



aktiv.

Seks nye og moderne
leiligheter med carport

Vårvegen 3, 5 og 7,
2150 Årnes





Wenche Aaserud Roterud

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 99 01 81 95

Email wr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgt. 10

2150 Årnes

Nøkkelinformasjon

Pris:	fra 2 500 000 til 3 150 000 + omk.
Omkostninger:	kr. 12 592
Felleskostn.:	Stipulert til kr. 750 fra utbygger
Byggherre:	Haugestad AS
Selger:	Haugestad AS
Boligtype:	Leilighet
Eierform:	Eierseksjon
Tomtetype:	Eiet tomt
Tomteareal:	1772 m ²
Bra:	fra 55 m ² til 74 m ²
Oppdragsnr.:	95209000



Rett ved Årnesbyen

I et moderne og attraktivt boligområde med solrik og åpen beliggenhet kommer det nå seks nye leiligheter. En av disse kan bli din!

I Vårvegen 3, 5 og 7, rett ved den nye Årnesbyen skal det oppføres seks nye moderne leiligheter.

Leilighetene blir oppført på selveiet tomt, organisert i et boligsameie som en tomannsbolig med to enheter på 55 kvm og en firemannsbolig med fire enheter på 74 kvm.

Leilighetene vil inneholde stue med åpen kjøkkenløsning, et romslig bad, ett eller to soverom, entré og innvendig bod.

Leilighetene leveres med carport og praktisk utvendig bod.

Boligene vil i flere år fremover ha lave vedlikeholds-kostnader og lite behov for oppussing.

Det er lave kjøpsomkostninger ved kjøp av nyoppførte boliger.

Hilsen

Wenche Aaserud Roterud

Innhold

Velkommen	1
Beskrivelse av prosjektet	6
Økonomi/betalingsbetingelser	21
Sameiet/Forretningsfører	22
Offentlige forhold	22
Avtalemessige forhold	23
Generell informasjon	24
Vedtekter	29
Info fra kommunen	36
Nabolagsprofil	54
Løsøre og tilbehør	60
Boligkjøperforsikring	62
Forbrukerinformasjon om budgiving	63
Budskjema	64



Kort fortalt :

- Seks nye moderne leiligheter.
- Sentralt - rett ved nye Årnesbyen.
- Leilighetene i 1. etasje har livsløpsstandard.
- Leilighetene har fin beliggenhet med en velegnet solretning.
- Alle leilighetene leveres med carport og bod.
- Selveiet tomt
- Gangavstand til alle fasiliteter i Årnes sentrum
- Nærområdet byr på gode turmuligheter.
- Asfaltert gårdsplass og to gjesteparkeringsplasser.
- Solid materialvalg.
- Hvorfor kjøpe nytt:
 - Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
 - Bygget med energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.
 - Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.
 - Du har god tid til å forberede flyttingen og eventuelt salg av egen bolig.
 - Mulighet for å sette personlige preg på boligen ved tilvalg.



Rett ved den nye Årnesbyen vil det bli oppført seks nye og moderne leiligheter.

Leilighetene vil bli beliggende på et hyggelig boligfelt i Nes kommune.

Nærområdet har gode turmuligheter, både til fots og med sykkel.

I tillegg er det kort vei til alle fasiliteter i Årnes.

Så hvis du drømmer om en sentralt beliggende leilighet i Årnes, så er dette kanskje det du har ventet på.





BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Prosjektet/selskapet/eiendommen
Vårvegen 3, 5 og 7 vil bli organisert som et boligsameie. Prosjektet selges til faste priser, slik at man slipper budrunder. Det er lavere omkostninger ved kjøp av nye boliger.

Forventet fremdrift

Før igangsettelse av byggeprosjektet er det forbehold om salg av tre enheter. To enheter i 4-mannsboligen og en enhet i tomannsboligen.

Byggestart 01.08.20 med forbehold om 3 solgte boenheter før sommeren 2020.

Boligene vil med igangsettelse (IG) 01.08.20 være ferdigstilt april - mai 2021.





Kjøkkenet er lyst og tiltalende med arealeffektiv løsning. Innredningen vil være fra Aubo type Venezia Hvit, med lys benkeplate av corian.

Stuen fremstår lys og lekker med godt naturlig lysinnfall fra store vindusflater. Kjøkken og stue, samt soverom, entré og bod har hvitlasert trestavs eikeparkett.

Det gjøres oppmerksom på at bildene s. 8 - 11 er illustrasjonsbilder.



Badet får underskap baderom type Malin 80 cm med to skuffer og porselenservant, samt speil og lysarmatur.

Dusjhjørnet får innfellbare dusjdører type Picto størrelse 88x88 cm.

Det vil bli opplegg for vaskemaskin på bad.





Soverommene har god størrelse og fremstår lyse og luftige.



Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hyggelig boligfelt i Nes kommune på Øvre Romerike. Årnes har gode idrettsanlegg, kino og kjøpesenter. Det er kort vei til lekeplass, svømmehall, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper, idrettshall, treningssenter, ridesenter og badeplass m.m.

Nærområdet har gode turmuligheter. Det er sykkelavstand til Veslesjøen, Sagstusjøen, Aulihøgda og området rundt Dragsjøen, som alle er gode og mye brukte turmål for Nesbuene. I tillegg er det idylliske parker og stier langs Glomma.

I sentrum finner du bl.a. Nes Kulturhus, som er et moderne flerbrukshus med tre kinosaler og forskjellige kulturaktiviteter som konserter, lokale revyer og bokbad. Nes Bluesklubb har eget lokale i sentrum av Årnes og arrangerer jevnlig Blusarrangementer.

Raumnes og Årnes IL har et godt og variert idrettstilbud med flere flotte anlegg, og i tilknytning til Nes videregående ligger en svømme- og idrettshall. I Nes finner du også et stort antall friville lag og foreninger med ulike aktivitets- og kulturtilbud for alle aldre. Årnes har også egen småbåthavn, og Glomma er et flott sted for båtliv helt opp til Mjøsa. Det er gode bademuligheter i hele kommunen.

Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund, ca 7 km fra boligene. I tillegg er det kort vei til golfanlegg på Hvam som ligger i vakre omgivelser. Området har en rik kulturhistorie som blant annet kan oppleves på Gamle Hvam eller Nes Kirkeruiner.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Rema 1000, Spar og Coop Mega. I Årnes finner man kjøpesenteret Amfi Årnes, butikker, hyggelige spisesteder og koselige puber. I tillegg ligger Jessheim, Lillestrøm og Oslo sentrum godt innen rekkevidde.



Fra boligene er det 13 min. å gå til Årnes stasjon, som betjener togene på Kongsvingerbanen. Med bil fra Årnes sentrum tar det ca. 20 min. til Jessheim, 30 min. til Oslo Lufthavn, 30 min. til Lillestrøm og 45 min. til Oslo S.

Det er kort veg, ca 2,5 km, til både Årnes barneskole, Runni ungdomsskole og Nes videregående skole, samt til Nes svømmehall og Nes legesenter. Hvam videregående ligger rundt 7 km unna. I nærområdet finner du også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

Fra Årnes, kjør Øvre Hagaveg ca 900 m og ta av inn til Vårvegen på høyre side.

Byggemåte og standard

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

Byggemåte utvendig:

Bygget oppføres i trekonstruksjon. Reisverk yttervegger er en kombinasjon med stående og liggende panel, isolert med 25 cm isolasjon. Panel er beiset ett strøk i tillegg til grunning.

Tak er tekket med takpapp og isolert med 40 cm isolasjon.

Gulv på grunn isolert med 25 cm isolasjon.

Vinduer levert av Gilje.

Ytterdører og boddører levert av Gilje.

Materialvalg Innvendig:

Gulv: I stue og kjøkken, samt soverom, entre og bod vil det være hvitlasert trestavs eikeparkett, med hvite fotlister.



På bad vil det være mørk grå fliser "Feel Grafite" 20x20 grå spettet med grå fugemasse, lokalt fall mot sluk samt varmekabler.

Vegger: I stue og kjøkken, samt soverom, entre og bod vil det være malte veggplater type Sandermoen i lys med hvite utforinger og gerikter. På bad vil det være baderomspanel av type Fortissimo 3091HG White Tile F05, el. tilsvarende. Også her vil det være hvite utforinger og gerikter.

Himling har malte himlingsplater med takhøyde på 2,4 m. Det vil være hvite taklister i alle rom.

Store vindusflater vil sørge for gode lysforhold og en frisk atmosfære.

Det er mulighet for tilpasning av farge på veggplater, parkett og fliser innen fire uker etter oppstart av grunnarbeider.

Kjøkken vil være fra AUBO av type Venezia Hvit med lys benkeplate av corian. Ekstra høyde på overskap på kjøkken for mer skaplass.

Hvitevarer: Det leveres ikke hvitevarer, men det er tilrettelagt for delvis integrerte hvitevarer. Hvitevarepakke er fremforhandlet hos Elkjøp, og kjøper kan selv fritt bestille dette.

Bad får underskap baderom type Malin 80 cm med to skuffer og porselenservant.

Det vil bli levert speil, og lysarmatur, innfellbare dusjdører type Picto størrelse 88x88 cm. Det vil bli opplegg for vaskemaskin på bad.

Varmtvannsbereder 200 L pr. enhet.

Innvendige dører til soverom og bad i hvit utførelse.

Lampe-, bryter- og stikkkontaktpunkter, samt panelovner iht. NEK 400-2014.

Areal

Tomannsboligen - 2 leiligheter à 55 kvm.

Firemannsboligen - 4 leiligheter à 74 kvm.



Tomt/tomteareal

Eiet tomt på ca. 1772 kvm som skal eies av sameiet. Tomten har gode solforhold og utsyn over et flott kulturlandskap.

Tomten blir opparbeidet med asfaltert gårdsplass og to gjesteparkeringsplasser.

Hver førsteetasje-enhet i firemannsboligen vil få egen uteplatting på 8,3 kvm.
Hver annenetasje-enhet i firemannsboligen vil få egen balkong på 6.5 kvm.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring /sameievedtekter.

Parkering

Hver enhet har egen carport. Det vil i tillegg etableres to gjesteparkeringsplasser på den asfalterte gårdsplassen.

Boder

Det medfølger en innvendig bod på 4 kvm og en utvendig bod på 4 kvm.

Utstyr

Hver enhet får egen utekran, egen vannmåler og egen strømmåler. Pipe med ovn av type Duo 5 fra Norpeis.

Stikk og el-punkt i hver bod og carport på egen måler tilhørende den enkelte seksjon.

Internett/TV

Det vil bli tilrettelagt for tilkobling av fiber med redusert tilkølingsavgift, denne er på kr. 2 000,- pr. enhet.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon av type Flexit.

Tilvalg

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter



særskilt avtale.

Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøres for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

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

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Det vil bli anledning til tilvalg i henhold til utarbeidet tilvalgsliste.

Utomhusarealer

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

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake inntil 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt.

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

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



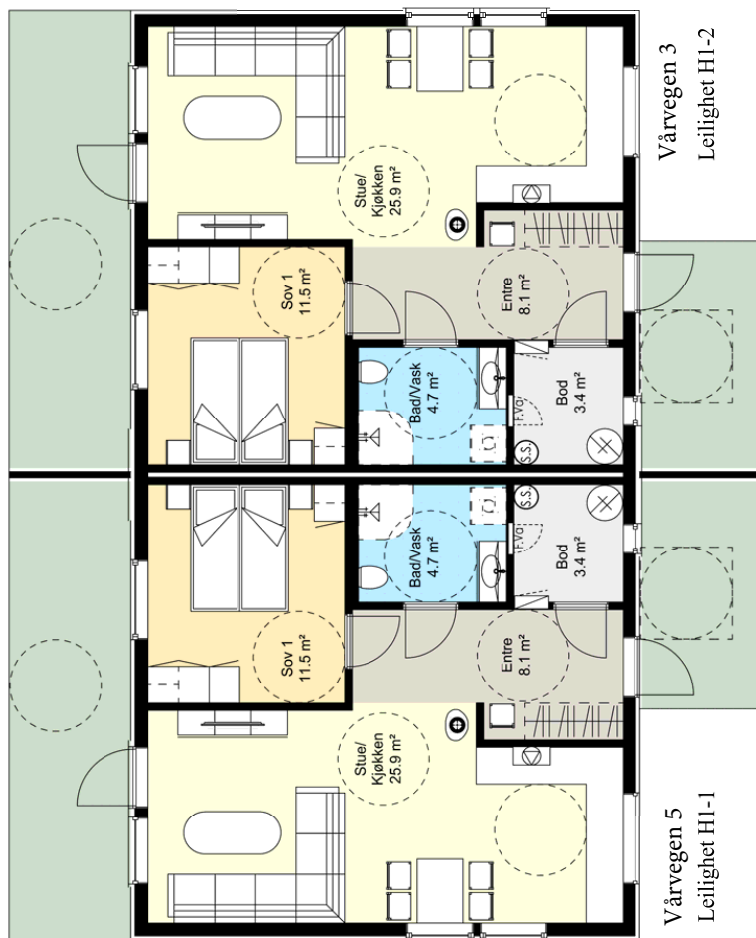
Skal du kjøpe eller selge bolig?
Da kan jeg hjelpe deg - ta kontakt!

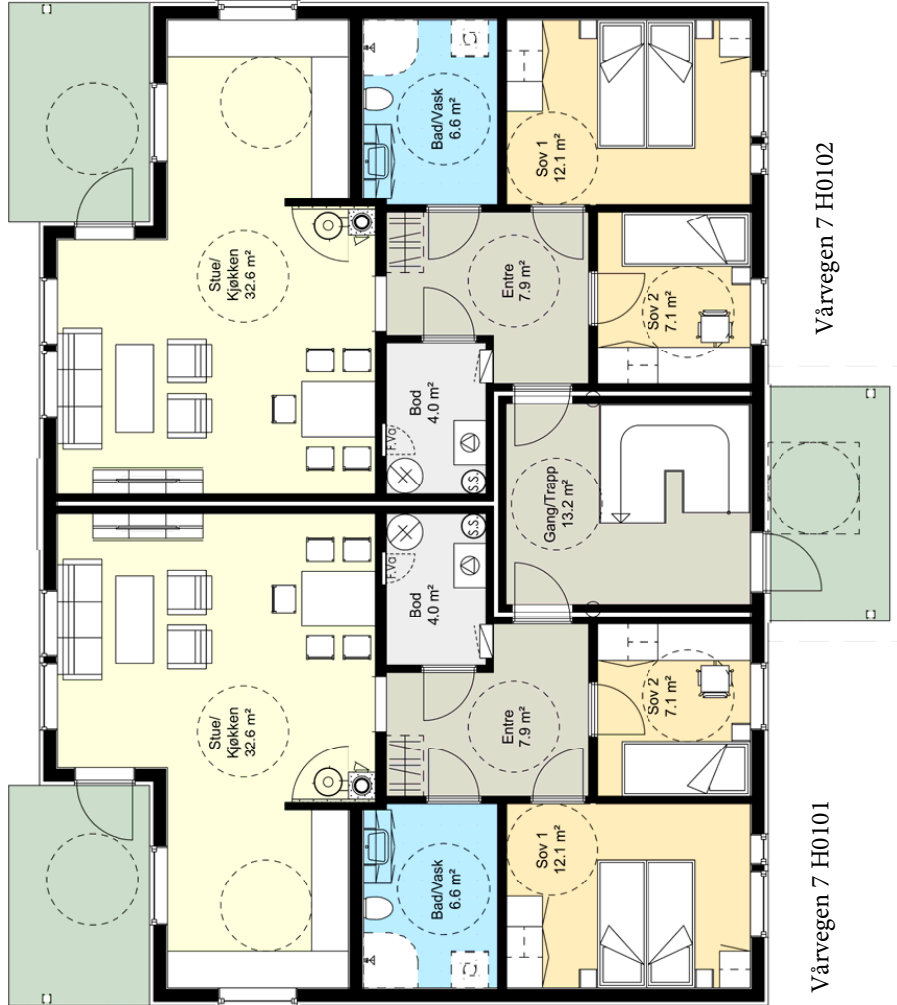
Hos Aktiv på Årnes finner du en lokal megler med lang erfaring.
For oss er det viktig at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Wenche Aa. Roterud / 990 18 195 / wr@aktiv.no / Rådhusgata 10, 2150 Årnes

aktiv.no

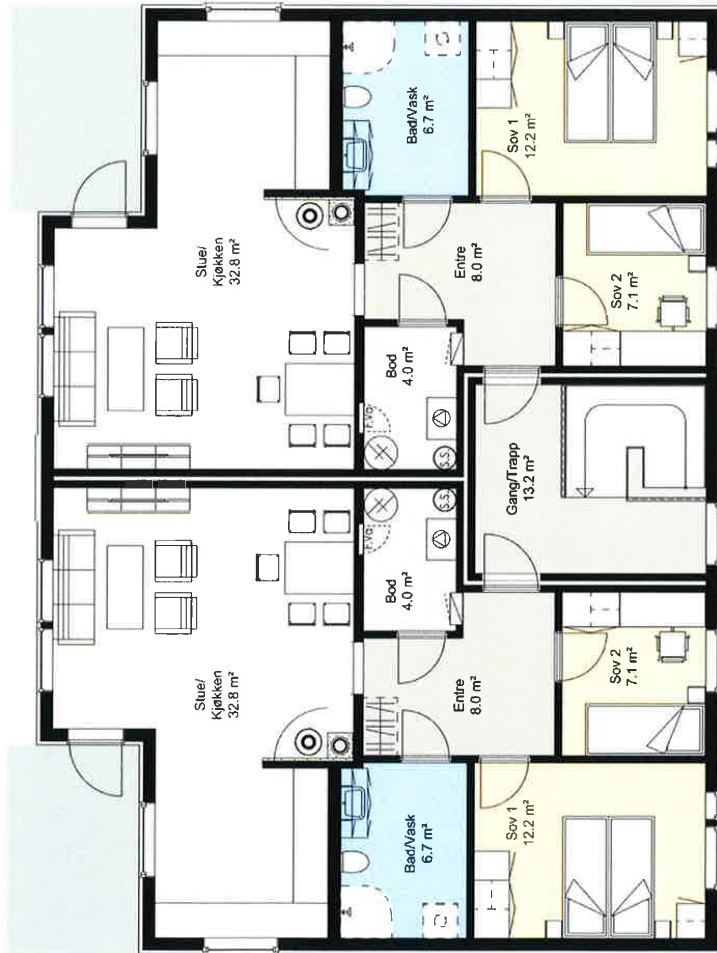
aktiv.





Vårvegen 7 H0102

Vårvegen 7 H0101



Vårvegen 7 H0202

Vårvegen 7 H0201

Nyttig å vite...

ØKONOMI/BETALINGSBETINGELSER

Priser

Fra kr. 2 500 000,- til kr. 3 150 000,-.

2-roms i 2 mannsbolig
kr. 2 500 000,- pr. enhet.

3-roms i 4 mannsbolig
kr. 3 150 000,- pr. enhet.

Omkostninger

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

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. NOK 450 000,- . Dette gir en dokumentavgift på ca. kr.11 250,-. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-
Gebyr for pantattest kr. 172,-

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr. 750,- og skal dekke bl.a. felles strømabonnement, felles vannmåler, fellesforsikring for byggene, vaktmester, snørydding og forretnings- og regnskapsførsel.

Når sameiet er etablert vil eierne beslutte endelig nivå på felleskostnader avhengig av hvilke tjenester beboerne ønsker.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstilling.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen. Kommunale avgifter er på nåværende tidspunkt ikke fastsatt for denne eiendommen.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Nes kommune og denne beregnes av Nes kommune først når det er utstedt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse og den enkelte seksjon er overtatt av ny eier. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Oppgjør

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen.

Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46.

Budgivning

Alle bud/kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til megler. Benytt TryggBudgivning for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Kontakt megler for mer informasjon.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse.

Ved aksept av bud anses bindende avtale om kjøp som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud.

Salgsoppgave med vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

SAMEIET/FORRETNINGSFØRER

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Vedtekter

Det er utarbeidet vedtekter for sameiet som ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdifsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsreforsikring fra overtakelse.

Pengeheftelser

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for sameiet i henhold til Eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 170 bnr. 215 snr. 1-6 i Nes kommune.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk, Årnes Vannverk. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen ligger til privat veg, Vårvegen.

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

1966/2110-1/9 Erklæring/avtale 06.06.1966

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Rettighetshaver:Nes kommunale el.verk. Overført fra: 3034-170/13 Gjelder denne registerenheten med flere

1969/3445-1/9 Bestemmelse om vannledn. 07.07.1969

Rettighetshaver:Årnes Vannverk AL. Overført fra: 3034-170/13 Gjelder denne registerenheten med flere

1978/990009-1/9 Elektriske kraftlinjer 17.01.1978 Overført fra: 3034-170/13 Gjelder denne registerenheten med flere

1996/8060-1/9 Bestemmelse om veg 23.12.1996 rettighetshaver:Knr:0236 Gnr:170 Bnr:179 Overført fra: 3034-170/13 Gjelder denne registerenheten med flere

2002/10739-1/9 Bestemmelse om veg 20.12.2002 rettighetshaver:Knr:3034 Gnr:170 Bnr:183 Feilkonvertert. Riktig dagboknr er 10379. 24.10.2012 BA Overført fra: 3034-170/13 Gjelder denne registerenheten med flere

2017/100852-2/200 Erklæring/avtale 02.02.2017 rettighetshaver:Knr:0236 Gnr:170 Bnr:179 rettighetshaver:Knr:3034 Gnr:170 Bnr:183 Bestemmelse om å kunne lede overvann over eiendommen. Overført fra: 3034-170/13 Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 3034-170/183/0/116 Rettigheter i eiendomsrett 2018/616963-1/200 Bestemmelse om veg 06.04.2018 21:00 rettighetshaver:Knr:3034 Gnr:170 Bnr:215 Gjelder denne registerenheten med flere

Leiligheten overtas med påhvilende servitutter mv. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

I tillegg aksepter kjøper at det på leiligheten kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå.

Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av kommuneplanen 2019-2030 og ligger i et område regulert til boligbebyggelse, nåværende. Deler av eiendommen ligger i LNF område.

Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Konsesjon/odel

Det er ikke konsesjon på eiendommen. Det er ikke odel på eiendommen.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Salgsbetingelser

Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingslova. Selger kan velge å selge etter Bustadsoppføringslova.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

Forbehold

Byggestart 01.08.20 med forbehold om 3 solgte boenheter før sommeren 2020.

Boligene vil med igangsettelse (IG) 01.08.20 være ferdigstilt april - mai 2021.

Øvrige forbehold

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på leiligheten.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for leiligheten som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standardleveransen.

Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstilte av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden.

Kjøpers betalingsplikt inntreffer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Dersom selger har tatt forbehold inntreffer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Skjøtet

Dersom ikke annet avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtagelsen.

Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videre salg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Ved videre salg påløper et administrasjonsgebyr med kr. 20 000,- inkl. mva.

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

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 30.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

GENERELL INFORMASJON

Kjøpers undersøkelsesplikt

Leiligheten skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Leiligheten kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom leiligheten ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved leiligheten kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

Lov om hvitvasking

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret.

Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Når handel er kommet i stand har oppdragstaker krav på kr. 37 500,- i vederlag for hvert enkelt salg. I tillegg kommer alle påløpte utlegg. Dersom oppdraget avsluttes uten at handel har kommet i stand har oppdragstaker krav på dekning av vederlag for utført arbeid med kr. 1 850,- pr. time.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vedlegg

Kommunal info og kart.
Hus/leilighetstegninger.
Vedtekter.
Leveransebeskrivelse.

Andre forhold

Tomten er utviklet av Romerikshus AS, eier og selger av boligene er Haugestad AS.

Arbeidene er utført/utføres av følgende firmaer:

Hedalm Anebyhus AS har totalentreprise på utførelse over grunnmur.

Rønningen Maskin AS vil utføre grunnarbeider og arbeider med utvendig vann og kloakk.

Selge bolig

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt med megler Wenche Aa. Roterud - tlf. 990 18 195 for en befaring.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 04.05.2020 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjon om meglerforetaket

Bankenes Boligmegler AS
Rådhusgt. 10, 2150 Årnes
Organisasjonsnummer: 981129792

Wenche Aaserud Roterud
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 99 01 81 95
E-post: wr@aktiv.no

Rombeskrivelse – Vårvegen 3 og 5

Vårvegen 3 på høyre side sett fra tunet, Vårvegen 5 nærmest 4M bolig.

Hedalm Anebyhus, type Nyheim, 2-mannsbolig.

Gulv i stue/kjøkken/soverom, entre og bod: Parkett type Landås, 3-stavs hvitlassert Eik, hvite fotlister

Gulv i bad: Fliser type Feel Grafite 20x20 cm, mørk grå spettet m/grå fugemasse og sokkelflis. Varmekabler i gulv.

Vegger i stue/kjøkken/soverom, entre og bod: Malte veggplater type Sandermoen i lys farge, hvite utforinger og hvite gerikter

Vegger i bad: Baderomspanel type Fortissimo 3091 HG Wite Tile S F05 eller tilsvarende

Tak i alle rom: Malte himlingsplater og hvite taklister

Elektro: Leveres iht. krav NEK400

Sanitærutstyr:

Kjøkken: Blandebatteri, svingbart, uttak for tilkobling av oppvaskmaskin

Bad/vask: Vegghengt klosett, vannsparende dusj m/batteri og slangeholder, dusjhjørne type Harmoni Driva 90x90 eller tilsvarende

Annet: Det leveres kjøkken- og baderomsinnredning fra AUBO. Ildsted type Duo fra Norpeis, 2 meter garderobeskap med hvite glatte fronter, 200 l varmtvannsbereder, brannslukningsapparat.

Alt listverk leveres med synlige spikerhoder, hvite innvendige speildører type Style 03 med hvite dørkarmer og stålfargede dørvidere. Det er forutsatt inntil 2 farger på malte veggplater.

Rombeskrivelse – Vårvegen 7

To stk leiligheter i første etasje til venstre sett fra tunet med adresse 7 H0101, og leiligheten til høyre 7 H0102.

To leiligheter i andre etasje med adresse 7 H0201 til venstre og 7H0202 til høyre.

Hedalm Anebyhus, type Lundbo, 4-mannsbolig.

Gulv i stue/kjøkken/soverom, entre og bod: Parkett type Landås, 3-stavs hvitlassert Eik, hvite fotlister

Gulv i bad: Fliser type Feel Grafite 20x20 cm, mørk grå spettet m/grå fugemasse og sokkelflis.. Nedsenket dusjgrube med Kinetik 10x10 cm mørk grå spettet fliser. Varmekabler i gulv.

Vegger i stue/kjøkken/soverom 1 og 2, entre og bod: Malte veggplater type Sandermoen i lys farge, hvite utføringer og hvite gerikter

Vegger i bad: Baderomspanel type Fortissimo 3091 HG Wite Tile S F05 eller tilsvarende

Tak i alle rom: Malte himlingsplater og hvite taklister

Elektro: Leveres iht. krav i NEK400

Sanitærutstyr:

Kjøkken: Blandebatteri, svingbart, uttak for tilkobling av oppvaskmaskin

Bad/vask: Vegghengt klosett, vannsparende dusj m/batteri og slangeholder, dusjhjørne type Harmoni Driva 90x90 eller tilsvarende

Annet: Det leveres kjøkken- og baderomsinnredning fra AUBO. Ildsted type Duo fra Norpeis, 1 + 2 meter garderobeskap med hvite glatte fronter, 200 l varmtvannsbereder plassert i bod, brannslukningsapparat.

Alt listverk leveres med synlige spikerhoder, hvite innvendige speildører type Style 03 med hvite dørkarmen og stålfargede dørvridere. Det er forutsatt inntil 2 farger på malte veggplater.

Felles hall/trapp/inngang:

Gulv: Leveres med Eclipes gulvbelegg med tilsvarende belegg i opptrinn trapp.

Vegger: Malt og sparklet gips i lys farger. Hvite utføringer og gerikter.

Tak: Malte himlingsplater og hvite taklister

Elektro iht. NEK 400

Kundevalg Vårvegen 3, 5 og 7.

Gulv: Enstavs parkett eller laminat (standard er parkett, type Landås 3-stavs hvitlassert eik)

Vegger: Fire ulike farger på veggplater, eller gips malt i valgfri farge (std. er malte veggplater)

Kjøkkeninnredning: To ulike alternativer vedr. innredning

Tak: Malt gips i tak (standard er malte himlingsplater)

Badrom: To ulike fliser på gulv og to ulike fliser på vegg (standard er badromsplater på vegg)

Bod: Belegg med oppbrett (standard er parkett)

Sentralstøvsuger

Peisovn: Type Duo fra Norpeis, kan endres til annen peis fra Norpeis.

Entre: Fliser og varmekabel (standard er parkett)

Elektro: 6 stk downlighet over kjøkken

4 stk downlight i tak baderom.

Varmekabel i entre

Varmekabel i hele første etasje (standard panelovner) Kundevalg må besluttes før byggestart. (valget gjelder kun enheter på bakkeplan).

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET VÅRVEGEN 3-7**

Vedtatt i sameiermøte den xxxxxx
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Vårvegen 3-7, og har gårdsnummer 170 og bruksnummer 215 i Nes kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring den xxxxx

Sameiet består av følgende 6 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring vedtatt den xxxxx

Seksjon nr 1 og 2 har hver 524/3780 deler (2 identiske seksjoner)
Seksjon nr 3 og 4 (1. etg) har hver 82/3780 deler (2 identiske seksjoner)
Seksjon nr 5 og 6 (2. etg) har hver 807/3780 deler (2 identiske seksjoner)

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

2.4.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta, og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 4. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp

sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Hver seksjon har 1 stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av 2-4 medlemmer og minst 1 varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Ved et styremedlem forplikter og tegner denne sameiets navn alene.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesarealer sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet er ikke pliktig til å ha revisor, men sameiermøtet kan beslutte å ha revisor som velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

18. HANDICAP PARKERING

Dersom nåværende, eller fremtidige boligseksjonseierne har rett til HC-plass, vil merket HC plass kunne øremerket vedkommende. Eierne som i tilfelle har ekstra bredde skal da bytte parkeringsplass med den aktuelle seksjonseier. Alle kostnader for bytte/endring av plass dekkes av eier med rett til HC-Plass. Dersom flere av seksjonseierne har samme rettighet vil plassen bli tildelt i forhold til behov. Andre seksjonseiere skal også være fleksible slik at begge seksjonseiere med krav til HC-plass blir ivaretatt.

Seksjonsnr: 1 - 6

Signatur.....

Kjøper/eier med blokkbokstaver: Sameiet Vårvegen 3-7 v/Jørgen Bøhn



Nes kommune

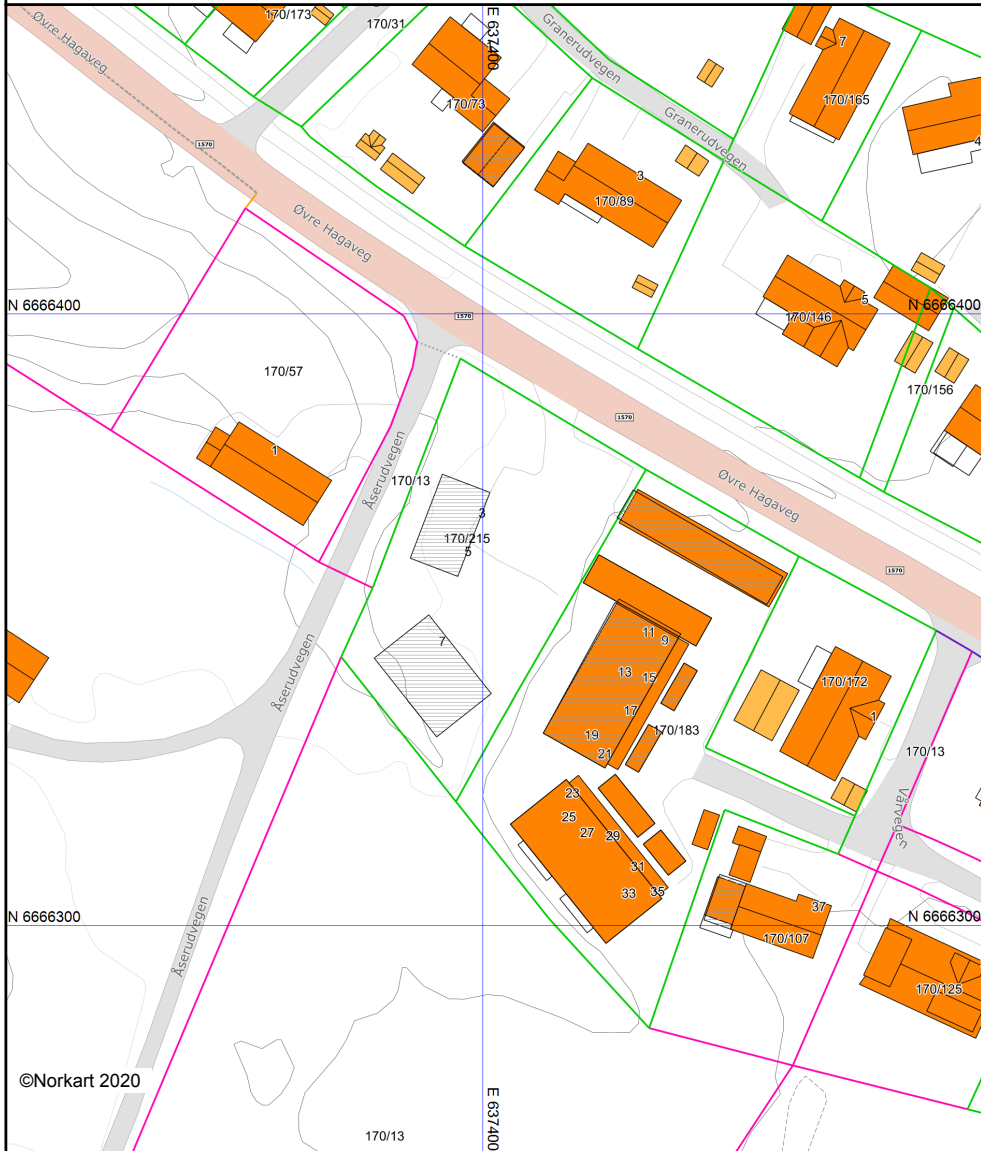
Grunnkart

Eiendom: 170/215
Adresse: Vårvegen 3
Dato: 08.01.2020
Målestokk: 1:1000



UTM-32

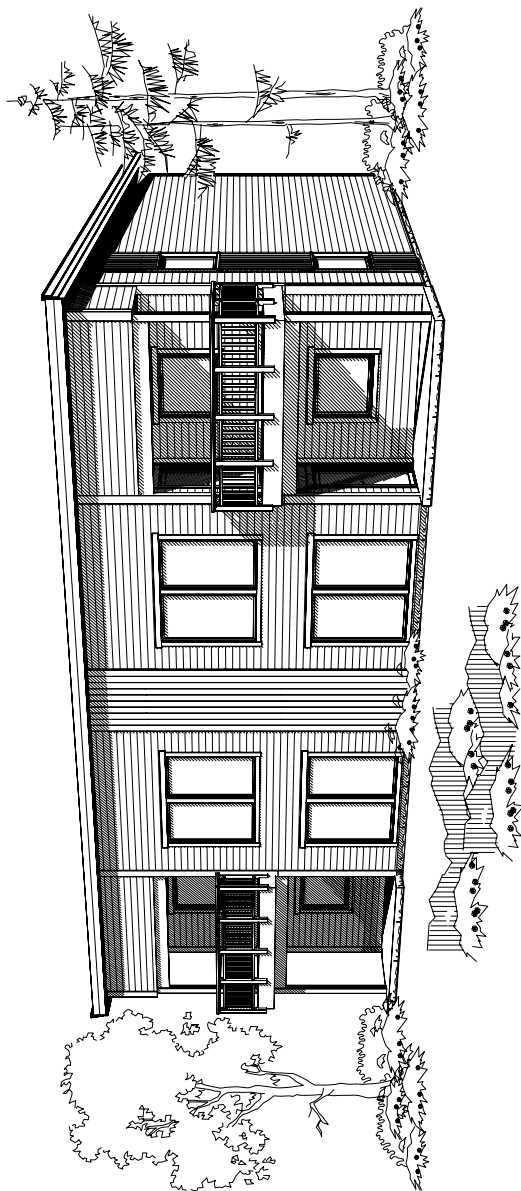
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fictiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2020

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Elesjemetil på snittet angir høyden fra sønn gulv på grunn eller plattformnivå og opp til undersiden av ferlig flimling.



Volum pr. leil. H-2-1, H-2-2:

	VOLUM
Hovedplan	196.00
Sum	196.00

Volum pr. leil. H1-1, H1-2:

	VOLUM
Hovedplan	200.00
Sum	200.00

Areal pr. leil. H-2-1, H-2-2:

Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²	P-ROM Primære rom
Preasie	74.2	6.5
Sum BRA	80.7	70.2
2. ekg. plan	74.2	6.5
SUM :	80.7	70.2

Areal pr. leil. H1-1, H1-2:

Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²	P-ROM Primære rom
Preasie	73.8	8.3
Sum BRA	82.1	69.8
1. ekg. plan	73.8	8.3
SUM :	82.1	69.8

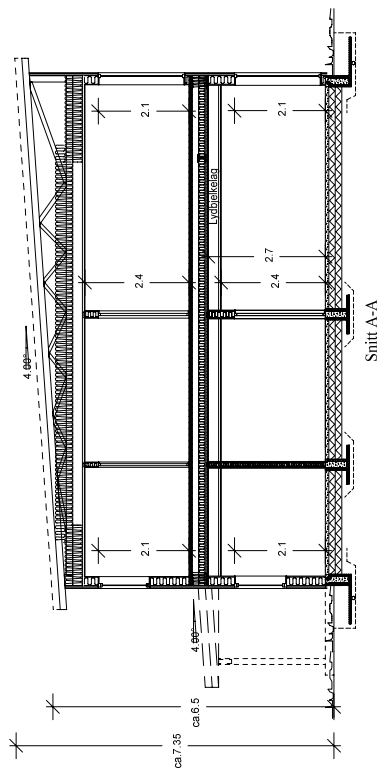
Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²	P-ROM Primære rom
Preasie	166.9	23.5
Sum BRA	190.4	180.6
1. ekg. plan	166.9	23.5
2. ekg. plan	167.6	13.0
SUM :	334.5	36.5

Andel fellesareal:

Trapp/Gang= 6.6 m²

Areal bygning:

Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²	P-ROM Primære rom
Preasie	166.9	23.5
Sum BRA	190.4	180.6
1. ekg. plan	166.9	23.5
2. ekg. plan	167.6	13.0
SUM :	334.5	36.5



Snitt A-A

Denne tegningen tilhører HEDALM Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilrasker:

Haugestad AS

Bognestad Gnr./Bnr:

Øvre Hagavei 127, Nes i Akershus

Tuaseg:

Anr: 501 Perspektiv, snitt og arealer

Sjnr: SP00931

Proj. nr:

FBA

Eier: E3:74x4

Tegn.nr.: 8802

Date: 19.09.2018

Sjnr: FBA

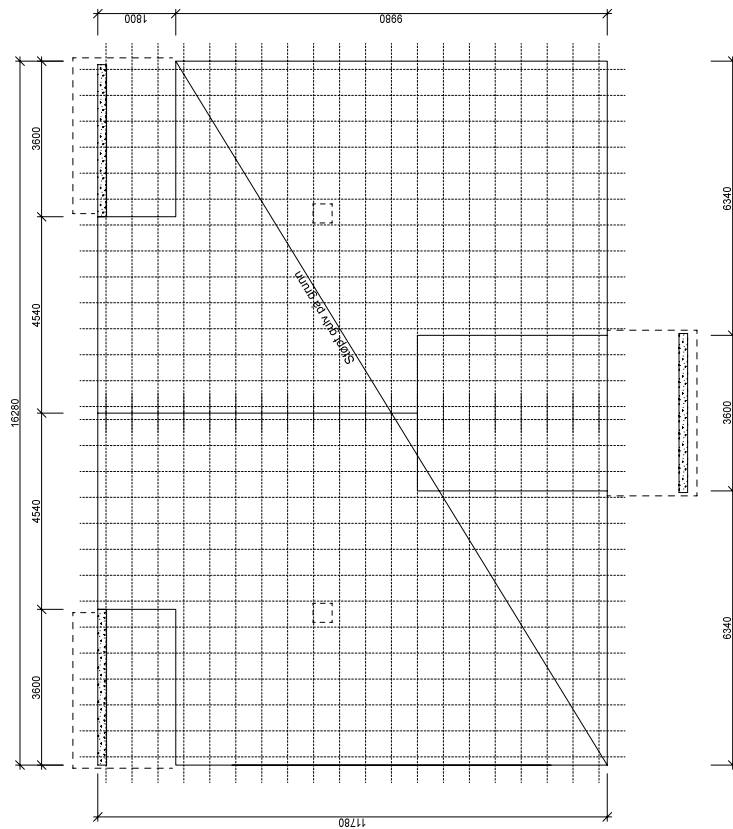
Rev.:



HEDALM ANEBYHUS

Oslo, Drammen, Trondheim

Bygningens ytermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innemål er til bindingsverk innvendig.

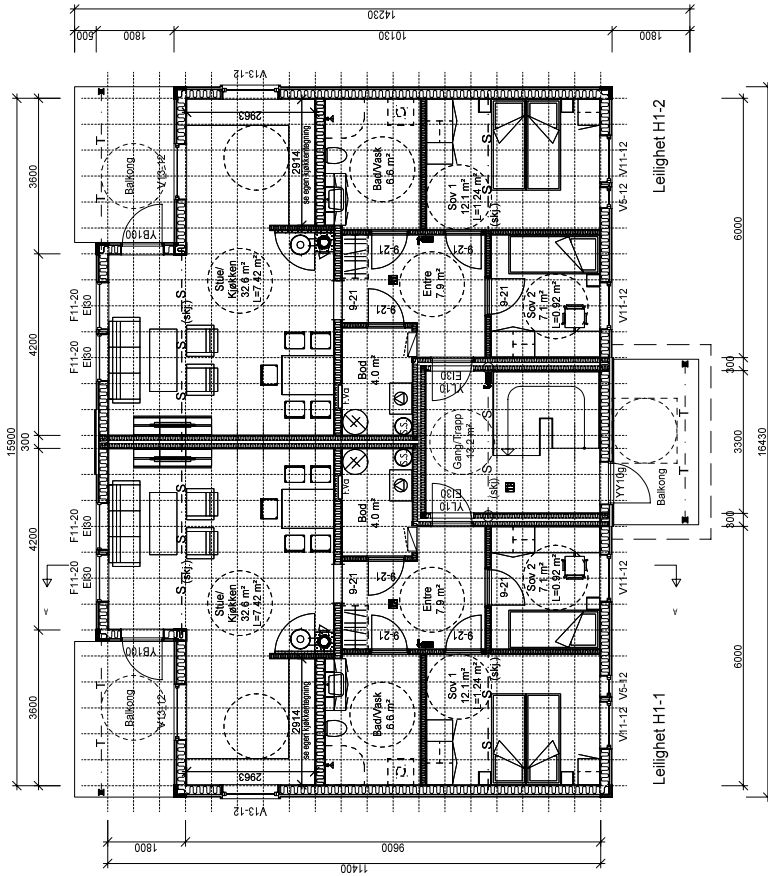


Denne tegningen tilhører Heddal Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Filnavn: Haugestad AS		Målestokk		SPnr: SP00931		Date: 19.09.2018	
Eiendoms(Gnr./Bnr): Øvre Hagavei 127, Nes i Akerhus		1 : 100		Prosj nr:		Sign: FBA	
Tusenes: Lige, flerfamiliebolig Lundbo		A/nr: 502 Plan fundament		E-nr.: E3:74x4		Rev.: 8802	



Bygningens ytermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innemål er til bindingsverk innvendig.



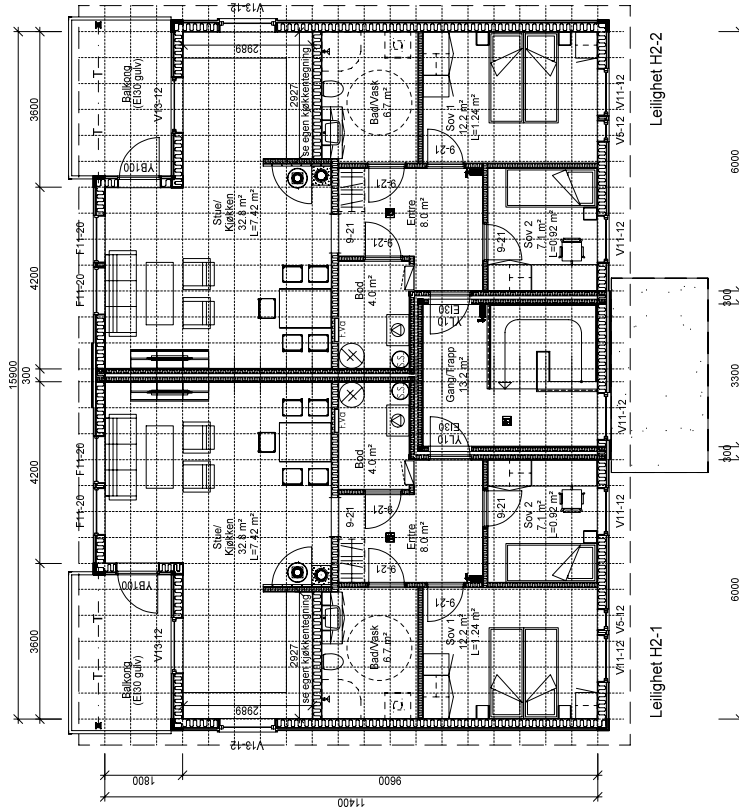
Denne tegningen tilhører Heddalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Filnavn:		SP00931		Date:		19.09.2018	
Prosj nr.:		FBA		Sign:		FBA	
Eier:		E3-74x4		Tegn nr.:		8802	
Målestokk		1 : 100		Arnr:		503	
Bygghjelp/Gnr./Bnr.:		Ovre Hagavei 127, Nes i Akershus		Plan i etasje		1. etasje	
Tilg.		flerfamiliebolig Lundbo		Arnr:		503	



@dava.dava.no

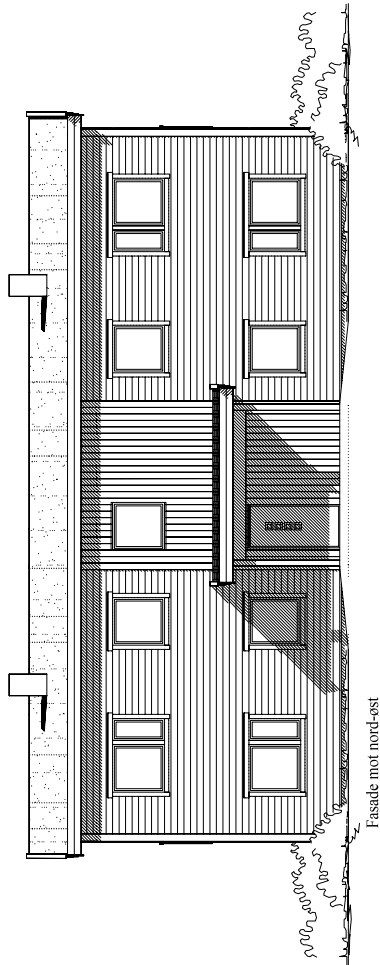
Bygningens ytermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innemål er til bindingsverk innvendig.



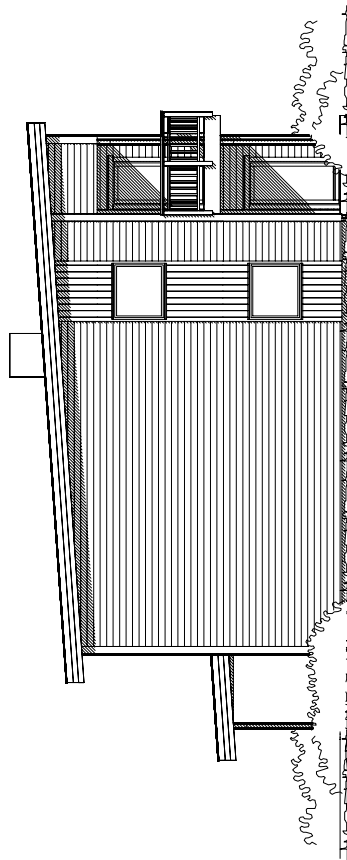
Denne leilingen tilhører Heddal Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Dato: 19.09.2018		SPnr: SP00931		Målestokk	
Sign: FBA		Prosj nr:		1 : 100	
Reg nr: 8802		Eier: E3:74x4		Annr: 504 Plan 2, etasje	
FBA		FBA		Lage: Lige, flerfamiliebolig Lundbo	
Reg nr: 8802		Eier: E3:74x4		Annr: 504 Plan 2, etasje	





Fasade mot nord-øst



Fasade mot nord-vest

Denne tegningen tilhører Heddal Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilrasker:
Haugestad AS

Byggetilstand (Gr./Ber):

Øvre Hagavei 127, Nes i Akershus

Tuaseen:

Lite, flerfamiliebolig Lundbo

Arnr:

505 Fasade 1 og 2

Date:

19.09.2018

Sign:

FBA

Rev.:

8802

Målestokk

SPnr: SP00831

Proj. nr:

1 : 100

E.nr.:

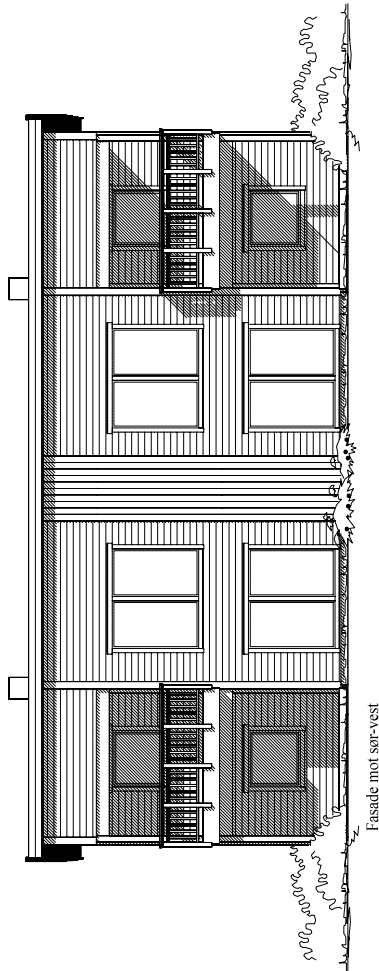
E3:74x4

Tegn.nr.:

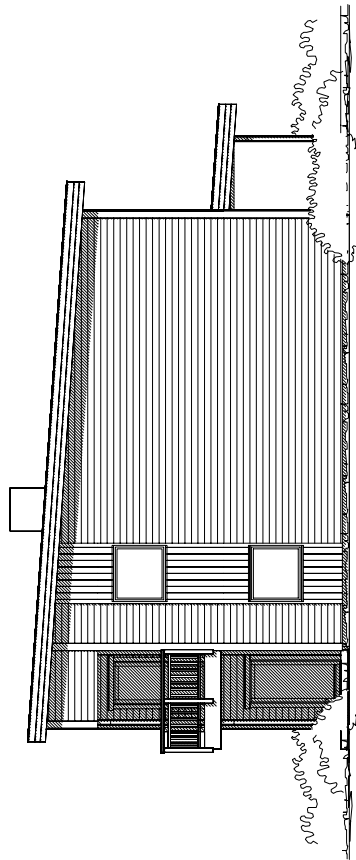
8802

HEDDALM
ANEBYHUS

© 2018 Heddal Anebyhus AS



Fasade mot sør-vest



Fasade mot sør-øst

Denne tegningen tilhører Heddal Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilrasker:

Haugestad AS

Bognestad Gnr/Bnr:

Øvre Hagavei 127, Nes i Akershus

Tuaseen:

Lite, flerfamiliebolig Lundbo

Date:

19.09.2018

Sign:

FBA

Rev.:

8802

SPnr:

SP00831

Prosj nr:

E.nr.:

E3:74x4

Målestokk

1 : 100

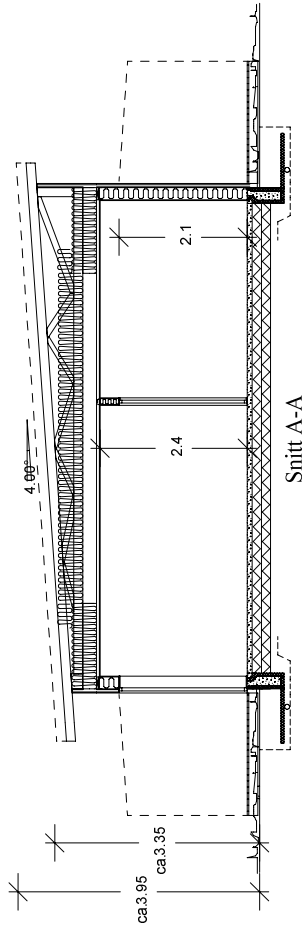
Arnr:

506

Fasade 2

Etatsmålet på snittet angir høyden fra støpt gulv på grunn eller plattformgulv og opp til undersiden av ferdig himling.

Volum pr. leilighet:	
VOLUM	
Hovedplan	145.00
Sum	145.00



Areal pr. leilighet:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²		P-ROM Primære rom
	Pr. etasje	Sum BRA	
1. etg. plan	55.8	55.8	52.4
SUM :	55.8	55.8	52.4

Arealberegninger i hht. NS 3940		Bebygd areal (BYA)	
BYA : (totalt)	BYA for bygning	Åpent overbygd areal og carport	Sum BYA
128.0	128.0	0.0	128.0

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilaksnavn:

Haugestad AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr):

Øvre Hagavei 127, Nes i Akershus

Hustype:

Utg. flerfamiliebolig Nyheim u/sportsbod

Målestokk

1 : 100

SPnr.

SP00931

Prosj. nr.

FBA

Date:

19.09.2018

Sign:

FBA

Tegn.nr.:

E0.56x2

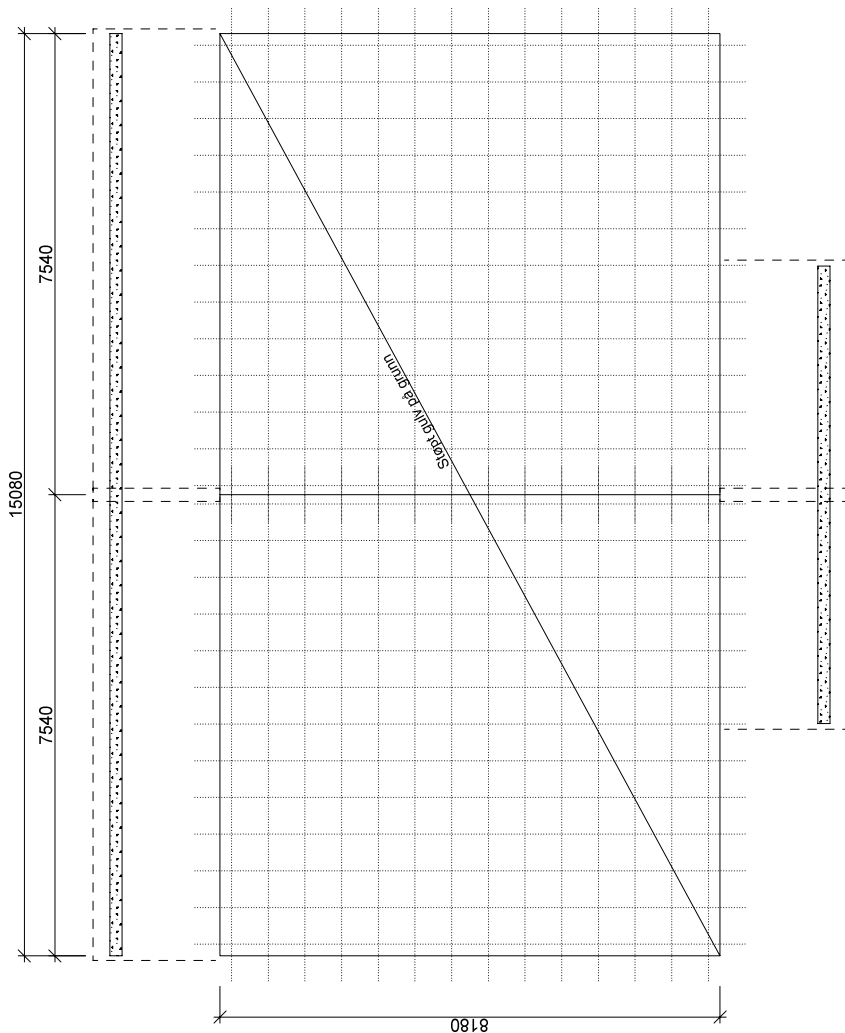
Rev.:

8803

HEDALM
ANEBYHUS

DATA DESIGN SYSTEM

Bygningens ytermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilaksnavn:

Haugestad AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr):

Øvre Hagavei 127, Nes i Akershus

Husstype:

Utg. flerfamiliebolig Nyheim u/sportsbod

Målestokk

1 : 100

SP.nr.

SP00931

Prosj. nr.

FBA

Dato:

19.09.2018

Sign:

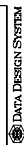
FBA

Rev.:

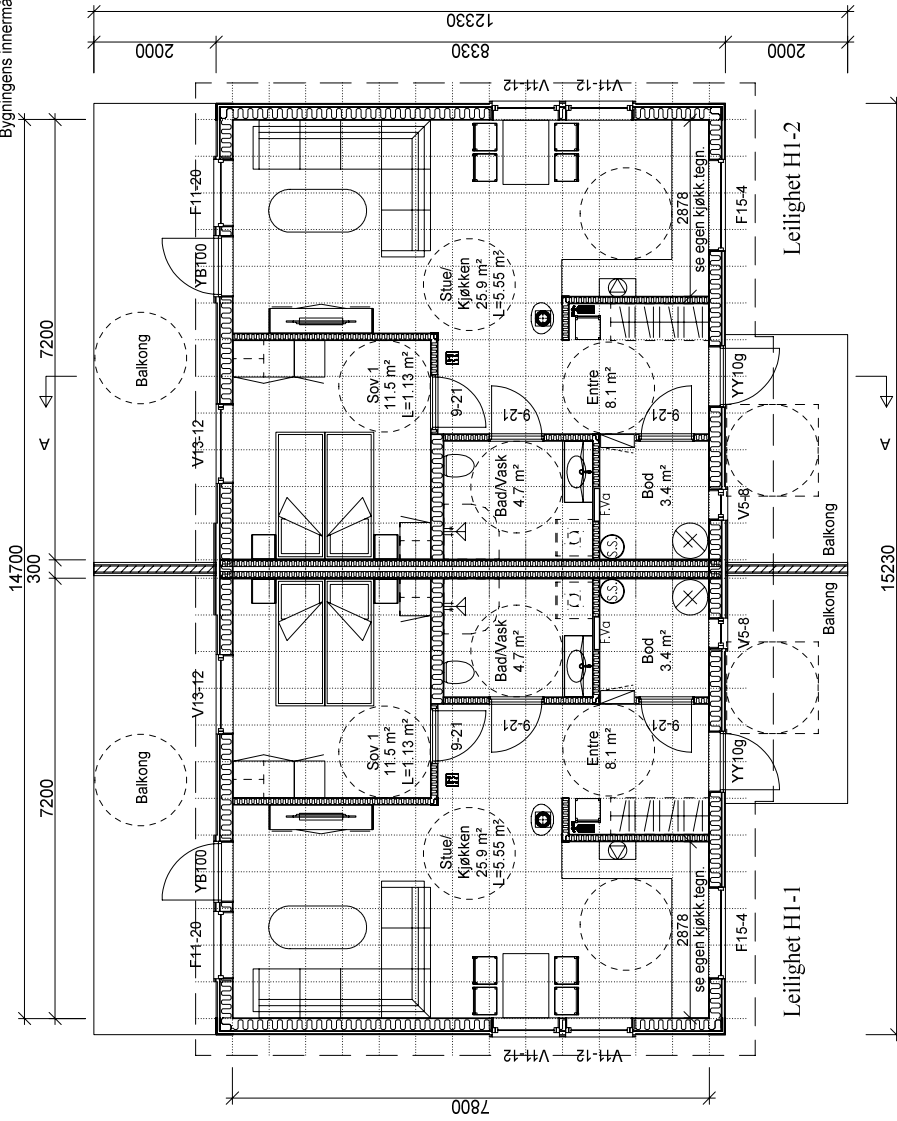
8803

Tegn.nr.:

E0.56x2



Bygningens ytermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innemål er til bindingsverk innvendig.



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilaksnavn:

Haugestad AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Øvre Hagavei 127, Nes i Akershus

Husstype:

Utg. flerfamiliebolig Nyheim u/sportsbod

Arknr.

503 Plan 1. etasje

Målestokk

1 : 100

SP-nr.

SP000931

Prosj. nr.

FBA

Date:

19.09.2018

Sign:

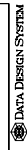
FBA

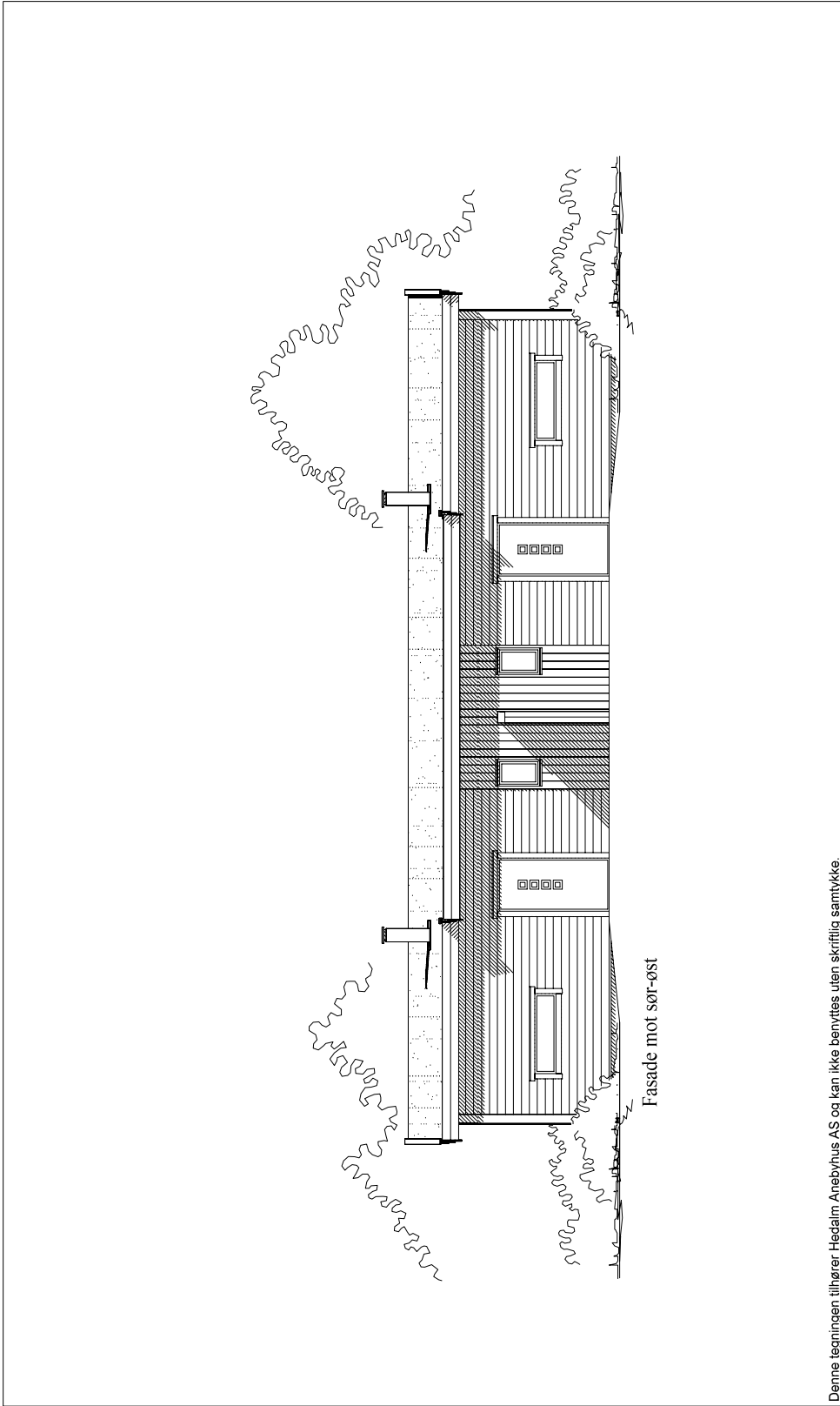
Rev.:

8803

Tegn.nr.:

E0.56x2





Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilaksnavn:

Haugestad AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr):

Øvre Hagavei 127, Nes i Akershus

Husstype:

Utg. flerfamiliebolig Nyheim u/sportsbod

Målestokk

1 : 100

SPnr.

SP00931

Prosj. nr.

E-nr. : E0,56x2

Tegn.nr. : 8803

Dato:

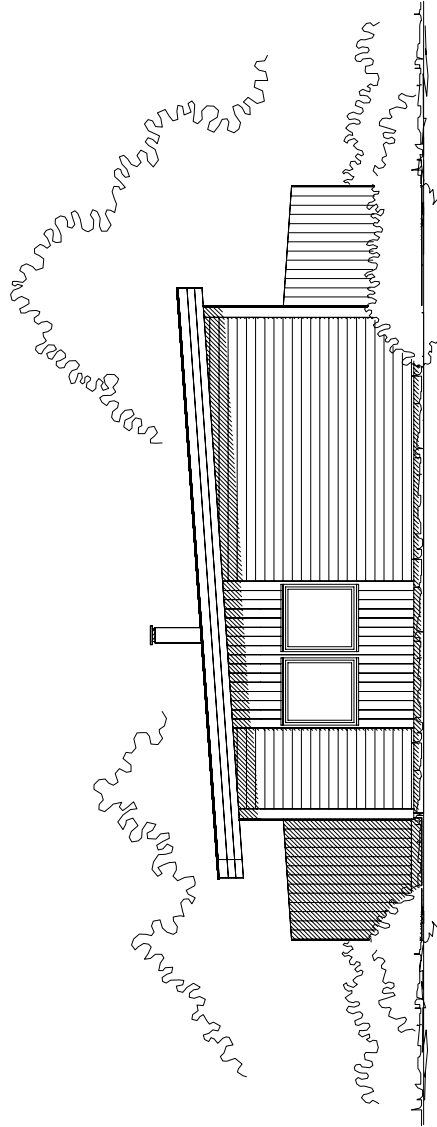
19.09.2018

Sign.:

Rev.:

8803





Fasade mot nord-øst

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilaksnavn:

Haugestad AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr):

Øvre Hagavei 127, Nes i Akershus

Husstype:

Utg. flerfamiliebolig Nyheim u/sportsbod

Målestokk

1 : 100

SP.nr.

SP00931

Prosj. nr.

Sign.: FBA

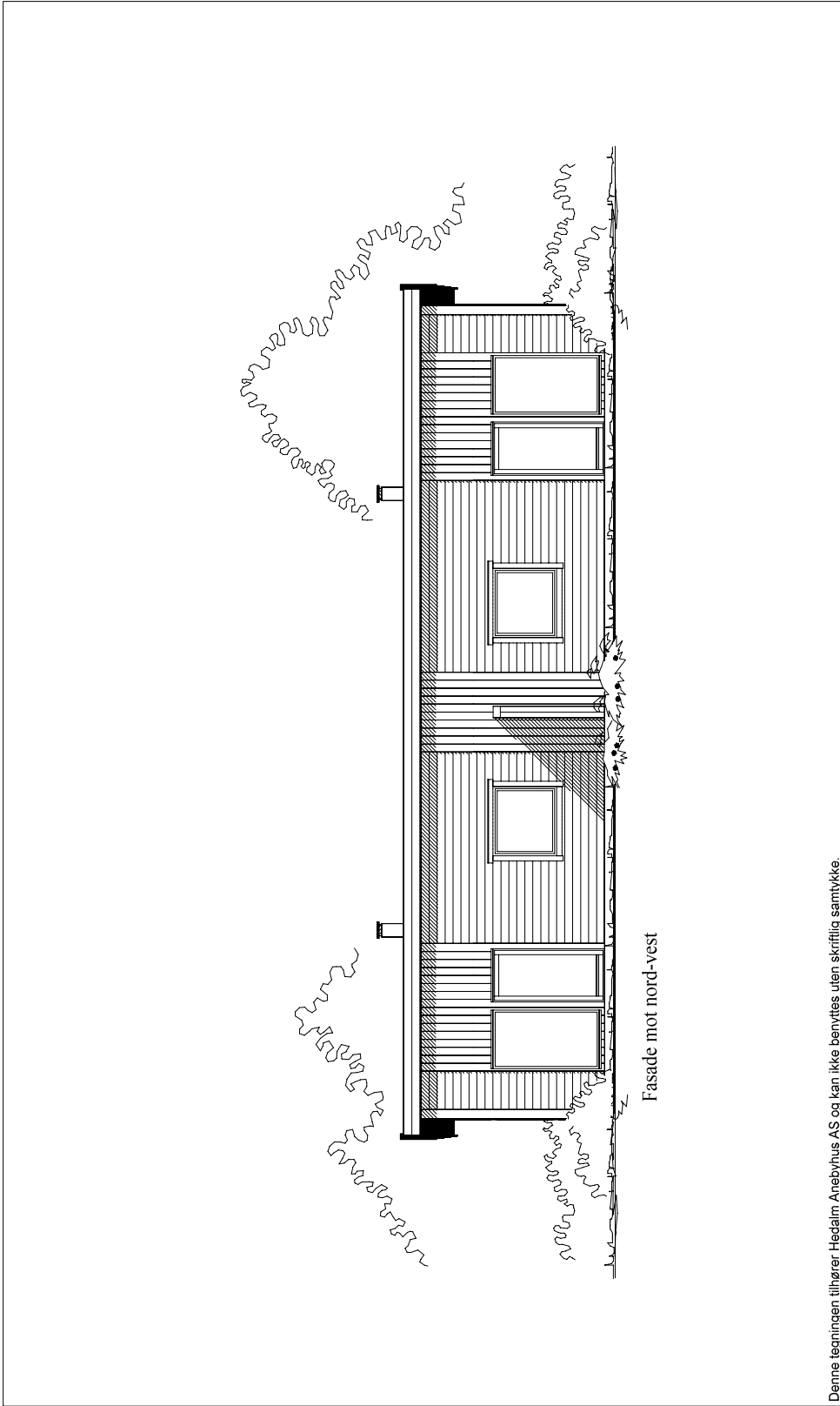
Dato: 19.09.2018

Rev.: 8803

Tegn.nr.: E0.56x2

Rev.: 8803



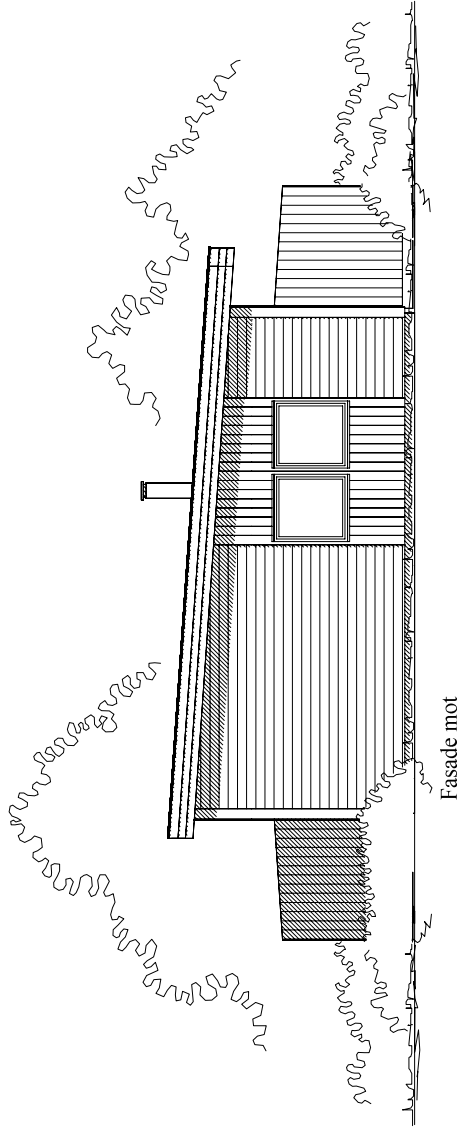


Fasade mot nord-vest

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilaksnavn: Haugestad AS		SP-nr.: SP00931		Dato: 19.09.2018	
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Øvre Hagavei 127, Nes i Akershus		Prosj. nr.:		Sign.: FBA	
Husstype: Utg. flerfamiliebolig Nyheim u/sportsbod		E-nr.: E0,56x2		Tegn.nr.: 8803	
Ark.nr.: 507 Fasade 3		Målestokk: 1 : 100		Rev.:	





Fasade mot

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilaksnavn:

Haugestad AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr):

Øvre Hagavei 127, Nes i Akershus

Husstype:

Utg. flerfamiliebolig Nyheim u/sportsbod

Målestokk

1 : 100

SP.nr.

SP00931

Prosj. nr.

19.09.2018

Sign:

FBA

Date:

Tegn.nr.:

8803

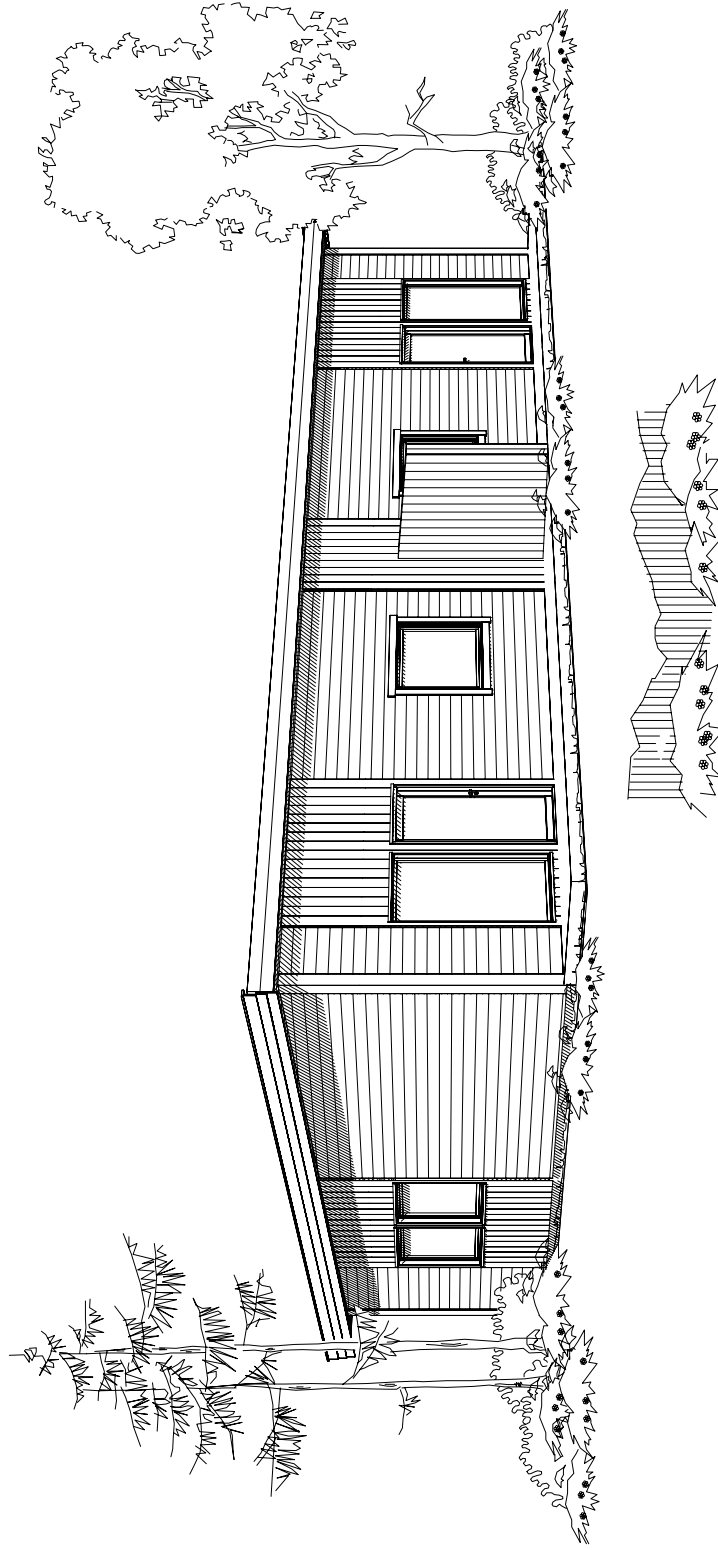
E.nr.:

E0.56x2

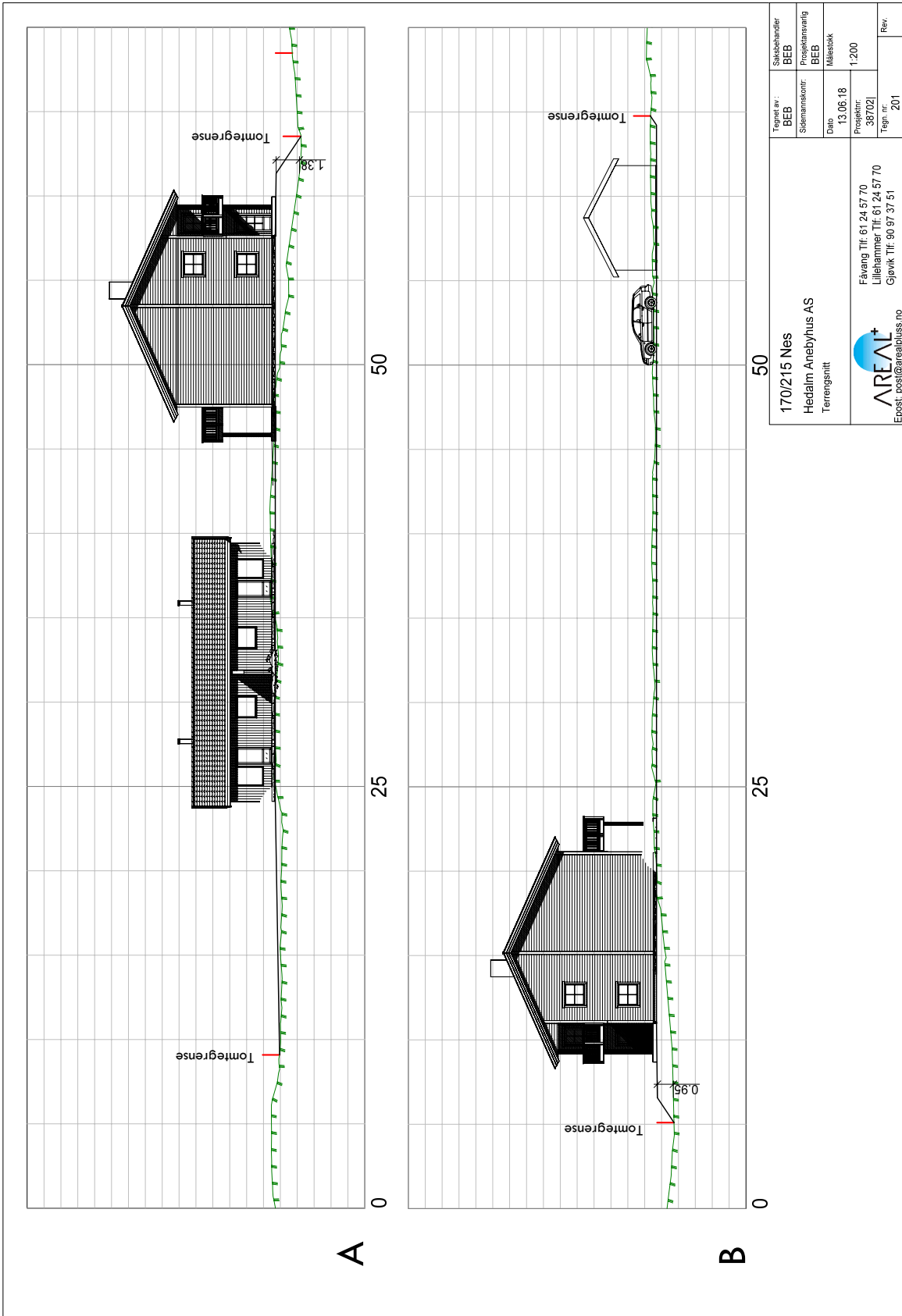
Rev.:



Utg. flerfamiljebolig Nyheim u/sportsbod



Haugestad AS



170/215 Nes Hedalm Anebyhus AS Terrengsnitt		Terreng av: BEB	Saksbehandler BEB
		Søknadsnr: 38702	Prosjektansvarlig BEB
		Dato 13.06.18	Målestokk 1:200
		Prosjekt nr. 38702	Tegn. nr. 201
			Rev.

Fåvang Tlf: 61 24 57 70
Lillehammer Tlf: 61 24 57 70
Gjøvik Tlf: 90 97 37 51
Epost: post@areapluss.no



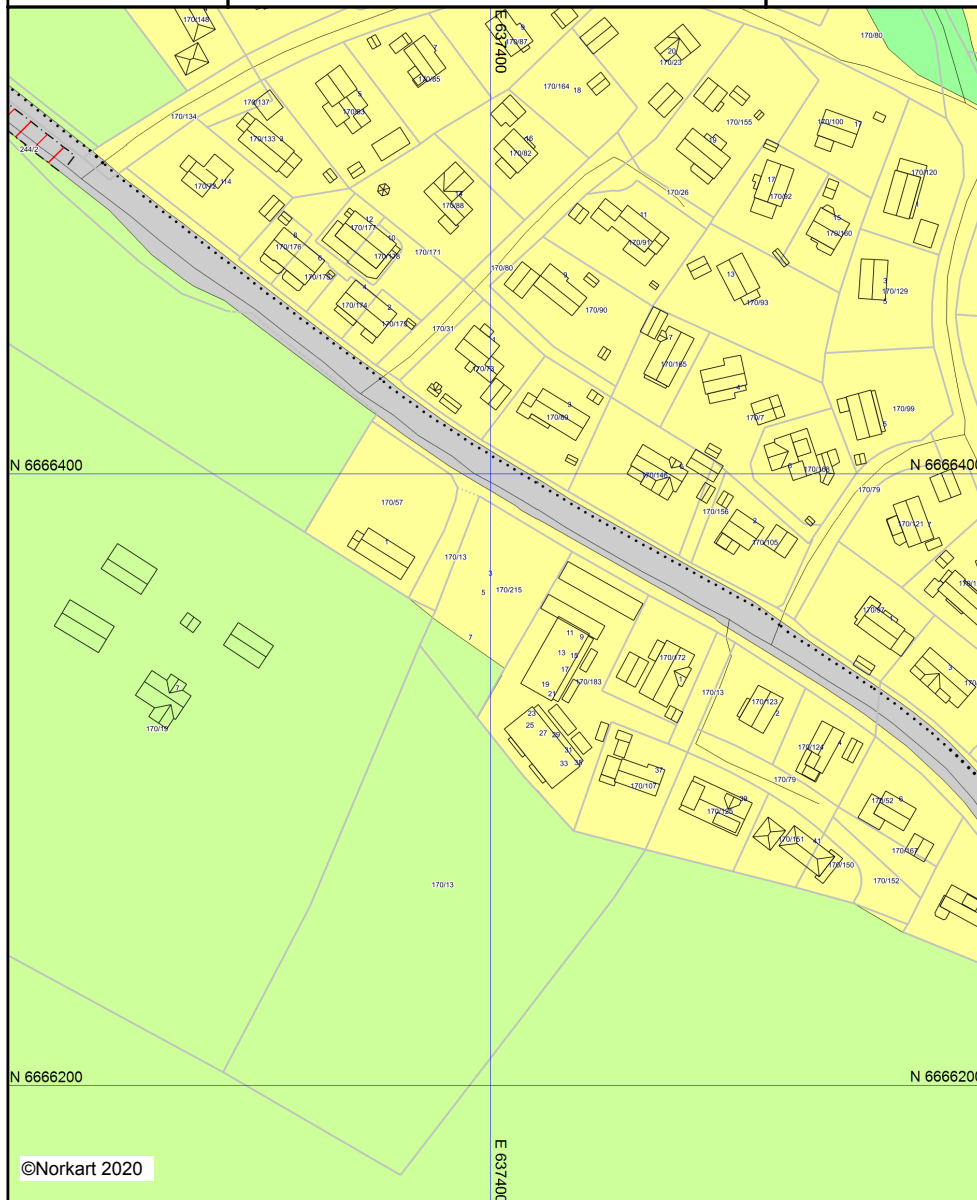
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 170/215
Adresse: Vårvegen 3
Dato: 08.01.2020
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2020




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Abc Boligbebyggelse - nåværende
-  Abc Boligbebyggelse - fremtidig
-  Abc Tjenesteyting - nåværende
-  Abc Tjenesteyting - fremtidig
-  Abc Idrettsanlegg - nåværende
-  Abc Andre typer bebyggelse - nåværende



Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Abc Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Abc Veg - nåværende
-  Abc Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Abc Friområde - nåværende
-  Abc Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  Abc LNFR-areal - nåværende
-  Abc LNFR-areal - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Abc Faresone - Ras- og skredfare
-  Abc Faresone - Flomfare
-  Abc Faresone - Skytebane
-  Abc Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Abc Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Jernbane - nåværende

Vårvegen 3-7

Nabolaget Fjuk/Skreksrud - vurdert av 17 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**



Offentlig transport

Fjukfeltet Linje 455, 463	2 min
	0.1 km
Årnes stasjon Linje L14, L14x, 70	20 min
	1.7 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Fjellfoten skole (1-7 kl.) 145 elever, 7 klasser	4 min
	2.6 km
Årnes skole (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	6 min
	2.6 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 540 elever, 20 klasser	6 min
	2.6 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	6 min
	2.7 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	10 min
	7.6 km

«Trygt og godt for både eldre og unge.
Skog og mark rett utafør døra!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

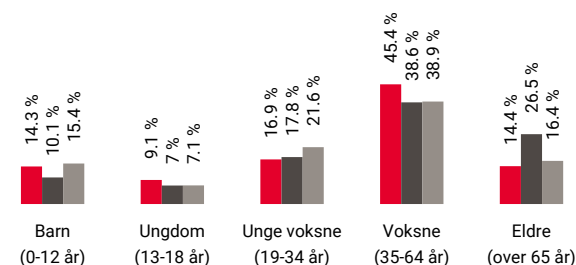
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjuk/Skreksrud	898	354
Årnes	4 473	2 212
Norge	5 942 390	2 682 230

Barnehager



Espira Kløverenga barnehage (0-6 år... 5 avdelinger	14 min
	1.2 km
Læringsverkstedet Husmo barnehage (... 55 barn, 4 avdelinger	18 min
	1.5 km
Årnes barnehage (0-6 år) 120 barn, 8 avdelinger	24 min
	2 km

Dagligvare

Kiwi Årnes	13 min
Spar Årnes	19 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100

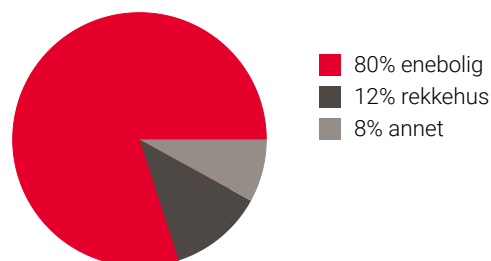
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Gateparkering**
Lett 91/100

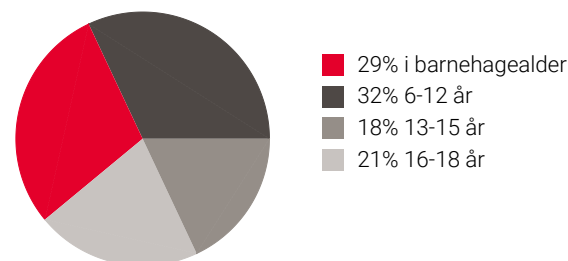
Sport

 Årnes Nærmiljøanlegg, ball-lek	7 min 
Ballspill	0.6 km
 Årnes stadion	23 min 
Ballspill, fotball, friidrett	1.8 km
 Spenst Årnes	19 min 
 Atletico Neshallen	5 min 

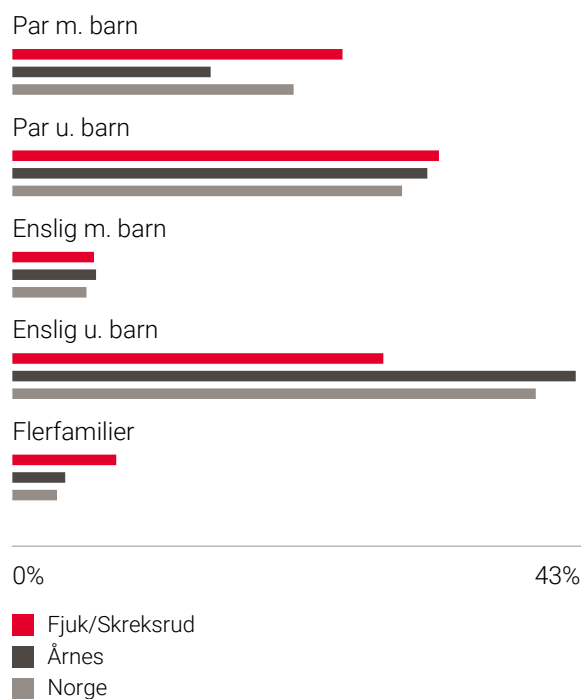
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



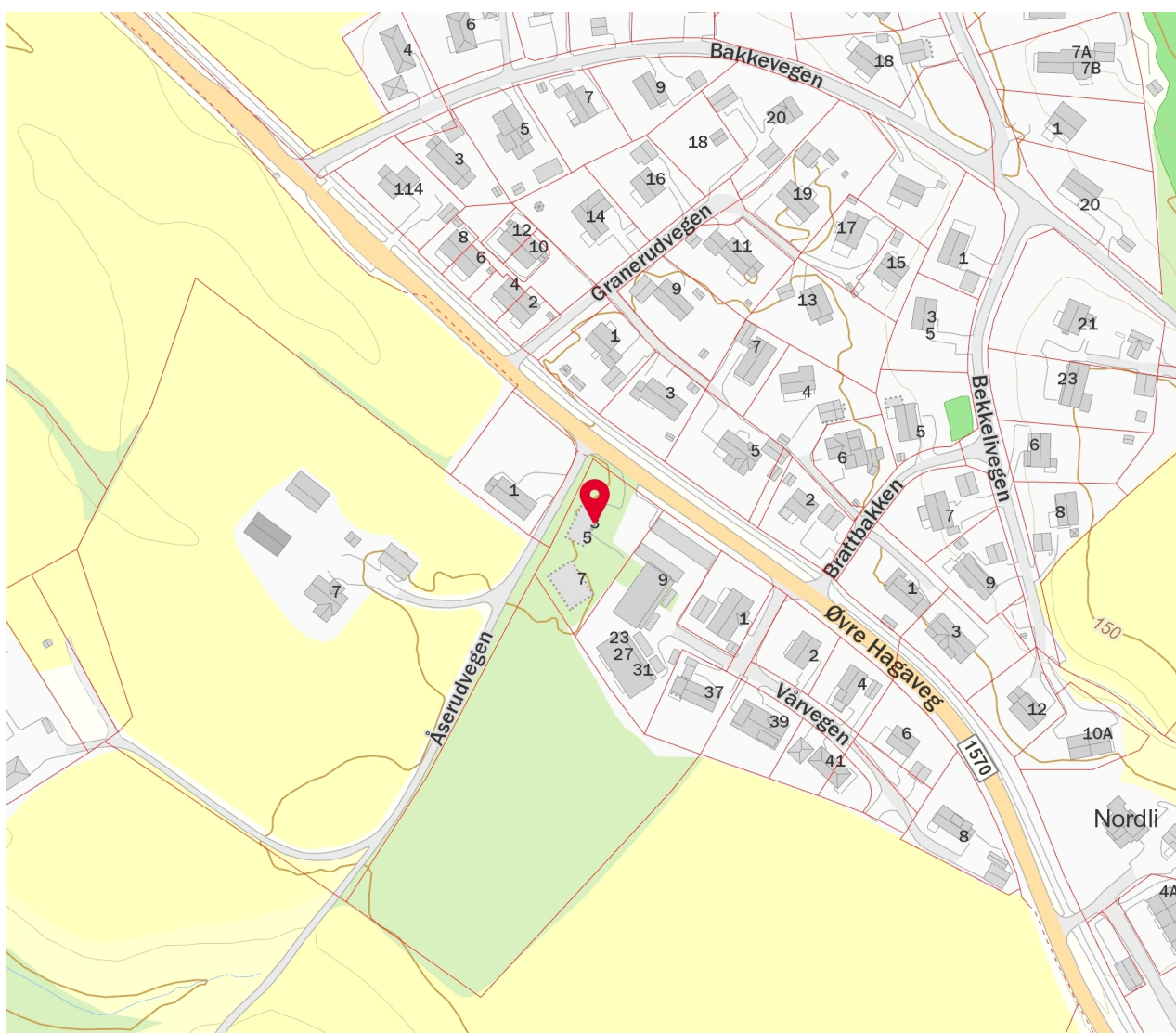
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	34%
Ikke gift	54%	52%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

aktiv.



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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

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

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

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner

I samarbeid med



etgodthjem.no



Velkommen til Aurskog Sparebank

Noen spørsmål er for store for nettet. Å snakke med noen som forstår deg og behovene dine er viktig, spesielt når du skal kjøpe og/eller selge bolig.

Våre flinke rådgivere har en enkel filosofi; " det meste kan løses over en kopp kaffe". Vi kan hjelpe deg med alt innen bank og forsikring enten du er privat-, landbruks- eller bedriftskunde.

Kom innom oss i Jahrgården for en hyggelig prat!

T 63 85 44 40
E firmapost@aurskog-sparebank.no
W www.aurskog-sparebank.no
Følg oss gjerne på Facebook og Instagram

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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, 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 tuner/en/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Vårvegen 3, 5, 7a, b, c og d, 2150 Årnes
Gnr. 170, bnr. 215 i Nes kommune

Oppdragsnummer:

95209000

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS

Saksbehandler: Wenche Aaserud Roterud

Telefon: 63 91 26 92

E-post: wr@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.05.2020

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre