

Notar Nybygg

Ulvedalsveien 33-39



notar



Stian Berglund
Eiendomsmegler/Partner
stian@notar.no
464 20 400

notar

Familievennlige vertikaldelt tomannsboliger under oppføring med integrert dobbelgarasje. 2 av 4 SOLGT!

I sentrale og landlige omgivelser på Skedsmokorset, skal det bygges to vertikaldelte tomannsboliger. Den ene halvparten kan nå bli ditt nye hjem. Det er kort gangavstand til servicefasiliteter som skoler og barnehager, og like utenfor døra er det flotte turområder for både store og små. Kjøper du i tidlig fase kan du være med på å påvirke ditt nye hjem gjennom tilvalg.

- Vertikaldelt tomannsbolig med integrert dobbelgarasje.
- Estimert overtakelse Q1 i 2026.
- Det er mulighet for tilvalg tidlig i byggeprosessen.
- Godt isolert og energieffektivt, bygges etter TEK-17.
- Barnevennlig beliggenhet i et populært boligområde.
- Dobbeltgarasje med plass til 2 biler.
- Velg din egen kjøkkeninnredning fra Kvik eller tilsvarende.
- Eksklusiv takhøyde i hele boligen som gjør at huset skiller seg ut i mengden.
- Loftstue med takhøyde opp mot 3,5 m!
- Vestvendt beliggenhet gir gode solforhold.
- Boligen ligger i et felt med flere nyere boliger, dette er byggetrinn 3.



Om prosjektet

ADRESSE

Ulvedalsveien 33-39

POSTNUMMER

2020

POSTSTED

Skedsmokorset

KOMMUNE

Lillestrøm

KOMMUNENUMMER

3205

MATRIKSEL

Gårdsnummer 56, bruksnummer 423Gårdsnummer 56, bruksnummer 49

BELIGGENHET OG ADKOMST

I sentrale og landlige omgivelser på Skedsmokorset, skal det bygges to vertikaldelte tomannsboliger. Den ene halvparten kan nå bli ditt nye hjem. Det er kort gangavstand til servicefasiliteter som skoler og barnehager. Like utenfor døra er det flotte turområder i Tæruddalen for både store og små. Området byr på lysløype med forbindelser videre innover Romeriksåsene via Ringdalshyttta.

Dagligvare og kjøpesenter:

Kiwi og Rema 1000 ligger et par minutters kjøretur fra eiendommen. For ytterligere servicetilbud ligger Skedsmo Senter ca. 5 minutter unna og har i de siste årene blitt betydelig oppgradert. Her finner du alt fra postkontor, apotek, frisør, møbelbutikk, vinmonopol, restauranter og klesbutikker.

Skisenter:

Nylendlia skisenter er et mindre alpinanlegg beliggende på Kjeller i Lillestrøm kommune, tidligere kjent som Tandbergbakken etter den nedlagte Tandberg-fabrikken i umiddelbar nærhet. Ønsker man et større alpinanlegg er det kort vei til Marikollen alpinsenter. Marikollen alpinsenter og idrettspark ligger ved Fjerdingby i Rælingen kommune i Akershus. Anlegget består av alpin- og hoppanlegget Marikollen skisenter samt fotballbaner. Et av de største alpinsentrene finner du i Varingskollen

i Nittedal, ca 25 minutters kjøretur fra eiendommen. Varingskollen tilbyr alt fra alpint, parkkjøring, barnebakke, skiskole, aking, servering, langrenn og randonee.

Skedsmo Ishall:

Ishallen har på alle måter samlet ishockeyen i kommunen, og har også tiltrukket seg spillere fra hele Nedre Romerike. På seniorsiden var klubben i 1. divisjon tidlig på 90-tallet, og det har i alle år vært meget stor aktivitet i ishallen, som også huser Romerike Kunstløpklubb.

Treningscenter

Avancia, Fresh Fitness og SATS ligger på skedsmokorset, bare få minutter fra eiendommen.

Prosjektet

HJEMMESIDE

<https://profil.nabolag.no/3516185>

OM PROSJEKTET

I sentrale og landlige omgivelser på Skedsmokorset, skal det bygges to vertikaldelte tomannsboliger. Den ene halvparten kan nå bli ditt nye hjem. Det er kort gangavstand til servicefasiliteter som skoler og barnehager, og like utenfor døra er det flotte turområder for både store og små. Kjøper du i tidlig fase kan du være med på å påvirke ditt nye hjem gjennom tilvalg.

- Vertikaldelt tomannsbolig med integrert dobbelgarasje.
- Estimert overtakelse Q1 i 2026.
- Det er mulighet for tilvalg tidlig i byggeprosessen.
- Godt isolert og energieffektivt, bygges etter TEK-17.
- Barnevennlig beliggenhet i et populært boligområde.
- Dobbeltgarasje med plass til 2 biler.
- Velg din egen kjøkkeninnredning fra Kvik eller tilsvarende.
- Eksklusiv takhøyde i hele boligen som gjør at huset skiller seg ut i mengden.
- Loftstue med takhøyde opp mot 3,5 m!
- Vestvendt beliggenhet gir gode solforhold.
- Boligen ligger i et felt med flere nyere boliger, dette er byggetrinn 3.



FREMDRIFTPLAN OG FERDISTILLELSE

Estimert ferdigstillelse 1. kvartal (Q1) i 2026)

Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtakelsesperiode med minst sju dagers varsel iht. Bustadoppføringslova § 15. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Hvis en varslet overtakelsesforretning må utsettes som følge av entreprenørens forhold, kan forbrukeren på nærmere vilkår kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18.

Ved overtagelse foretas en felles befaring av Eiendommen hvor både kjøper og selger deltar. Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til Buofl. §§ 10 og 11.

Selger har ansvar for å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på Eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelse. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse.

Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Forhåndsbefaring:

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring ca to uker før overlevering hvor Eiendommen besiktiges av Selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Eiendommen skal overtas ved overtagelsesforretning.

Kontrollbefaring/ 1 års befaring:

Hver av partene har rett til om lagt ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av Eiendommen, jfl Buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre innen rimelig tid.

FDV:

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter (FDV-dokumentasjon).

FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Selger tar forbehold om endelig godkjent byggelån fra finansinstitusjon.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv.

ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

GENERELL ORIENTERING

Selger har tegnet Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners, og det er kjøper som dekkes av denne forsikring. Selger står for kostnaden i sin helhet, og det er en stor trygghet for deg som kjøper av bolig i dette prosjektet.

Om man kjøper før man selv selger, risikerer man å bli sittende med to boliger i en periode. Man kan også ende opp med å kjøpe og selge i to ulike markeder, noe som er med på å skape usikkerhet hos potensielle kjøpere. Med dobbeltboligforsikring får kjøper en garanti mot doble boutgifter dersom det tar tid å selge nåværende bolig.

-Dobbeltboligforsikringen gjør boligen mer attraktiv ved at forsikringen gjør handelen mer forutsigbar for kjøper.

-Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder dersom kjøper ikke får solgt sin nåværende bolig før overtakelse av din bolig.

-Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Forsikringen er gyldig i 12 mnd. etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når kjøper oppfyller følgende to krav:

- 1) Overtatt ny bolig.
- 2) Forsøkt å selge den gamle boligen gjennom eiendoms-megler i minst tre måneder.

Bebyggelsen

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

AREAL FRA - TIL

BRA - i: 204 - 204 m²

TEKNISK BESKRIVELSE

Konstruksjon

Grunn, og fundamenter generelt:

Betongsåler på fjell/pukk

- Plate på mark:
- Ringmur
- isolasjon (Isopor/ xps)
- Radonduk
- Betong

Vegger bolig:

- Yttervegg i tre: 36x148 bindingsverk med innvendig påføring 5cm, 15 + 5cm isolasjon- totalt 20cm
- Sparklet og malt gips hvit base.
- Listverk- glatt, malt 12x58mm
- Svarte (dempet sort) innvendige karmen/ dører- dørhåndtak i stål.
- Svarte (dempet sort) foringer/listverk rundt dører og vinduer
- Listefritt i overgang vegg/tak

Utvendig:

- Vindtetting- GU-gipsplater med teipede skjøter/overganger
- Utlekking 23x48
- Låvepanel behandlet med jernvitrol. –
- Kledning stående 19x148 dobbelfals kledning levert beiset med grunning + toppstrøk fra fabrikk i en hvit farge.
- Isolert og malt inngangsdør i sort farge med vindusglass
- Norskproduserte vinduer og terrassedører i treverk, leveres malt fra fabrikk i fargen S8500N (dempet sort).

Etasjeskille:

- Parkett- 1 stav/ flis
- 22mm gulvspon
- Bjelkelag (nedsenket for påstøp på bad)
- Lydisolert med 15cm mineralullisolasjon
- Nedlektet himling med sparklet og malt gips

Gulv:

- Alle tørre soner: Parkett 1stav.
- Vindfang 1. etasje: Betongfargede fliser i str 60x60 eller tilsvarende

- Bad: Betongfargede fliser i str 60x60 eller tilsvarende- 5x5 mosaikk i dusj
- Vaskerom/teknisk rom og sluse underetasje: Mørke fliser i str 20x20 eller tilsvarende
- Garasje leveres med betong

Tak/himling:

- Flatt tak tekkes med mørkt belegg/ membran
- Saltak tekkes med AeroDek Quadro Plus
- Plastbelagte stål takrenner og beslag i svart
- 35cm isolasjon
- Himling- sparklet og malt gips i alle rom
- Listefri overgang mellom tak/vegg
- Takhøyde 1. etg. Ca 2,7m, takhøyde 2 etg. Ca 3,5m

Bad generelt:

- Oppbygges følgende:
- Litex membransystem
- Sveisemembran
- Fliser på vegger og på gulv.
- Listefritt opp mot tak
- Himling i sparklet og malt gips med våtromssystem

Vaskerom underetasje:

- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Gulv og flisoppkant: mørke fliser 20x20
- Vegger/ himling: sparklet og malt gips
- Lukket vann skap i vegg med rør i rør system
- 200l Varmtvannsbereder

Sportsbod/teknisk underetasje:

- Ventilasjonsaggregat
- Sikringsskap

Trapp:

- Det leveres åpen trapp med sorte vanger og hvitpigmenterte furutrinn i alle etasjer.
- Rekkverket består av stående spiler og sort håndløper.

Elektrisk:

- Varmekabel på bad, vaskerom, gang og vindfang

- Klart for montering av panelovn i øvrige rom.
- Skjult el-anlegg
- Brannalarm - 3stk seriekoblet brannalarm
- Klargjort med 50mm rør for fremtidig elbil lader

Oppvarming:

- Vedfyrt peis. Sort stålpipes med friskluftstilkobling
- Varmekabler i vindfang, sluse, vaskerom og bad
- Klart for montering av panelovner i øvrige rom. Panelovner kan leveres med som et tilvalg.
- Mulighet for varmemefolie i oppholdsrom som f.eks stue/kjøkken, loftstue osv. (kan leveres som tilvalg)
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Uteoppholdsarealer og parkering:

- Utearealene leveres grovplanert, gårds plass leveres gruset.
- Parkering, to plasser i garasje- totalt 2 plasser
- Veranda leveres i impregnerte materialer
- Rekkverk i glass
- Utvendig trapp i impregnerte materialer. Rekkverk med spiler

Oppbevaring/ bod underetasje:

- Gode muligheter for oppbevaring på vaskerom underetasje, sportsbod/teknisk og garasje.

Garasje:

- Leveres isolert og med ubehandlet gips på vegger og himling
- Betong på gulv
- Brannskille mellom garasje og boenhet
- Elektrisk leddet garasjeport i sort/mørk farge

Med forbehold om endringer grunnet råvaretilgang

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit.

Tomt

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Ulvedalsveien 33 og 35 får gnr. 56 og bnr. 49. Tomtestørrelse er 829,8 kvm med fellestomt. (Hus 3 på situasjonskart)

Ulvedalsveien 37 og 39 får gnr. 56 og bnr. 423. Tomtestørrelse er 821,3 kvm med fellestomt. (Hus 4 på situasjonskart)

Eiendom og tomt vil bestå av boligdel, seksjonert uteareal pr. boenhet og fellesareal iht. seksjoneringsplan datert 18.12.2023.

Deler av vei (ulvedalsveien) og deler av endetomt som vender mot gnr/ bnr. 56/6 blir definert som fellesareal, markert i gult på seksjoneringskart.

Seksjonert uteareal tilhører hver enkelt eiendom.

Utearealene leveres grovplanert og gårds plass leveres ferdig gruset. Det er to parkeringsplasser i garasje og på egen tomt.

Utvendig trapp i impregnerte materialer, og det blir rekkverk med spiler. Det er denne trappen som fører deg opp til inngangspartiet i 1. Etasje med utvendig adkomst.

TOMTETYPE OG TOMTEAREAL

Eiet tomteareal 821 kvm

Standard

ANDRE OPPHOLDSROM

Entré/sluse i underetasje via integrert garasje:

Velkommen til Ulvedalsveien på Skedsmokorset. Fra garasjen kan du gå direkte inn i huset via en flislagt sluse med varmekabler på hele 12,6 kvm som fungerer som et gang med tilgang til sportsbod/tekniskrom på ca 6 kvm. Det er god plass til å sette opp garderobeskap og knagger for å ta av seg yttertøyet, og ytterligere lagring i sportsbod/teknisk rom. Her kan man tilpasse familiens behov og ønsker med personlige tilpasninger for lagring og garderobeskap. Rommet får hvitmalte gipsvegger og tak. Det leveres med listefri overgang mellom vegg og tak.

Trappegang i underetasje:

Det leveres sort furutrapp med stående spiler, og åpne fingerskjøtete furutrinn i alle etasjer. Rommet blir kledd med hvitmalt gips på vegger og tak, og 1-stavs parkett på gulv. Innerdører leveres i dempet sort med sorte dørvidere.

Vaskerom i underetasje:

I tilknytning til inngangspartiet i underetasjen ligger det også et vaskerom, noe som er svært praktisk for barnefamilier. Vaskerommet får mørke fliser i størrelsen 20x20 på gulvet med varmekabler. Det blir sparklet og malte gipsplater på vegg og i himling. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og det monteres lukket vannskap i veggen med rør-i-rør system, og en 200L varmtvannsbereder.

Sportsbod/teknisk i underetasje:

Sportsboden/teknisk rom ligger i underetasjen med enkel adkomst fra garasje og inngangspartiet/sluse. Det er gode lagringsmuligheter i underetasjen med direkte adkomst til garasje. Det gjør at bilen kan pakkes for ferieturer uten å bli påvirket av regn og snø. Ventilasjonsaggregatet og sikringsskap med automatsikringer plasseres i dette rommet.

Garasje på ca. 34 kvm:

Det leveres garasje på ca 34 kvm med direkte adkomst til lagringsrom og inngangsparti. Det gjør at bilen kan pakkes for ferieturer uten å bli påvirket av regn og snø, eller når bæreposene skal inn i huset etter en handletur. Her kan man gå tørrskodd inn i boligen.

1. Etasje

I første etasje er det en stor stue/kjøkken på i overkant av 50 kvm med god plass til hele familien. Etasjen er tiltenkt å være den sosiale delen av boligen, der stue, kjøkken vindfang og terrasse er i ett. Videre er det et bad med toalett og dusj i samme etasje i tilknytning til vindfang.

Stue/kjøkken leveres med 1-stavs eikeparkett på gulvet og hvitmalt gipsvegger. Det leveres med listefri overgang mellom vegg og tak. Rommet er sosialt utformet med flere soner, som kjøkken med åpen løsning, spisestue og et sofahjørne. Det vil bli montert en peisovn til en verdi av kr. 15.000,- inkl. Mva og montering i stue, noe som gir ekstra varme og hygge på kalde dager. Det er mye vinduer som gir godt med naturlig sollys inn i stue/kjøkkenområdet. Det blir takhøyde på rundt 2,70

m i stue og kjøkken, noe som gir en helt spesiell romfølelse.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen leveres av Kvik eller tilsvarende leverandør, og er budsjettert med inntil kr. 150.000 ferdig levert og montert fra Kvik eller tilsvarende leverandører av selger. Det betyr at du som kjøper kan velge et valgfritt kjøkken hos Kvik etter eget ønske med personlige tilpasninger inntil kr. 150.000,- Tilpasninger utover dette blir ansett som tilvalg. Kjøkkenet leveres med komfyrvakt og waterguard (lekkasjesikring).

Fra stuen er det utgang til en stor, flott og overbygd terrasse - perfekt for de varme sommerdagene.

Bad i tilknytning til vindfang i første etasje:

Badet leveres med betongfargede fliser i størrelsen 60x60 på både gulv og vegg, noe som gir et moderne preg. Badet leveres med varmekabler under flis på gulvet. Det leveres med downlights i himlingen, noe som gir godt med lys og et moderne preg. Det leveres sort innredning med 80 cm bredde med servantbatteri i krom. Det monteres speil på vegg med lys. Det leveres dusjhjørne på 90x90 cm med glassdører og nedsenket gulv med sluk og mosaikkfliser i størrelsen 5x5 i dusjsonen. Det blir montert vegghengt toalett med lekkasjesikring på badet.

Vindfang/entré i første etasje:

Det er et vindfang/entré i første etasje med avsatt plass til garderobeskap. Rommet leveres med betongfliser på gulvet i størrelsen 60x60 og hvitmalt gipsvegger. Det leveres med listefri overgang mellom vegg og tak. Det er direkte adkomst til bad via gangen, noe som er svært praktisk for barnefamilier.

Trapp leveres som åpen trapp med sorte vanger og hvitpigmenterte furutrinn i alle etasjer. Rekkverket består av stående spiler og sort håndløper. Innerdører leveres i dempet sort med sorte dørvidere.

2. Etasje:

Her kan du tilpasse din egen løsning;

- 1) 4 soverom og en mindre loftstue.
- 2) 3 soverom og en større loftstue.

Løsning 1 med fire soverom:

I andre etasje er alle de fire soverommene samlet i samme etasjeplan med bad og en liten loftstue. Hele andre etasje leveres med 1-stavs eikeparkett på gulvet og hvitmalte gipsvegger med unntak av bad som er flislagt. Det leveres med listefri overgang mellom gipsvegg og tak. Det er avsatt plass til garderobeskap på soverommene og kan bestilles som tilvalg. Alle rommene i øverste etasje vil skråtak og god takhøyde.

Loftstue:

I andre etasje er det også en loftstue, noe som passer utmerket som kontor eller tv-stue for barn og ungdom som ønsker å trekke seg litt tilbake. Rommet får skråtak med svært god takhøyde.

Bad i andre etasje:

Badet leveres med betongfargede fliser i størrelsen 60x60 på både gulv og vegg, noe som gir et moderne preg. Badet leveres med varmekabler under flis på gulvet. Det leveres downlights i himlingen, noe som gir godt med lys og et moderne preg. Det monteres speil på vegg med lys. Det leveres hvit innredning på hele 120 cm bredde med servantbatteri i krom. Det leveres dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det blir nedsenket gulv med sluk og mosaikkfliser i størrelsen 5x5 i dusjsonen. Det blir montert vegghengt toalett med lekkasjesikring på badet.

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

KABELTV/BREDBÅND/TELEFONI

Det leveres klart rør for trekking av kabler for tilkobling av tv og internett inn til boligen. Det er trukket rør med datakabel fra innvendig sikringsskap og ut til data punkter i tv stue, samt fra innvendig til utvendig sikringskap. Abonnement for tv- og internett må bestilles av kjøper.

TILVALG OG ENDRINGER

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, ellers

som forsinker prosjektets samlede fremdrift.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres.

Selger er ansvarlig for prising av tilvalg. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til selger med et påslag på 15%. Ved eventuelt fratrukk avregnes netto pris til selger. Påslag dekker økte garantikostnader, merarbeid i forhold til logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn og økt risiko.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres. Selger gjør oppmerksom på at tilvalgsprosessen kan bli overtatt av utførende entreprenør, og at oppgjør gjøres direkte mellom kjøper og entreprenør. Underleverandørers eventuelle kampanjer kan ikke benyttes ved tilvalg/endringer.

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte

endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige og tilvalg prises etter kjøpstilbud er akseptert.

Oppvarming

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med varmekabler på bad, vaskerom og entré. Det er klart for montering av panelovn i øvrige rom.

ENERGIMERKING

Energimerke er et vilkår for ferdigattest, og vil kunne fås hos megler i forbindelse med overtagelse.

EL-ANLEGG

Det leveres skjult el-anlegg iht. forskrift NEK400.

Downlights i LED inkl dimmer i følgende rom:

Bad 1. Etg. - 3 stk

Bad 2. Etg. - 4 stk

Vindfang 2. Etg. - 2 stk

Stue/ kjøkken 2. Etg. - 5 stk

Terrasse - 3 stk

Inngangsparti 1.etg. - 1 stk

Totalt 18 stk LED downlight

- Utelamper typen: SG Echo - 5 stk (eller tilsvarende).

RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

Parkering og garasje

GARASJE/PARKERING

Parkering i integrert dobbelgarasje og på egen tomt. Garasjen har direkte inngang til boligen samt tilgang til sportsbod. Det er klargjort for opplegg for elbillader.

BODLØSNINGER

Gode muligheter for oppbevaring på vaskerom i 1. Etasje, sportsbod/ teknisk rom, sluse og i garasje.

Sameie

ORGANISASJONSFORM

Sameier har betegnelsen «Ulvedalsveien 33 og 35» og består av Gnr. 56, Bnr. 49 i Lillestrøm kommune. Sameiet omfatter tomtegrunn i hht. Matrikelbrev, 2 boenheter (vertikaldelt).

Sameiet seksjoneres i h.h.t. LOV OM EIERSEKSJONER av 16.06.2017. Hver seksjon har sameiebrøk =1/2 og tinglyses på eget grunnboksblad. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon osv. (§24.) De 2 sameiere utgjør styre for sameiet (§54.)

Som bruksenhet med enerett for hvert sameie regnes:

Som hoveddel regnes boligene.

Som tilleggsdel grunn regnes andel av tomten i hht SEKSJONERINGSPLAN.

Som fellesareal regnes:

Tomtegrunn som ikke er tilleggsdel.

Stamledningsnett for tilførsel av elektrisk strøm, vann og avløp er fellesanlegg.

Fellesareal benyttes til adkomst, renovasjon/post etc. for øvrig etter styrets vedtak.

Nabotomten har tinglyste rettigheter til adkomst over sameies fellesareal

Drift og vedlikehold:

Den enkelte sameier svarer for innvendig og utvendig vedlikehold av sin bruksenhet.

For fellesareal svarer felleskapet.

Felles kostnader fordeles etter eierbrøk (§29.)

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det foreligger vedtekter som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi

PRIS

Kr. 9 890 000

OMKOSTNINGER

Kr. 41 000

TOTALPRIS

Kr. 9 931 000

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr 9 500 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5% dokumentavgift til staten av tomteverdi

2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 500,-

3) Tinglysingsgebyr kr. 500,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 9 931 000,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ordinær Boligkjøperforsikring kr. 14 600,- (valgfritt)

- Boligkjøperforsikring PLUSS kr. 17 400,- (valgfritt)

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er ikke fastsatt, og består av vanngebyr, fastledd vann privat, kloakkgebyr, fastledd avløp privat, renovasjon og feiegebyr. Det betales kommunale avgifter til Oslo kommune etter gjeldende satser. Kommunale avgifter er ikke fastsatt før eiendommen er ferdig bygd, men det er satt opp et estimat nedenfor.

All informasjon er hentet fra Lillestrøm kommune sin hjemmeside.

FORBRUKSGEBYR FOR VANN OG AVLØP:

Alle skal betale for det vannet de faktisk bruker. Forbruket beregnes med vannmåler.

Avlesning av målt vannforbruk skal foretas hvert år. Forbruksgebyret betales à konto basert på fjorårets forbruk. Avregning skjer på 1. termin (faktura) året etter. Har du betalt for mye à konto får du tilbake penger, mens har du betalt for lite vil dette bli fakturert.

Kubikkpris vann 33,10 kr

Kubikkpris avløp 47,75 kr

Hvis du ikke leser av måleren din innen fastsatt frist kan kommunen, etter å ha purret, sende ut rørlegger for å foreta avlesning. Dette kan du bli fakturert et gebyr for.

Avlesningsgebyr vannmåler dagtid 1275 kr

Avlesningsgebyr vannmåler kveldstid 1910 kr

RENOVASJON:

Renovasjonsbeholder på 2 eller 4 hjul

140 liter anbefales til 1 husholdning og koster 4 761 kr per år

240 liter anbefales til 2 husholdninger og koster 8 163 kr per år

FEIING - Behovsprøvd feiing:

Gebyret kommunen krever inn går til å opprettholde tilbudet om feiing og tilsyn, og henger ikke sammen med hvor ofte en bolig får utført tjenesten. Feierens lovpålagte arbeid er i alle norske kommuner såkalt behovsprøvd. Behovsprøvd feiing betyr at feieren undersøker sotmengde,

fyringsmønster og liknende i boligen. Ut fra dette gjør feieren en faglig vurdering av hvor ofte de bør feie hjemme hos deg.

Du kan lese mer om feiing og tilsyn på www.nrbr.no.

Månedlig faktura for kommunale gebyr
Lillestrøm kommune tilbyr månedlige fakturaer (12 terminer) for kommunale gebyr (vann, avløp, renovasjon og feiing).

INFO EIENDOMSSKATT

I medhold av eiendomsskattelovens § 7c – fritar kommunestyret nybygg i ett år. Fritaket gjelder året etter brukstillatelsen foreligger og kun boligeiendommer. Eiendomsskattekontoret forholder seg til eiendommens tilstand per 1. januar hvert år, jf. eiendomsskatteloven § 4. Hvis du har fått brukstillatelse i løpet av året 2024 (midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), vil fritaket gis i 2025.

Reduksjonsfaktor:

Fra takstverdien trekkes det en reduksjonsfaktor på 30 %. Det er en lovbestemt reduksjon som skal bidra til at grunnlaget for eiendomsskatten ikke overstiger omsetningsverdien for eiendommen. Reduksjonsfaktor på 30 % gjelder for alle eiendommer i kommunen. Det vil si at skattenivået eiendomsskatten beregnes av er 70 % av taksen.

Bunnfradrag:

I henhold til eiendomsskatteloven kan det gis bunnfradrag for hver selvstendig boenhet som ikke benyttes til næringsformål. Kommunestyret vedtar hvert år størrelsen på bunnfradraget.

Kommunestyret i Lillestrøm kommune har vedtatt at for boligdelen av eiendommer, herunder fritidseiendommer, som ikke benyttes i næringsvirksomhet, fastsettes et bunnfradrag på kr 1 800.000 av takstverdi per selvstendig boenhet.

For å regnes som selvstendig boenhet og få bunnfradrag må boenheten:
- være godkjent etter plan- og bygningsloven
- ha egen inngang, bad og kjøkken

Kommunestyret i Lillestrøm kommunen vedtar hvert år hvilke satser som skal brukes for beregning av eiendomsskatt. For 2023 er satsen 2 promille.

Skatteseddel som viser utregningen av eiendomsskatt for hver enkelt eiendom sendes ut før 1. mars hvert år.

FORSIKRINGSELSEKAP

Eiendommen vil være fullverdiforsikret frem til overtakelse av utbygger. Ny eier må selv ordne byggforsikring og innboforsikring fra og med overtakelse.

INFORMASJON FORMUESVERDI

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt fordi boligen ikke er tatt i bruk. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningshensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om verdien ved skattefastsetting.

Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi av ubebygget tomt hverken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

Utleie

ADGANG TIL Utleie

Det er kun registrert en boenhet på eiendommen. Eiendommen/boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Selger

UTBYGGER

Rerum AS

Megler

KONTAKTPERSON

Stian Berglund
Eiendomsmegler/Partner
stian@notar.no
Tlf: 464 20 400

ANSVARLIG MEGLER

Stian Berglund
Eiendomsmegler/Partner
stian@notar.no
Tlf: 464 20 400

AVDELING

Strømmen Eiendomsmegling AS, Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN
Tlf: 638 17 000

Kjøps- og salgsbetingelser

BETALINGSBETINGELSER

Det skal innbetales forskudd på 10% av kjøpesum ved garantistillelse iht. Bustadoppføringsloven §12. Utbygger skal stille garanti så raskt som mulig etter kontraktsmøte, og forskuddet skal innbetales. Beløpet innbetales meglers klientkonto, og er avtalt å være forskudd i samsvar med bustadoppføringslovens § 47 (2) under forutsetning av at selger stiller garanti for beløpet etter bustadoppføringsloven § 47 (3). Beløpet innbetales meglers klientkonto innen 10 virkedager etter at garantien er stilt av selger. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Når selger har stillet lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger.

Betalingsforpliktelsen inntreer uansett ikke før tilfredsstillende garanti er stilt. Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Dersom kjøper er å regne som profesjonell innkreves 20 % forskudd. Resterende kjøpesum betales inn senest to dager før overtagelse. Megler har ikke lov å kreve noen form for betaling før garantier etter bustadsoppføringsloven er stilt.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et deknings salg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. §§ 52-54 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen, tilsvarende forskuddsinnbetaling.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER

Videresalg av kontrakt - salg av kontraktsposisjon - før overtagelse krever utbyggers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og utbygger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer for seksjonen. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport/videresalg av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 måned før overtagelse.

Eiendommen

EIERFORM

Eierseksjon

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Eiendommen ligger i et område som er uregulert, og kommuneplanen kommer til anvendelse (Kommuneplan for tidligere Skedsmo 2019-2030).

Kulturminne

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger. Tiltaket skal plasseres 4,0 meter fra eiendomsgrensen. Høydeplassing definert som overkant gulv fastsettes til kote 179 etter høydesystemet NN2000 som omsøkt.

Flomsone

Eiendommen ligger i flomsone for 200-årsflom kote 179. Tiltakets høyde på ok gulv er

prosjektert til 179.

Geoteknikk

Eiendommen ligger under marine grenser, men utenfor kartlagte kvikkleireområder. Geoteknisk notat foreligger, og mulighet for sikring er utredet. Arbeid som omfattes av geoteknisk notat er belaget med ansvar geoteknisk fagkyndig foretak jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

Det legges til grunn at forutsetningene til anbefalingen i notatets konklusjon følges. Herunder at PRO geoteknikk skal foreta en befaring ved utgraving av byggegroppen for endelig kontroll av grunnforhold og vurdering av stabilitet.

Ny BRA for tomannsboliger på 205,6 pr. boenhet, totalt 411,2 kvm. BYA er 165 kvm, som utgjør 20% utnyttelsesgrad. Rammetillatelse ble gitt 1. November 2022 av Lillestrøm kommune. Det tas forbehold om endelig IG (lgangsettelsestillatelse).

VEI, VANN OG AVLØP/INFORMASJON VANNAVGIFT

Offentlig vann og avløp. Privat vei.

TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

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

3030/56/423:

10.08.1961 - Dokumentnr: 102755 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:49
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1961 - Dokumentnr: 102931 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2017 - Dokumentnr: 1178864 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:168
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere opprettede seksjoner og parseller
Overført fra: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2017 - Dokumentnr: 1178864 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:168
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere opprettede seksjoner og parseller
Overført fra: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2020 - Dokumentnr: 3525622 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:168
Gjelder også for fremtidig utskilte parseller gnr. 56 bnr. 168
Overført fra: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2020 - Dokumentnr: 3525622 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:168
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også for fremtidig utskilte parseller fra gnr. 56 bnr. 168
Overført fra: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2021 - Dokumentnr: 791790 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:3030 Gnr:56 Bnr:49
Elektronisk innsendt

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen

tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Eierbegrensning

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Vilkår og bestemmelser

LOVANVENDELSE

Salget følger Bustadoppføringslova. Ved kontraktens underskrift utsteder videre selger garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon til megler for rett oppfyllelse av avtalen, jf. bufl. § 12. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget.

AREALBEREGNINGER

Arealberegningene er opplyst fra ansvarlig arkitekt.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligen.

Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger skal overtagelsen utsettes frem til dette er på plass. Det er selger/utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte kan foreligge noe tid etter overtakelse, og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstilling av felles infrastruktur. Det må påregnes at det vil pågå byggearbeider på fellesarealene og i enhetene som ikke er ferdigstilt i forbindelse med prosjektet.

BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

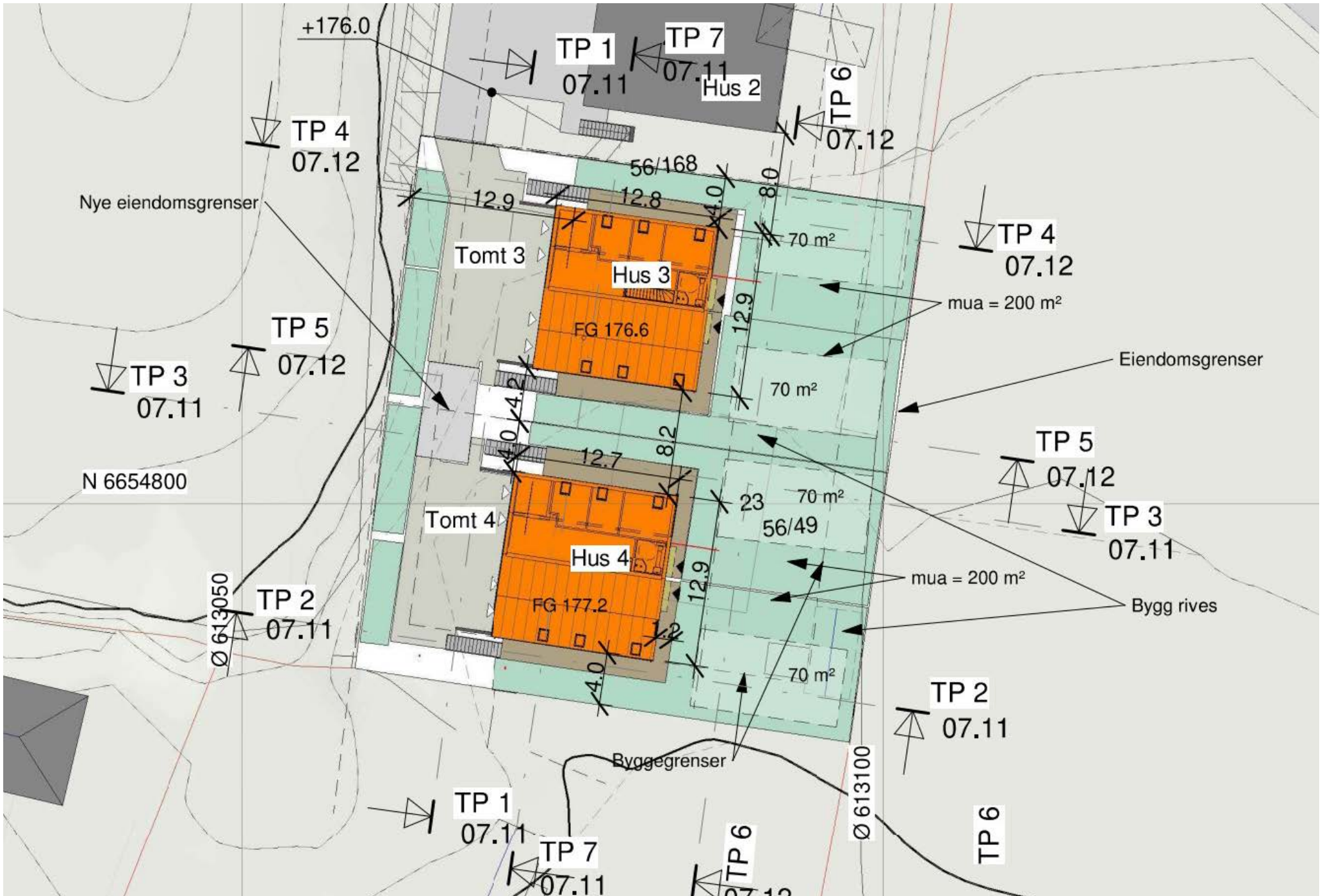
Øvrig info

OPPDRAGSNUMMER

Oppdragsnummer 23-1019/23

SALGSOPPGAVEDATO

Sist oppdatert: 08.01.2025





*Bad andre etasje - Bilde av tilsvarende
prosjekt. Mindre avvik vil forekomme.*



Levende nabolag

I sentrale og landlige omgivelser på Skedsmokorset, skal det bygges to vertikaldelte tomannsboliger. Den ene halvparten kan nå bli ditt nye hjem. Det er kort gangavstand til servicefasiliteter som skoler og barnehager. Like utenfor døra er det flotte turområder i Tæruddalen for både store og små. Området byr på lysløype med forbindelser videre innover Romeriksåsene via Ringdalshyttta.

Dagligvare og kjøpesenter:

Kiwi og Rema 1000 ligger et par minutters kjøretur fra eiendommen. For ytterligere servicetilbud ligger Skedsmo Senter ca. 5 minutter unna og har i de siste årene blitt betydelig oppgradert. Her finner du alt fra postkontor, apotek, frisør, møbelbutikk, vinmonopol, restauranter og klesbutikker.

Skisenter:

Nylendlia skisenter er et mindre alpinanlegg beliggende på Kjeller i Lillestrøm kommune, tidligere kjent som Tandbergbakken etter den nedlagte Tandberg-fabrikken i umiddelbar nærhet. Ønsker man et større alpinanlegg er det kort vei til Marikollen alpinsenter. Marikollen alpinsenter og idrettspark ligger ved Fjerdingby i Rælingen kommune i Akershus. Anlegget består av alpin- og hoppanlegget Marikollen skisenter samt fotballbaner. Et av de største alpinsentrene finner du i Varingskollen i Nittedal, ca 25 minutters kjøretur fra eiendommen. Varingskollen tilbyr alt fra alpint, parkkjøring, barnebakke, skiskole, aking, servering,





Bilde er ment som illustrasjon og avvik vil forekomme

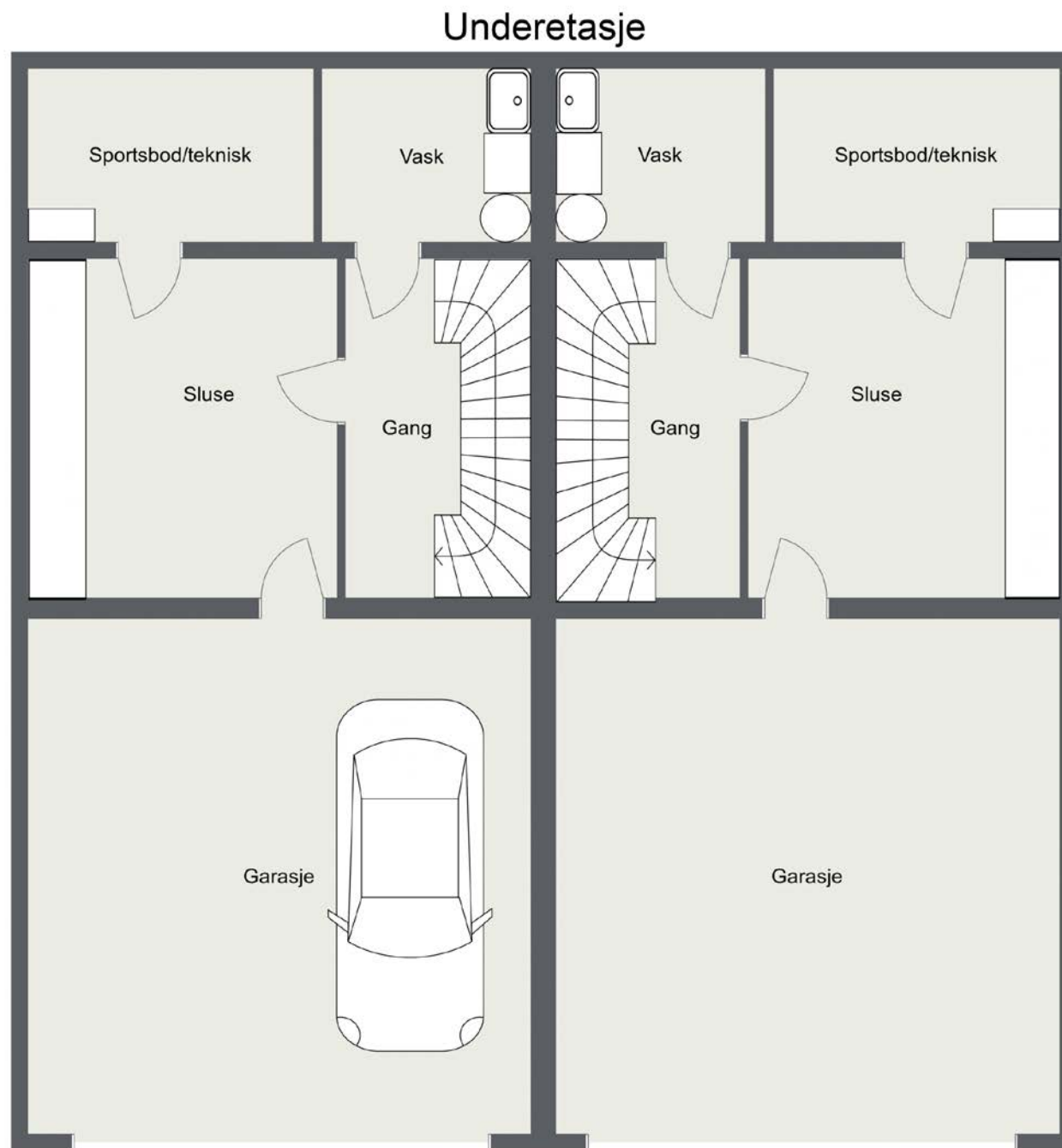
langrenn og randonee. Skedsmo Ishall: Ishallen har på alle måter samlet ishockeyen i kommunen, og har også tiltrukket seg spillere fra hele Nedre Romerike. På seniorsiden var klubben i 1. divisjon tidlig på 90-tallet, og det har i alle år vært meget stor aktivitet i ishallen, som også huser Romerike Kunstløpklubb. Treningssenter Avancia, Fresh Fitness og SATS ligger på skedsmokorset, bare få minutter fra eiendommen.



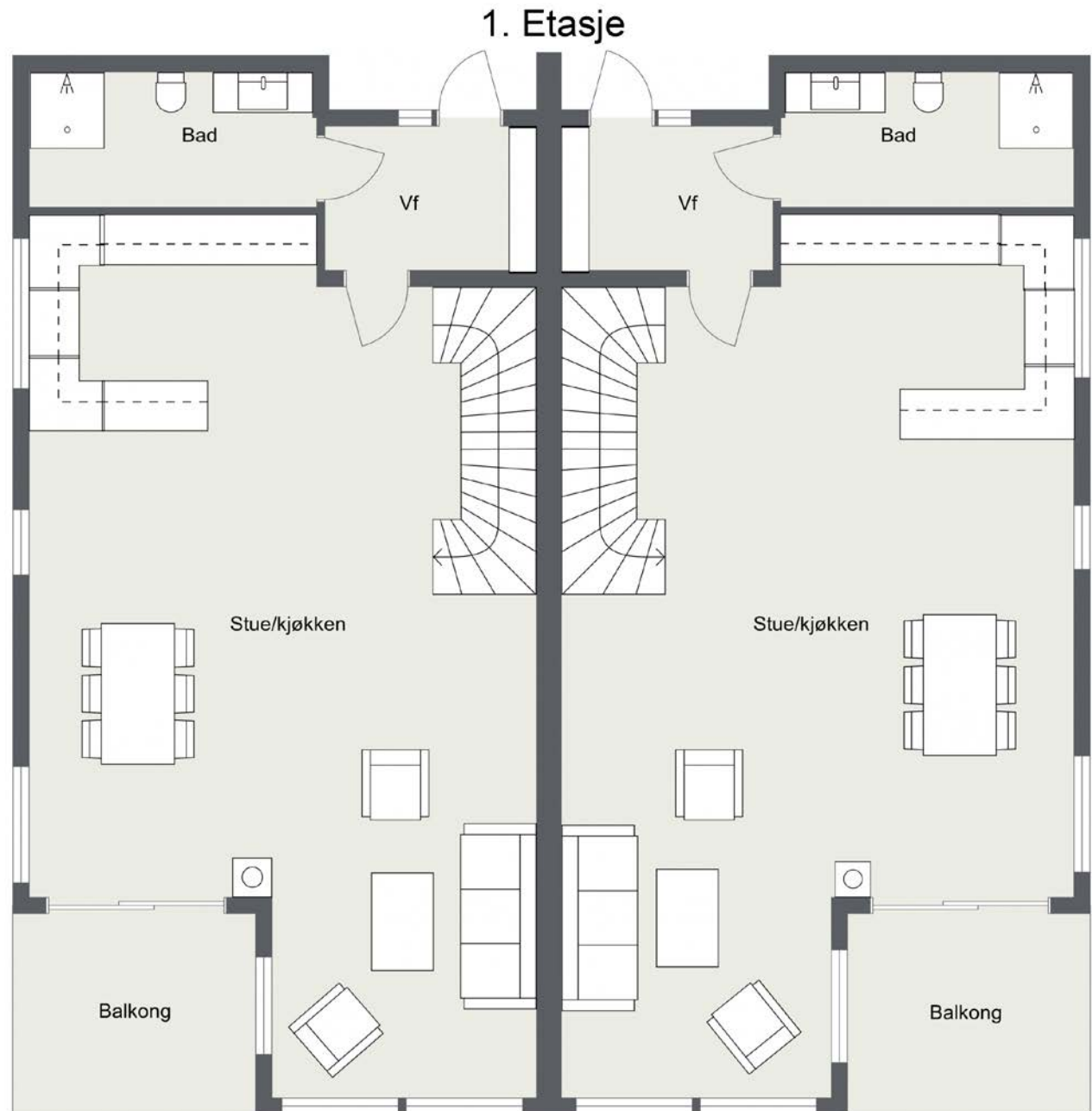


Bildet er ment som illustrasjon og avvik vil forekomme

1. ETASJE

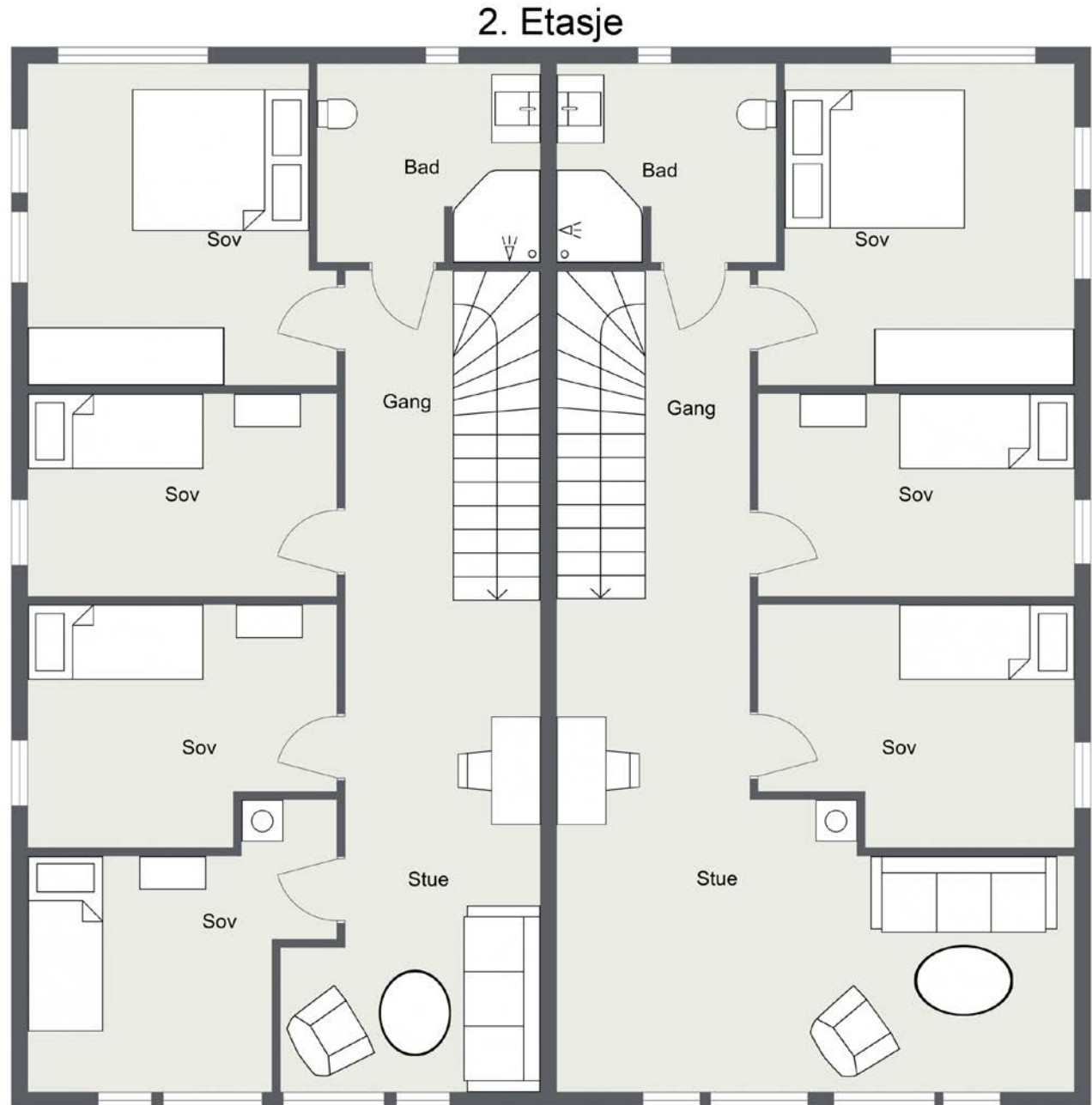


2. ETASJE



3. ETASJE

Soverommet ved lofstue kan gjøres om til en stor stue.



Beskrivelse av bygget- Ulvedalsveien 33-39

Bygningen oppføres i 3 etasjer med 1etg gulv på grunn

Grunn, og fundamenter generelt:

Betongsåler på fjell/pukk

- Plate på mark:

- Ringmur

- isolasjon (Isopor/ xps)

- Radonduk

- Betong

Vegger bolig:

- Yttervegg i tre: 36x148 bindingsverk med innvendig påforing 5cm, 15 + 5cm isolasjon- totalt 20cm

- Sparklet og malt gips hvit base.

- Listverk- glatt, malt 12x58mm

- Svarte (dempet sort) innvendige karmen/ dører- dørhåndtak i stål.

- Svarte (dempet sort) foringer/listverk rundt dører og vinduer

- Listefritt i overgang vegg/tak

Utv:

- Vindtetting- GU-gipsplater med teipede skjøter/overganger

- Utlekking 23x48

- Låvepanel behandlet med jernvitrol. –

-Kledning stående 19x148 dobbelfals kledning levert beiset med grunning + toppstrøk fra fabrikk i en hvit farge.

- Isolert og malt inngangsdør i sort farge med vindusglass

- Norskproduserte vinduer og terrassedører i treverk, leveres malt fra fabrikk i fargen S8500N

(dempet sort).

Etasjeskille:

- Parkett- 1 stav/ flis

- 22mm gulvspon

- Bjelkelag (nedsenket for påstøp på bad)

- Lydisolert med 15cm minerallullisolasjon

- Nedlektet himling med sparklet og malt gips

Gulv:

- Alle tørre soner: Parkett 1stav.

- Vindfang 1. etasje: Betongfargede fliser i str 60x60 eller tilsvarende

- Bad: Betongfargede fliser i str 60x60 eller tilsvarende- 5x5 mosaikk i dusj

- Vaskerom/teknisk rom og sluse underetasje: Mørke fliser i str 20x20 eller tilsvarende

- Garasje leveres med betong

Tak/himling:

- Flatt tak tekkes med mørkt beleg/ membran

- Saltak tekkes med AeroDek Quadro Plus

- Plastbelagte stål takrenner og beslag i svart

- 35cm isolasjon

- Himling- sparklet og malt gips i alle rom

- Listefri overgang mellom tak/vegg

- Takhøyde 1. etg. Ca 2,7m, takhøyde 2 etg. Ca 3,5m

Bad generelt:

- Oppbygges følgende:

- Litex membransystem

- Sveisemembran

- Fliser på vegger og på gulv.

- Listefritt opp mot tak

- Himling i sparklet og malt gips med våtromssystem

Bad 2. etasje (5,3m2):

- 1stk hvit innredning 120cm med servant

- 1stk servantbatteri i krom

- Speil med lys

- Innfellbar dusj glassvegg

- Dusjbatteri med garnityr i krom

- 4 LED downlights i taket

- Varmekabel

- Nedsenket gulv med sluk i dusj

- 1stk vegghengt wc med lekkasjesikring

- Fliser vegg: betongfargede fliser 60x60cm eller tilsvarende

- Fliser gulv: betongfargede fliser 60x60cm eller tilsvarende

- Mosaikk i dusjsonen: 5x5 eller tilsvarende

Bad 1. etasje(4,8m2):

- 1stk svart innredning 80cm med enkel servant

- 1stk servantbatteri i krom

- Speil med lys

- Dusjdører 90x90cm

- Dusjbatteri i krom

- 3 LED downlights i taket

- Varmekabel

- Nedsenket gulv med sluk i dusj

- 1stk vegghengt wc med lekkasjesikring

- Fliser vegg: betongfargede fliser 60x60 eller tilsvarende

- Fliser gulv: betongfargede fliser 60x60 eller tilsvarende

- Mosaikk i dusjsonen: 5x5 i dusjsonen eller tilsvarende

Vaskerom underetasje:

- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Gulv og flisoppkant: mørke fliser 20x20
- Vegger/ himling: sparklet og malt gips
- Lukket vann skap i vegg med rør i rør system
- 200l Varmtvannsbereder

Sportsbod/teknisk underetasje:

- Ventilasjonsaggregat
- Sikring skap

Trapp:

- Det leveres åpen trapp med sorte vanger og hvitpigmenterte furutrinn i alle etasjer.
- Rekkverket består av stående spiler og sort håndløper.

Elektrisk:

- Varmekabel på bad, vaskerom, gang og vindfang
- Klart for montering av panelovn i øvrige rom.
- Skjult el-anlegg
- Downlights i LED inkl dimmer i følgende rom:
 - Bad 2. etg.(5,3m2) - 4stk
 - Bad 1. etg. - 3stk
 - Vindfang 2. etg. - 2stk
 - Stue/ kjøkken 2.etg. - 5stk
 - Terrasse - 3stk
 - Inngangsparti 1.etg. - 1stk
 - Totalt 18stk LED downlight
- Utelamper typen: Sg Echo (eller tilsvarende) - 5 stk
- El-anlegg utført i henhold til Nek400.
- komfyrvakt

- Brannalarm - 3stk seriekoblet brannalarm
- Klargjort med 50mm rør for fremtidig elbil lader

Oppvarming:

- Vedfyrt peis- inkluderer peis og montering til en verdi av veil pris 15.000kr inkludert mva i stuen. Sort stålpipeline med friskluftstilkobling
- Varmekabler i vindfang, sluse, vaskerom og bad
- Klart for montering av panelovner i øvrige rom. Panelovner kan leveres med som et tilvalg.
- Mulighet for varmekable i oppholdsrom som f.eks stue/kjøkken, loftstue osv. (kan leveres som tilvalg)
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Tv/ internett:

- Det leveres klart rør for trekking av kabler for tilkobling av tv og internett inn til boligen. Det er trukket rør med datakabel fra innvendig sikringskap og ut til data punkter i tv stue, samt fra innvendig til utvendig sikringskap. Abonnement for tv- og internett må bestilles av kjøper.

Ventilasjon:

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit.

Kjøkken:

- Kjøkken er budsjettert med 150.000kr (veiledende pris, ferdig levert og montert) fra Kvik eller tilsvarende leverandører.

Uteoppholdsarealer og parkering:

- Utearealene leveres grovplanert, gårdsplass leveres gruset.
- Parkering, to plasser i garasje- totalt 2 plasser
- Veranda leveres i impregnerte materialer
- Rekkverk i glass
- Utvendig trapp i impregnerte materialer. Rekkverk med spiler

Oppbevaring/ bod underetasje:

- Gode muligheter for oppbevaring på vaskerom underetasje, sportsbod/teknisk og garasje.

Garasje:

- Leveres isolert og med ubehandlet gips på vegger og himling
- Betong på gulv
- Brannskille mellom garasje og boenhet
- Elektrisk leddet garasjeport i sort/mørk farge

Med forbehold om endringer grunnet råvaretilgang

VEDTEKTER for eierseksjonssameiet

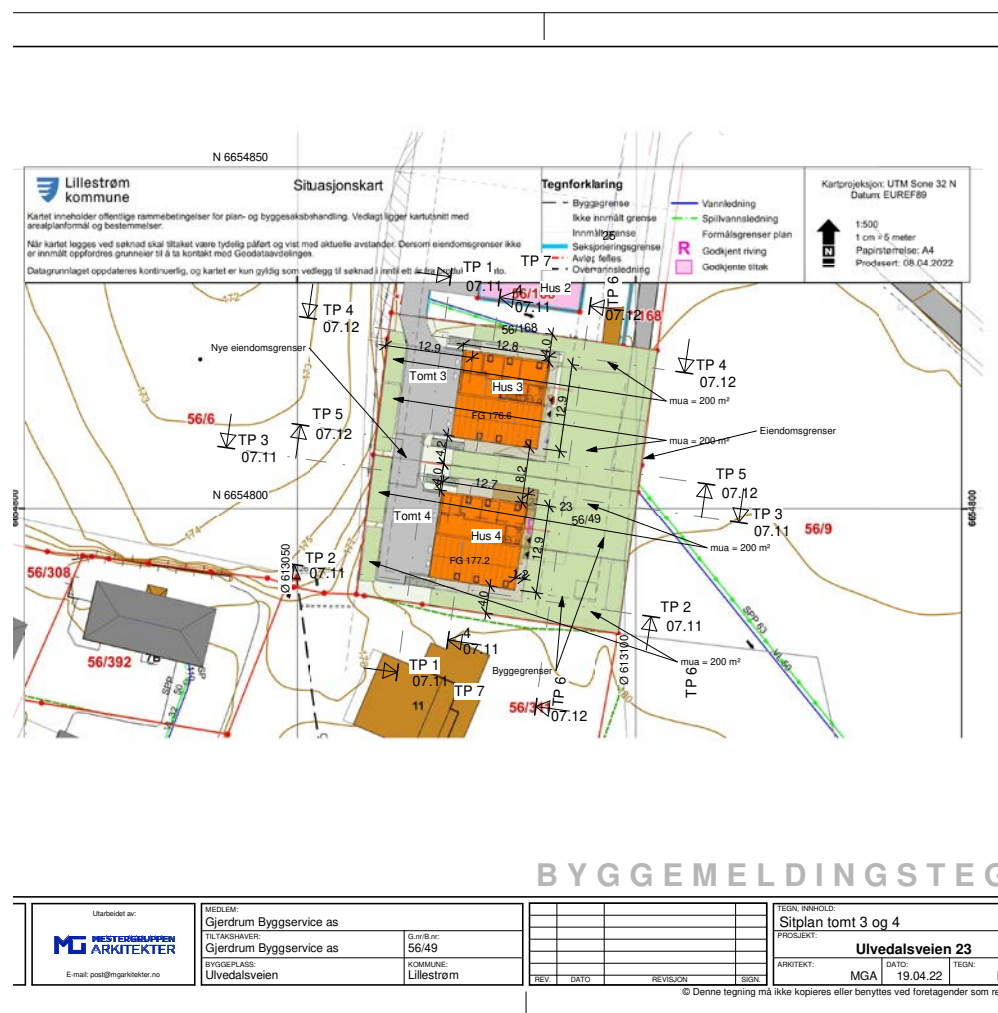
Ulvedalsveien 33 og 35, 3030 Lillestrøm

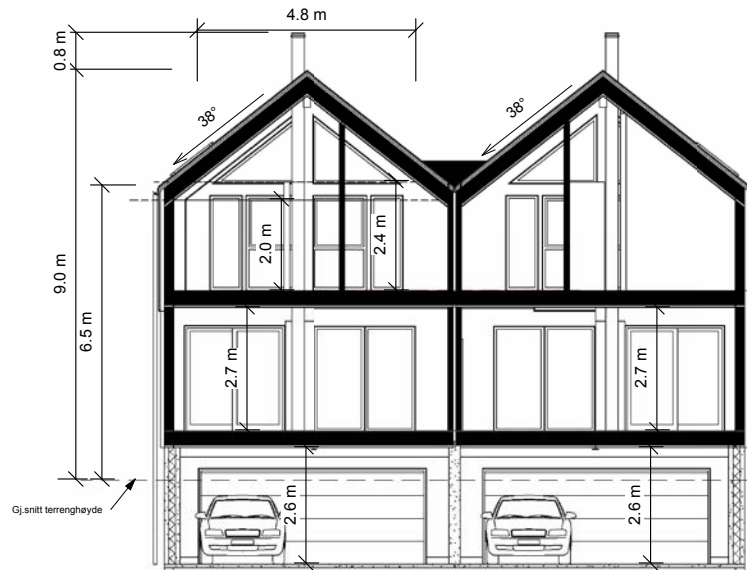
1. Sameier har betegnelsen «**Ulvedalsveien 33 og 35**»
2. Sameiet består av **Gnr. 56, Bnr. 49 i Lillestrøm kommune**
Sameiet omfatter tomtegrunn i hht. Matrikelbrev, 2 boenheter (vertikaldelt).
3. **Sameiet seksjoneres i h.h.t. LOV OM EIERSEKSJONER av 16.06.2017**
Hver seskjon har **sameiebrøk =1/2** og tinglyses på eget grunnboksblad.
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon osv. (§24.)
4. **Som bruksenhet med enerett for hvert sameie regnes:**
Som hoveddel regnes boligene.
Som tilleggsdel grunn regnes andel av tomten i hht SEKSJONERINGSPLAN.
5. **Som fellesareal regnes:**
Tomtegrunn som ikke er tilleggsdel.
Stamledningsnett for tilførsel av elektrisk strøm, vann og avløp er fellesanlegg.
Fellessareal benyttes til adkomst, renovasjon/post etc. for øvrig etter styrets vedtak.
Nabotomten har tinglyste rettigheter til adkomst over sameies fellesareal
6. **Styre:**
De 2 sameiere utgjør styre for sameiet (§54.)
7. **Drift og vedlikehold**
Den enkelte sameier svarer for innvendig og utvendig vedlikehold av sin bruksenhet.
For fellesareal svarer felleskapet.
Felles kostnader fordeles etter eierbrøk (§29.)

Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen (§28.)
8. **For øvrig gjelder LOV OM EIERSEKSJONER, 16.06.2017, i kraft fra 1. jan. 2018**
Loven er i vesentlig grad ufravikelig (§5.) Tilgjengelig på Lovdata.no (eierseksjonsloven).

Vedtekter er pliktig for sameiet (§27.) men blir ikke del av tinglyste dokumenter.
Årsmøte kan på visse vilkår supplere eller endre vedtekter (§27.)

Disse vedtekter er opprettet ved oppdeling av eierseksjoner, dato 29.06.2021





Snitt A-A

BRA (NS: 3940:2023)

Arealtabell (BRA NS3940-2023)		
09 ETASJE 1	BRA-i (internt bruksareal)	70.9 m ²
		70.9 m ²
09 ETASJE 2	BRA-i (internt bruksareal)	62.4 m ²
		62.4 m ²
09 ETASJE 3	BRA-i (internt bruksareal)	72.8 m ²
		72.8 m ²
Totalt areal BRA:		206.1 m ²

BRA-i (internt bruksareal)	206.1 m ²
----------------------------	----------------------

Arealtabell (BRA NS3940-2023) TBA		
09 ETASJE 2	TBA (Terrasse og balkongareal)	8.8 m ²
Totalt areal:		8.8 m ²

BRA (NS: 3940:2012)

Arealtabell P- og S-rom		
Etasje:	Type:	Areal (m ²)
09 ETASJE 1	S-rom	35.6
		35.6
09 ETASJE 1	P-rom	28.1
		28.1
09 ETASJE 2	P-rom	62.4
		62.4
09 ETASJE 3	P-rom	72.8
		72.8
09 ETASJE 1	S-rom	7.2
		7.2
Totalt Areal:		206.1

Areal (Åpent Areal)	
Beskrivelse	Areal

09 ETASJE 2	
v/ingang Leil 2	1.4 m ²
u/balkong Leil 1	8.8 m ²
u/balkong Leil 2	8.8 m ²
v/ingang Leil 1	1.4 m ²
20.4 m ²	

BYA
165 m ²

BYGGEMELDINGSTEGNING



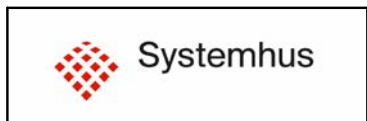
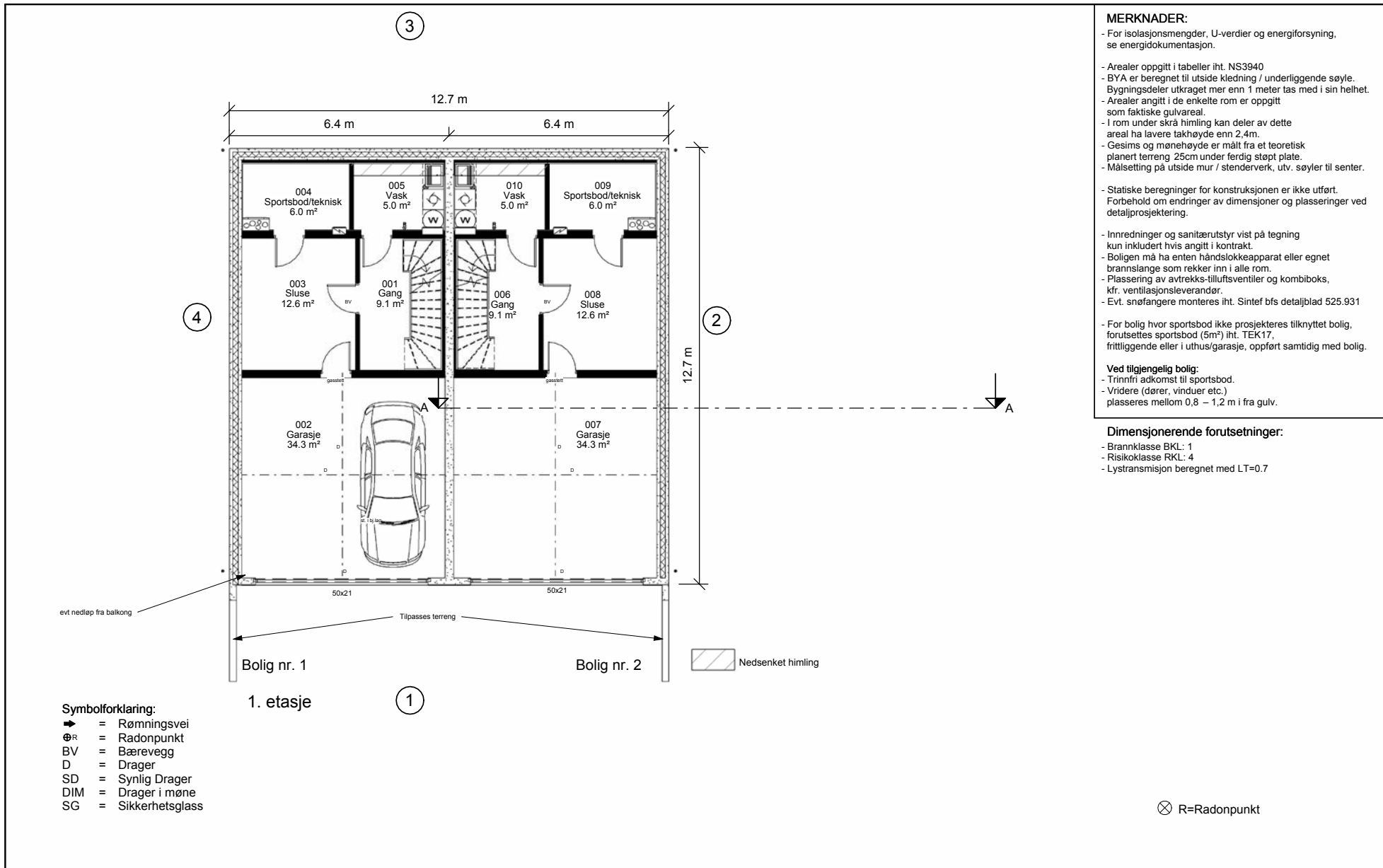
Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
 E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDELEM:
 Gjerdrum Byggservice as
 TILTAKSHAVER:
 Stig Martin Braate
 G.nr/B.nr:
 56/49,423
 BYGGEPLASS:
 Ulvedalsveien 23
 KOMMUNE:
 Lillestrøm

C	18.01.23	Påført arealer iht NS 3940:2023 (2024 målerregler)	HLA
B	24.11.23	Endre planløsning/P og S-rom	RT
A	13.10.23	Endre vinduer på fas 1, samt planløsning i 3.etg og mur ved garasje	RT
REV.	DATO	REVISJON	SIGN

TEGN. INNHOLD: Snitt	FORMAT: A3	MALESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 2 M-bolig	PROSJEKT NR: 20220026	
ARKITEKT: MGA	DATO: 21.01.22	TEGN. REV. C TEGN. NR. 09.03

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Utarbeidet av:

M MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER

E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
Gjerdrum Byggservice as

TILTAKSHAVER:
Stig Martin Braate

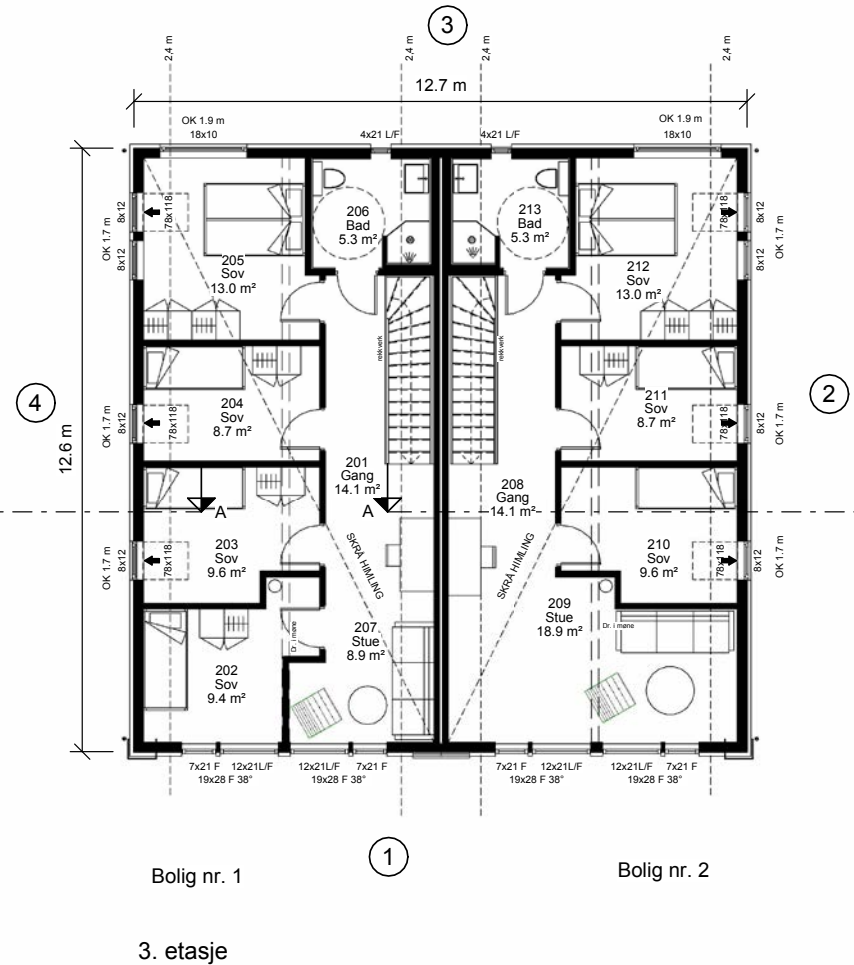
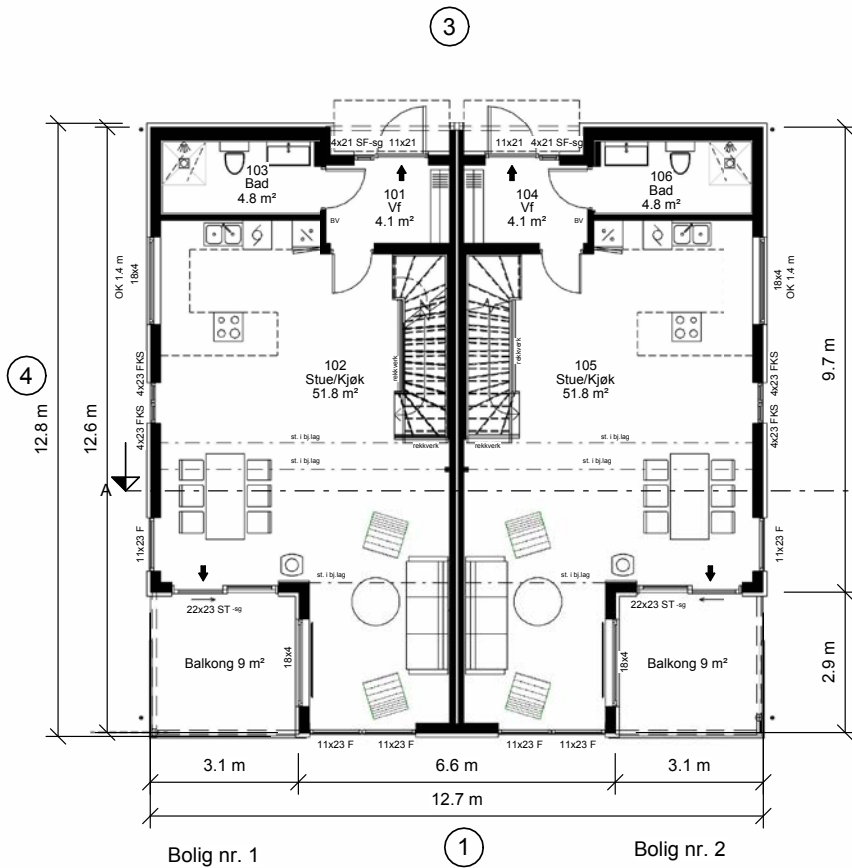
G.nr/B.nr:
56/49,423

BYGGEPLASS:
Ulvedalsveien 23

KOMMUNE:
Lillestrøm

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
C	18.01.23	Påført arealer iht NS 3940:2023 (2024 målereglar)	HLA
B	24.11.23	Endre planløsning/P og S-rom	RT
A	13.10.23	Endre vinduer på fas 1, samt planløsning i 3.etg og mur ved garasje	RT

TEGN. INNHOLD:		FORMAT:	MÅLESTOKK:
1. etg.		A3	1 : 100
PROSJEKT:		PROSJEKT NR:	
2 M-bolig		20220026	
ARKITEKT:	DATE:	TEGN:	REV:
MGA	21.01.22	RT	C
TEGN. NR:		REV. NR:	
09.01			



BYGGEMELDINGSTEGNING



Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
 E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
 Gjerdrum Byggservice as
 TILTAKSHAVER:
Stig Martin Braate
 BYGGEPLASS:
 Ulvedalsveien 23

G.nr/B.nr:
56/49,423
 KOMMUNE:
 Lillestrøm

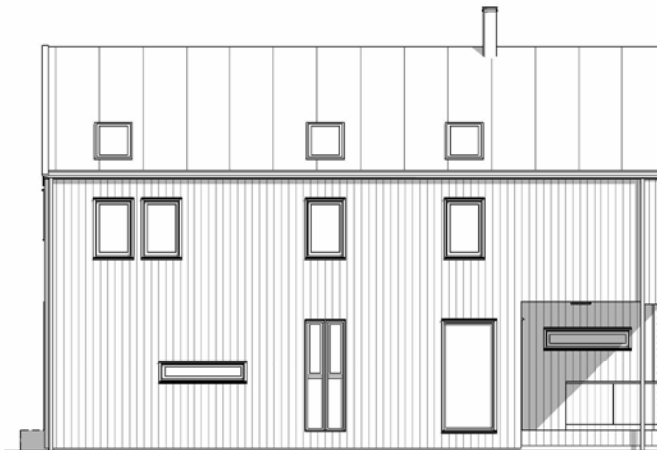
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
C	18.01.23	Påført arsaler iht NS 3940:2023 (2024 målerregler)	HLA
B	24.11.23	Endre planløsning/P og S-rom	RT
A	13.10.23	Endre vinduer på fas 1, samt planløsning i 3.etg og mur ved garasje	RT

TEGN. INNHOLD: 2. og 3. etg.	FORMAT: A3	MALESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 2 M-bolig	PROSJEKT NR: 20220026	
ARKITEKT: MGA	DATO: 21.01.22	TEGN.: RT
REV.: C	REV. NR: 09.02	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Fasade 1



Fasade 4

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
 - Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
 - BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
 - Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
 - I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
 - Gesims og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 25cm under ferdig støpt plate.
 - Målsetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
 - Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
 - Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
 - Boligen må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
 - Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
 - Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931
 - For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Ved tilgjengelig bolig:**
- Trinnfri adkomst til sportsbod.
 - Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT=0.7

BYGGEMELDINGSTEGNING



Utarbeidet av:



E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:

Gjerdrum Byggservice as

TILTAKSHAVER:

Stig Martin Braate

BYGGEPLASS:

Ulvedalsveien 23

G.nr/B.nr:

56/49,423

KOMMUNE:

Lillestrøm

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	13.10.23	Endre vinduer på fas 1, samt planløsning i 3.etg og mur ved garasje	RT

TEGN, INNHOLD:

Fasade 1 og 4

FORMAT:

A3

MÅLESTOKK:

1 : 100

PROSJEKT:

2 M-bolig

PROSJEKT NR:

20220026

ARKITEKT:

DATO:

TEGN:

REV:

TEGN NR:

MGA

21.01.22

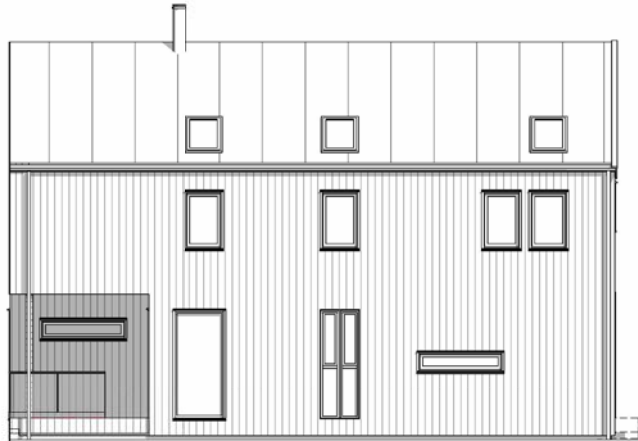
RT

A

09.04



Fasade 3



Fasade 2

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
 - Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
 - BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
 - Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
 - I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
 - Gesims og manehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 25cm under ferdig støpt plate.
 - Målssetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
 - Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
 - Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
 - Boligen må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
 - Plassering av avtrekks-tiluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
 - Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931
 - For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Ved tilgjengelig bolig:**
- Trinnfri adkomst til sportsbod.
 - Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lysttransmisjon beregnet med LT=0.7

BYGGEMELDINGSTEGNING



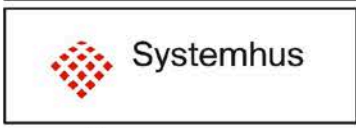
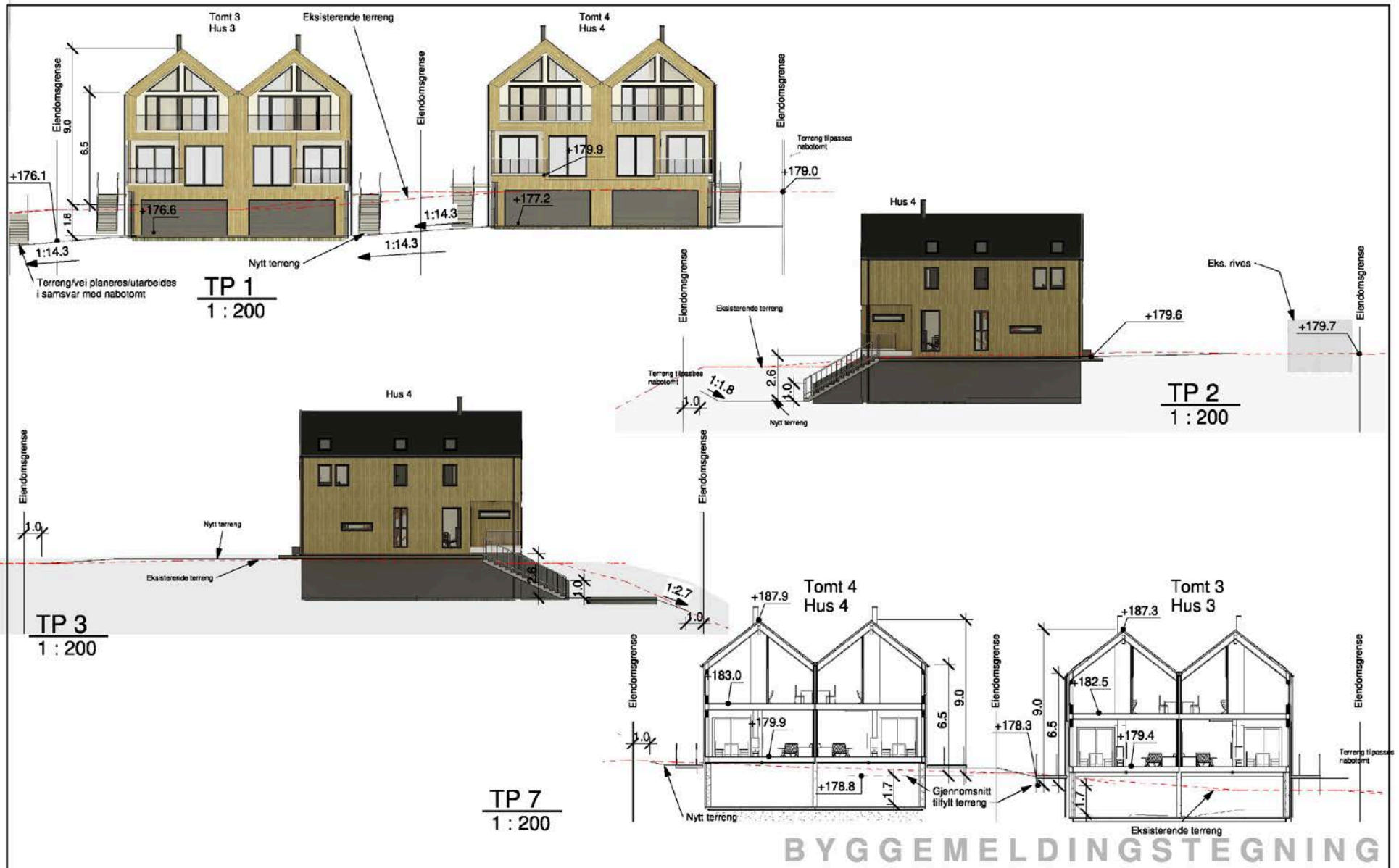
Utarbeidet av:
 MESTERGRUPPEN
 ARKITEKTER
 E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDELEM:
 Gjerdrum Byggservice as
 TILTAKSNAVER:
 Stig Martin Braate
 G.nr/B.nr:
 56/49,423
 BYGGEPLASS:
 Ulvedalsveien 23
 KOMMUNE:
 Lillestrøm

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	13.10.23	Endre vinduer på fas 1, samt planløsning i 3.etg og mur ved garasje	RT

TEGN, INNHOLD: Fasade 2 og 3		FORMAT: A3	MALESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 2 M-bolig		PROSJEKT NR: 20220026	
ARKITEKT: MGA	DATE: 21.01.22	TEGN: RT	REV: A
		TEGN NR: 09.05	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Utarbeidd av:
MG MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
 E-mail: post@mgarkitekter.no

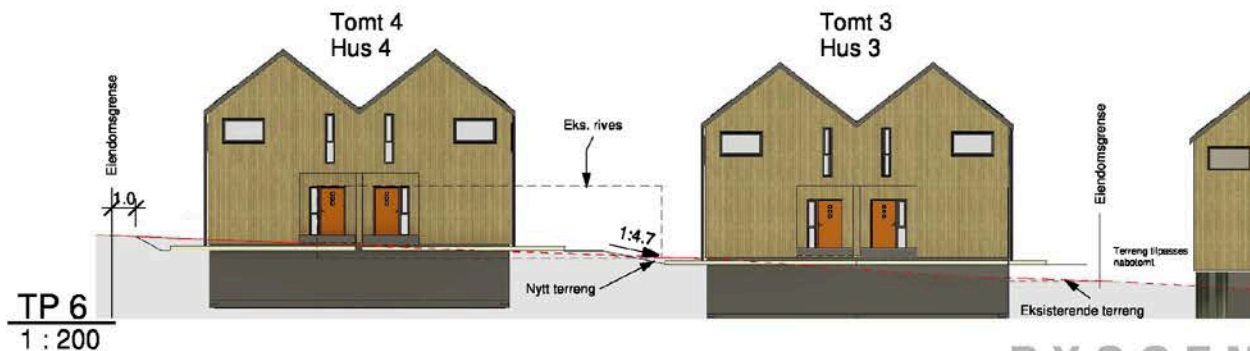
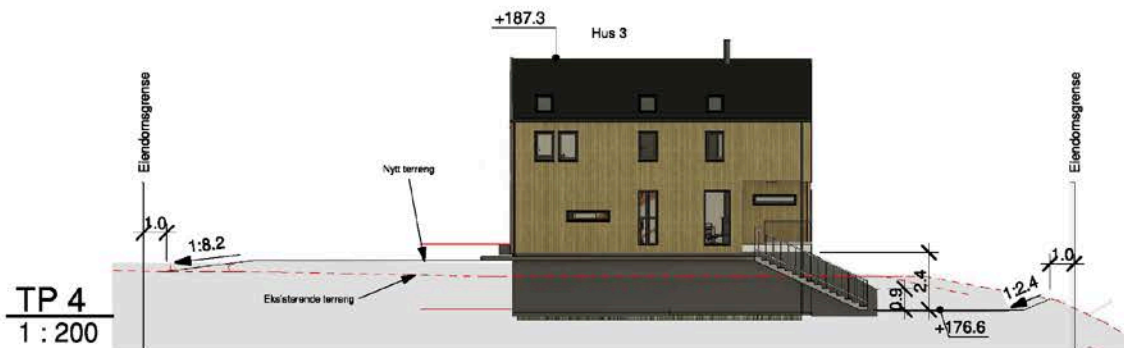
MEDLEM:
 Gjerdrum Byggservice as
 TILTAKS-ÅVER:
 Gjerdrum Byggservice as
 BYGGEPLASS:
 Ulvedalsveien

G.nr/B.nr:
 56/49, 423
 KOMMUNE:
 Lillestrøm

REV	DATO	REVISJON	SIGN

TEGN. INNHOLD: Terrengsnitt		FORMAT: A3	MALESTOKK: 1 : 200
PROSJEKT: Ulvedalsveien 23		PROSJEKT NR: 20200154	
ARKITEKT: MGA	DATE: 21.01.22	TEGN: RT	REV:
		TEGN.NR: 07.11	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke godkjenner.



BYGGEMELDINGSTEGNING



Utarbeidet av:



E-mail: post@mgarkitektur.no

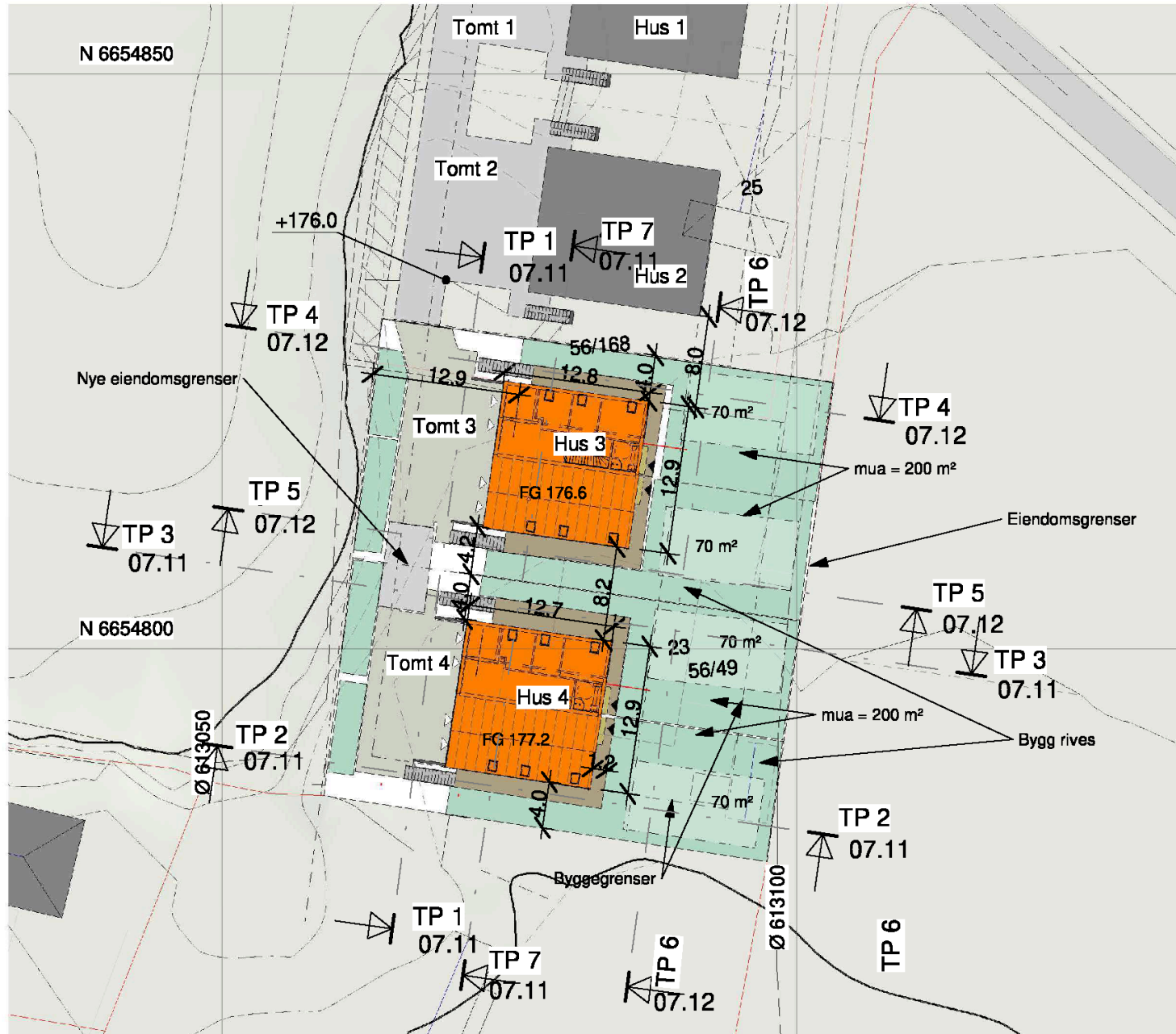
MEDELEM:
Gjerdrum Byggservice as
TILTAKSHAVER:
Gjerdrum Byggservice as
BYGGEPLASS:
Ulvedalsveien

G.nr/å.nr:
56/49, 423
KOMMUNE:
Lillestrøm

REV.	DATE	REVISJON	SKJN.

TEGN. INNHOLD:		FORMAT:	MÅLESTOKK:
Terrengsnitt		A3	1 : 200
PROSJEKT:		PROSJEKT NR:	
Ulvedalsveien 23		20200154	
ARKITEKT:	DATE:	TEGN:	REV:
MGA	21.01.22	Rt	
TEGN.NR:			
07.12			

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.





STRØMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/CHRISTIAN EIK
STRØMSVEIEN 45 A
2010 STRØMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-1019/23
Vår referanse: 3371386/23056589
Bestilling: C3 2024-01-05 (4) 64

Dato
05.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3525622	200	22.12.2020	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	56	49	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Rerum as	Plass for tinn/sinostempelet  Doknr: 3525622 Tinglyst: 22.12.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Bråtagrenda 1	
Postnummer: 2022 Poststed: Gjerdrum	
Fødselsnr./Org.nr. 917711011 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Rerum as	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 917711011

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3030	Kommunenavn Lillestrøm	Gnr. 56	Bnr. 168	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A					
Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
Kommunenr. 3030	Kommunenavn Lillestrøm	Gnr. 56	Bnr. 49	Fnr.	Snr.
B					
Rettighet for person (personlig servitut/pengeheftelse)					
Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 14/12 20	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Stig M Braut
------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Avtale om veirett og rett til VA	
Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Gjerdum 14/12 20	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Stig M Braut

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjensstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekkelig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den legges inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Rerum as	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Bråtagrenda 1	
Postnummer: 2022 Poststed: Gjerdrum	
Fødselsnr./Org.nr.: 917711011 Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn: Rerum as	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer): 917711011

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunennr.: 3030	Kommunenavn: Lillestrøm	Gnr.: 56	Bnr.: 49	Fnr.:	Snr.:

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴						
A	Kommunennr.: 3030	Kommunenavn: Lillestrøm	Gnr.: 56	Bnr.: 168	Fnr.:	Snr.:
	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
B	Navn:		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer):			

Dato: 14/12-20	Hjemmelshavers underskrift ⁵ : <i>Stig-M Brach</i>
-------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Avtale om veirett og rett til VA	
Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato: Gjerdrum 14/12-20	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ : <i>Stig-M Brach</i>

Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiverhjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gi en nøyaktig leiklig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

AVTALE OM VEIRETT OG RETT TIL VA

Denne avtalen er inngått mellom eierne av gnr. 56 bnr. 49, gnr. 56 bnr. 168– begge eiendommene beliggende i Lillestrøm kommune.

Det er enighet om at begge eiendommer gir hverandre rett til veirett i tre meters bredde og ellers i samsvar med "tida og tilhøva". Denne retten inkluderer også eventuelle fremtidige parseller som utskilles fra eiendommene.

Tilsvarende gir begge eiendommer hverandre rett til å føre vann- og avløpsanlegg over hverandres eiendom. I retten inngår muligheten til å opparbeide, ha liggende, samt vedlikeholde vann- og avløpsledninger eller anlegg. Denne retten inkluderer også eventuelle fremtidige parseller som utskilles fra eiendommene.

Kostnader skal fordeles etter nytte for både vei og vann- og avløp.

Erklæringen kan tinglyses på begge eiendommer.

Gjerdrum, den 14. desember 2020

For: gnr. 56, bnr. 49

Stig-Martin Braate
Rerum AS v/ Stig-Martin Braate

For: gnr. 56, bnr. 168

Stig-Martin Braate
Rerum AS v/ Stig-Martin Braate



Ulvedalsveien 33

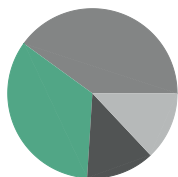
Offentlig transport

Åsenhagen	5 min	🚶
Linje 400, 400E	0.4 km	
Leirsund stasjon	9 min	🚆
Linje R13	6 km	
Oslo Gardermoen	23 min	🚆
Oslo S	28 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	24.1 km	

Skoler

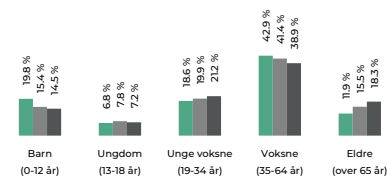
Åsenhagen skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
511 elever, 23 klasser	0.9 km	
Vardeåsen skole (1-4 kl.)	22 min	🚶
126 elever, 8 klasser	1.6 km	
Sten-Tærud skole (1-10 kl.)	4 min	🚶
442 elever, 25 klasser	2.5 km	
Tæruddalen skole (8-10 kl.)	15 min	🚶
440 elever, 27 klasser	1.1 km	
OKS Videregående skole	8 min	🚶
Lillestrøm videregående skole	11 min	🚶
800 elever, 34 klasser	7.1 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
40% 6-12 år
13% 13-15 år
13% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skedsmokorset...	180	65
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

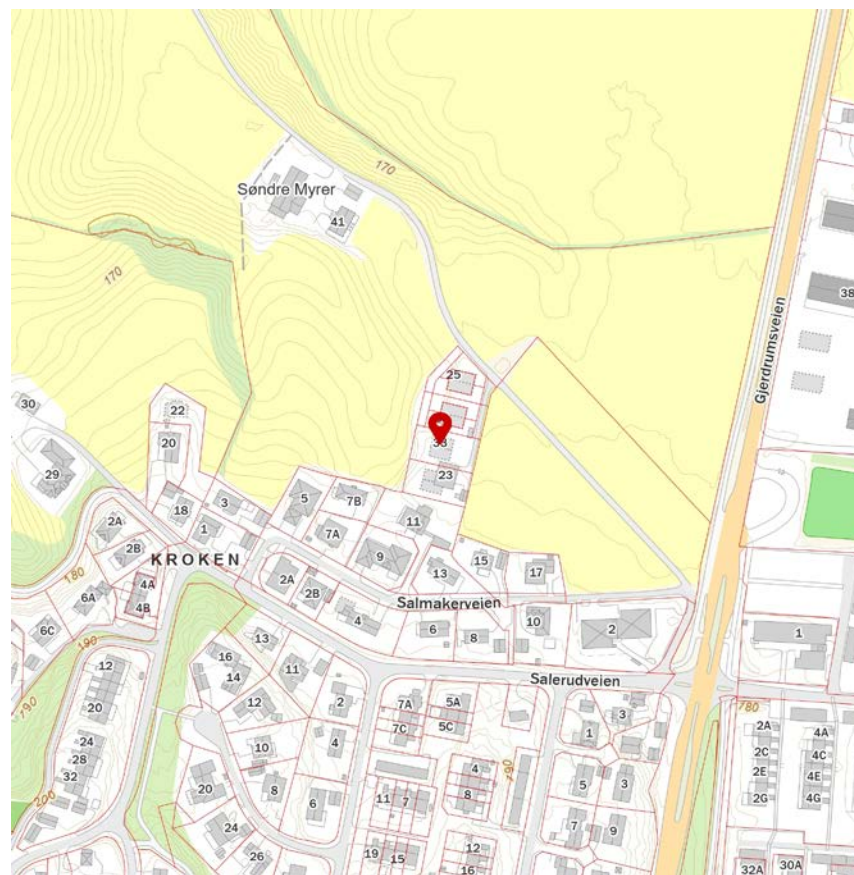
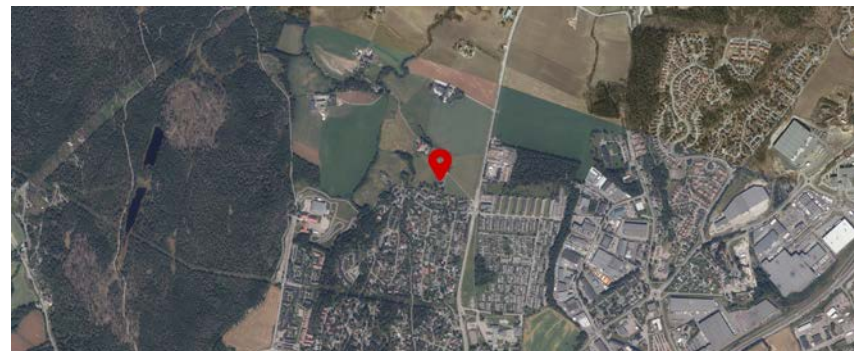
Åsenhagen barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
48 barn	0.7 km	
Korshagen kommunale barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
73 barn	1.2 km	
Vardeåsen barnehage (1-5 år)	22 min	🚶
75 barn	1.6 km	

Dagligvare

Kiwi Skedsmokorset	19 min	🚶
PostNord	1.4 km	
Meny Skedsmo Senter	27 min	🚶
Post i butikk	2 km	

Sport

Åsenhagen ballplass	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
Lønneveien balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
Fresh Fitness Skedsmokorset	20 min	🚶
Avancia Sport & Golf Skedsmo	26 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 situatene fra lokal kjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Romerike kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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 situatene fra lokal kjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Romerike kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Kjøpetilbud på Ulvedalsveien 33-39

Ulvedalsveien 33-39, 2020 SKEDSMOKORSET, gnr. 56, bnr. 423 og 49 i Lillestrøm kommune.

notar

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum ihht. prislister kr:

Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prislister. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i v/ tlf kr

Lån i v/ tlf kr

Egenkapital i v/ tlf kr

Finansiering kr Bekreftet av Dato/kl.

Egenkapital består av salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislister. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____



Veien til et nytt hjem

Å kjøpe en helt ny bolig kan være både utfordrende og spennende. Vi guider deg trygt fra kontrakt til ferdig bolig.

notar