareal og
- c. Garasje inkludert i bygningskroppen

Selger forbeholder seg retten til endelig å bestemme organiseringen av prosjektet.

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 kontraktsubjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

Selger

side 1 av 10

Kjøper

1.2 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.

Kjøper blir som eier av eierseksjonen, pliktig til å delta i eierseksjonssameie.

Kjøper vil ha enerett til bruk av sin bolig (boligseksjon) med eventuelle tilleggsdeler. Som deltaker i eierseksjons-sameiet og i tråd med sameiets vedtekter, vil kjøper få rettigheter og forpliktelser i tilknytning til eierseksjonssameiet.

1.3 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 Ullensaker kommune for Selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

2. Kjøpesum og omkostninger

2.1 Kjøpesummen for boligen utgjør kr

2.2 Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

2.3 Kjøpesum og omkostninger avgjøres slik:

- Kontant 14 dager etter kontraktsmøte.	kr.	100.000,-
- Kontant innen overtagelse:	kr.	
Til sammen:	kr.	0,-

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

Totale omkostninger	kr.	0,-
----------------------------	-----	------------

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 791,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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 og senest 5 virkedager før overtakelsen.

3. Forbehold fra Selger

3.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at tilstrekkelig forhåndssalg på 50% er oppnådd
- at selgers ledende organer beslutter igangsetting av prosjektet

3.2 Forbehold må gjøres gjeldende av utbygger med skriftlig melding til kjøper innen 21 kalenderdager etter utløpet av forbeholdsfristen. Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt innbetalt beløp inkludert renter. Nødvendig offentlig godkjenning på vilkår som muliggjør oppføring av Boligen som forutsatt i denne avtale.

3.3 Dersom forbeholdene ikke er avklart innen **01.12.2026**, 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.

Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter og garasjeplasser uten varsel.

Selger varsler Kjøper når bygging igangsettes (bygggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne som bygggestart i forhold til kontraktsbestemmelsene her.

4. Oppgjør

4.1 Eiendommen er formidlet gjennom EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Nybygg OA, heretter kalt Megler og oppgjøret mellom partene foretas av oppgjørsavdelingen til megler, 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.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, Postboks 385 Sentrum, 0102 Oslo.

E-post: oppgjor.oslo@em1ostlandet.no.

Megler skal sørge for at pantedokument med urådighetserklæring fra Selger til EiendomsMegler 1 Østlandet 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 utfyllt, 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**

Innbetalingen merkes med KID

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 ev. tilvalg og 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.

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 godskriving 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 Oppgjør, slik at denne får avviklet et eventuelt inneståelsesansvar overfor kjøpers bank.

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

4.2 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.

4.3 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 dekningsalg.

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.

4.4 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).

4.5 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 Østlandet AS, avd. Nybygg OA, 983350828. Banker oppfordres til å sende intensjon gjennom "digital samhandling".

5. Heftelser og skjøte

5.1 Boligsameiet har pant i hver seksjon, jfr. lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr 31§ 25. 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.

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

5.3 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 naboforhold 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.

5.4 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.

5.5 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 eierseksjonslovas § 22.

5.6 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

6. Endringer og tilleggsarbeider

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.

6.1 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.

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

6.3 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.

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

6.5 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.

7. Medlemskap i boligsameie

7.1 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.

7.2 Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt fra overtakelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Boligsameiet i konstituerende møte. Regler for styring og drift av Boligsameiet følges av Eierseksjonsloven (jfr. pkt. 14).

7.3 Selger vil ikke engasjere forretningsfører for Sameiet.

8. Overtakelse og ferdigbefaring

8.1 Selgers frist til å ha boligen (boligseksjonen) klar til overtagelse fastsettes til 12 måneder etter at forbeholdene, jf. punkt 3.1 ovenfor er bortfalt. Estimert ferdigstillelse er ca. 2. kvartal 2027.

Selger kan kreve overtagelse før den avtalte fristen til å ha Boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

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

Selgeren skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til det avtalte overtagelsestidspunkt. Ved forsinket overtagelse etter endelig varsel overtagelsesdato, har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen.

8.2 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/kvittere garantien for opphør.

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

På overtakelsesforretningen skal Selger og Kjøper foreta en ferdigbefaring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra befaringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter.

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 befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlatelse 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 byggarbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal Selger snarest utbedre for egen regning.

8.4 Selger er ansvarlig for at det foreligger midlertidig brukstillatelse / ferdigattest på seksjonen senest på overtakelses-dagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse frem til utomhus/fellesarealer blir ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. Garasjeanlegget vil nok ikke få ferdigattest før all utbygging på feltet er ferdigstilt. For å sikre ferdigstillelse av gjenstående arbeider 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.

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

8.6 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.

8.7 Overtagelse av Sameiets fellesarealer gjennomføres med Sameiets styre.

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

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

9. 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. | 0,- |
| - 5% av kjøpesum for krav som settes frem mot selger på et senere tidspunkt men senest 5 år etter overtakelsen: | kr. | 0,- |

Garantiene vil bli stilt enten enkeltvis eller i form av samlegaranti. Originale garantier oppbevares hos megler frem til tinglyst skjøte, og sendes så til kjøper for oppbevaring til garantitiden utløper. Samlegarantier oppbevares hos megler til garantitiden utløper.

10. Forsikring

10.1 Selger holder bygningene forsikret frem til ferdigstillelse. Deretter må kjøper selv sørge for forsikring.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre i tillegg til husforsikring.

10.2 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.

11. Mangler – reklamasjon

11.1 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.

11.2 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.

11.3 Rettmessige mangler som er påberopt i rett tid, vil Selger utbedre vederlagsfritt for Kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt. Selger kan stille en garanti til kjøper for ev. mangler på overtakelsen i hht. overtakelsesprotokollen.

11.4 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.

11.5 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.

11.6 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 sprekkdannelse 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.

11.7 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 utbedringsarbeider 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.

12. Særskilte bestemmelser

12.1 Kjøper kan ikke avbestille Boligen før overtakelse har funnet sted.

12.2 Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver kjøper. Dersom selger tillater transport/videresalg av kjøpekontrakten koster det kr. 50.000,-. Det kan pålegges fra selgers side at det benyttes megler tilknyttet prosjektet ved ev. salg av transport/videresalg. Ved ev. endringer av navn på kjøp(ere) forutsatt godkjent finansiering før senest 2 mnd. før varslet overtakelse, er det et gebyr på kr. 20.000,-. Endring til eller fra «AS» godkjennes ikke.

12.3 Salgsprospektet er ikke bindende for Boligens detaljutforming 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.

12.4 I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befarings vil dermed begrenses. Kjøper gis ikke mulighet til besiktigelse før forhåndsbefaringen.

12.5 Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger og prospekt, gjelder leveringsbeskrivelsen.

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

13. 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.

14. 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 23.5.1997 nr. 31 om eierseksjonen "Eierseksjonsloven" kommer til anvendelse på kontraktsforholdet.

15. Vedlegg

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest prospekt, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av Boligen med tillegg av følgende vedlegg:

- Plantegning av boligen
- Leveringsbeskrivelse
- Kart
- Byplankart
- Grunnboksutskrift
- Servitutter
- Firmaattest
- Utkast til vedtekter

16. 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 skal e-signeres.

Sted, dato

Sted, dato

Selger

Kjøper

Wilbergs hus AS
v/Roy Tselentis

Selger

side 10 av 10

Kjøper

SØRENSTUVEGEN 23

Nabolaget Jessheim nord - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Jessheim skole	4 min
Linje 420, 430, 439, 440, 446, 450	0.3 km
Skogtun	10 min
Linje R13	0.9 km
Oslo Gardermoen	12 min

SKOLER

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.)	5 min
490 elever, 21 klasser	0.4 km
Døli skole (1-7 kl.)	23 min
401 elever, 20 klasser	1.8 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.)	22 min
388 elever, 21 klasser	2 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
318 elever, 15 klasser	0.5 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
323 elever, 13 klasser	1.4 km
Jessheim videregående skole	10 min
1150 elever, 63 klasser	0.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Jessheim Storsenter - Skovly P-hus ...	10 min
Industrivegen 22	3 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



KVALITET PÅ SKOLENE

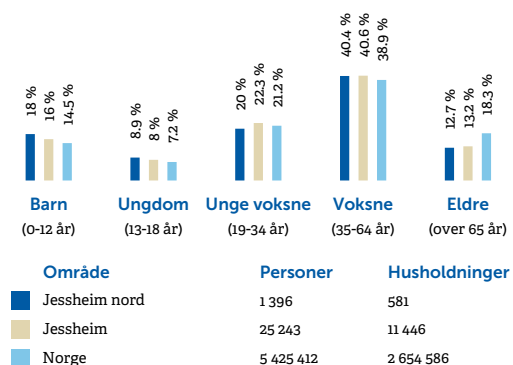
Veldig bra 76/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Nordby barnehage (0-5 år)	9 min
66 barn	0.8 km
Jessheim barnehage (0-5 år)	11 min
69 barn	0.9 km
Sørholtet andelsbarnehage (1-5 år)	15 min
81 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jessheim	7 min
Post i butikk	0.6 km
Rema 1000 Jessheim	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Tog

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

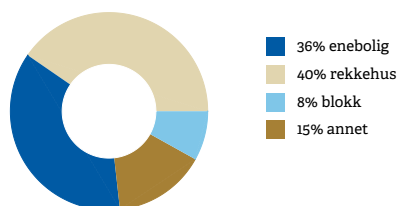
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 86/100

 **TRYGGHET DER BARNA FERDES**
Trygge 83/100

SPORT

 Jessheim skole	2 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
 Nordby ungdomsskole	6 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
 Fresh Fitness Jessheim	7 min 
 Spenst Jessheim	14 min 

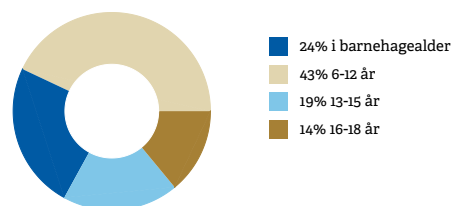
BOLIGMASSE



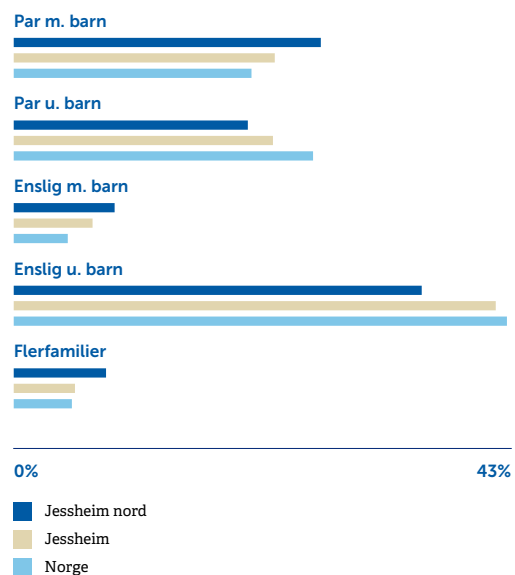
VARER/TJENESTER

 Jessheim Storsenter	10 min 
 Vitusapotek Jessheim Storsenter	10 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

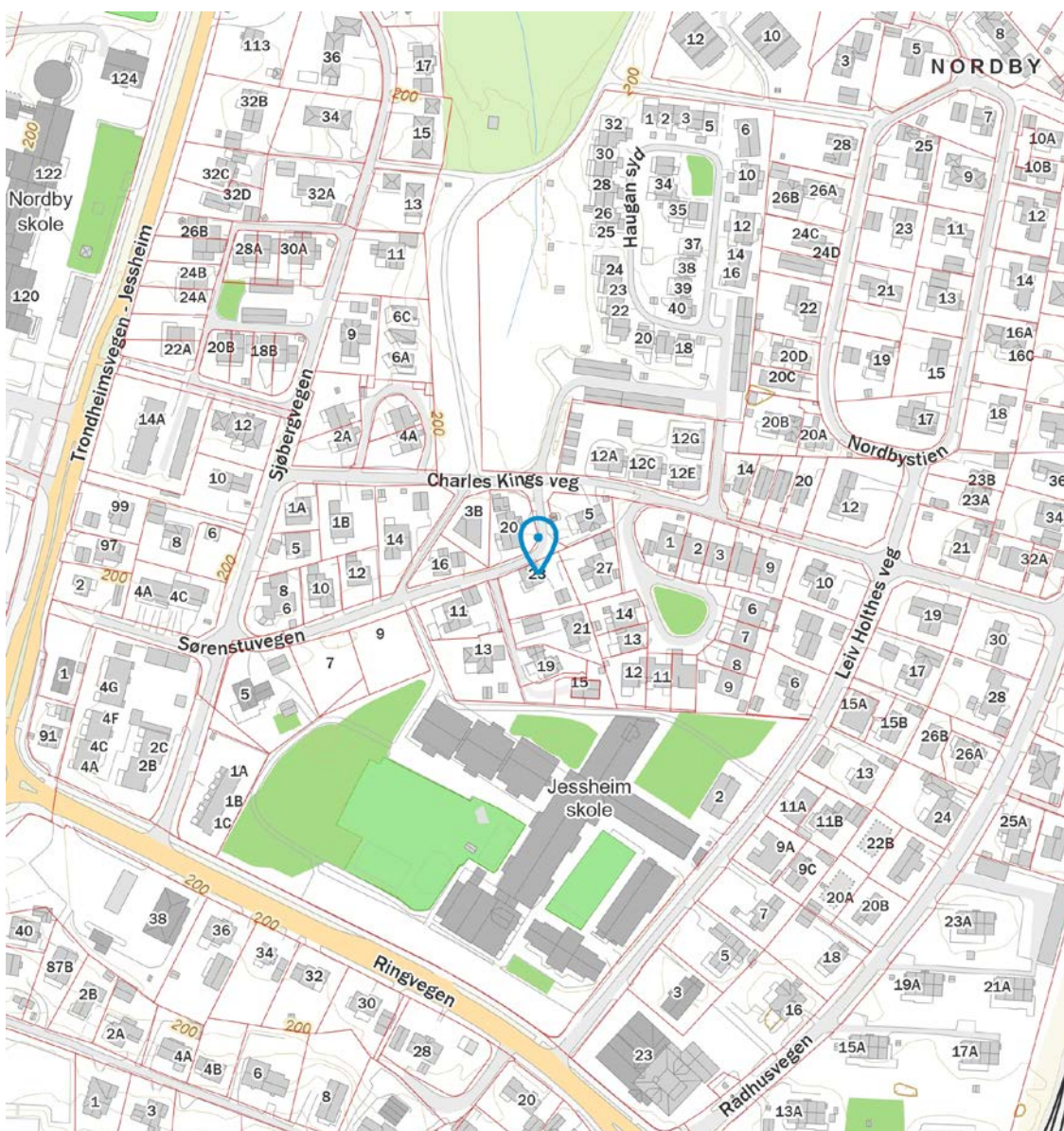
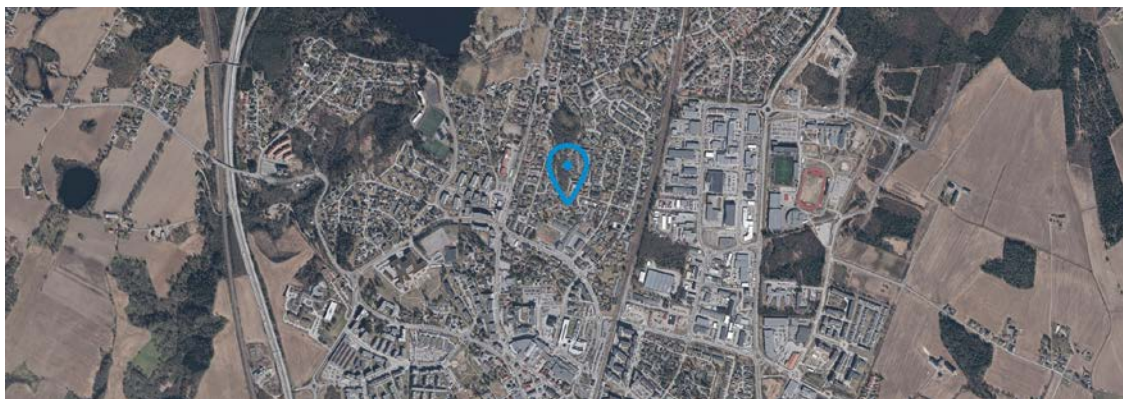


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på
sb1ostlandet.no,
eller ring oss på
915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

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)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Cathrine Gundersen
eiendomsmegler

Telefon: 456 13 442
E-post: 456 13 442

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet