

Æ

Øvre Grønliveien 6A

1464 Fjellhamar • Lørenskog kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Endre Moe

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

95 43 57 06

emoe@eie.no

EIE Lørenskog

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	70
Kort om oss	223

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Øvre Grønliveien 6A, 1464 Fjellhamar, Etasje: 3

MATRIKSEL

Gnr. 107 Bnr. 376 Snr. 53 og Gnr. 107 Bnr. 376 Snr. 63 i Lørenskog kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 75 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 75 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

AREAL

Primærom: 75 kvm, Bruksareal: 75 kvm, BRA-i: 75 kvm, TBA: 11 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra arealoppmåling. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2023

TOMT

Eiet tomt 3305 kvm

PRISANTYDNING

5 890 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-
Andel fellesformue kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 147 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 890 000,-))

kr 148 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 038 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 047 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 001,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, avsetning vedlikehold, forretningsførsel TV/bredbånd, samt vaktmestertjenester som snøbrøyting, plenklipping og renhold er inkludert.

KOMMUNALE AVGIFTER

Dette inngår i de månedlige felleskostnadene.

EIER

Jahangir Mohebbi

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til en lekker 3-roms selveier beliggende i attraktive omgivelser på Fjellhamar. Leiligheten er en del av det populære prosjektet "Parken", et prosjekt der utbygger har lagt vekt på gode material- og fargevalg, samt en god flyt i planløsningen. Leiligheten har en god intern beliggenhet i 3.etg med flott utsyn gjennom store vindusflater.

Kvaliteter ved eiendommen:

- Endeleilighet med gjennomgående høy standard
- Vannbåren fjernvarme og balansert ventilasjon
- Elektriske screens
- HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Påkostet fellesareal
- Felles treningsrom
- Umiddelbar nærhet til off.kom og servicetilbud
- Mulighet for kjøp av parkeringsplass i felles garasjeanlegg
- Gjesteparkering garasje

PARKERING

Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Her er det også gjesteparkeringsplasser.

Parkeringsplassene er en del av næringsseksjon.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Parken Fjellhamar har en særdeles god beliggenhet - i hjertet av populære Fjellhamar, midt mellom Oslo og Lillestrøm. Umiddelbar nærhet til togstasjon der toget tar deg til Oslo S på drøye 20 minutter.

Dagligvarehandelen gjør du enkelt på Coop Mega, rett over veien. Her finner du også apotek, frisør, legesenter, blomsterbutikk, fast-food, kafé med mer. På andre siden av togstasjonen finnes det Kiwi, kiosk, restaurant med mer. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, og nærmeste holdeplass for begge er Fjellhamar stasjon som ligger like ved leiligheten. Lørenskog sentrum har bussterminal og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 5 min til Strømmen Storsenter, 8 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

I området ved Lørenskog stasjon, kun få minutter unna eiendommen, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med Big jump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Det er gangavstand til Haneborgåsen med flere flotte turløyper, sykkelstier, lysløype, lavvoplass med mer. Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

BEBYGGELSE

Området består av småhus-, rekkehus- og lavblokkbebyggelse kombinert med næring.

TOMT

Fellesarealer, herunder felles trapp ganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg i bygget samt fasader.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten inneholder: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og to soverom.

BYGGEMÅTE

Det er ikke avholdt tilstandsrapport. Arealer er hentet fra arealoppmåling utført av takstmann Christopher Hummervoll datert 15.03.2024.

Informasjonen nedenfor er hentet fra opprinnelig salgsoppgave tilhørende prosjektet:

Yttertak

Yttertak i betong-konstruksjon tekket med takpapp/membran

Yttervegger

Yttervegger består i hovedsak av bindingsverkvegger av tre.

Kledning vil i hovedsak være teglstein. Enkelte fasadetaljer kan være i andre materialer.

Himlinger

Sparklet og malt gips/betong. Generell takhøyde er 2.6 m.

Takhøyde i entre og bad vil være ca 2.2-2.3 m.

Innkassing/nedsenket himling rundt tekniske føringer og bærekonstruksjoner må påregnes.

Det vil bli synlige v-fuger i innertak ved platedekkeskjøter i betong.

Innvendige takpartier hvor oversiden er eksponert mot det fri kan bli nedforet og isolert. Dette gjelder spesielt ved terrasser og enkelte inngangspartier.

Lister

Det leveres hvitmalte (NSC S 500-N Klassisk hvit) og gjærede gulvlister og gerikter rundt vinduer og dører. Synlige stifter. Det leveres ikke taklister.

Vinduer

Leveres i tre belagt med aluminium utvendig. Åpningsbare og faste felter iht. tegning. Innvendig farge er hvit (NSC S 500-N Klassisk hvit).

Dører

Entrédører leveres med lyd- og brannisolering iht funksjonskrav, glatt, malt overflate, og blir utstyrt med godkjent låssystem med systemnøkler. Innvendige dører i leilighetene leveres med

karmer og dørblad i glatt, malt, hvit utførelse (NCS S 500-N Klassisk hvit).

Terrassedør

Dør mot terrasser og balkonger leveres som heve-/ skyvedører med glass, to-fløyet terrassedør eller enfløyet terrassedør i hht tegning.

Elektro

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav NEK-400. Det elektriske anlegget leveres i hovedsak som skjult anlegg. Det tas forbehold om utførelse som åpent anlegg i enkelte tilfeller dersom dette er nødvendig i forhold til brann og lydkrav. I tillegg blir det installert sikringsskap/svakstrømskap i hver leilighet.

Det leveres stikkontakter i henhold til kravene i NEK400.

Plassering av punkter gjøres på hensiktsmessig sted og vil bli avklart gjennom detaljprosjekteringen. Det leveres egen strømmåler til boligen som plasseres i felles målerskap i fellesareal.

Det leveres tomrør for trekking av tele/data.

Installasjon av bredbånd/kabeltv organiseres av Sameiet og vil være på plass ved innflytting.

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og porttelefon med fargeskjerm og automatisk døråpner i hver leilighet. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighet.

Ventilasjon

Det vil bli installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Avtrekk fra bad, WC og kjøkken. Til-luft til øvrige rom.

Ventilasjonsaggregat plasseres i hovedsak i tak i entre i leiligheten. I enkelte leiligheter kan denne bli plassert i bod.

Brann

Prosjektet tilfredsstiller alle krav til brannsikkerhet i henhold til TEK 17.

Balkong/takterrasse

Leveres med flislagt overflate med fall til sluk. Balkongrekkverk leveres med håndløper i galvanisert stål eller lakkert aluminium med glass-rekkverk. Markterrasse i 1. etg leveres med betongheller og beplantning mellom terrassene.

Balkonger er som en utvendig konstruksjon å anse. Mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær. Enkelte balkonger leveres med innglassing. Se planløsning som viser hvilke leiligheter som har innglasset balkong.

Sprinkleranlegg

I henhold til de siste tekniske forskriftene, TEK 17, er det krav om sprinkleranlegg i alle boligene i prosjektet. Det vil plasseres sprinklerhoder i tak eller på vegg og det ligger rør skjult i vegger/tak. Sprinklerhoder må ikke tildekkes med møbler el l. slik at det hindrer dens funksjon. Man må også forsikre seg om at det ikke ligger sprinklerrør i veggen dersom man skal borre eller spikre i veggen. I fellesareal og parkering kan dette fremkomme som åpent anlegg.

Sikkerhetsutstyr

Det leveres ett brannslukningsapparat i hver leilighet.

Søppelsystem

Det leveres nedgravde søppelsiloer. Nedkast plasseres på utendørs fellesareal mot Øvre Grønliveien, i hht utomhusplan.

BODER

Det medfølger kjellerbod på ca. 5 kcm.

Standard

STANDARD

Entré:

Velkommen inn! Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Opplevs svært romslig god plass til garderobeskap, oppheng for yttertøy og skostativ. Fra entréen er det videre adkomst til bad og stuen.

Stue:

Leiligheten har en stor og luftig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. I stuen er det god plass til ønskelig stuemøblement som sofaløsning, multimedia m.m. I tillegg er det varme i gulv i stuen som bidrar til et lunt innemiljø. Fra stuen er det også adkomst til en herlig og solrik balkong på 11 kvm. Her er det god plass til lounge, grill og annet ønskelig utemøblement. Balkongen blir en flott forlengelse av stuen på varme sommerdager. Luftig utsyn mot kommende grøntareal som vil bli opparbeidet nærmere sommeren.

Optimalt plassert mellom stue og kjøkken er det god plass til en spisesone. Her kan familie og venner samles.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning som bidrar til en sosial atmosfære.

Tidsriktig og innholdsrikt kjøkken fra HTH i går utførelse. Det er godt med oppbevaringsplass i både under- og overskap, samt en god benkeflate for matlaging. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, samt kjø- og frys.

Bad:

Stilrent bad med store fliser, downlights og gulvvarme. Innredning med servant, vegghengt toalett og dusjnische. LED-lys over speil. Ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin tørketrommel. Dobbelstikk på vegg over vask.

Soverom:

To gode soverom der begge har god plass til soverommøblement.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte salgsoppgave fra utbygger.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 5. desember 2023.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Særskilte bestemmelser:

Kjøper gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger tilstandsrapport ettersom boligen er nyoppført. Kjøper er oppfordret til å besiktige boligen.

Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, kan nå tilby en god og sikker sanering

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Prosjektet ligger i konsesjonsområde for fjernvarme, og er planlagt tilknyttet Akershus Energi AS. Energiforbruk til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme eller annen varmekilde. Varmtvann leveres fra varmeveksler plassert i teknisk rom i p-kjeller. Oppvarming av boligene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme på bad, stue/kjøkken og entre.

Avregning av energiforbruk til hver bolig

Vannbåren gulvvarme i entré, stue og kjøkken samt bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Lørenskog kommune.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Totale felleskostnader pr mnd: 3001,-
Felleskostnader fordeles slik:
Felleskostnader: 2432,-
Felleskostnader parkering, sameie: 150,-
Kabel-TV: 419,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det

foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen fellesgjeld.

Informasjon er innhentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Det foreligger ingen regnskaper for sameiet da sameiet ble opprettet i år.

Overnevnte informasjon er innhentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 93175122

FORMUESVERDI

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell om boligen er primær eller sekundær. Formuesverdien for primærbolig utgjør 25% av beregnet markedsverdi og 90% av sekundærbolig for 2019 og 2020. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser.

SAMEIE

Sameie: Sameiet Parken Fjellhamar, Orgnr: 932727714

Sameiet byr på 55 leiligheter og 6 townhouses, som varierer fra 27 kvm til 167 kvm.

Sameiet har flere velferdstilbud til beboerne:

Trimrom

Som en del av prosjektet vil det leveres et trimrom i plan U1.

Vaskehall

Det er i plan U1 en felles vaskehall for bil/sykkel.

Sykkel-rom

I plan U1 er det tegnet inn et sykkelrom med direkte adkomst til vaskehallen.

Parken Fjellhamar Sameie består av totalt 127 seksjoner som er fordelt over: 61 boligseksjoner, 1 næringsseksjon (for kontor e.l. (snr. 62)). 4 næringsseksjoner (boder), 61 næringsseksjoner (parkering).

Forretningsfører er Olavsgaard Eiendom AS.

Styreleder er Øyvind Henriksen.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på uteområde sameieren har enerett til så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter.

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

FORRETNINGSFØRER

Olavsgaard Eiendom AS.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene. Det er likevel noen retningslinjer som skal følges jfr. pkt 5.

5.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

DIVERSE

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ubebodd og vil ikke bli bebodd fram til overtakelse og derfor heller ikke bli utført utvask av leiligheten.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1921/805-1/8 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

19.11.1921

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om generende virksomhet

OVERFØRT FRA: 3222-107/376

Gjelder denne registerenheten med flere.

Formål: Servituten er rekvirert fra Kartverket, men ikke mottatt. Servituten finnes ikke lenger i kartverkets arkiv grunnet alder på servituten.

1923/285-1/8 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

26.07.1923

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om generende virksomhet

OVERFØRT FRA: 3222-107/376

Gjelder denne registerenheten med flere.

Formål: Servituten er rekvirert fra Kartverket, men ikke mottatt. Servituten finnes ikke lenger i kartverkets arkiv grunnet alder på servituten.

1926/141-1/8 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

19.05.1926

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om generende virksomhet

OVERFØRT FRA: 3222-107/376

Gjelder denne registerenheten med flere.

Formål: Servituten er rekvirert fra Kartverket, men ikke mottatt. Servituten finnes ikke lenger i kartverkets arkiv grunnet alder på servituten.

1960/3442-1/8 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN TINGLYST

18.11.1960

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

OVERFØRT FRA: 3222-107/376

Gjelder denne registerenheten med flere.

Formål: Servituten omhandler rett tildelt til Lørenskog kommune, til å anlegge og vedlikeholde avløpsledning over eiendom med matrikkel 107/662.

1983/2795-1/8 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

21.04.1983

Rettighetshaver Lørenskog kommune til opparbeidelse av veg

OVERFØRT FRA: 3222-107/376

Gjelder denne registerenheten med flere.

Formål: Servituten omhandler rett tildelt til Lørenskog kommune, til å anlegge vei på tomt 107/376, iht. reg. plan 13-3-06.

1983/4699-1/8 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

30.06.1983

Bestemmelse om avståelse av veggrunn

Rettighetshaver Lørenskog kommune

OVERFØRT FRA: 3222-107/376

Gjelder denne registerenheten med flere.

Formål: Servituten omhandler rett tildelt til Lørenskog kommune, til å anlegge vei på tomt 107/662, iht. reg. plan 13-3-06.

1988/1751-1/8 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

23.02.1988

Rettighetshaver Lørenskog EL-verk

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

OVERFØRT FRA: 3222-107/376

Gjelder denne registerenheten med flere.

Formål: Servituten omhandler rett tildelt til Lørenskog kommune, til å anlegge nettstasjon vederlagsfritt, slik anvist på kartutsnitt.

2017/210652-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
09.03.2017

RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Bestemmelse om rettigheter og plikter ved oppføring, drift,
vedlikehold og fornyelse av frittliggende nettstasjon

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

OVERFØRT FRA: 3222-107/376

Gjelder denne registerenheten med flere.

Formål: Servitutten omhandler avtale om overenskomst mellom
Lørenskog kommune og Elvia, til å anlegge nettstasjon på tomt
107/783, samt vedlikehold, drift, fornyelse, transport,
oppdydding m.m på tomten.

2023/488401-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
TINGLYST

11.05.2023 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:LØRENSKOG
KOMMUNE

Org.nr: 842566142

:Knr:3222 Gnr:107 Bnr:498

Bestemmelse om vedlikehold

OVERFØRT FRA: 3222-107/376

Gjelder denne registerenheten med flere.

Formål: Servitutten omhandler rett til gangvei som adkomst på
tomt 107/498, tildelt til tomt 107/378. Retten er evigvarende.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte
erhverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie,
jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Boligen kan i sin helhet leies ut med samtykke fra styret/sameiet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det er installert vannmåler.

Eiendommen er tilknyttet privat vei med felles
vedlikeholdsansvar for sameierne.

REGULERING

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse, herunder
bolig/kontor/institusjon/barnehage/forsamlingslokale i henhold
til reguleringsplan Fjellhamar sentrum vest - privat/offentlig.
Eiendommen er avsatt til kombinert bebyggelse og
anleggsformål i henhold til utsnitt av kommuneplan for
Lørenskog kommune.

Eiendommen grenser til en stor offentlig park som berøres av
sikringssone H_560 - Bevaring naturmiljø. På andre siden av
parken ligger Fjellhamar kirke.

Området består av småhus-, rekkehus- og lavblokkbebyggelse
kombinert med næring. Fjellhamar sentrum er under omfattende

utvikling og det planlegges flere nye bolig-/næringsprosjekter.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog
kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og
bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å
gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal:
<https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient>.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et område med lite forurensning.

Eiendommen ligger i et område med areal under marin grense.

Eiendommen ligger i et område med moderat/lav aktsomhet for
radon.

Eiendommen ligger delvis i et område med potensielt
flomfareområde.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 147 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 890 000,-))

kr 148 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 038 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 047 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er
likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre
seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt
salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt
på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller
kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal
innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk
finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke eierseksjon (Kr.9 600)

Visningshonorar x2 (Kr.6 000)
Tilrettelegging (Kr.16 900)
Provisjon (Kr.50 000)
Løft på Finn - 25.05.24 (Kr.1 350)
Løft på Finn 16.08.24 (Kr.1 350)
Løft på Finn - 3.12.2024 (Kr.1 500)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
Markedspakke 1 (Kr.16 900)
Oppgjør (Kr.5 900)
Totalt kr. (Kr.112 400)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

32-24-0058

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige

kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den

er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens

bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

Lørenskogmegleren AS
EIE Lørenskog
Org. nr: 929031334
Snøkrystallen 9
1470 Lørenskog
Tlf: 40 40 35 45

ANSVARLIG MEGLER

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner Christian Halvorsen

SAKSBEHANDLERE

Endre Moe
EIE Lørenskog
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 95 43 57 06 / E-post: emoe@eie.no

DITT NYE HJEM?

















Etasje : 3
 BRA : ca 75,5 m²
 P-rom : ca 74,0 m²
 Balkong : ca 12 m²
 Generell himlingshøyde : ca. 2,6 m
 Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
 Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m



LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.



- = Fast inventar, inngår
- = Løst inventar, inngår ikke
- = Nedfõret himling: ca. 2,2-2,4 m



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no























































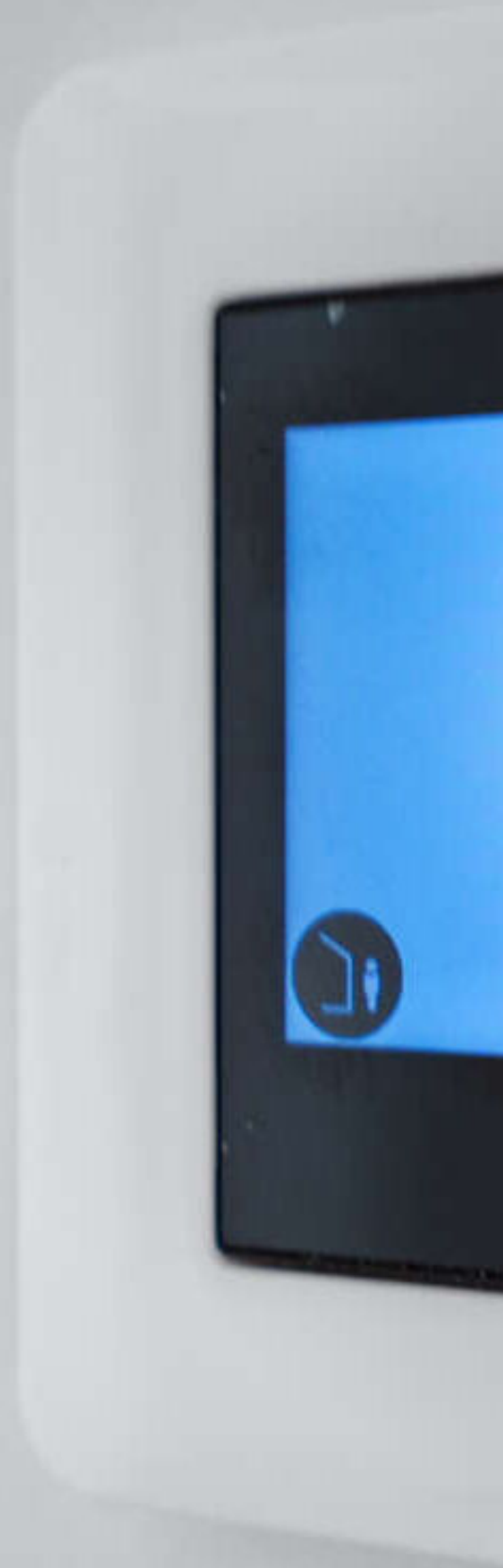














FLEXIT.



18.0°C





PARKEN
FJELLHAMAR







↑
Handgevoerd
Handgevoerd

19



18

17



VASKEHA









INFORMASJON & DOKUMENTER



AREALMÅLING

Leilighet

Øvre Grønliveien 6A
Fjellhamar
Lørenskog kommune

Besiktningsdato 15.03.2024

BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND

Utført av:
Takstmann
Cristopher Hummervoll

Fjellstuveien 51B
0982 Oslo

Tlf: 41643719
ch@takstvurdering.no

BEFARINGEN:

Hjemmelshaver:	Jahangir Mohebbi
Rekvirent:	Hjemmelshaver
Rekvireringsdato:	12.03.2024
Tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel
Besiktningsdato:	15.03.2024

BYGNINGEN:

Matrikkeldata:	Gnr: 107 ,Bnr: 376
Adresse:	Øvre Grønliveien 6A
Andelsnummer:	
Seksjonsnummer:	53
Postnr. Sted:	Fjellhamar
Byggeår:	2023

OM RAPPORTEN:

Denne rapporten er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og følger forbundets vedtekter og etisk regelverk. Rapporten kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

EGEN KOMPETANSE:

Mer enn 15 års erfaring fra bygg, tilstandsanalyse, restaurering og vedlikehold av boliger.

Oslo, den 15/03/2024
Cristopher Hummervoll



AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvare bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Endringer:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3. etg	75			11	75	
SUM BYGNING	75			11	75	
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

MERKNADER OM AREALET:

Boligeier opplyser at det er en tilhørende bod til leiligheten i kjeller.

Boden er ikke besiktiget som følge av at eier ikke hadde kjennskap om plasseringen, dette påvirker det totale bruksarealet.

Er i følge boligeier kjøpt en garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Det er ikke kontrollert om boden tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasje eller boder



Lmr Arkitektur AS
Rosenkrantz gate 15
0160 OSLO

Saksbehandler / telefon
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:
20/5823- 98

Deres referanse:

Dato:
05.12.2023

Midlertidig brukstillatelse - Del 1 - Boligbygg

Adresse Øvre Grønliveien 2 Øvre Grønliveien 4 A, B, C og D Øvre Grønliveien 6 A, B, C og D	Gnr./bnr./fnr./snr. 107/376//	Bygning
Ansvarlig søker Lmr Arkitektur AS Rosenkrantz gate 15 0160 OSLO	Tiltakshaver Stasjonsgaarden AS Hvamstubben 11 2013 SKJETTEN	
Tiltakets art: Boligbygg	Bygningstype: Boligblokker/kontor	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket

Søknad om midlertidig brukstillatelse del 1 for deler av tiltaket er mottatt 16.11.2023. Bekreftelse på at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk ble mottatt 01.12.2023. Brukstillatelsen gjelder for boligblokkene med parkeringskjeller, og tilhørende utearealer med tilsammen 61 boenheter. Næringsarealene er ikke en del av denne søknaden.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse ble gitt 28.01.2021 for oppføring av 2 nye boligblokker med kontorlokaler og felles underjordisk garasje (20/5823-28).
2. Igangsettingstillatelse del 1 for grunnarbeid, fundamentering råbygg/betong for U2 og U1 (kjelleretasje) ble gitt 11.10.2021 (20/5823-35).
3. Igangsettingstillatelse del 2 for resterende bygg – foruten utomhusareal og næringslokalene i underetasje (U1) ble gitt 25.07.2022 (20/5823-59).
4. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 6 for regulert høyde ble gitt den 14.04.2023 (20/5823-71).
5. Endringstillatelse for oppføring av pipeløp for leilighet 6A-H0403 ble gitt den 14.04.2023 (20/5823-72).
6. Igangsettingstillatelse del 3 for utomhusarbeid ble gitt 26.05.2023 (20/5823-76).
Endringstillatelse for takflate ble gitt den 29.09.2023 (doknr. 20/5823-83).
7. Igangsettingstillatelse del 4 for hele tiltaket ble gitt 05.12.2023 (20/5823-97).

Ferdigstilling og sluttkontroll

Det må søkes om ferdiggattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.03.2024.

- Næringslokaler

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9

og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan versjon 10
Tegning ny plan 1
Kart

Kopi til:
Stasjonsgaarden AS Hvamstubben 11 2013 SKJETTEN

Intern kopi til:



PARKEN
FJELLHAMAR

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Ferdigstilte boliger

Fjellhamar, 4. mars 2024







PARKEN FJELLHAMAR



Smakfullt



Livet i Parken



Grønt



INNHold

12

Velkommen til Parken Fjellhamar

26

Utomhusplan

84

Leveransebeskrivelse

14

Mer enn et hjem

30

Townhouses

89

Romskjema

16

Alt du trenger i nærheten

46

4-roms leiligheter

94

Eiendommen fra A-Å

18

Aktivitetmuligheter

56

3-roms leiligheter

106

Oversikt over løsøre og tilbehør

20

Arkitektens tanker

68

2-roms leiligheter

108

Forbrukerinformasjon og budsk

22

Finn din type leilighet i Parken

76

Etasjeplaner

114

Situasjonsplan







VELKOMMEN TIL PARKEN FJELLHAMAR

I Parken Fjellhamars 55 leiligheter og 6 townhouses har vi satt trivsel i høysetet. I gode boliger, fra 27 kvm til 167 kvm, som byr på det lille ekstra og gjør livet enklere for deg som bor her. Her vil du bo sentralt, med Fjellhamars nye, frodige park som nabo, kort gangavstand til togstasjonen og kort vei til hverdagens behov. 20 minutter fra Oslo, 10 minutter fra Lillestrøm og gangavstand til togstasjonen.

Finne ditt drømmehjem blant Parken Fjellhamars 2-roms, 3-roms og 4-roms. Hvilken bolig ønsker du deg? En toppleilighet, et townhouse på to etasjer, en leilighet med markterrasse eller en bolig med en stor og solrik balkong? Flytter du fra hus til noe mer praktisk, eller har du små barn? Akkurat hvilken type bolig du drømmer om vet du jo aller best selv, men her i Parken Fjellhamar finner du ganske sikkert en bolig perfekt for deg.

Dette blir et av områdets flotteste boligprosjekter. Arkitektene har skapt luftige boenheter for alle typer mennesker i alle faser av livet; single, par og barnefamilier. Unge og eldre. Her byr vi på både mindre og større

hjem, alle i solid utførelse med smarte planløsninger og store vindusflater, nærmest fra gulv til tak, som slipper lys og energi inn. Boligene er svært varierte og vil bidra til å skape et mangfold av mennesker. Kos deg i solen i både parken og fellesarealene, som på hver sine måter oppmuntrer til godt naboskap og nye vennskap.

Med parken som nabo vil bebyggelsen føles friere, med mer pusterom. Det er noe befriende ved å ha en slik umiddelbar tilgang til et fritt og grønt område. Det føles som det er litt ditt. Den nye parken, med lekeplass, bru og skravlebenker er til glede for store og små, med muligheter for aktivitet, rekreasjon og barnelek – og mange deilige pikniklunsjer.

Vi gleder oss til å se deg flytte hjem til Parken Fjellhamar.



“Tross alt
det fine i
fremmed duft,
helt ren alene
er hjemmets
luft.”

Bjørnstjerne Bjørnson





MER ENN ET HJEM

Parken Fjellhamar er skapt for å trives i. Hjem hvor lykken kan blomstre i gode rom skapt for hverdagene, helgene og for livet i seg selv. Et trygt sted hvor vi kan slappe av og bare være oss selv. Et hjem du vil lengte hjem til.

Parken Fjellhamar gir det lille ekstra til beboerne. Mer enn et hjem, med ett knepp opp i hva du forventer av livet i en leilighet. Ting som gjør livet litt enklere og mer praktisk. Her får du fri tilgang til eget treningsrom, innendørs bil- og sykkelvaskhall, sykkelbod og oppvarmet kjellergarasje.

Vaskehallen kan også fint benyttes hvis du for eksempel skal male eller reparere et møbel uten å måtte risikere malingsprut eller riper i gulvet i stuen din.



PARKEN FJELLHAMAR



OMRÅDET

Alt du trenger i nærheten

Midt mellom Oslo og Lillestrøm finner du Fjellhamar. Et koselig og lite tettsted, som har alt du trenger — og mer til — for et godt liv. Fjellhamar er et område i vekst. Det er stadig flere som åpner øynene for det fine stedet vårt. Stadig flere vil leve livet og la barna sine oppleve barndommen her. Og det er ikke så rart, synes vi som er oppvokst og bor her fra før. Her er det trygt, oversiktlig og godt å leve. Gode skoler og gode tilbud, for både barn og voksne, med nærhet til vakker norsk natur.

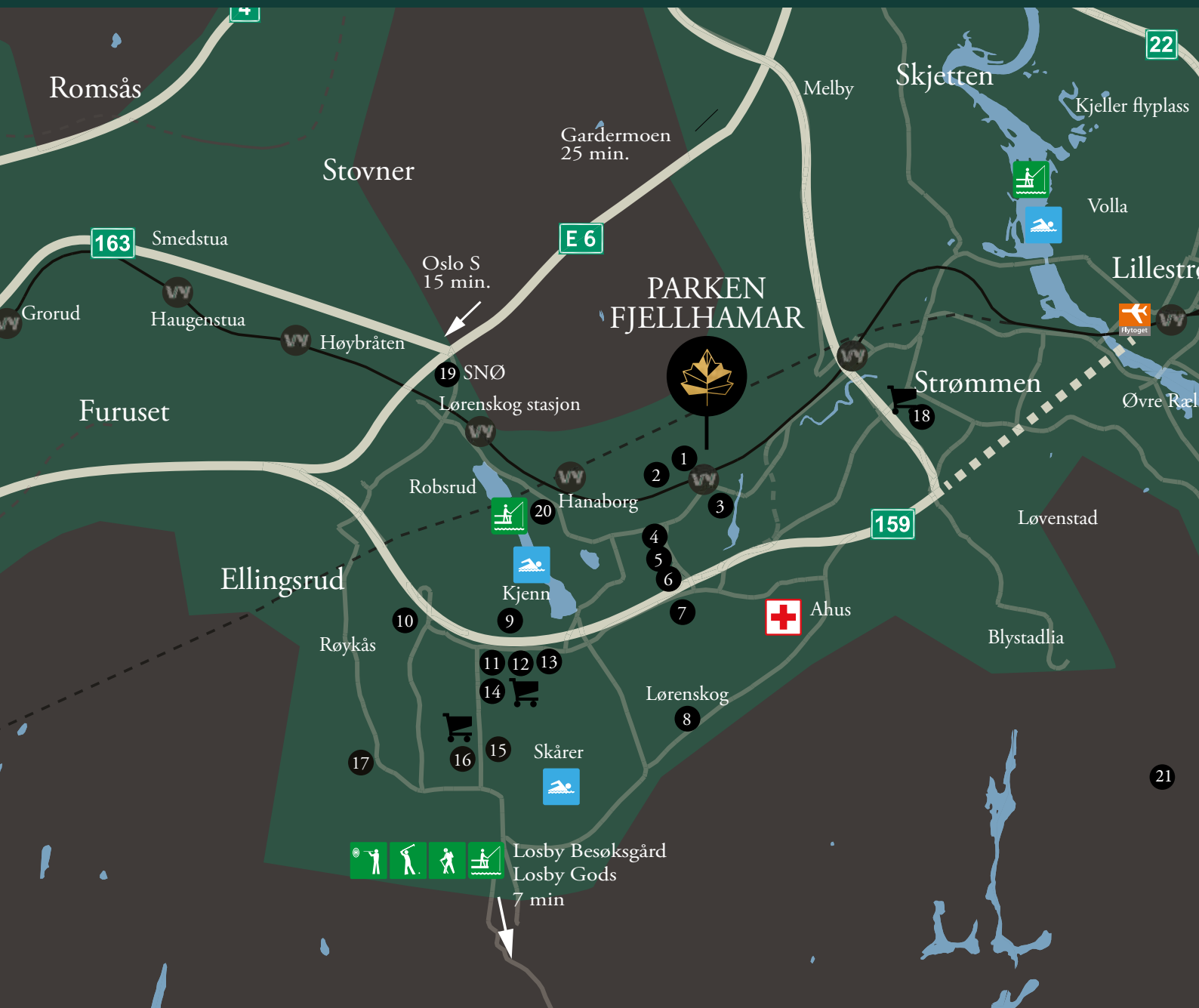
Fjellhamar er et eldorado for deg som liker å være i aktivitet. På Fjellhamar, og i omkringliggende områder, er det gode og varierte tilbud og lokale lag, i alle idretter du kan tenke deg; fotball, håndball, ishockey, dans, svømming, bowling og golf, for å nevne noen få. Spennende turstier og innbydende skoger. Deilige badeplasser og fiskemuligheter. Opplyste, preparerte skiløyper om vinteren. Unike Snø, verdens råeste helårsarena for snøopplevelser, er også rett rundt hjørnet.



- 1 Fjellhamar Torg, med dagligvare, apotek og andre servicetilbud
- 2 Fotballbane
- 3 Fjellhamar skole – trinn 1-7
- 4 Fjellsrud ungdomsskole
- 5 Fjellhamarhallen (turn/håndball)
- 6 Skøytebane
- 7 Lørenskog vgs, idrettsanlegg og fotballbane

- 8 Hammer skole/Hammer turn
- 9 Kjenn skole/svømmehall
- 10 Dansestudio
- 11 Lørenskog sentrum bussterminal
- 12 Lørenskog Hus og Metro kjøpesenter
- 13 Treningssenter
- 14 Ishall (hockey, isdans mm)

- 15 Treningssenter
- 16 Lørenskog Storsenter
- 17 Dansestudio
- 18 Strømmen Storsenter
- 19 SNØ - helårs innendørs skisenter
- 20 Luhr barneskole, 1 – 7
- 21 Marikollen skisenter





AKTIVITETER



For alt det andre du trenger til livet så finnes det lokale butikker og tilbud på Fjellhamar. Og hvis du trenger skikkelig shopping, og et uendelig utvalg, så er du så heldig at du faktisk vil bo midt mellom tre store shoppingsentre – Triaden, Metro og Strømmen Storsenter.

Trenger du enda mer å velge i så tar du toget, som går et steinkast unna døren din. Oslo Sentrum finner du på ca. 20 minutter. Er ikke Oslo nok så kan du reise til resten av verden via Gardermoen fra Fjellhamar Stasjon.

Ny barneskole, idrettsbygg og møteplass på Fjellhamar

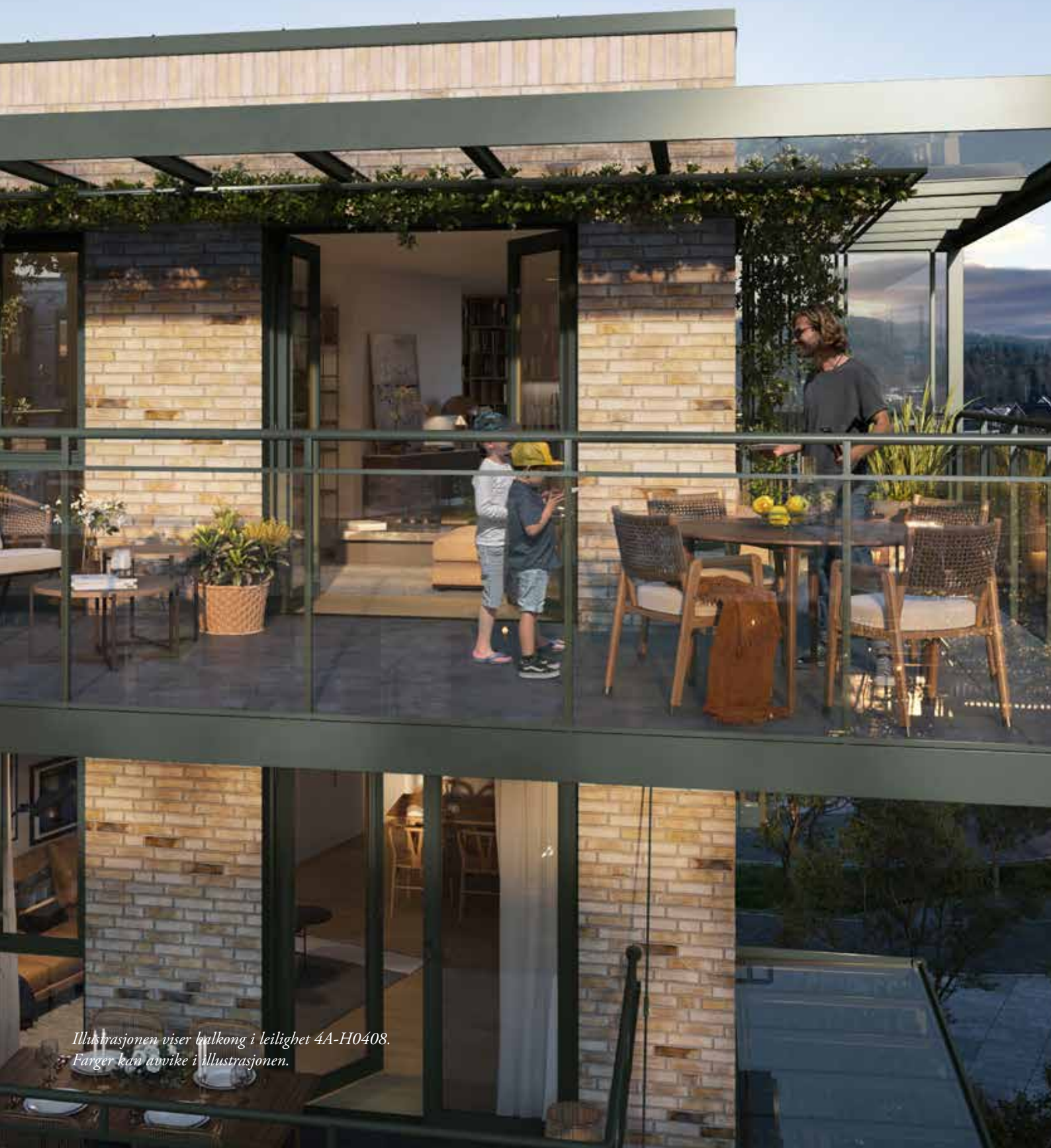
Lørenskog kommune bygger ny barneskole, idrettsbygg og en hyggelig møteplass på det gamle industriområdet til BMI Icopal på Fjellhamar. På dagtid skal skolebygget, de to flerbrukshallene og svømmehallen brukes til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter der. Med dette får folk på Fjellhamar nye, gode møteplasser som vil være sentrale i utviklingen av Fjellhamar og Lørenskog.

Den nye skolen skal ha plass til 1176 elever fordelt på seks parallelle klasser fra 1. til 7. trinn og en base med plass til cirka 20 elever med nedsatt funksjonsevne. Skolebygget blir cirka 18 000 kvadratmeter. Skolens uteområde er en viktig del av prosjektet. Med en skolegård på cirka 23 000 kvadratmeter får hver elev rundt 20 kvadratmeter til rådighet. Her blir det blant annet områder til ballspill, klatrestativer, hinderløype og en akebakke.

Mellom skolebygget, idrettsbygget og boliger, som kommer på vestsiden av skolebygget, etableres et hyggelig og åpen møteplass for befolkningen. Dette skal bli et levende område for alle.



“I utformingen av Parken Fjellhamar har vi latt oss inspirere av sydlandske småbyer, som på tross av høy tetthet likevel uttrykker en finmasket småskala med variert palett.”



*Illustrasjonen viser balkong i leilighet 4A-H0408.
Farger kan avvike i illustrasjonen.*



*Truls Hagbarth Grimstad, Arkitekt/partner,
LMR arkitektur as*

DET BESTE FRA DET MESTE

Det er ikke hver dag arkitekter får tegne et boligprosjekt med "sin egen" park, i umiddelbar nærhet til butikker og andre tjenestetilbud, og attpåtil med ett minuts gange til jernbanen og resten av verden. Parken Fjellhamar har fått mye ut av et ideelt utgangspunkt.

Hovedgrep

Parken Fjellhamar ligger i overgangen mellom småhusbebyggelsen og de planlagt fortettede utviklingsområdene i Fjellhamar sentrum. Sånn sett vil Parken Fjellhamar sees i en større sammenheng der prosjektet har et ansvar som "megler" mellom ulike boligområder.

Bebyggelsens skala har ikke for stor kontrast til småhusbebyggelsen i Fjellhamar. For å bryte opp størrelsen er bygningsmassen delt i to volumer, som henholdsvis grenser inn den nordvestre og den sørøstre delen av tomtens byggbare areal. Ved å vinkle volumene unngås lengre fasadestrekk, samtidig som det etableres en diagonal passasje, bestående av to klart definerte uterom, fra sørvest til nordøst.

Det nordøstre uterommet er et adkomsttorg som knyttes til Øvre Grønliveien og åpner anlegget for generell ferdsel. Det sørvestre uterommet knyttes til parken og åpner anlegget for ettermiddagslyset og grøntdraget i vest, her tilrettelegges det i tillegg for trygg og oversiktlig barnelek. Sammen danner de to uterommene en naturlig passasje og møteplass for beboere. Komplekset som helhet får ikke en prioritert front og en uartikulert bakside, men henvender seg til alle sider.

I utformingen av Parken Fjellhamar har vi latt oss inspirere av sydlandske småbyer, som på tross av høy tetthet likevel uttrykker en

finmasket småskala med variert palett. En oppbrytning av volumet er gjennomført ved å trekke fasadelivet inn og ut, variasjon i teglforband og farge, brutte gesimslinjer, balkonger som veksler i fasaden og fremstilt som grønne, veggengte hager.

Bebyggelsen fremstår med dette som opplyst og med en skala tilpasset omgivelsene. På dette viset kan både nytt og gammelt, lite og stort, fungere i samspill og bidra til å definere Fjellhamars fremtidige karakter.

Mangfold

Det er totalt 61 boligenheter fordelt på de ulike byggene. Med stor variasjon, både i utformning og størrelse, skaper dette noe mer enn bare et ensartet boligblokk. Leilighetene får romslige og grundig gjennomarbeidede løsninger. Store vindusflater, nær sagt fra gulv til tak, gir godt dagslys og utsyn. Kvalitet i materialet og detaljer sikrer det siste lille.

Hvert av byggene har trapper og heis som går direkte til parkeringskjeller, boder og felles treningsrom. Det er også avsatt rom for bilvask, hjulskift og sykkelpleie – eller mindre hobbyprosjekter, kanskje? Også i denne sammenheng har variasjon vært et stikkord.

Her burde det være mulig å finne et hjem for alle; unge og gamle, barnefamilier og singel

Vi er sikre på at folk har godt av hverandre. Parken Fjellhamar representerer det beste av det meste.





FINN DIN TYPE LEILIGHET I PARKEN!



I Parken Fjellhamar har du et stort utvalg ulike typer leiligheter – fra 2-roms leiligheter på 51 kvm til store 4-roms på hele 167 kvm! Sjansen er stor for at du finner en leilighet eller et townhouse som passer perfekt for deg. Prosjektet og leilighetene er i god og moderne standard. Her får du den lune og jevne varmen fra vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, på badet og i entreen. Flotte gulv med 1-stavs parkett. Moderne og solide kjøkken med integrerte hvitevarer og lekre flislagte badetrom. I enkelte av de ledige

leilighetene har vi oppgradert leveransen med ekstra kvaliteter på kjøkken og bad.

Deilige, luftige fellesområder og park som nabo. Smarte planløsninger og store vindusflater som slipper lyset inn i hjemmet. Generell høyde under taket er på hele 2,6 meter og vil bidra ekstra til følelse av luftighet og rommelighet. Arkitekturen er variert og estetisk pen, med luft i bygningsmassen. Ta en titt og finn hjemmet du alltid har drømt om.





PARKEN FJELLHAMAR



*Illustrasjon av 3-roms på 72 kv
farger og materialer kan forekomme*



Illustrasjon av Parken Fjellhamars hus B. Hus B vil romme mange flotte leilighetstyper og -størrelser, blant annet tre 2-etasjes townhouses med egne innganger fra bakkeplan. Avvik i farger, materialer og beplantning vil kunne forekomme.



PLAN

UTOMIUS





Tegnforklaring

	Tiltaksgrense
	Nye koter/ høyder
	Fallpiler/ overvann
	Sluk
	Asfalt
	Plasstøpt betong. Trapper/ ramper (jf. ARK)
	Trapper med varselfelt opp og nede (3 rader smågatestein). Trappeneser. Iht. UU
	Belegningsstein/ gangbaneheller beige farge med innslag av grå heller. 3 rader smågatestein som kombinert ledelinje/ vannrenne
	Tredekke
	Sand. Formbar
	Kulestein langs fasade
	Ferdiggress
	Gressbakke. Tilsåes
	Små trær/ store busker i kvadratiske plantekasser (tremateriale) (jf. planteplan)
	Trær, nye (jf. planteplan)
	Stauder/ lave busker (jf. planteplan)
	Stauder/ plantebed med jordvolum på nivå med dekket
	Plantekasser i tre (jf. planteplan)
	Espalier i tre
	Støyskjerm/ støyreducerende tiltak
	Belysning, pullert/ up-lights (jf. EL)
	Sykkelparkering 12 stk
	Benker/ bord
	Benk med ryggstøtte og armlene, fastmontert
	Benk/ krakk uten ryggstøtte og armlene, fastmontert
	Innganger
	Rekkverk/ håndløper (jf. ARK)
	Lek. Vippe
	Lek. Balansestokker





TOWN HOUSES



*Illustrasjon av hovedsoverom med bad en suite i ett av townhousene i bus B.
Illustrasjonen viser veggfarge som ikke er del av standardleveransen. Andre avvik kan også forekomme.*



DEN MODERNE FAMILIEN

Townhusene på Parken Fjellhamar er perfekte for moderne familien! For dere som ønsker en mellom mellom leilighet og rekkehus. Parkens unike Townhouse strekker seg over to etasjer, der samtlige bikker 110 og vel så det, med tre soverom – inklusive et romslig hovedsoverom.

Townhusene har gjennomgående stuer i 1. etasje med utgang til koselige markterrasser som vender ut mot parken eller det åpne fellesarealet mellom husene. Entreen har et tilknyttet bad/WC, før du går videre til den åpne kjøkkenløsningen og stuen. Fra stuen tar trappen opp til de tre soverommene og hjemmets hovedbad. Hovedsoverommet har i tillegg sitt eget, private bad med dusj.

På terreng, mot felles uterom, er det i tillegg lagt inn seks townhouses over to etasjer, med egne innganger fra Øvre Grønliveien eller fra gangveien nord på tomten.

Townhouse-løsningen representerer en typologi som styrker hovedgrepets intensjon ved å innføre hagebyens kvaliteter, og bidrar med dette til å binde sammen småhusbebyggelsen mot nord og øst med større leilighetskomplekser mot sør.

Truls Hagbarth Grimstad,
arkitekt LMR Arkitektur as



Illustrasjon av markterrasse i ett av townhouseene i hus A. Markterrassene vender mot fellesarealet og med utsyn mot parken. Leveres med betongheller som vist. Avvik på uttrykk på treverk eller farger på tegl og annet kan forekomme.







*Tilalende stue- og kjøkkenløsning i townhouse 4D-H0101.
Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer.*



Townhouse
4D-H0101





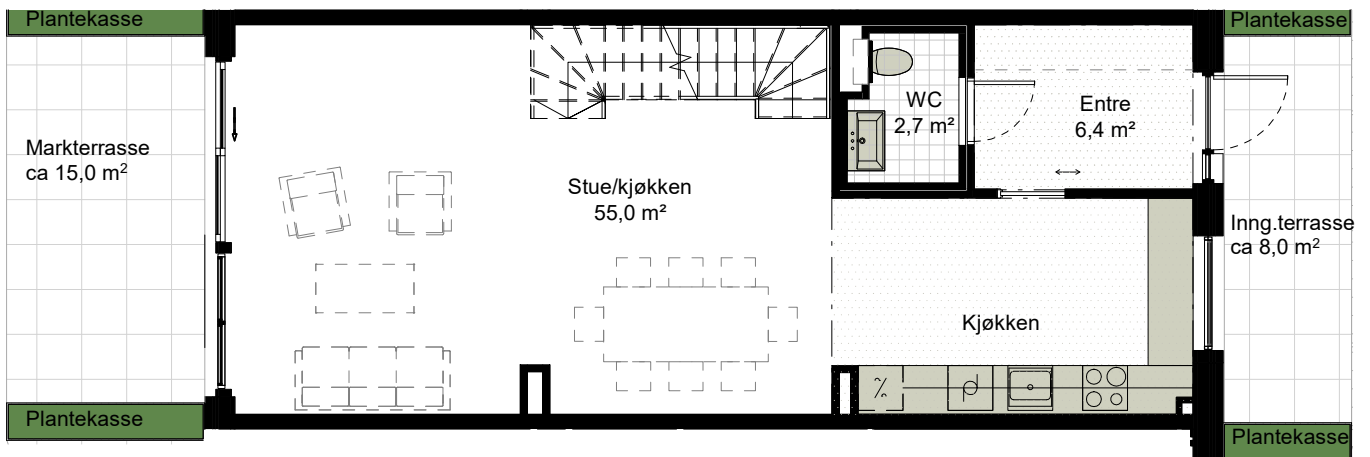
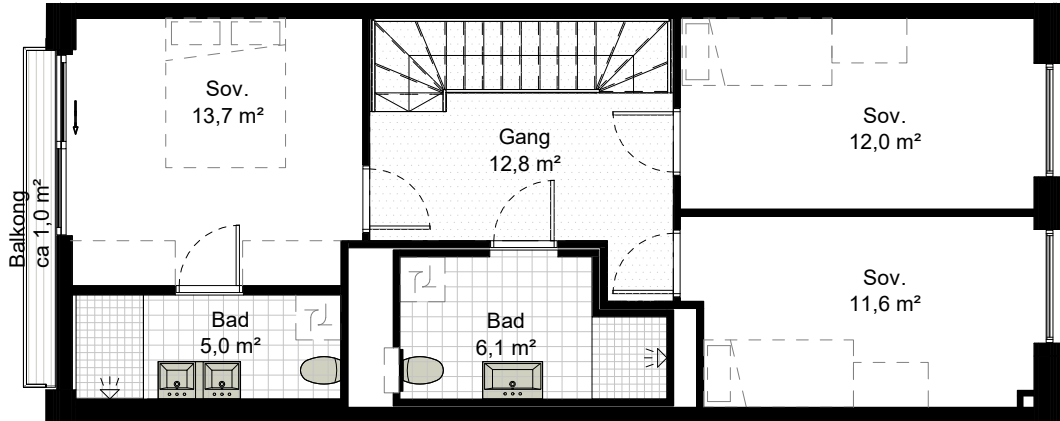






PARKEN FJELLHAMAR



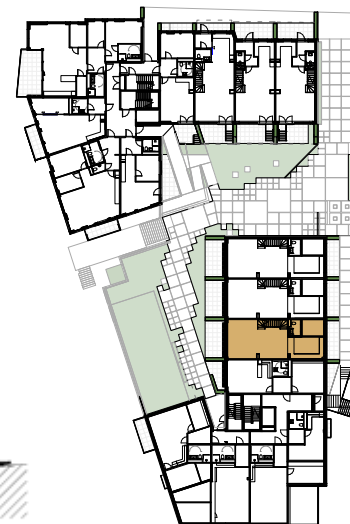


Etasje : 1 og 2
 BRA: ca 134,5 m²
 P-rom : ca 130,0 m²
 Markterrasse: ca 23,0 m²
 (15,0 m² + 8,0 m²)
 Balkong : ca 1,0 m²
 Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
 Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
 Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

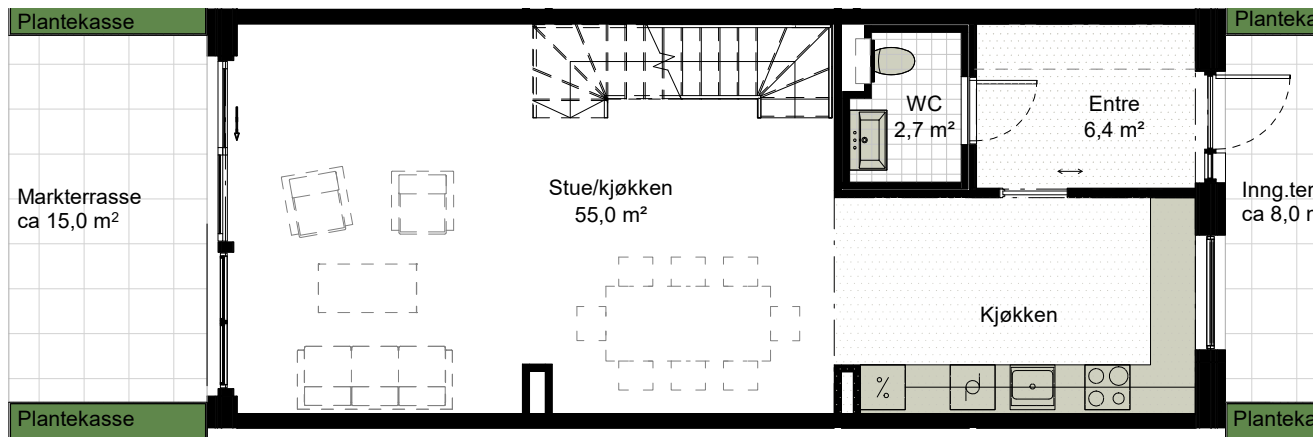
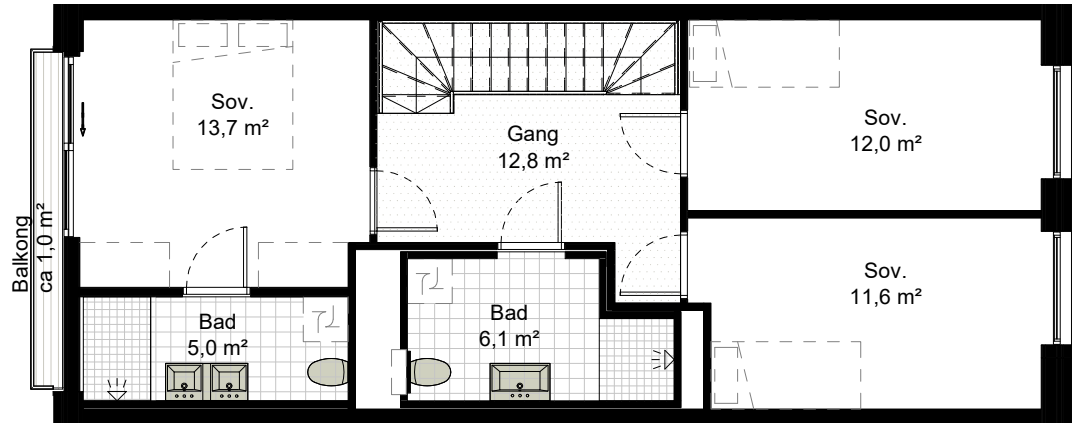
- = Fast inventar, inngår
- = Løst inventar, inngår ikke
- = Nedføret himling: ca. 2,2-2,4 m



LOKALISERING
 Tegninger er ikke målbare.



Boligenheten har ikke krav til tilgjengelighet
 jf. § 12-2, andre ledd (TEK17)



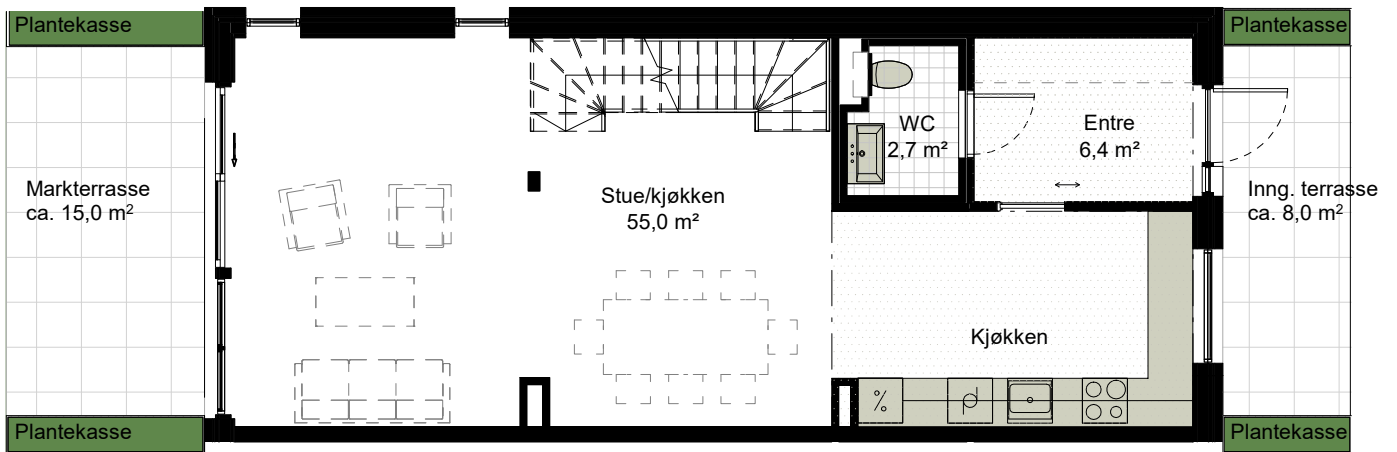
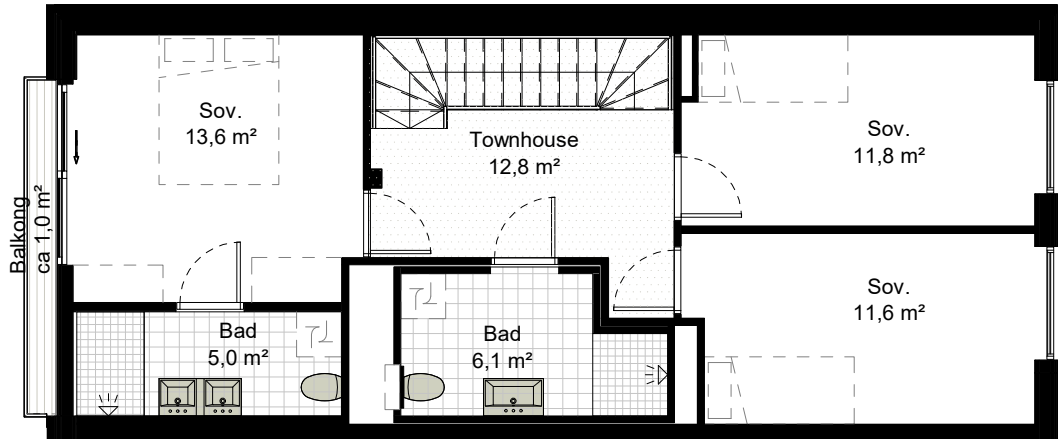
Etasje : 1 og 2
 BRA: ca 134,5 m²
 P-rom : ca 130,0 m²
 Terrasse: ca. 23,0 m²
 (15,0 m² + 8,0 m²)
 Balkong : ca 1,0 m²
 Generell himlingshøyde : ca. 2,6 m
 Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
 Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

- = Fast inventar, inngår
- = Løst inventar, inngår ikke
- = Nedføret himling: ca. 2,2-2,4 m



LOKALISERING
 Tegninger er ikke målbare.





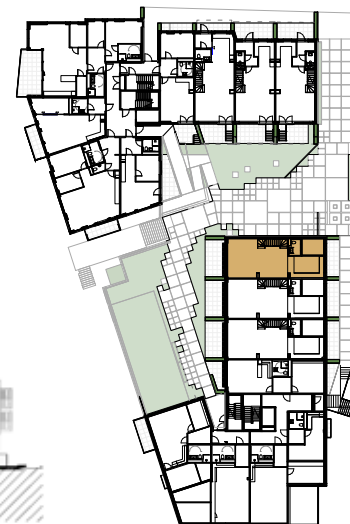
Etasje : 1 og 2.
 BRA: ca 134,5 m²
 P-rom : ca 130,0 m²
 Markterrasse: ca. 23,0 m²
 (15,0 m² + 8,0 m²)
 Balkong : ca 1,0 m²
 Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
 Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
 Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

- = Fast inventar, inngår
- = Løst inventar, inngår ikke
- = Nedføret himling: ca. 2,2-2,4 m

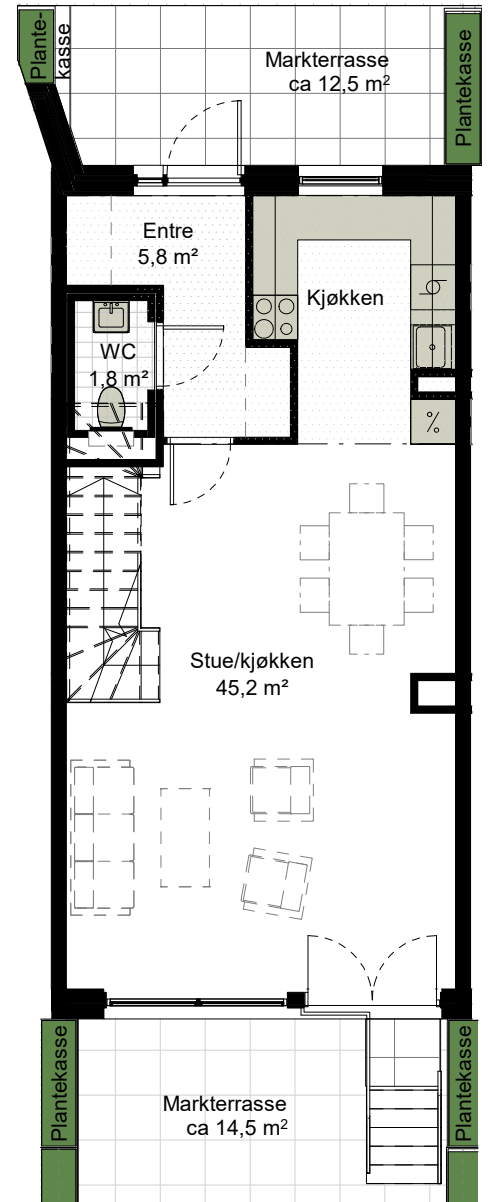
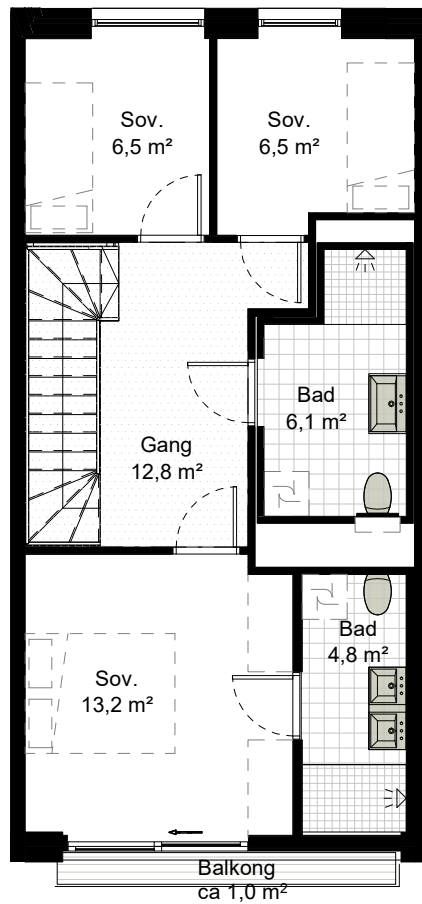


LOKALISERING




Tegninger er ikke målbare.



Boligenheten har ikke krav til tilgjengelighet
 jf. § 12-2, andre ledd (TEK17)



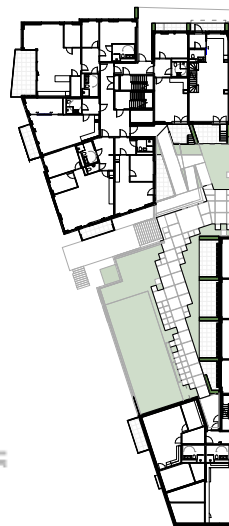
Etasje : 1 og 2
 BRA: ca 112,0 m²
 P-rom : ca 107,5 m²
 Markterrasse: ca 27,0 m²
 (12,5 m² + 14,5 m²)
 Balkong :ca 1,3 m²
 Generell himlingshøyde : ca.2,6 m
 Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m
 Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

-  = Fast inventar, inngår
-  = Løst inventar, inngår ikke
-  = Nedføret himling: ca. 2,2-2,4 m



LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.





LEILIGHETE 4-ROMS

PÅ ETT PLAN

Dette er Parken Fjellhamars aller flotteste leiligheter med svært god plass til hele familien – på ett praktisk plan. Leilighetene varierer i størrelser og har smarte, unike planløsninger. Disse romslige leilighetene finner du i alle plan, med de aller største i 3. og 4. etasje. Flere av leilighetene har to store balkonger og innendørs bod. Samtlige har to fullverdige baderom, hvorav ett er direkte tilknyttet hovedsoverom. I den aller største toppleiligheten på 167 kvm har du også mulighet til å utvide med et ekstra soverom. En av 4-romsene ligger på bakkeplan, med en markterasse på hele 35 kvm. De største leilighetene er svært gode alternativer til eneboliger. God nok plass til alle, praktiske løsninger og tilbud i bygget, og du slipper det aller meste av forefallende arbeid. Bruk tiden din til bedre aktiviteter enn å måke snø og beise hus.





*Illustrasjonen viser del av den flotte stuen i leilighet 4A
Viste veggfarger avviker fra standardle*



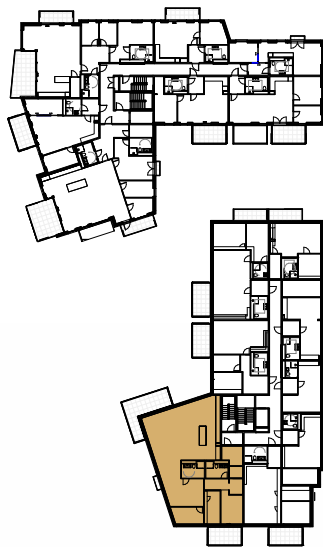
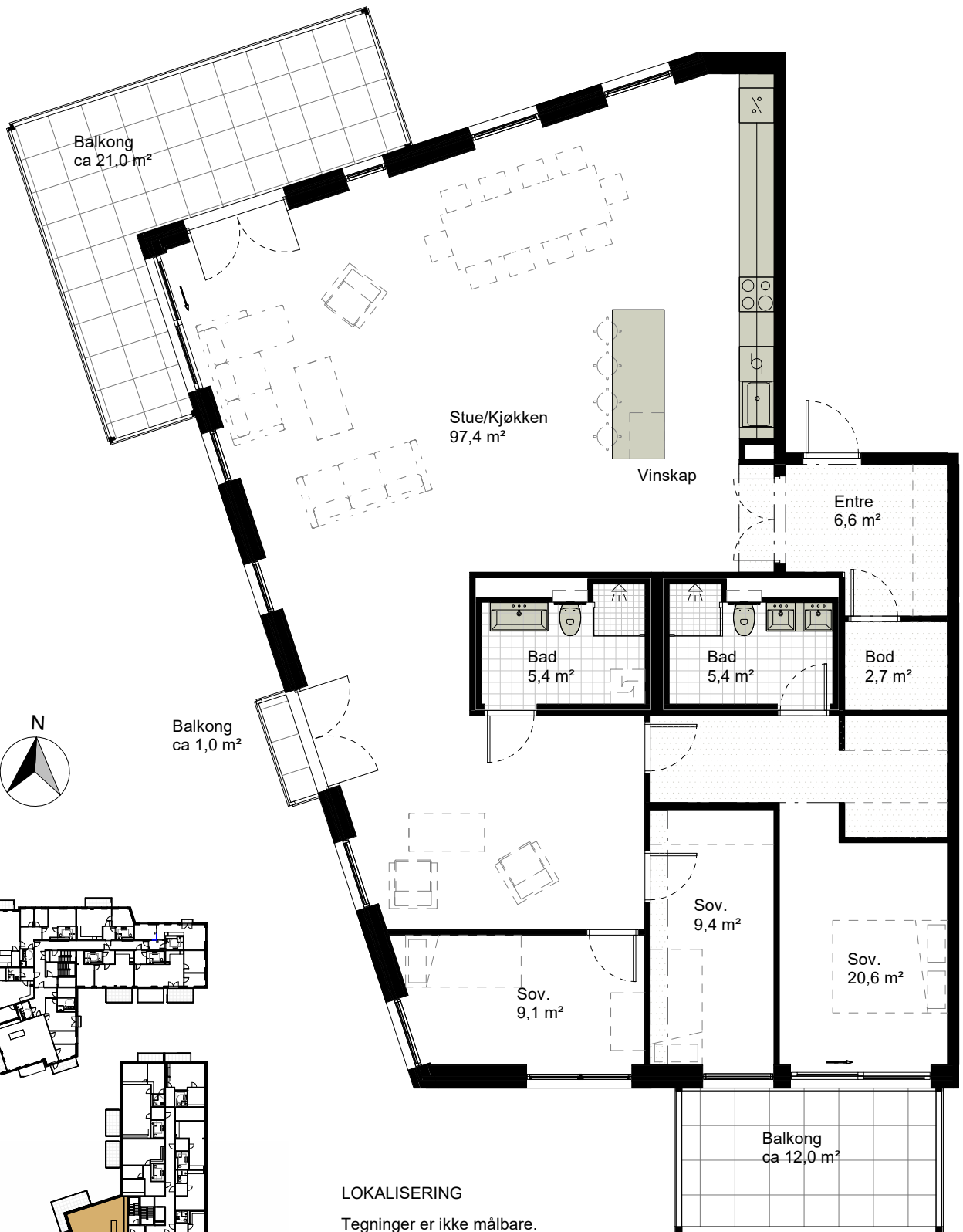
Illustrasjonen viser den flotte stue- og kjøkkenløsningen i leilighet 4A-H0408 på 167 kvm BRA. Lekkert kjøkken, her vist med en av de mulige, kostnadsfrie kjøkkenfrontene i grått. Alle kjøkken leveres fra anerkjent kjøkkenleverandør og med integrerte hvitevarer. I denne leiligheten leveres det vinskap i kjøkkenøy, dog uten vin. Kjøkken leveres i henhold til kjøkken-tegninger og avviker fra det viste kjøkkenet kan forekomme. Viste veggfarger avviker fra standardleveransen.





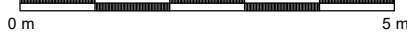


*Illustrasjonen viser del av den flotte stuen i leilighet 4A-H040.
Viste veggfarger avviker fra standard.*



LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.



- = Fast inventar, inngår
- = Løst inventar, inngår ikke
- = Nedføret himling: ca. 2,2-2,4 m

Etasje : 4

BRA: ca 167,5 m²

P-rom : ca 162,0 m²

Balkong : ca 34,0 m²
(1m²+ 21,0 m²+ 12,0 m²)

Generell himlingshøyde : ca.2,6 m

Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m

Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m





*Illustrasjon av balkong i denne
Fargeavvik*



LEILIGHETE

3-ROMS

STORE, FLOTTE 3-ROMS

Parkens større 3-roms leiligheter på 87-93 kvm henvender seg mot parken, med gode uteplasser hvor det er plass til både grill og møbler. I denne typen leilighet får du et bad/WC i tillegg til hovedbadet. Denne størrelsen passer godt til deg som ikke har behov for mer enn to soverom, men som likevel stiller litt krav til god plass ellers i hjemmet. Oppholdssonene i kjøkken og stue er åpne og luftige, med stor takhøyde og vindusflater som slipper mye lys inn i hjemmet.









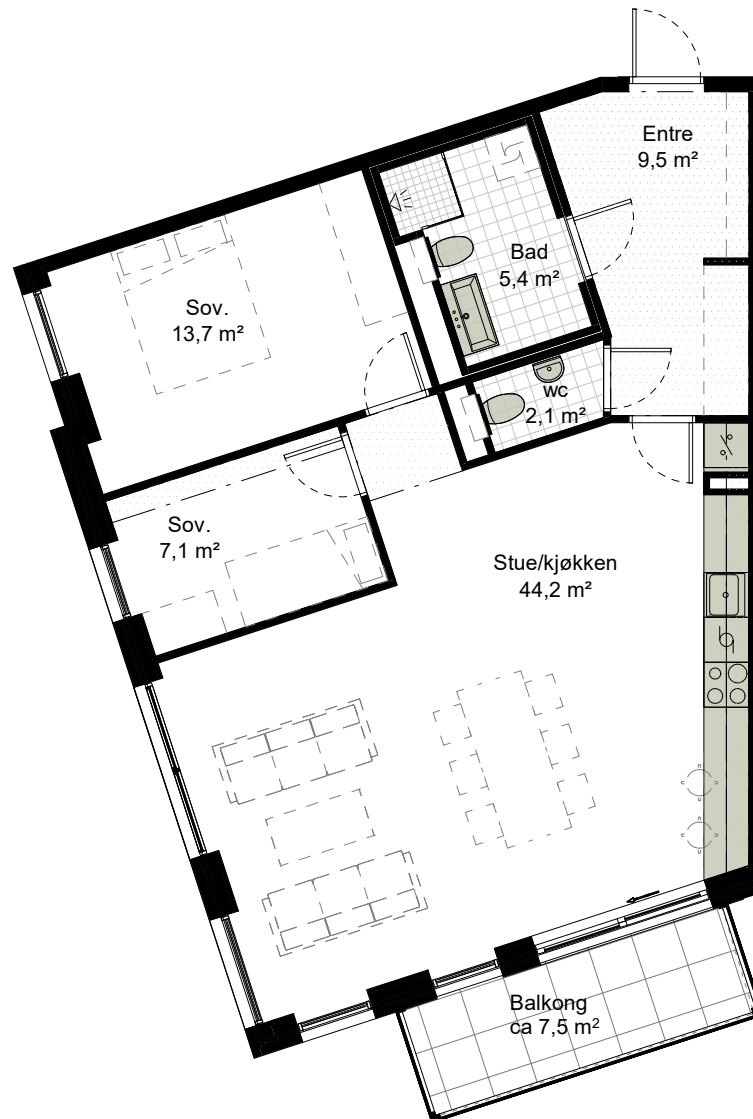
Leilighet 6A-H0102



Åpen stue- og kjøkkenløsning i leilighet 6A-H0102 - en stor 3-roms på
Kjøkken leveres med integ







Etasje : 1.

BRA: ca 87,5 m²


P-rom : ca 86,0 m²


Balkong : ca 7,5 m²


Generell himlingshøyde : ca.2,6 m

Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m

Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

 = Fast inventar, inngår

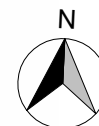
 = Løst inventar, inngår ikke

 = Nedføret himling: ca. 2,2-2,4 m



LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.







Illustrasjonen viser de vestvendte fasadene på hus A og B. I underetasjen i hus B er det beregnet lokaler for næringsvirksomhet. Fargeavvik kan forekomme.





LEILIGHETE

2-ROMS



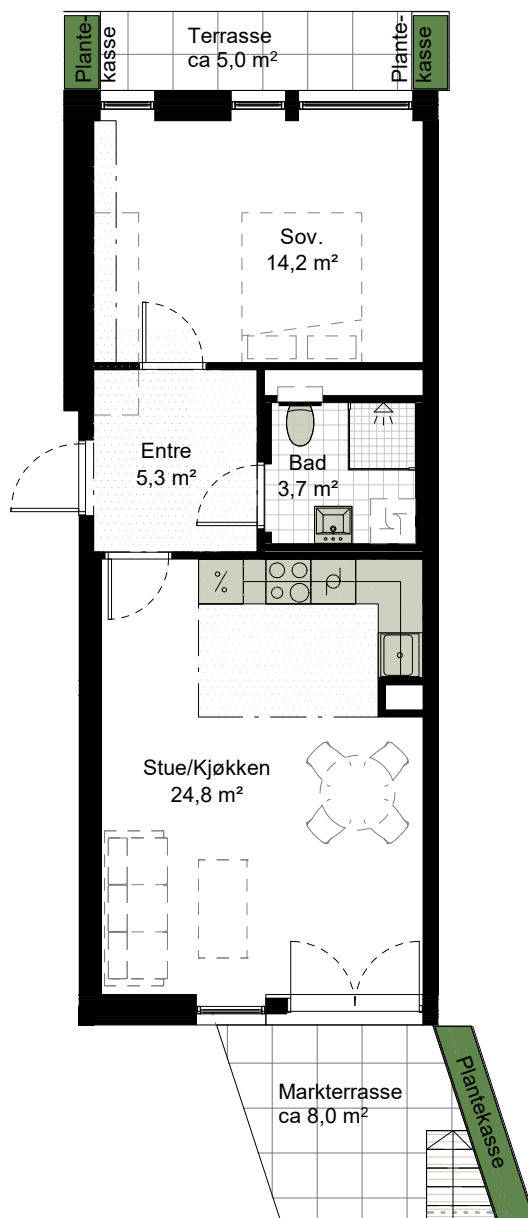
STOR VARIASJON

Parkens 2-roms leiligheter fra 40-55 kvm har stor variasjon i planløsninger. Du kan velge blant totalt 16 stk. av akkurat disse størrelsene. Til felles er disse leilighetene som skapt blant annet for unge par som ønsker å bo sentralt på Fjellhamar. Nærheten til toget gjør at en leilighet her er et ypperlig valg hvis det for eksempel er Oslo-studenter i husstanden. Enkelte av leilighetene har fine, små uteplasser. Noen har større balkonger og terrasser, hvor du får plass til både grill og utemøbler. Samtlige leiligheter har åpne kjøkkenløsninger og gode soverom. Badet har plass til vaskemaskin.





*Illustrasjonen viser utsnitt av fasade syd av h
Veggfarger kan avvike fra standardlevera*



Etasje : 1.

BRA: ca 51,5 m²


P-rom : ca 50,0 m²


Markterrasse: ca 13,0 m²
(8,0 m² + 5,0 m²)


Generell himlingshøyde : ca. 2,6 m

Himlingshøyde bad : ca. 2,2 m

Himlingshøyde gang : ca. 2,2-2,4 m

 = Fast inventar, inngår

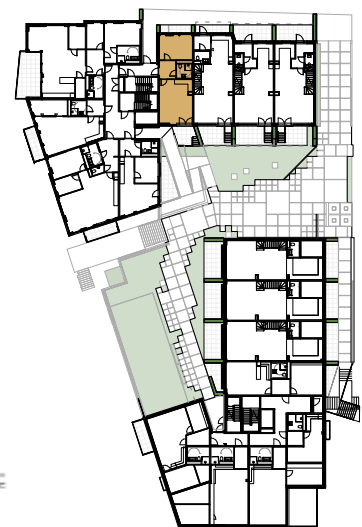
 = Løst inventar, inngår ikke

 = Nedføret himling: ca. 2,2-2,4 m



LOKALISERING

Tegninger er ikke målbare.







Illustrasjonen viser eksempel på 2-roms med kjøkken og stue-løsning fra leilighet 4A-H0206 på 56 kvm BRA. Den viste veggfargen avviker fra standardleveransen. Kjøkken leveres i henhold til egne kjøkkentegninger og avvik fra illustrasjonen kan forekomme.



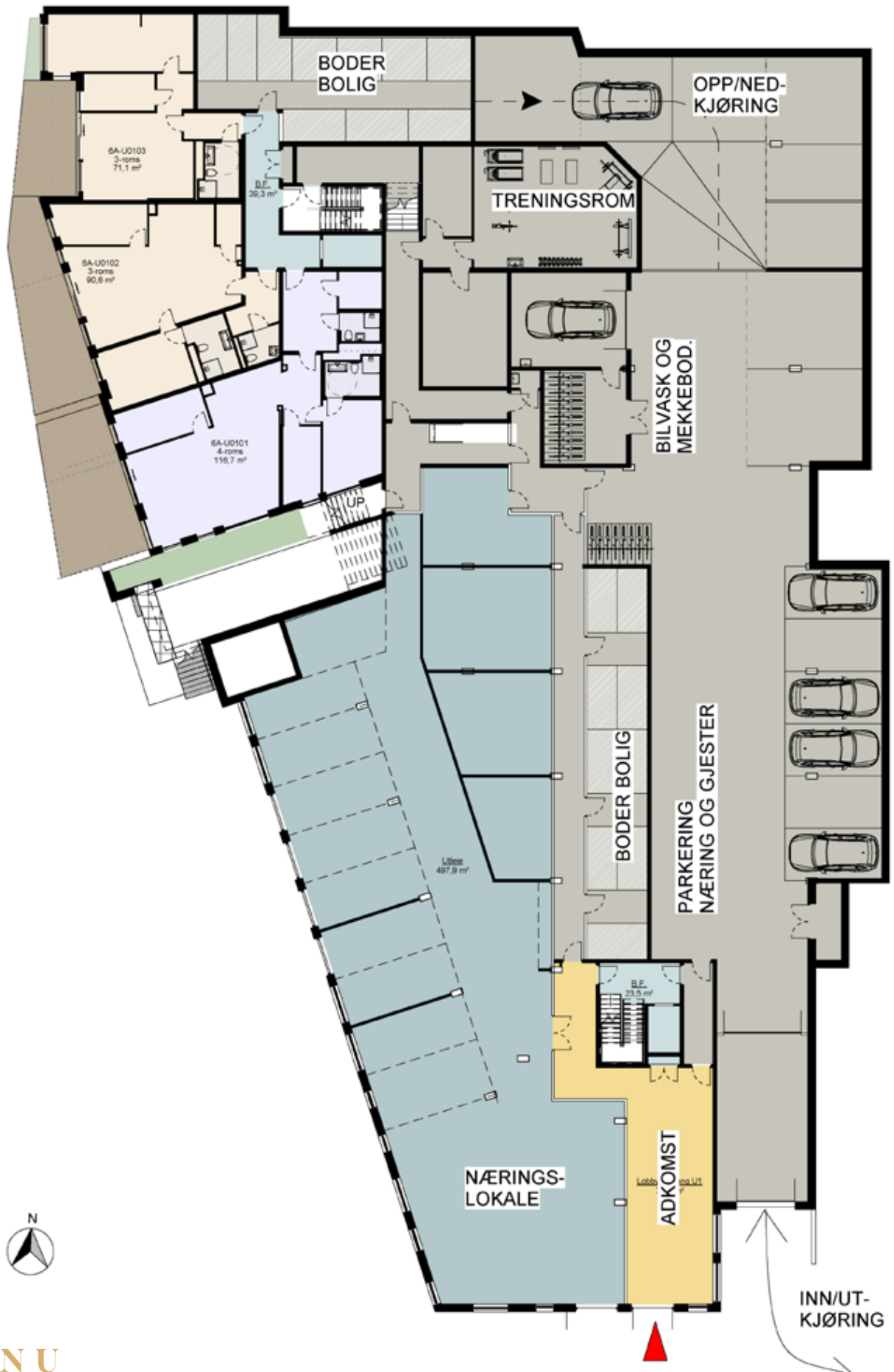


PLANER

ETASJE



PLAN U2



PLAN U



- Townhouse
- 4-rooms
- 3-rooms
- 2-rooms
- 1-rooms
- Fellesområder



PLAN 1



- Townhouse
- 4-rooms
- 3-rooms
- 2-rooms
- 1-rooms
- Fellesområder





- Townhouse
- 4/5-roms
- 4-roms
- 3-roms
- 2-roms
- 1-roms
- Fellesområder



PLAN 3



- Townhouse
- 4/5-roms
- 4-roms
- 3-roms
- 2-roms
- 1-roms
- Fellesområder



BESKRIVELS

LEVERANSE



LEVERANSEBESKRIVELSE, PARKEN FJELLHAMAR, 29.04.2021

Generelt

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (Salgstegninger).

I slike tilfeller er det denne beskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsninger, dør og vindusform, fasadedetaljer, utomhus detaljer mv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning som fremlegges på tilvalgs møte.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, eventuelle innkassinger og tekniske føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer. Der ikke annet er beskrevet males det farge NCS S 500-N Klassisk hvit.

Utomhus

Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i foreløpig utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli beplantet og tilsådd. Noe utomhus arbeider kan bli utført etter innflytting på grunn av værforhold og årstider.

Adkomst til parkeringskjeller samt internveier på eiendommen vil i hovedsak bli belegningsstein, støpt betong og asfalt. Det vil bli lagt snøsmelte-anlegg foran innkjøring til parkeringskjeller.

Bæresystem

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong, med enkelte vegger med stålsøyler og dragere.

Yttertakk

Yttertakk i betong-konstruksjon tekket med takpapp/membran.

Yttervegger

Yttervegger består i hovedsak av bindingsverkvegger

av tre. Kledning vil i hovedsak være teglstein. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Innervegger

Sparklet og malt gips/betong i estetisk klasse K2. Innkassing for tekniske føringer må påregnes.

Himlinger

Sparklet og malt gips/betong.

Generell takhøyde er 2.6 m. Takhøyde i entre og bad vil være ca 2.2-2.3 m.

Innkassing/nedsenket himling rundt tekniske føringer og bærekonstruksjoner må påregnes.

Det vil bli synlige v-fuger i innertak ved platedekkeskjøter i betong.

Innvendige takpartier hvor oversiden er eksponert mot det fri kan bli nedforet og isolert. Dette gjelder spesielt ved terrasser og enkelte inngangspartier.

Lister

Det leveres hvitmalte (NSC S 500-N Klassisk hvit) og gjærede gulvlister og gerikter rundt vinduer og dører. Synlige stifter. Det leveres ikke taklister.

Gulv i leiligheter

Parkett type eik 1-stav hvit-pigmentert i alle oppholdsrom. På bad/WC leveres fliser på gulv.

Vinduer

Leveres i tre belagt med aluminium utvendig.

Åpningsbare og faste felter iht. tegning. Innvendig farge er hvit (NSC S 500-N Klassisk hvit).

Dører

Entrédører leveres med lyd- og brannisolering iht funksjonskrav, glatt, malt overflate, og blir utstyrt med godkjent låssystem med systemnøkler.

Innvendige dører i leilighetene leveres med karm og dørblad i glatt, malt, hvit utførelse (NCS S 500-N Klassisk hvit).

Terrassedør

Dør mot terrasser og balkonger leveres som heve-/skyvedører med glass, to-fløyet terrassedør eller enfløyet terrassedør i hht tegning.



Fellesarealer

Hovedinngang til alle leilighetene er på gateplan i bygget mot SØR, ved avkjøring fra Øvre Grønliveien.

Det er også tilgang fra bakkeplan til begge byggene via bi-hovedinnganger i hvert bygg.

Via trapp/heis kommer du opp til alle etasjer.

Alle leilighetene har egen inngangsdør fra innvendig korridor. Alle postkasser blir plassert på hensiktsmessig sted ved hovedinngang eller ved hver oppgang.

Townhouseene har egne innganger fra bakkeplan.

Gulv i korridorer leveres med teppe av typen

Interface eller tilsvarende.

Gulv i bodareal og tekniske rom leveres med malt betongoverflate.

Gulv i trappehus og inngangspartier leveres med keramiske fliser.

Korridorer og trapperom leveres sparklet og malt.

Bad

Bad leveres i hovedsak som prefabrikkerte baderomskabiner.

Det er stedvis planlagte plassbygde bad.

Det leveres hvit skuffeseksjon med heldekkende servant med ett greps servantbatteri, speil med innfelt

LED-belysning tilpasset servantstørrelse og stikk på vegg ved innredning. Dusjvegger i herdet glass og fastmontert

dusjhode med hånddusj fra Grohe eller

tilsvarende.

Uttak til vaskemaskin og tørketrommel i hht tegning.

Vegghengt toalettsisterne/fordelerskap fra Unopax MAXI

Back door inkludert glass (hvitt).

Badet har rør-i-rør system med rørskap til tekniske føringer.

Det vil bli levert Unopax-paneler bak toalettet hvor innbyggingsisterene til toalettet og vann-varmefordeling til boligene er plassert.

Se unopax.no for mer informasjon.

Toalett fra Grohe med Softclose toalettsete.

Fliser på vegg:

Imola Re-micron 60x30 grey eller lignende.

Fliser på gulv:

Imola Re-micron 30x30 grey eller lignende

I nedsenket sone i dusj leveres Imola Re-micron 5x5 grey eller lignende.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres med hvite fronter fra HTH Next eller tilsvarende. Kjøkkenet leveres med innfelt vask og laminert benkeplate. Integriert oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og kombinert kjøl- og frysenskap. Hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende.

Elektro

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndighets forskriftskrav NEK-400. Det elektriske anlegget leveres i hovedsak som skjult anlegg. Det tas forbehold om utførelse som åpent anlegg i enkelte tilfeller dersom dette er nødvendig i forhold til brann og lydkrav. I tillegg blir det installert sikringskap/svakskskap i hver leilighet.

Det leveres stikkontakter i henhold til kravene i NEK 400. Plassering av punkter gjøres på hensiktsmessig sted og vil bli avklart gjennom detaljprosjekteringen.

Det leveres egen strømmåler til boligen som plasseres i målerskap i fellesareal.

Det leveres tomrør for trekking av tele/data.

Installasjon av bredbånd/kabeltv organiseres av Sameiet og vil være på plass ved innflytting.

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og porttelefon med fargeskjerm og automatisk døråpner i hver leilighet. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighet.

Ventilasjon

Det vil bli installert balansert ventilasjon med varmegvinning.

Avtrekk fra bad, WC og kjøkken. Til-luft til øvrige rom

Ventilasjonsaggregat plasseres i hovedsak i tak i entreleiligheten. I enkelte leiligheter kan denne bli plassert

Oppvarming

Prosjektet ligger i konsesjonsområde for fjernvarme, og er planlagt tilknyttet Akershus Energi AS.

Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes

av fjernvarme eller annen varmekilde. Varmtvann

leveres fra varmeveksler plassert i teknisk rom i

p-kjeller. Oppvarming av boligene vil bli levert som

vannbårent anlegg med gulvvarme på bad, stue/kjøkkenentre.

Avregning av energiforbruk til hver bolig.

Oppbevaring.

Det er avsatt plass til oppbevaring.

Garderobeskap er ikke inkludert som en del av hovedansetningen fra selger, men kan bestilles som en del av tilvalgsalternativet.

Brann

Prosjektet tilfredsstiller alle krav til brannsikkerhet i henhold til TEK 17.



Balkong/takterrasse

Leveres med flislagt overflate med fall til sluk. Balkongrekkverk leveres med håndløper i galvanisert stål eller lakkert aluminium med glass-rekkverk. Markterrasse i 1. etg leveres med betongheller og beplantning mellom terrassene.

Balkonger er som en utvendig konstruksjon å anse. Mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær.

Enkelte balkonger leveres med innglassing. Se planløsning som viser hvilke leiligheter som har innglasset balkong.

Garasjeanlegg

Samtlige av p-plassene tilhørende beboere befinner seg i plan U2. Gjesteplasser er plassert i plan U1. Det medfølger mulighet for kjøp av p-plass til et utvalg av leilighetene, og for de største leiligheter medfølger mulighet for kjøp av inntil to parkeringsplasser, se prisliste for full oversikt.

Garasjeanlegget er ventilert og oppvarmet slik at det til enhver tid er minimum +15 grader. Det er inkludert 1 stk garasjeåpner pr. p-plass. Parkeringsgarasje leveres med gulv i betong, belagt med epoxy-belegg. Betongvegger og betonghimlinger sprøyte-males til dekk. Garasjeanlegget sprinkles.

Trimrom

Som en del av prosjektet vil det leveres et trimrom i plan U1.

Vaskehall

Som en del av prosjektet er det i plan U1 en felles vaskehall for bil/sykkel.

Sykkel-rom

I plan U1 er det tegnet inn et sykkelrom med direkte adgang til vaskehallen.

Sportsbod

Det medfølger 1 stk sportsbod som befinner seg i plan U2 og U1. Gulv leveres med malt betong. Vegger mellom sportsboder leveres som nettingvegger type Troax eller tilsvarende, med tette fronter/dør med hengelås som kan låses med systemnøkkel.

Sprinkleranlegg

I henhold til de siste tekniske forskriftene, TEK 17, er det krav om sprinkleranlegg i alle boligene i prosjektet. Det vil plasseres sprinklerhoder i tak eller på vegg og det ligger rør skjult i vegger/tak. Sprinklerhoder

må ikke tildekkes med møbler el l. slik at det hindrer dens funksjon. Man må også forsikre seg om at det ikke ligger sprinklerrør i veggen dersom man skal borre eller spikre i veggen. I fellesareal og parkering kan dette fremkomme som åpent anlegg.

Sikkerhetsutstyr

Det leveres ett brannslukningsapparat i hver leilighet.

Søppelsystem

Det leveres nedgravde søppelsiloer. Nedkast plasseres på utendørs fellesareal mot Øvre Grønli-veien, i hht utomhusplan.

Tilvalg

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, med systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene må bestilles. Tilvalgsmulighetene vil være avhengig av hvor langt i byggeprosessen man har kommet. Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger i egen bolig. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsliste hvor priser og frister for beslutninger vil fremkomme.

ROMI SKJEMA

FLATE/ ROM	Gulv	Vegg	Tak	Elektro
Entre	1-stavs Parkett Hvitpigmentert eik. Hvitmalt gulvlist i furu 15x60 m/synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips/betong.	Sparklet og hvitmalt gips/betong, ikke taklist, synlig V-fuge i betonghimling.	Ringeklokke ved inngangsdør. To-veis porttelefon med lyd og fargebilde for åpning av hovedinngangsdør og bi-inngang (lobby) for bygg nord.
Gang (boenhet)	Som entre	Som entre	Som entre	Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter
Stue/ kjøkken	Som entre	Som entre	Som entre	Stikk for taklys ved topp vegg m. bryter IT/TV punkt. LED lyslist under overskap. 2 stk. dobbel stikkontakt over kjøkken
Soverom 1	Som entre	Som entre	Som entre	Stikk for taklys ved topp vegg med bryter IT/TV punkt (tomrør).
Soverom 2	Som soverom 1	Som soverom 1	Som soverom 1	Stikk for taklys ved topp vegg m. bryter
Soverom 3	Som soverom 1	Som soverom 1	Som soverom 1	Som soverom 2



	VVS	Dør/vindu	Annet
de	<p>Synlige sprinklerhoder ved betonghimling. Skjulte sprinklerhoder ved gipshimling. Vannbåren gulvvarme.</p> <p>Ventilasjonsaggregat for leiligheten leveres som takmontert i entre/gang med luke for filterbytte/service.</p>	<p>Inngangsdør, glatt hvit eller gråmalt med kikke-hull, låskasse og sluttstykke. Innerdør som hvit glatt lett-dør med hvitmalte karmen og lister, med synlige spikerhull. Matt krom dørvrider og skilt.</p>	<p>Det leveres 3 stk. systemnøkler til leilighetene. Nøkkel betjener alle postkasser, hengelås til bod, og dør.</p>
tyter.	<p>Som entre</p>	<p>Innerdør som hvit glatt lett-dør med hvitmalte karmen og lister, med synlige spikerhull. Matt krom dørvrider og skilt.</p>	
er. benk.	<p>Synlige sprinklerhoder ved betonghimling. Skjulte sprinklerhoder ved gipshimling. Vannbåren gulvvarme.</p> <p>Avtrekkshette over platetopp leveres som volumhette.</p> <p>Oppvaskbenk med nedfelt beslag i rustfritt stål (1 kums).</p> <p>Ettgreps blandebatteri med høy svingbar tut. Batteri med stoppekran for oppvaskmaskin.</p>	<p>Innerdør som hvit glatt lett-dør med hvitmalte karmen og lister, med synlige spikerhull. Matt krom dørvrider og skilt. Vinduer med hvitmalt trekarm og aluminiumsbeslåt utvendig. Hvitmalte karmen og lister med synlige spikerhull rundt vinduer og dører.</p>	<p>Kjøkkeninnredning fra HTH tilsvarende. Slette fronter med grep, type HTH Next eller Sig Horizont eller tilsvarende. Hellaminat benkeplate 30 mm Integrerte hvitevarer fra kjent merke (Siemens, el. tilsvarende): komfyr, sjonstopp (nedfelt), oppvaskmaskin, combi kjøl/frys.</p> <p>Demping på skuffer og skap.</p> <p>Kildesortering i skuff under oppvaskmaskin</p> <p>I townhouse leveres interntrappe i 1. etasje i utførelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vange i hvitmalt trevirke - Trinn i lakkert eik - Opptrinn i hvitmalt trevirke - Spilerekkeverk og håndtak i hvitmalt trevirke
ter.	<p>Synlige sprinklerhoder ved betonghimling. Skjulte sprinklerhoder ved gipshimling. Uten vannbåren gulvvarme. Alternativ komfortvarme som tilvalg.</p>	<p>Innerdør som hvit glatt lett-dør med hvitmalte karmen og lister, med synlige spikerhull. Matt krom dørvrider og skilt. Vinduer innadslående med hvitmalt trekarm og aluminiumsbeslag utvendig. Hvitmalte lister med synlige spikerhull.</p>	
er.	<p>Som soverom 1</p>	<p>Som soverom 1</p>	
	<p>Som soverom 1</p>	<p>Som soverom 1</p>	

FLATE/ ROM	Gulv	Vegg	Tak	Elektro
Baderom 1	Fliser 30x30 cm, FK PRO Marte, Grey eller tilsvarende. Fuger: Grå Nedsenket dusjsone. Fliser 5x5 cm.	Fliser 60x30 cm, FK PRO Marte, Grey eller tilsvarende. Fuger: Grå	Plater eller betong hvitmalt/lakkert plater. Inspeksjonsluker i tak eller vegg.	Innfelte hvite LED downlights i tak med dimmer. LED Lys over vask/speil: 60, 80 eller 100W Innredning leveres med speil med integrert lysning (lys i speilflaten). Dobbelstikk på vegg over vask. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel
Baderom 2	Som baderom 1	Som baderom 1	Som baderom 1	Innfelte hvite LED downlights i tak med dimmer. LED Lys over vask/speil: 60, 80 eller 100W Innredning leveres med speil med integrert lysning (lys i speilflaten). Dobbelstikk på vegg over vask.
WC	Som baderom 1	Som soverom 1	Som soverom 1	Spotter i nedforet gipshimling og lysarmatur over speil med stikk.
Bod	Som soverom 1	Som soverom 1	Som soverom 1	Lysarmatur i tak med bryter
Balkong	Fliser 60 x 60 eller terrassebord av tre.	Tegl eller panel.		Utelampe styrt over fellesanlegg med dobbelstikkontakt
Uteplass på terreng	Terrassebord av tre og/eller heller av betong	Tegl eller panel.	Som balkong	



	VVS	Dør/vindu	Annet
med 00cm grert be- etrommel.	<p>Vegghengt toalett. I hvitt porselen med softclose toalettsete i hardplast.</p> <p>Opplegg for vaskesøyle.</p> <p>Vannbåren gulvvarme</p> <p>På vegg over vegghengt toalett leveres installasjonsskap for vann med luke for service/betjening, type UNOPAX MAXI SPLIT eller tilsvarende.</p>	<p>Innerdør som hvit glatt lett-dør med hvitmalte karmar. Matt krom dørvrider og skilt.</p> <p>Hvitmalte lister m/synlige spikerhull rundt vinduer og dører.</p>	<p>Baderomsinnredning glatt hvit med skuffer m/demping.</p> <p>Heldekkende benk med støpt (ripefri), og ettgreps blandebatteri</p> <p>Dusjvegger i herdet klart glass svinges inn i dusjnisen når du ikke er i bruk.</p>
med 00cm grert be-	<p>Vegghengt toalett. I hvitt porselen med softclose toalettsete i hardplast. Monteres på UNOPAX MINI eller tilsvarende.</p> <p>Vannbåren gulvvarme</p>	<p>Som baderom 1</p>	<p>Som baderom 1</p>
atur	<p>Vegghengt toalett. I hvitt porselen med softclose toalettsete i hardplast. Monteres på UNOPAX MINI eller tilsvarende.</p> <p>Ettgreps blandebatteri med oppløft (propp).</p>	<p>Innerdør som hvit glatt lett-dør med hvitmalte karmar. Dørterskler 15mm underliggende i eik.</p> <p>Matt krom dørvrider og skilt.</p> <p>Hvitmalt gjerdet list med synlige spikerhull rundt vinduer og dører</p>	<p>Servant i hvitporselen med bla</p> <p>Speil over servant.</p>
		<p>Innerdør som hvit glatt lett-dør med hvitmalte karmar.</p> <p>Matt krom dørvrider og skilt.</p> <p>Hvitmalte lister med /synlige spikerhull rundt vinduer og dører.</p>	
strour.	<p>Utvendig sprinkling iht. forskriftskrav</p>		<p>Rekkverk vil leveres med hove</p> <p>glass og stål.</p>
	<p>For fellesområder monteres utekran for komplett dekning med slangeutlegg</p>		

FRA A TIL Å

BIENDDOMMEN



EIENDOMMEN FRA A TIL Å - FERDIGSTILT BOLIG ETTER AVHENDINGSLOVA

MEGLER

Oppdragsnummer

912215006

Kontaktperson

Navn: Thomas Eriksen, telefon 91871915

Tittel: Eiendomsmegler

Ansvarlig megler

Navn: Jan Græsvik, telefon 91164848

Tittel: Siv.øk. / Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Dronning Eufemiasgate 30, 0021 Oslo.

Org.nr.: 910 968 955

SELGER

Selger/Utbygger

Navn: Stasjonsgaarden AS

Org.nr.: 957 145 566

Entreprenør

Navn: AS Realbygg.

Org.nr.: 950 525 932

PROSJEKTET

Om prosjektet

Boligprosjektet Parken Fjellhamar er lokalisert sentralt på Fjellhamar og består av 55 selveierleiligheter samt 6 townhouses. Prosjektet tilbyr både mindre og større hjem, alle i solid vedlikeholdsvennlig utførelse med smarte planløsninger og god innvending standard. Unik beliggenhet i hjertet av Fjellhamar med den nye, grønne friparken som nærmeste nabo. Fjellhamar togstasjon og Fjellhamar torg med mange servicetilbud inklusiv stor og moderne matvarebutikk ligger i umiddelbar nærhet.

Beboerne i parken Fjellhamar har fellesfasiliteter som treningsrom, egen vaskeplass for bil og direkte adkomst til sykkelbod i garasjeanlegget.

Alle leilighetene har vannbåren gulvvarme og generell himlingshøyde er ca. 260cm.

Prosjektet består av to bygg med felles underetasje og garasjekjeller. I underetasjen er det også et næringslokale.

Adkomst

Adkomst direkte fra Øvre Grønnliveien til garasjeanlegg og de ulike oppgangene. Kort gangavstand til Fjellhamar togstasjon med ca. 22 minutters reisetid til Oslo S og 7 minutter til Lillestrøm.

Ferdigstillelse

Boligen er ferdigstilt og overtas etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse om ønsket overtagelse i budskjema.

Innhold og standard

Boligene har god innvendig standard med vannbåren gulvvarme og 1-stavs parkett iht. romskjema. Tidsmessig kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer, og delikate bad holdt i grått.

Noen av leilighetene er oppgradert utover standard leveranse:

Alle townhouse; dvs. leilighet 6C-H0101, 4B, C og D-H0101 har alle oppgradert kjøkken som er to-delt med ulike fronter på under/overskap og synlig «trestruktur» i underskap. I tillegg har disse downlights i trappegang.

Toppleiligheten 4A-H0408 har oppgraderte bad med fliser gulv/vegg 60X60cm, og oppgradert baderomsinnredning. I tillegg er kjøkken oppgradert med «skuffelook» der enkelte skap er byttet til skuffer og vinskaf. Ellers standard grå malte fronter.

Se ellers info på hver enhet for leveranse og standard.

Bebyggelsens areal

Norges Takst AS v/Frode Grønning har på vegne av Selger foretatt kontrollmåling, datert 24.1.2024 av boligene.

Leilighet	BRA-i	BRA-e	TBA	
			Totalt BRA	- terrasse og balkongareal
4A-H0408	167	7	174	33,5
4B-H0101	134	5	139	25
4C-H0101	134	5	139	25
4D-H0101	134	5	139	25
6A-H0102	87	5	92	7
6A-H0105	51	5	56	13
6C-H0101	111	5	116	28



Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

- Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Eierforhold

Selveier

Boligtype

Leilighet

Ettårsbefaring

Selger tilbyr ettårsbefaring av boligen. Denne vil bli gjennomført ca. ett år etter ferdigstillelse av boligen.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i dette dokument følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen innen fem år etter overtagelse. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 3 700,- / 5 200,- / 6 500,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

TOMTEN

Eiendommen

Prosjektet er oppført på eiendommen gnr 107, bnr 376

i Lørenskog kommune. Tomtearealet for sameiet er registrert i matrikkelen å være 3304 m². Sameiets tomte er opprettet med eget matrikkelnummer og seksjonsnummer. Hver seksjon består av en sameieandel i henhold til tinglyste seksjoneringen.

Den enkelte seksjon har fått følgende adresse og seksjonsnummer:

Øvre Grønliveien 4A-H0408, 1472 Fjellhamar, Snr
Øvre Grønliveien 4B-H0101, 1472 Fjellhamar, Snr
Øvre Grønliveien 4C-H0101, 1472 Fjellhamar, Snr
Øvre Grønliveien 4D-H0101, 1472 Fjellhamar, Snr
Øvre Grønliveien 6C-H0101, 1472 Fjellhamar, Snr
Øvre Grønliveien 6A-H0102, 1472 Fjellhamar, Snr
Øvre Grønliveien 6A-H0105, 1472 Fjellhamar, Snr

Tomtetype

Eiet tomt

SAMEIET

Sameiet

Tomten består av ett boligsameie med totalt 60 boliger og seksjoner. Den daglige driften er organisert som seksjonsdrift. Sameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensning gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varslings, kunne pålegge salg av seksjonene som ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, røykingsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. er ferdigstilt.

Husene er beliggende med et hyggelig felles uteareal med adkomst både fra vest og øst.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal for seksjonseierne.

På eiendommen er det etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, er også i sameie med andre tiliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tiliggende eiendommer har tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter for sameiet dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Vedtekter

Det er utarbeidet vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

PARKERING

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Det medfølger en sportsbod i garasjeanlegg til hver bolig i tillegg til felles sykkelparkering. Bodene er organisert som tilleggsdel til Kjøpers boligseksjon.

Det er parkeringsplasser og noen boder i garasjekjeller for salg. Selger har allokert en rett til kjøp av garasjeplasse(r) og ekstra bod primært basert på leilighetsstørrelse. Hvilke leiligheter som har allokert rett til kjøp av garasjeplasse(r) og bod, samt pris per plass fremgår av prislisten. Retten til kjøp av garasjeplasse(r) gjelder kun ved kjøp av leiligheten. Parkeringsplassene er organisert som næringsseksjoner.

Parkeringsplassene tilfredsstiller SINTEF byggforsk 312.130 retningslinjer fra mars 2015. Kjøper oppfordres til å besiktige bod og p-plass.

Selger beholder eiendomsretten til å fritt kunne disponere over usolgte parkeringsplasser og boder, herunder gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere.

Ladestasjon for el-bil inngår ikke i leveransen fra Selger.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en

parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

ØKONOMI

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Se egen prisliste for prisantydning på boligene. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside. Det samme gjelder papirutgaver av prospekt ved salg av prosjektet mens det var under oppføring.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, se prisliste. P.t. er tomteverdien antatt å være 3.512,- kroner per kvm BRA-i for boligen. En forutsetning for å betale dokumentavgift av tomteverdi er at boligen selges innen 3 år etter ferdigstilling. Etter dette beregnes dokumentavgiften av kjøpesum.

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 500,-

Tinglysningsgebyr per pantedokument inkl. attestgebyr kr 740,-

Oppstartskapital til sameiet 2* månedlige felleskostnader. Beløpet kan bli fakturert av forretningsfører.

Tilknytningsavgift fjernvarmeanlegg kr 9.000,-.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

Innbetaling av fullt oppgjør inklusive omkostninger skal skje i forbindelse med overtagelsen. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

Felleskostnader for leilighet 4A-H0408 utgjør: 7.247,- per måned.



Felleskostnader for leilighet 4B-H0101 utgjør: 5.894,- per måned.

Felleskostnader for leilighet 4C-H0101 utgjør: 5.894,- per måned.

Felleskostnader for leilighet 4D-H0101 utgjør: 5.894,- per måned.

Felleskostnader for leilighet 6A-H0102 utgjør: 3.967,- per måned.

Felleskostnader for leilighet 6A-H0105 utgjør: 2.491,- per måned.

Felleskostnader for leilighet 6C-H0101 utgjør: 4.992,- per måned.

Inkludert i beløpet har man lagt til grunn at bl.a. kommunale avgifter (for vann, avløp, renovasjon), forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, plenklipping, forretningsførsel og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på generalforsamling i sameiet som avholdes våren 2024, og i denne forbindelse må det forventes at felleskostnadene vil øke som en konsekvens av senere tids generelle prisøkning samt økte kommunale avgifter i Lørenskog kommune (antatt ca. 10-15%). Det tas videre forbehold om endringer i felleskostnader som følge av styrevedtak etter at dette dokument er utarbeidet. Konferer megler for oppdatert informasjon.

Kostnader til vannbåren varme, forbruk av varmtvann og vannforbruk måles individuelt og avregnes regelmessig. Erfaringsmessig vil månedlige energiutgifter ligge på kr 8 -10,- per m² BRA. Det presiseres at energiutgifter vil være variable samt at forbruk av energi er individuelt. Ut ifra dagens energipriser må man kunne forvente at prisene vil være høyere. Sameiet har inngått avtale med Energiservice (Viken fiber) som fakturerer etterskuddsvis etter forbruk (pr. måned).

Driftskostnader til garasjelegget er stipulert til kr 150,- per plass per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer p-plass i garasjelegget.

2) Info eiendomsskatt

Det er p.t. ikke eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune. Dersom det politisk vedtas å innføre eiendomsskatt, vil sameiet/seksjonssameierne måtte betale denne skatten.

Forsikring

Eiendommen er forsikret gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med

utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primære boliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

OFFENTLIG INFORMASJON

Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av reguleringsplan for Fjellhamar sentrum vest, vedtatt 17.09.2014.

Eiendommen er regulert til bolig/kontor/ institusjon/ barnehage/forsamlingslokale. Eiendommen ligger i et område som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i nord, parkområde i vest.

På andre siden av Øvre Grønlivei er det boligområde

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokkene med parkeringskjeller og tilhørende utearealer d.d. 5.12.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring kan bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntatt boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierrettigheter. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har i tillegg legalpant for forfalte kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommen ved overskjøting. Bestemmelser fremkommer av grunnboken for eiendommen til pant og eventuelle avgivereiendommer. Følgende tinglyste bestemmelser vil ligge til grunn for avtalen:

*1921/805-1/8 19.11.1921 Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 376

*1923/285-1/8 26.07.1923 Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold
 Bestemmelse om generende virksomhet
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 376

*1926/141-1/8 19.05.1926 Bestemmelse om veg
 Bestemmelse om vedlikehold
 Bestemmelse om generende virksomhet
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 376

1960/3442-1/8 18.11.1960 Bestemmelse om kloakkledning
 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 376

1983/2795-1/8 21.04.1983 Bestemmelse om veg
 Rettighetshaver Lørenskog kommune til opparbeidelse av veg
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 376

1983/4699-1/8 30.06.1983 Bestemmelse om veg
 Bestemmelse om avståelse av veggrunn
 Rettighetshaver Lørenskog kommune
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 376

1988/1751-1/8 23.02.1988 Erklæring/Avtale
 Rettighetshaver Lørenskog EL-verk Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 376

2017/210652-1/200 09.03.2017 Erklæring/Avtale
 Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698
 Bestemmelse om adkomstrett
 Bestemmelse om rettigheter og plikter ved oppføring, drift, vedlikehold og fornyelse av frittliggende nettstasjon
 Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 376

2023/488401-1/200 11.05.2023 21:00 Bestemmelse om adkomstrett
 Rettighetshaver: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 498
 Bestemmelse om vedlikehold
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
 Org.nr: 842 566 142
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 376

*) Heftelsen er innhentet fra Digitalarkivert, men megler har ikke lyktes å forstå innholdet i dokumentet.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

ØVRIGE VILKÅR

Særskilte bestemmelser

Kjøper gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger tilstandsrapport eller egenerklæringsskjema ettersom boligen er nyoppført. Kjøper er oppfordret til å besiktige boligen.

Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering.

Selger forbeholder seg rett til endring av prislister uten varsel på usolgte boliger og eventuelle parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekere i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, kan nå tilby en god og sikker sanering.

Dobbelboligforsikring

Boligene i prosjektet selges med dobbelboligforsikring. Forsikringen gir Kjøper en garanti mot doble bokostnader dersom det tar tid å selge nåværende primærbolig.

Det er Selger som har tegnet og betaler for forsikringen. Forsikringen er tegnet i HDI Global Specialty SE, skadebehandlingsselskapet er Claims Link. Forsikringen gjelder fra budaksept og dekker faktiske ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder, dersom Kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtagelse av den nye. Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Forsikringen har ingen egenandel, kun en karenstid på 3 måneder. Den er gyldig i 12 måneder etter overtagelse av ny bolig, og Kjøper må oppfylle følgende to krav for å få utbetaling gjennom forsikringen:

1. Overtatt ny bolig.
2. Forsøkt selge boligen gjennom eiendomsmegler i minst 3 måneder.

Forsikringen opphører en måned etter budaksept, og



Kjøper må akseptere bud på sin usolgte bolig innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom bud innenfor denne grensen ikke aksepteres, bortfaller muligheten for erstatning. Ytterligere informasjon følger av produktark vedlagt salgsoppgaven / som fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Boligen har ingen egen utleieenhet.

Utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Energimerking

Selger har nå foretatt energimerking, og boligen har fått følgende merkinger:

6C-H0101 - A

6A-H0102 - A

6A-H0105 - A

4A-H0408 - B

4B-H0101 - A

4C-H0101 - A

4D-H0101 - B

Lovverket

Boligen er nå ferdigstilt og selges etter avhendingslovens normalordning.

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i salgsoppgaven. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsoppgaven, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper

har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller rådgivere før det legges inn bud.

Dersom boligen har blitt brukt som visningsleilighet på annen måte stylet før visning er kjøper kjent med det kan ha oppstått noe slitasje eller skader som følger dette. Slik mindre slitasje må kjøper regne med, og ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder utvalgte avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud som en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulig mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold for en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgiver får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller dersom foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med kravene, må kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og sytelsestilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Dette gjelder samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen dersom opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel), bortsett fra hvis eiendommen er solgt som ny.

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Garanti

Eiendommen ble ferdigstilt 31.1.2024 og selges som ledd i næringsvirksomhet (fra utbygger). Hvis eiendommen selges innen 6 mnd. etter ferdigstillelse*, og kjøper er å anse som forbruker, vil selger stille oppfyllelsegaranti overfor kjøper iht. § 12 i bustadoppføringsloven. Garantien skal være på min. 5 % av kjøpesummen, og vare frem til 5 år etter overtagelse. Garantien skal stilles straks avtale er inngått, dvs. ved budaksept, og det kan ikke kreves at kjøper innbetaler hele eller deler av kjøpesummen før garantien foreligger.

*Boligen anses som ferdigstilt når den faktisk er ferdig (det vil si at alt arbeid er fullført), uansett om det foreligger ferdigattest eller ikke. Aksepteres bud etter 6 mnd. etter ferdigstillelse vil det ikke stilles garanti.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglers vederlag (betales av Selger)

Meglers vederlag er avtalt til kr 37.500, - per enhet. I

tillegg betaler oppdragsgiver kr 6.250, - i oppgjørstjenester og kr 6.250, - for rådgivning, fag og analyse per enhet.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kundefrådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert Kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB låneconsulenter.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prislister datert 16.2.2024
- 2) Romskjema datert 11.5.2021
- 3) Leveransebeskrivelse datert 29.4.2021
- 4) Oversikt over løsøre og tilbehør
- 5) Kontrollmåling areal
- 6) Plantegning datert 7.4.2021
- 7) Situasjonsplan / Landskapsplan
- 8) Energiattest
- 9) Midlertidig brukstillatelse
- 10) Sameievedtekter
- 11) Budsjett
- 12) Salgsprospekt
- 13) Reguleringsplan m/bestemmelser - fås ved henvendelse til megler
- 14) Matrikkelkart – fås ved henvendelse til megler
- 15) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- 16) Informasjon om boligkjøperforsikring
- 17) Informasjon om dobbelboligforsikring

Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 16.2.2024

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prislister som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

Advokathjelp ved boligkjøpet

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

Andelsboliger/aksjeleilighet: Kr 7 700

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 11 000

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 900

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 700/5 200/6 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype.

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

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

DOBBELTBOLIGFORSIKRING

Å kjøpe før du selger, innebærer en risiko for å bli sittende med to boliger i en periode, eller å kjøpe og selge i to ulike markeder. Dobbeltboligforsikringen gir deg som boligkjøper en garanti mot doble boutgifter dersom det tar tid å selge egen bolig.

En tryggere bolighandel

Boliger som selges med dobbeltboligforsikring gir en ekstra økonomisk trygghet for deg som boligkjøper. Forsikringen kjøpes og betales av boligselger, men det er du som kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen. Boligene med dobbeltboligforsikring blir derfor mer attraktive i eiendomsmarkedet, og det vil bli tryggere for deg som interessent å legge inn bud.

Dekker ekstra kostnader

Forsikringen dekker faktiske ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder, dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye. Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter). Forsikringen har ingen egenandel, kun en karenstid på 3 måneder. Den er gyldig i 12 måneder etter overtakelse, og du må oppfylle følgende krav for å få utbetaling gjennom forsikringen:

- 1. Overtatt ny bolig.**
- 2. Forsøkt å selge din gamle bolig gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.**

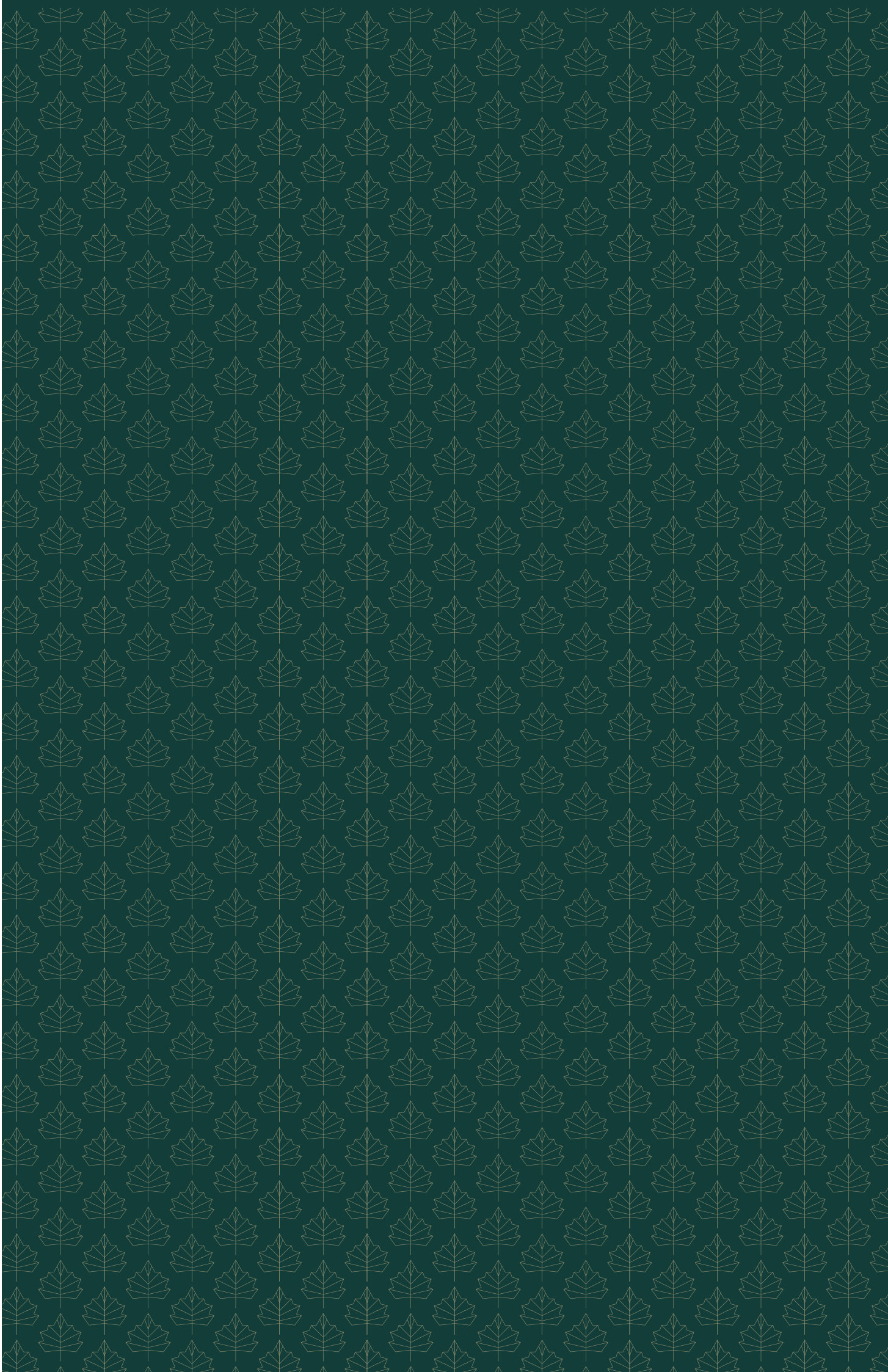
Forsikringen opphører en måned etter budaksept på den gamle boligen, og du må akseptere bud på din usolgte bolig innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom bud innenfor denne grensen ikke aksepteres, bortfaller muligheten for erstatning.

Dobbeltboligforsikring er tegnet for følgende leiligheter:

6C-H0101
 6A-H0102
 6A-H0105
 4B-H0101
 4C-H0101
 4D-H0101
 4A-H0408



**Har du spørsmål?
 Ta gjerne kontakt med megler.**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmegjeller og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Bader, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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



12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/ hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som epost og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan

avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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



Viktig om budgivning

Dette bør du vite om budgivning når du skal legge inn bud på en eiendom dnb eiendom formidler.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøvelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Leverer direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.

- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til «Bransjenorm for budgivning» på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.

Bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 912215006

Adresse: Parken Fjellhamar

Kontaktperson: Jan Græsvik

Tlf: 91164848

Undertegnede 1: _____

Fødselsnummer: _____

Undertegnede 2: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnr: _____

E-post 1: _____

E-post 2: _____

Tlf 1: _____ Tlf 2: _____ Hjem tlf: _____

Gir herved bindende bud stort, kr _____ kroner _____
på overnevnte eiendom med tillegg av
omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN:

Lånegiver: _____

Kontaktperson: _____

Egenkapital: _____

Tlf: _____

Kr _____

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den _____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt, gjelder budet til kl. 15.00(akseptfrist)

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler de personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle avtalen med deg, samt andre formål som selskapet har lov til å behandle opplysningene til i henhold til personvernforordningen. Du kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger i personvernerklæringen på www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern. Der finner du også informasjon om dine rettigheter som innsyn, dataportabilitet med mer, og kontaklinformasjon til personvernombudet.

DNB Eiendom benytter informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde.

DNB Eiendom AS benytter din kontaklinformasjon som navn, mobilnummer og e-post for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere, for blant annet å få din tilbakemelding på dine opplevelser på de tjenester og produkter du er og har vært involvert i hos DNB Eiendom AS. Besvarelse av undersøkelsen er anonym. Resultatene benyttes til analyse, informasjon- og statistikkformål, for å øke DNB Eiendoms innsikt, for å kunne forbedre kundeopplevelsen, tjenestene og produktene.

Personopplysninger knyttet til spørreundersøkelsen blir slettet etter besvarelse eller 10 dager etter utsendelse av undersøkelsen dersom denne ikke besvares. Dersom du ønsker å reservere deg fra å motta spørreundersøkelse, kan du gjøre det her: <https://delivery-center.norstat.dnb/OptOut>. Grunnlaget for utlevering av data til tredjeparter i behandlingen er Personvernforordningens art. 6 nr 1 bokstav f.

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven _____ Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å

godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Sted/dato _____ Budgiverens underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her



Avvik fra denne illustrasjonen kan forekomme.



SITUATIONS PLAN



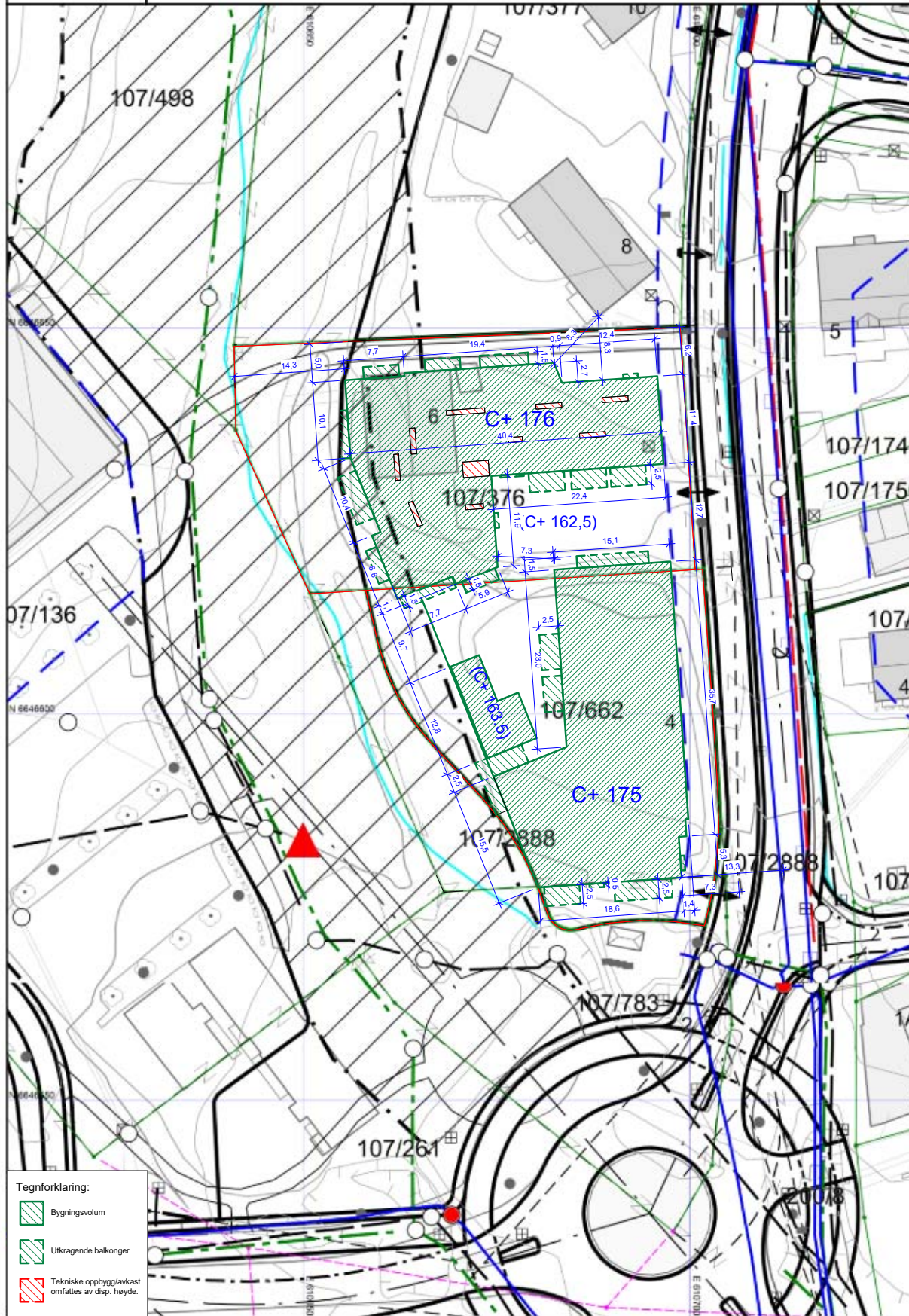
Lørenskog

Situasjonskart

Eiendom: 107/662
Dato: 15.06.2020
Målestokk: 1:500



UTM-32



Tegnforklaring:

-  Bygningsvolum
-  Uttragende balkonger
-  Tekniske oppbygg/avkast omfattet av disp. høyde.



*Illustrasjonen viser det syd-østre hjørnet av hus B.
Avvik i farger og beplantning kan forekomme.*





PARKEN FJELLHAMAR





PARKEN FJELLHAMAR

Ta kontakt med våre dyktige meglere fra DNB:



Jan Gresvik
Eiendomsmegler DNB
Telefon: 911 64 848
jan.gresvik@dnbeiendom.no



Thomas Eriksen
Eiendomsmegler DNB
Telefon: 918 71 915
thomas.eriksen@dnbeiendom.no

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKEN FJELLHAMAR

1. INNLEDNING

- 1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
- 1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet og leietakere.
- 1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie.
- 1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL OG PARKERINGSKJELLER

- 2.1. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel.
- 2.3. Sykler skal plasseres i sykkelbod.
- 2.4. Vask av bil skal kun utføres i sameiets vaskehall. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets øvrige fellesareal eller i parkeringskjeller. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.
- 2.5. Røyking i garasje er ikke tillatt.
- 2.6. Alle postkasseskilt skal ha tilsvarende utseende.
- 2.7. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

3. TERRASSER OG FASADE

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra terrassene. Blomsterkasser henges på innsiden av terrassene som ikke er på markplan.
- 3.2. Det er ikke tillatt å endre på terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret. Beplantning må ikke overstige 120 cm i høyde.
- 3.3. Det er tillatt å grille med gassgrill og elektrisk grill på uteområde sameieren har enerett til så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.
- 3.4. Det er ikke tillatt å montere parabolantennar på fasaden.

3.5 Beplantning i blomsterkasser mellom boenheter på plan 1 skal være av lik utførelse (samme typer planter). Vedlikehold påhviler den enkelte seksjonseier.

4. RO OG ORDEN

4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet.

4.2. Skal man ha selskap som kan sjenere naboer må dette varsles i god tid.

4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal bare skje i kortere perioder og i tiden kl. 08.00 —21.00 på hverdager og på lørdager og helligdager kl. 10.00 – 16.00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid og det skal vises særlig hensyn ved utførelsen av arbeidene.

4.4 Det skal være ro på lekeområdene fra kl. 21.00. Det skal være ro på felles uteområder fra kl. 23.00.

5. DYR

5.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenere andre beboere.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.3. Det er forbudt å mate fugler og ville dyr fordi det kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

6.1. **Restavfall inkl. plastemballasje:** Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i avfallsbrønn. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet uten bruk av makt. Det må ikke kastes spesialavfall i avfallsbrønnene.

6.2. **Matavfall:** Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute og kastes i avfallsbrønn merket med "Matavfall". Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge.

6.3. **Papiravfall:** Papiravfall skal kastes i avfallsbrønn merket med "Papir". Større papiresker og kartong må deles slik at de får plass i avfallsbrønnen.

6.4. **Øvrig avfall:** Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

7. MELDEPLIKT

7.1. Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres til å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og terrasser. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.

7.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

7.3 Ved utleie plikter eier å informere styret med kontaktinformasjon på leietager.

9. BRUK AV GARASJEANLEGG

9.1. Det er ikke tillatt å lagre dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser.

10. BOD

10.1. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

11. BRUK AV BOLIGEN

11.1. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

11.2. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes i henhold til leverandørens anbefaling.

12. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

12.1. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

12.2. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

12.3. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter eierseksjonsloven § 38 hvis det innebærer at en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter.

12.4. Dersom sameierens/beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller oppførselen er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven § 39.

VEDTEKTER FOR SAMEIET PARKEN FJELLHAMAR

1. SAMEIET OG FORMÅL

Sameiet Parken Fjellhamar, org. nr. _____ ("**Sameiet**") omfatter eiendommen gnr. 107 bnr. 376 i Lørenskog kommune.

Sameiet er et kombinert sameie med 127 seksjoner som er fordelt på følgende måte: 61 boligseksjoner, 1 næringsseksjon (for kontor e.l. (snr. 62)), 4 næringsseksjoner (boder) 61 næringsseksjoner (parkering). Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet er også eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 107 bnr. 2888 i Lørenskog kommune som er til felles bruk for seksjonseierne og skal anses som et fellesareal i Sameiet. Bestemmelser i eierseksjonsloven, vedtektene, ev. ordensregler, og beslutninger fra årsmøtet/styret mv. om fellesareal, gjelder derfor også for bnr. 2888. Eiendommen gnr. 107 bnr. 376 og bnr. 2888 omtales i disse vedtektene som ("**Eiendommen**").

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør næringsvirksomhet i næringsseksjon snr. 62. Næringsseksjon snr. 62 skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer så lenge den er i henhold til offentligrettslige lover og regler.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne felles interesser som seksjonseiere. Med seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av Eiendommen.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i henhold til tinglyst seksjonering. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, beslutninger fra årsmøtet/styret, tinglyste erklæringer samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

2. EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i Sameiet. Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske, men næringsseksjoner som benyttes til parkering og boder kan ikke selges til ut av Sameiet. Som følge av dette er det kun seksjonseiere i Sameiet som kan eie og være hjemmelshavere til næringsseksjoner som benyttes til parkering og boder.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøk slik den fremgår av tinglyst seksjonering. Sameiebrøken er basert på BRA til bruksenhetenes hoveddel.

3. PARKERING

På Eiendommen er det 61 parkeringsplasser, hvor alle parkeringsplassene er seksjonert som egne næringsseksjoner. Det vil si at én parkeringsplass utgjør en næringsseksjon. Fem av parkeringsplassene er gjesteplasser, som således eies og disponeres av Sameiet.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning etablere ladepunkt til elbil knyttet til sin parkeringsplass for egen kostnad og risiko. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes for eksempel begrenset kapasitet, at det innen rimelig tid skal etableres et felles anlegg for lading, eller at etableringen er til urimelig fortrengsel for interessene til Sameiet eller andre seksjonseiere.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Seksjonseieren nærmest plassen til vedkommende med nedsatt funksjonsevne skal bytte. Hvis den tilrettelagte plassen har ladepunkt og den andre ikke, er det et vilkår for byttet at det etableres ladepunkt – på plassen uten ladepunkt – på seksjonseieren som har behov for HC-parkering sin regning. Har seksjonseier med behov for HC-plass ladepunkt på sin plass og den andre ikke, må evt. seksjonseier med behov for HC-plass dekke kostnaden med flytting av lader. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4. RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, med mindre noe annet følger av disse vedtektene.

Seksjonen kan leies ut. Forpliktelser og rettighetene etter disse vedtektene kan ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

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

Salg og utleie skal varsles til styret slik at man har kontroll på hvem som bor i Sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn. Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse.

5. ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Elektronisk kommunikasjon/innkalling er tillatt. Sakliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøtet kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel må være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

Blir årsmøtet ikke innkalt kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseieres felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle og eventuelt godkjenne disse sakene:

- (i) Styrets eventuelle årsberetning
- (ii) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- (iii) Valg av styremedlemmer

7. STEMMERETTSREGLER

Flertallet på årsmøtet beregnes etter sameiebrøken.

8. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet;
- (ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- (iii) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
- (iv) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- (v) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- (vi) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a

- (vii) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, oppløsning av Sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9. GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

10. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og tre andre medlemmer, hvorav to skal representere næringsseksjonen snr. 62, og to skal representere boligseksjonene. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratrukket sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

11. STYRETS MYNDIGHET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter, tinglyste erklæringer og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende Eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

12. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta om Sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor, som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

15. FORSIKRING

Sameiet plikter å holde Eiendommen behørig forsikret.

16. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens utvendige sikringsskap.

Balkonger og terrasser er det seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utbedring/utskifting av balkonger/terrasser er likevel Sameiets avgjørelse og ansvar hvis forringelsen ikke skyldes den enkelte seksjonseiers manglende eller mangelfulle alminnelige vedlikehold. Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle Sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking.

Den enkelte seksjonseier skal holde egen seksjon fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige og/eller søknadspårliggende bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene er lovlige å utføre. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

Innvendige bygningsarbeider skal ikke være til unødig sjenanse for øvrige seksjonseiere. Støyende arbeid er kun tillatt i kortere perioder mellom kl. 8 og 21 på hverdager og mellom kl. 10 og 16 i helg og på helligdager.

18. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiets felleskostnader skal dekkes av seksjonseiere og fordeles etter sameiebrøken seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, etter forbruk eller noe annet følger av disse vedtekter.

Kostnader til renovasjon på Eiendommen skal fordeles med lik andel per boligseksjon og snr. 62. Kostnader til abonnement for kabel-TV/bredbånd skal fordeles med lik andel per boligseksjon.

Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

- (i) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesareal på plan 1, herunder drift og vedlikehold av utstyr til lekeplass, markert med beige på tegning inntatt som vedlegg 1 til vedtektene.
- (ii) Kostnader for renovasjonsløsning mellom byggene dersom næringsseksjon snr. 62 i fremtiden etablerer egen avfallshåndtering. Hvis slik renovasjonsløsning etableres, skal boligseksjonene alene dekke kostnader til drift og vedlikehold renovasjonsløsningen.
- (iii) Kostnader til drift og vedlikehold av heiser.
- (iv) Kostnader til drift og vedlikehold av vaskehall og treningsrom på Eiendommen.

Kostnadene nevnt i punkt (i), (iii), (iv) fordeles mellom boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk. Kostnadene nevnt i punkt (ii) fordeles med lik andel per boligseksjon. Punkt (i)-(iv) er særkostnader for boligseksjonene fordi arealene/installasjonene kostnadene er knyttet til kun/i det vesentlige benyttes av boligseksjonene.

På grunnlag av årsbudsjett skal den enkelte seksjonseier betale et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet eller styret – til dekning av sin andel av felleskostnadene. Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes av det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

19. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves årlig.

20. RETTIGHETER OG PLIKTER TIL 107/2888

Som nevnt i punkt 1, er Sameiet eier og hjemmelshaver til 107/2888. Gjennom Sameiets eierskapet til eiendommen, får seksjonseierne tilgang til og kan disponere et større utendørs fellesareal enn det som ligger innenfor Sameiets eiendom gnr. 107 bnr. 376. 107/2888 ble overført fra kommunen på følgende vilkår som Sameiet plikter å følge ved å være eier av 107/2888:

- Allmennheten skal ha tilgang til 107/2888
- Sameiet skal drifte og vedlikeholde 107/2888
- 107/2888 skal forbli "grønt" og ivareta sin funksjon for overvannshåndtering
- Lørenskog kommune har rett til å ha eventuelle VA-ledninger og øvrig teknisk infrastruktur på 107/2888, herunder å flytte ledninger innenfor 107/2888
- Lørenskog kommune har rett til adkomst på opparbeidet gangvei over 107/376 for å ivareta skjøtsel på eiendommer nord for eiendommene.
- Sameiet skal skjøtte grøntarealet på arealet mellom bebyggelsen og hekken.

21. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfylder sine plikter etter lov og vedtekter, beslutninger fra årsmøtet/styret og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

22. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Vedlegg:

1. Tegning for plan 1, hvor fellesareal som boligseksjonene skal ha kostnadsansvar for er markert med beige.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lørenskogmegleren AS	Oppdragsnr.	32240058		
Adresse	Øvre Grønliveien 6A				
Postnr.	1464	Sted	Fjellhamar		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Jahangir	Etternavn	Mohebbi		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 20/03/2024 15:11:37 (EES-versjon: 2)

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3267133/iisfqofnrz>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Endre Moe

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

95 43 57 06

emoe@eie.no

EIE Lørenskog

Premium rådgivning

EIE Lørenskog

Møt en eiendomsmegler på Lørenskog med høy lokal kunnskap, som kjenner Romerike veldig godt.

Vi i EIE Lørenskog kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no