



NITTEBERG SVINGEN

EN DEL AV LILLESTRØM PANORAMA



DET FINNES ET STED...

Nittebergsvingen er en del av Lillestrøm Panorama. Det splitter nye boligområdet ligger i en grønn og solrik skråning på oversiden av idylliske Nitelva. Sentralt, men rolig. Barnevennlig med nærhet til det urbane. Her blir det lett å trives!

INNHold

Området 05 / Kart 08 / Prosjektet 10 / Interiør 12 / Oversiktsplan 16 / Planløsninger 18 / Romskjema 30 / Teknisk beskrivelse 34 / Meglers beskrivelse 37 / Egne notater 42



Bildet er fra nærområdet



Trivelig

Byen innbyr til rekreasjon og moro. Shopping og cafebesøk på Lillestrøm Torv. Langs elvebredden kan du studere en stadig voksende kunstpark!

Nittebergsvingen ligger på Kjeller - et område med lang og spennende historie. I dag bidrar store nye bolig- områder, skoler, barnehager og flotte grøntarealer til at Kjeller også er et sted for fremtiden!

NITTEBERGSVINGEN ligger på Kjeller like utenfor Lillestrøm. Et område som har alt. Flotte grønne arealer for rekreasjon, fiskemuligheter i Nitelva og flotte sykkelstier til spennende destinasjoner. Ikke minst er det et godt etablert boligområde med både barnehager, skoler og arbeidsplasser.

Noe av det flotteste med Kjeller er nærheten til det du måtte ønske. Veien er kort til Nordmarka som byr på flotte ruter både sommer som vinter. I Lillestrøm finner du friluftsbad, kulturtilbud, gode shoppingmuligheter og et fotballag som byr på tippeligaspill annenhver helg.

Velkommen skal du være!



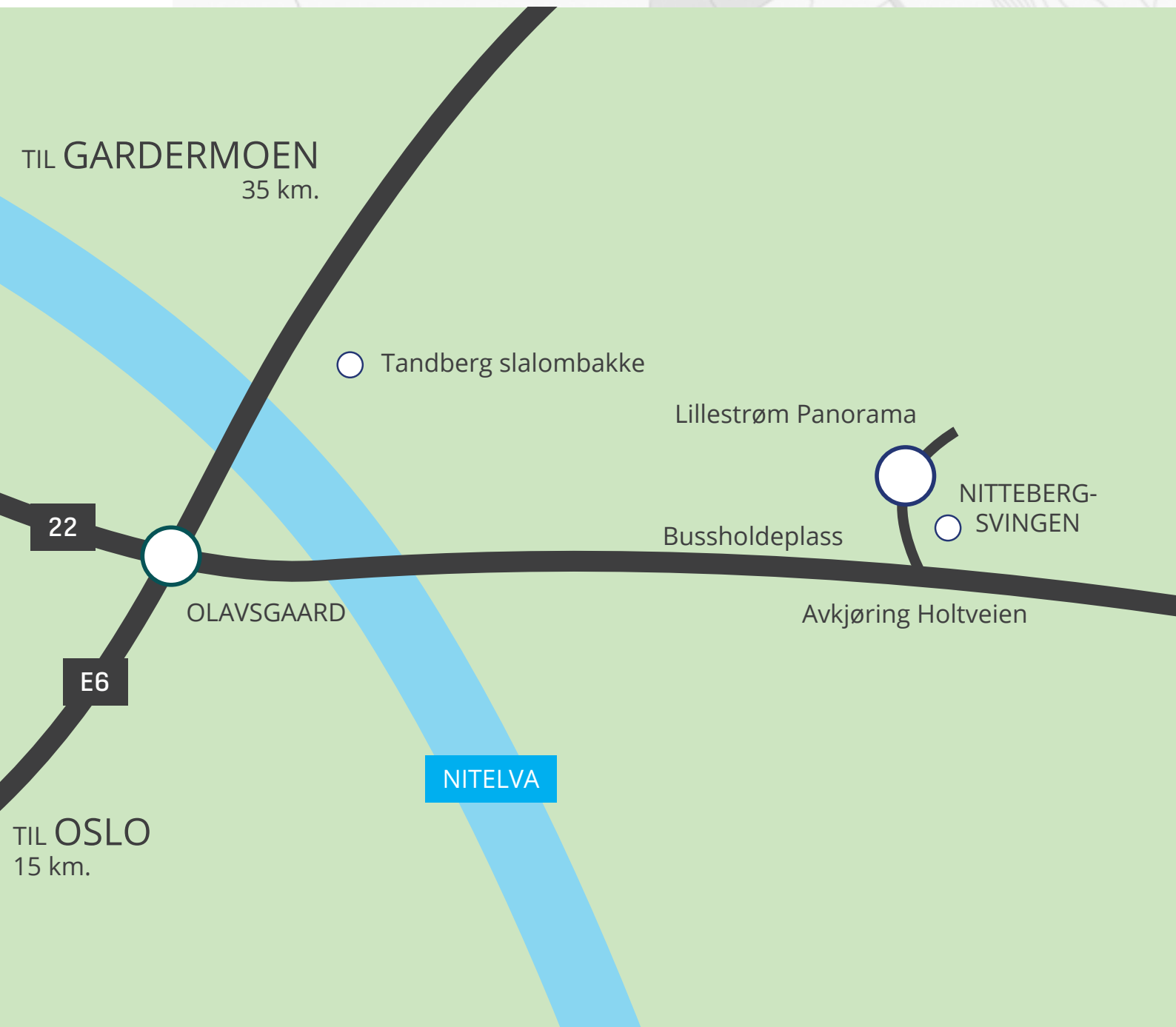


Nærhet til det som betyr noe
Barnehage, skole, matbutikk,
treningscenter, shopping og
kulturopplevelser.
- Og så mye mer.



NÆRHET

Boligområdet ligger 5 minutters kjøretur fra Lillestrøm og kun 20 minutter fra Oslo.
Fra Lillestrøm går toget til Oslo og Gardermoen flere ganger i timen. Det bruker det henholdsvis 10 og 12 minutter.





D

for drømmehus.

Det er lov å drømme, men på Nittebergsvingen har vi forsøkt å la drømmer bli til virkelighet. Flotte hus med rom til hele familien, egen carport og sydvendte balkonger. Alt i grønne og naturskjønne omgivelser!



Funkisboliger

Store flater, rette linjer og geometriske former. Lyst, luftig og i vakre omgivelser - et perfekt utgangspunkt for et harmonisk hjem.



Illustrasjon

Illustrasjonen er hentet fra et tidligere trinn på Lillestrøm Panorama. Boligene blir ikke helt like, men uttrykket er det samme.



Lyst og trivelig
Store vindusflater som slipper
inn rikelig med dagslys.

OM INTERIØRET



Gode oppholdsarealer, og godt håndverk.



Eksteriøriillustrasjonene er hentet fra et tidligere trinn på Lillestrøm Panorama. Boligene blir ikke helt like, men det arkitektoniske uttrykket er det samme.



Et rent uttrykk

De rene linjene i fasaden er videreført i innredningen.



Vi har hatt fokus på å beholde store grønne arealer mellom husrekkene. Resultatet er flotte fellesområder som egner seg både som møteplass mellom gode naboer, lek og avslapping!

- 1 INNKJØRSEL** Innkjørsel til boligfeltet i Nittebergsvingen er fra Holtveien. Det er ikke planlagt for parkering i gatene, veldig barnevennlig
- 2 FELLESOMRÅDER** Flere av fellesområdene blir anlagt som små tun. Noen med grønn beplantning, andre med benker eller lekeområder for barna.
- 3 PARKOMRÅDET** Hovedtunet ligger foran alle boligene. Her er det planlagt for sittepasser der naboer kan møtes. Her er det også plass til lek og moro!
- 4 CARPORT** Nesten alle boligene får carport. Boliger uten carport får biloppstillingsplass i den private innkjørselen sin.
- 5 OPPSTILLINGSPLASS** Områdene markert med rødt er oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Disse må ikke blokkeres.
- 6 MILJØSTASJON** I vestenden av boligfeltet har vi samlet miljøstasjonen. I samme område finner du snuplass.



BT1 38, 39 - Hustype C

BRA 131 m² / P-ROM 127,5 m²



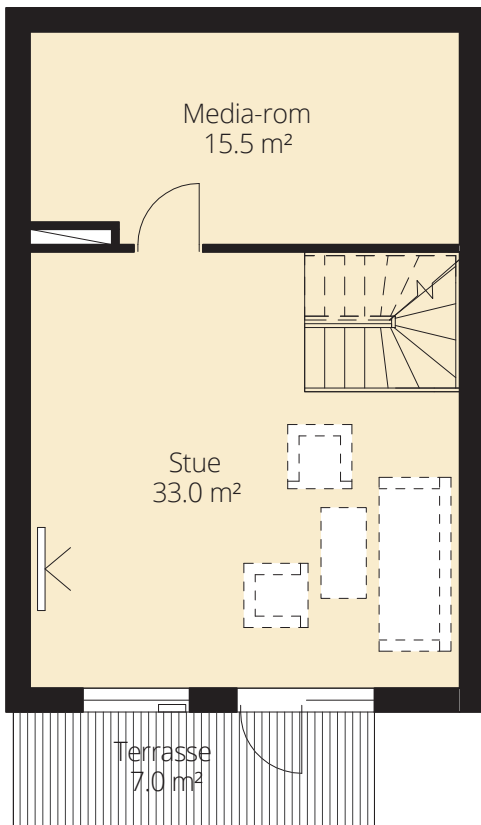
Bolig over tre plan med fire soverom og to stuer. Åpen stue- og kjøkkenløsning i boligens første etasje. Flott sydvendt terrasse, samt markterrasse utenfor kjellerstue. Biloppstillingsplass på egen tomt.



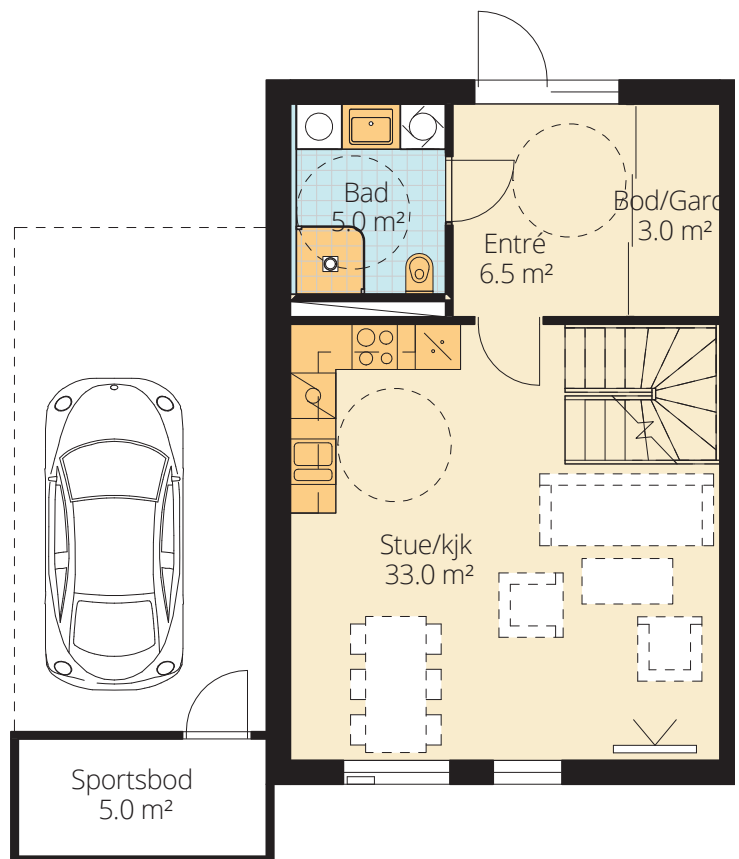
BT2 35 - Hustype D1

BRA 147 m² / P-ROM 144 m²

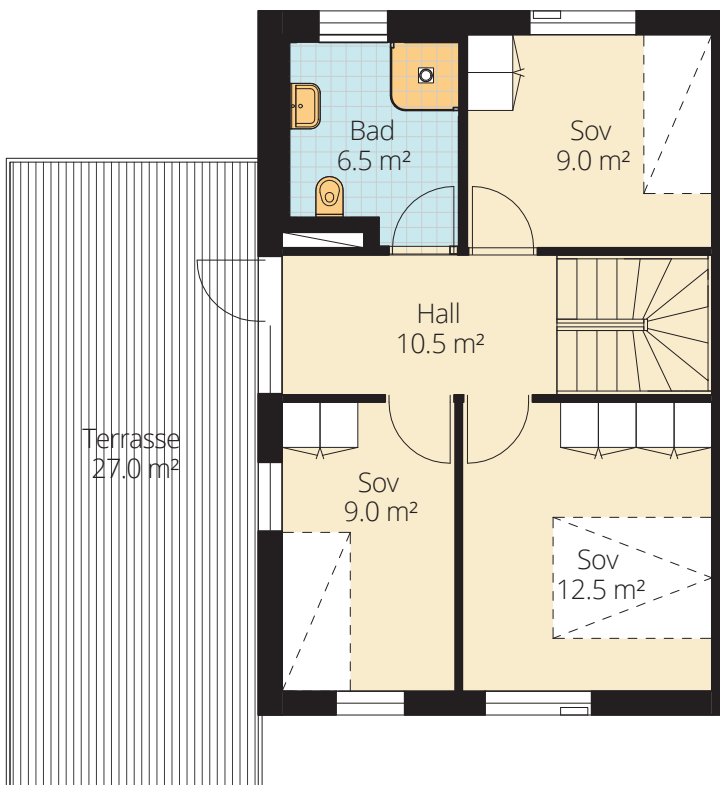
Underetasje



1. etasje

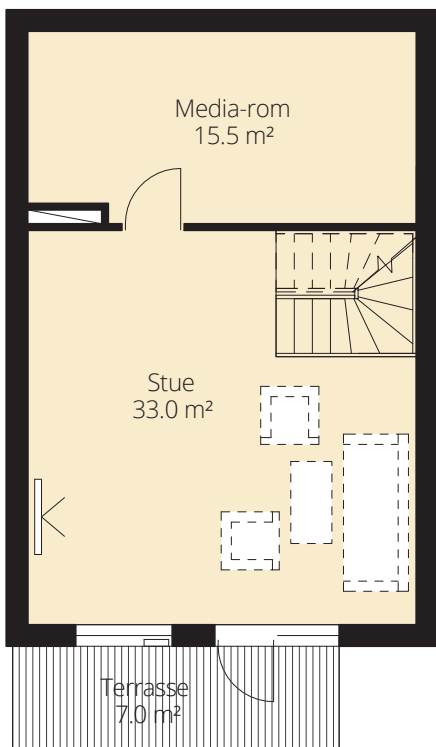


2. etasje

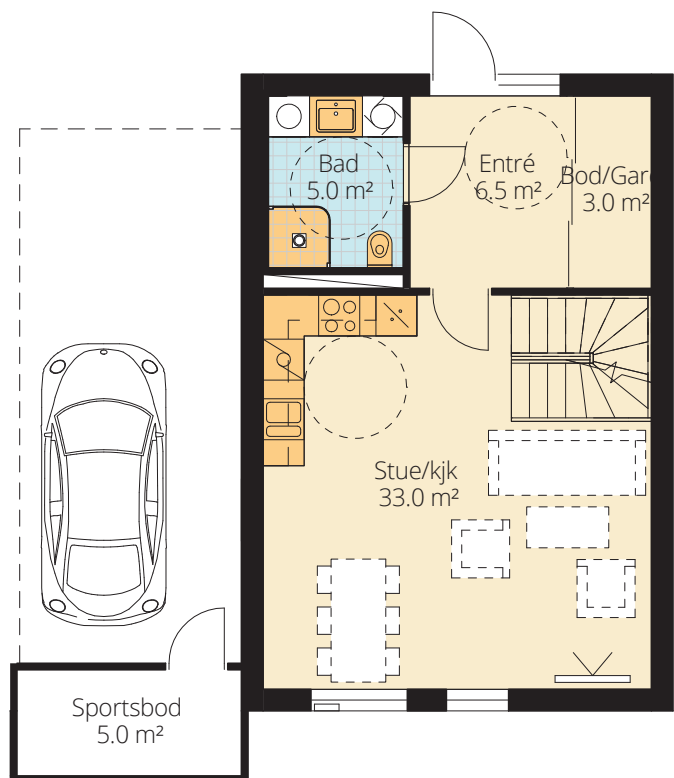


Boligen går over tre plan, med egen carport. Boligen har i utgangspunktet 3 soverom, men stuen i underetasjen åpner for fleksibelt bruk, for eksempel et ekstra soverom. Åpen stue- og kjøkkenløsning i husets første etasje. Soverommene er samlet i boligens 2.etasje. Fra hallen i 2. etasje er det utgang til fantastisk sydvendt terrasse på 27 m².

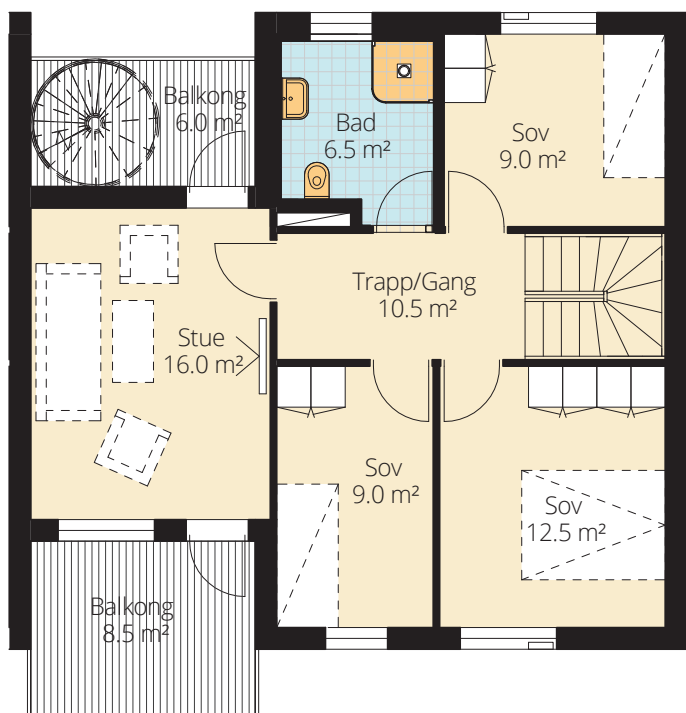
Underetasje



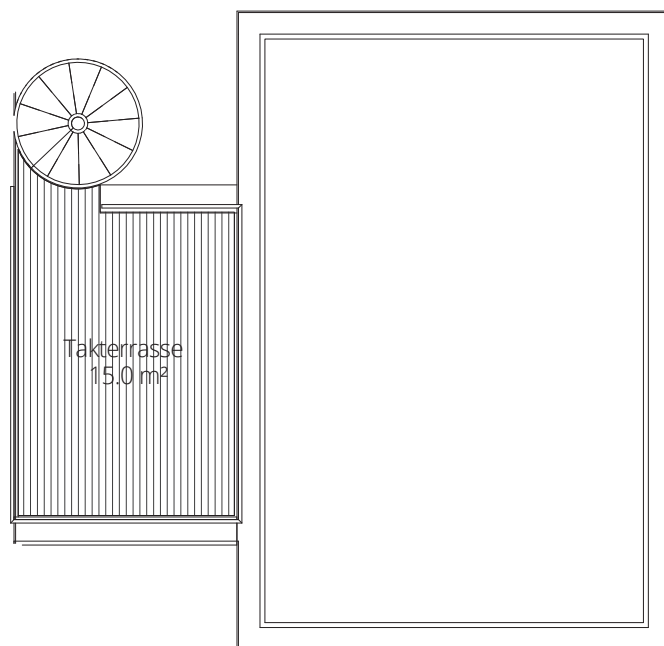
1. etasje



2. etasje



Takterrasse i 3. etasje

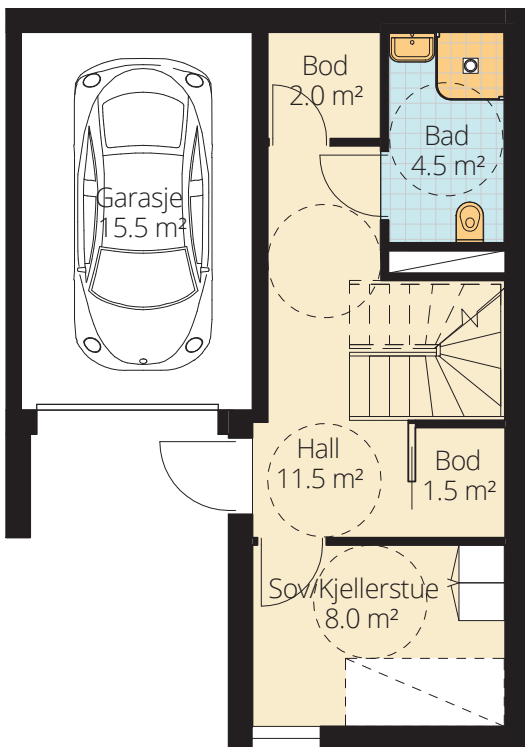


Innholdsrik bolig med egen carport. Huset har hele fire uteplasser, her er noe for ethvert bruk og enhver tid på døgnet. Boligen har tre soverom, samt to store rom i henholdsvis underetasje og andre etasje for fleksibelt bruk. Loftstue, bibliotek, filmrom eller lekerom - du bestemmer!

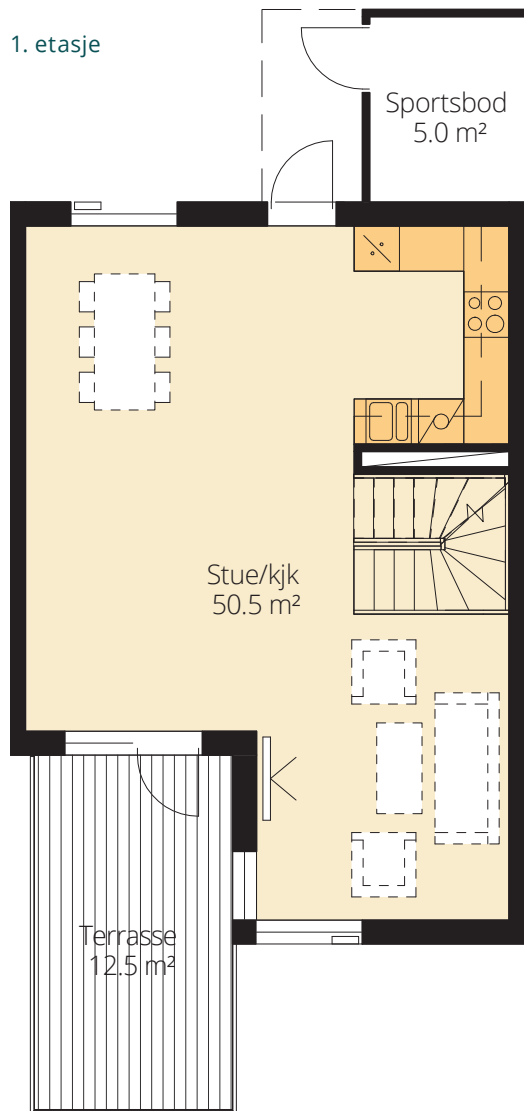
BT2 29, 30, 31, 32, 33, 34 - Hustype B2

BRA 132 m² / P-ROM 128,5 m²

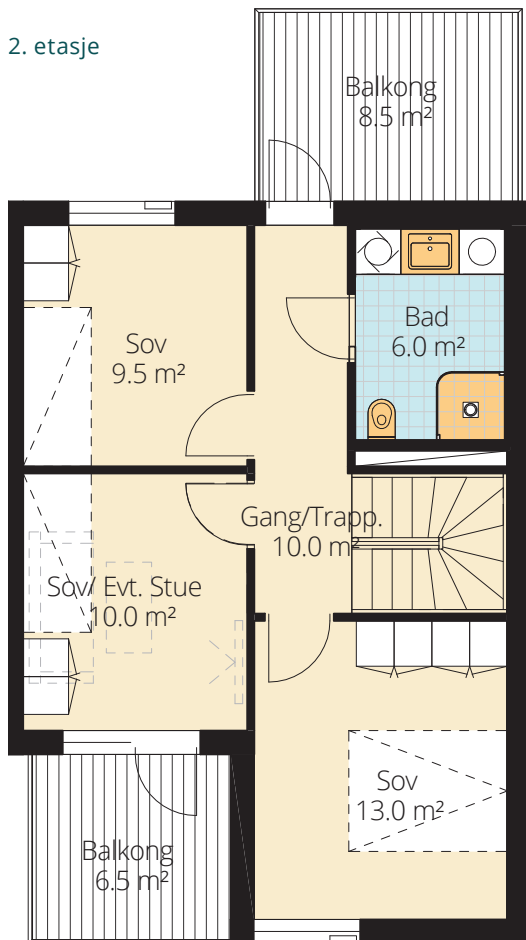
Underetasje



1. etasje



2. etasje

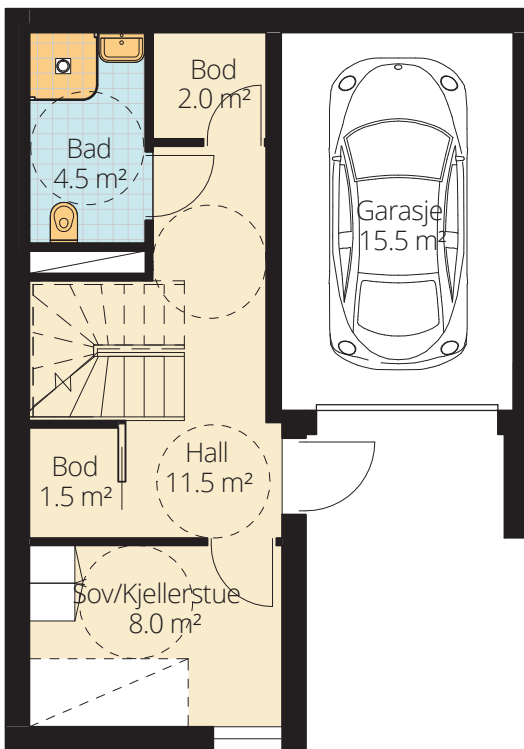


Huset er utstyrt med fire soverom, og over 50 kvm åpen stue - og kjøkkenløsning. Boligen har egen garasje og gode ute-rom. I tillegg til terrasse i 1. etasje er det ytterligere to balkonger i 2. etasje. Her blir det fint å nyte frokostkaffen!

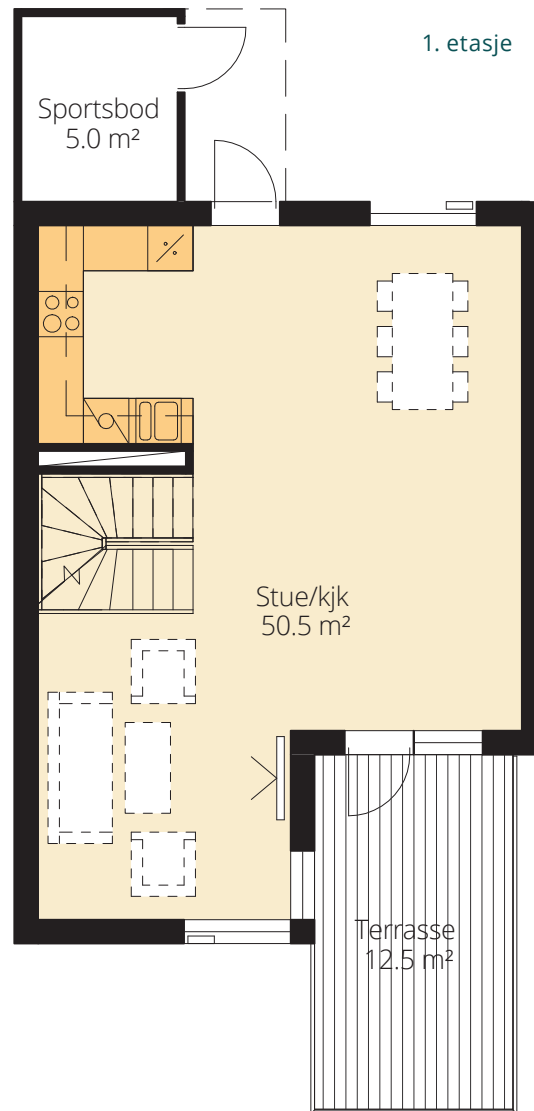
BT2 27, 28 - Hustype B1

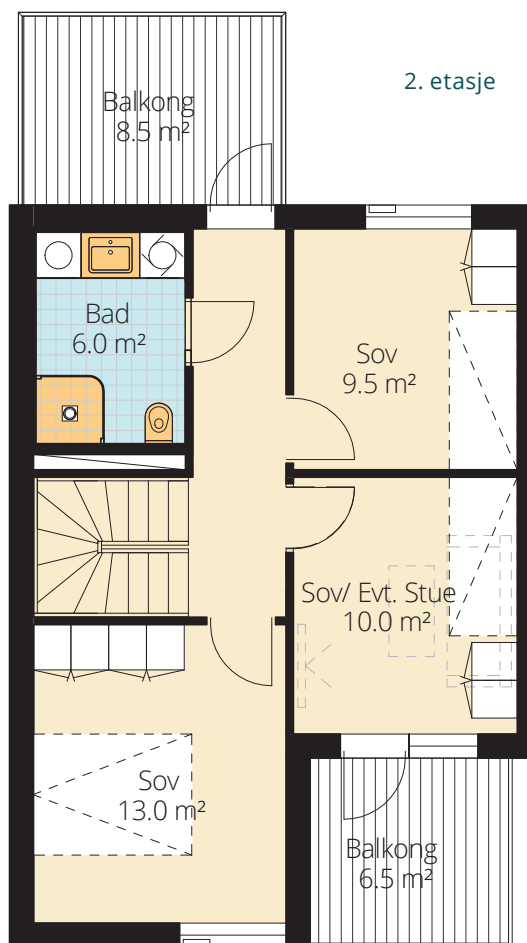
BRA 132 m² / P-ROM 128,5 m²

Underetasje



1. etasje



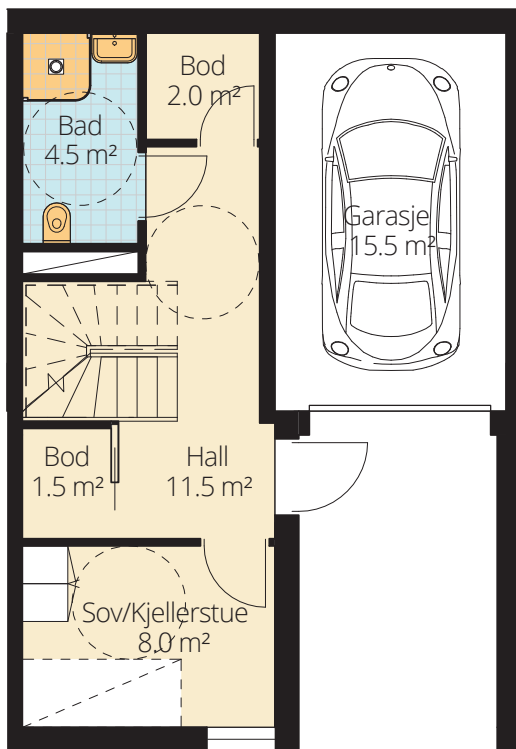


Huset er utstyrt med fire soverom, og over 50 kvm åpen stue - og kjøkkenløsning. Boligen har egen garasje og gode uterom. I tillegg til terrasse i 1. etasje er det ytterligere to balkonger i 2. etasje. Dette huset er likt som hustype B2, bare speilvendt.

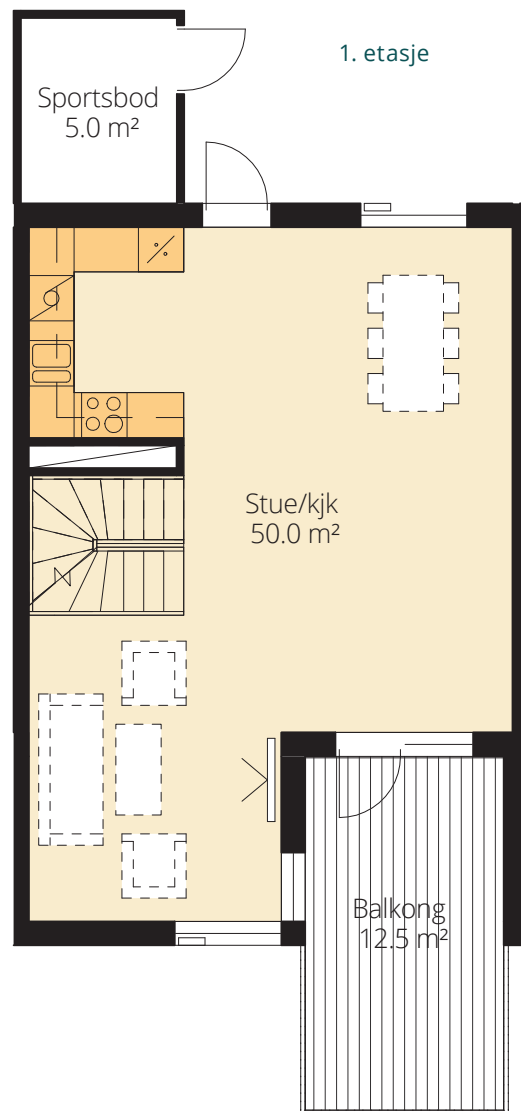
BT1 32, 33, 34, 35, 36, 37 - Hustype A

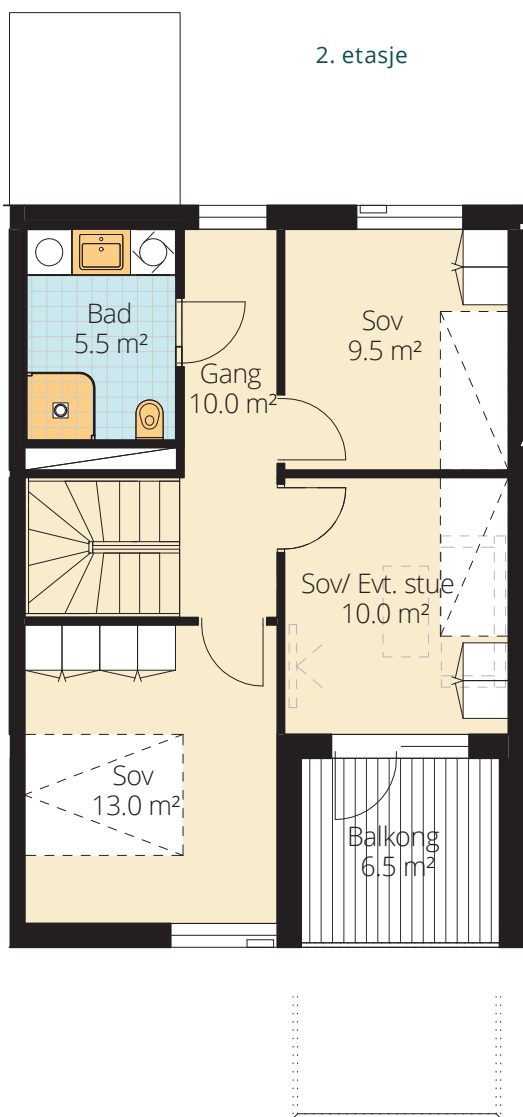
BRA 132 m² / P-ROM 128,5 m²

Underetasje



1. etasje





Fleksibel bolig over tre plan med mulighet for fire soverom. Huset har to bad, så her blir det ikke kø om morgenen! I første etasje er stor stue- og kjøkkenløsning på 50 kvm. Her er også utgang til en av boligens to sydvendte uteplasser. Boligen har egen garasje.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	TAK
FELLES INNGANGSSONER	Betongheller, asfalt eller tredekke.		
ADKOMST OG TRAPPER	Evt. brann/skjermvegger iht. off. krav.		
STUER	Gulv med 14 mm parkett eik natur matt. Lakkerte gulvlister i eik.	Sparklet gipsplater/ betong og malt. Ferdig overflatebehandlet dører og vinduer med tilpasset listløsning.	Sparklet gipsplater/betong og malt.
KJØKKEN	Som stuer.	Som stuer.	Som stuer.
ENTRE/VF	Fliser, som bad.	Som stuer.	Som stuer.
BOD INNVENDIG	Som stuer.	Som stuer.	Som stuer.
SOVEROM	Som stuer.	Som stuer.	Som stuer.

ELEKTRO

SANITÆR

VENTILASJON

ANNET

Utvendig belysning.

Belysning.

Tre, betong eller ståltrapper med tilpasset rekkverk iht. off. krav.

Iht. NEK 400:2014 2 uttak pr. 4 kvm gulvareal + 6 uttak for TV/hjemme-kino/ og lignende. Takpunkt med bryter. Røropplegg for TV.

Vannbåren gulvarme.

Balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Det kan bli synlige kanal-kasser i himlingen ifbm. ventilasjonen.

Uttak for hvert faste el.utstyr (kjøl, ovn, osv.) 2 uttak pr 2 m benk, 4 uttak ved spiseplass. Komfyr sikring (overoppheting). Takpunkt med bryter. Lysarmatur under overskap.

Nedfelt dobbel oppvaskkum m/ ettgrep armatur. Stengeventil for oppvaskmaskin. Opplegg for oppvaskmaskin. Husbrannslange.

Som stuer, samt kjøkkenventilator.

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i høyglansutførelse m/håndtak i rustfritt stål. Mørk laminat benkeplate. Det leveres induksjonstopp og innebygd ovn. Det leveres forøvrig ikke hvitevarer.

2 uttak pr. 6 kvm gulvareal. Takpunkt med bryter. Sikringskap og lavspensskap. Ringeklokke.

Vannbåren gulvarme.

Som stuer.

Pulverapparat. Garderobeskap i entré inngår ikke.

2 uttak pr 4 kvm gulvflate. Takpunkt med bryter.

Vent. anlegget monteres vanligvis i bod. Evt. fjernvarme sentral.

2 uttak pr 4 kvm gulvflate. Takpunkt med bryter. Røropplegg for TV.

Vannbåren gulvarme.

Som stuer.

1 lm hvite garderobeskap pr sengeplass. Dørhåndtak i stål. Kan evt. plasseres i andre rom.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	TAK
BAD/ WC	Glaserter, sklisikre keramiske fliser i farge lys grå, dimensjon 200 mm x 200 mm	Glaserter, keramiske fliser i farge hvit, dimensjon 400 mm x 200 mm. Ferdig overflatebehandlede dører og vinduer med tilpasset listløsning.	Våtromsmaling, farge som stuer.
BALKONGER/TERRASSER	Impregnert tregulv.	Jf. tegninger.	Jf. tegninger.
SPORTSBODER	Ubehandlet.	Ubehandlet. Dør med lås.	Ubehandlet.
GARASJE/CARPORT	Betonggulv.	Gips i vegger og tak. Sparklet og malt.	

ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
<p>Dobbelt uttak for vaskemaskin og tørketrommel (gjelder kun bad der vaskemaskin er inntegnet). Tak-punkt med bryter. Lysarmatur over speil m/ dobbel stikk. 1 dobbel uttak for hårføner, barbermaskin ol. Gulvvarme.</p>	<p>Servant. Ettgreps servant-batteri. Termostatbatteri til dusj/bad. Dusj på stang. Såpeholder. Dusj-vegger i glass. Vegghengt WC, innebygd sisterne og totrinns spyling. Kran/avløp til vaskemaskin i bad hvor dette er vist på tegning.</p>	<p>Som stuer.</p>	<p>Baderomsinnredning med hvite fronter i høyglansutførelse m/håndtak i rustfritt stål. Benke-plate med nedfelt servant. Underskap med bredde 1,2 m. Speil. Rør i rørskap.</p>
<p>2 uttak pr. 15 kvm gulvflate.</p>			
<p>Belysning. Åpent anlegg.</p>		<p>Etter behov.</p>	<p>Merking med tilknytning leilighet.</p>
<p>Belysning. 1 dobbelt uttak. Åpent anlegg.</p>		<p>Etter behov.</p>	<p>Garasjeport i standard hvit.</p>

TEKNISK BESKRIVELSE

TEKNISK BESKRIVELSE

Denne orienteringen er utarbeidet for å orientere om prosjektets og bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. På de enkelte tegningene vises forslag til plassering av møbler og utstyr. Dette er ikke med i leveransen.

For øvrig skal offentlige lover, forskrifter og standarder legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.

KJØKKEN

Leveres iht. plantegninger. Kjøkkenfronter i hvit, høyglansutførelse med høye overskap (høyde overkant skap ca. 2,30 m) og med benkeplate i mørk laminat. Håndtak i rustfritt stål. Kjøkken leveres med integrert stekeovn, induksjonstopp og ventilator.

Ved kjøp av bolig før produksjonen starter, gis det mulighet for valg av andre fronter på kjøkkeninnredningen. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, samt ventilasjon, avløp og vanntilførsel.

Enkelte endringer i kjøkkenløsning kan komme i forbindelse med detaljprosjektering.

BAD/SANITÆR

Bad leveres med veggmontert servantskap, topplate med nedfelt servant, ettgrepssarmatur og speil i henhold til tegning.

Det leveres glassdører til dusjnische. Dusj leveres med ettgrepstermostat blandebatteri og dusjhode på stang. Veggmontert hvitt toalett.

Det er avsatt plass med opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel i alle hovedbad (vaskesøyle). Det leveres utvendig vannkran på inngangsside.

GARDEROBER

Leveres 1 lm skap pr/sengeplass, fortrinnsvis montert i soverom, men kan også monteres i andre rom.

Leveres i hvit utførelse med håndtak i rustfritt stål. Eventuelle andre garderobeskap i entré og/eller boder inngår ikke i leveransen. Hvit høyglans overflate på fronter.

INNVENDIGE DØRER

Hvite, glatte dørblander.

VINDUER/VINDUSDØRER

Glass i vinduer og balkongdører leveres med energiglass. Iht krav i TEK-10.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør fra anerkjent leverandør med fg-godkjent sikkerhetslås og kikkhull med hvitmalt foringer og lister med synlige spikerhoder.

VEGGER

På bad leveres 400x200 mm hvite keramiske blanke fliser. Øvrige vegger i boligene leveres som sparklet/malt gipsplate/betongvegg malt i brukken hvit farge.

GULV

På bad blir det sklisikre lysegrå keramiske fliser 200 x 200 mm. Øvrige gulv i leiligheten leveres med 14 mm Eik Natur med noen innslag av kvister som standard.

LISTER/GERIKTER/FORINGER/KARMER

I rom med eikeparkett leveres det lakkerte eik gulvlister med synlige spikerhull. Det leveres ikke lister / gerikter rundt vinduer samt hovedinngangsdør. Her blir gips ført inn i smyg, sparklet og malt. Alle innvendige dører leveres med hvitmalt foring og list / gerikt med synlige spikerhull.

HIMLING

Hvit himling i alle rom. På bad leveres våtromsmaling. Det leveres ikke taklister, overgang mellom vegg og tak leveres sparklet og malt.

BALKONGER/TERRASSER

Balkong eller terrasse som vist på plantegning. Balkongene leveres med dekke i tre. Balkongrekkverk av stål.

VENTILASJON

Alle boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

EL-ANLEGG

El-anlegg i boligene leveres fortrinnsvis skjult, bortsett fra på betong- og lydvegger, samt garasje/carport. Alle boliger har automatsikringer i eget sikringsskap i henhold til gjeldende regelverk.

VARME

Det etableres fjernvarme til alle boligenhetene. Boligene får oppvarming med vannbåren varme i gulv i alle oppholdsrom. Bad leveres med vannbåren varme i gulv. Boligene har egne energimålere. Det tas forbehold om endring av varmeenergi løsning.

BRANNSLOKKING

Boligene utstyres med røykvarsler og forskriftsmessig slokningsutstyr.

TELEFON/TV/PC

Det leveres anlegg for bredbånd med opplegg for kabel TV og IP telefoni. Det leveres grunnpakke for TV og bredbånd. Utbygger har på vegne av sameiet/sameiene tegnet en 4 års kontrakt for signalleveranse med Viken Fiber. Kollektiv tilknytningsavgift på signalleveranse betales av den enkelte

RENOVASJON

Det er tilrettelagt for en hygienisk og effektiv avfallshåndtering. Det anlegges delvis nedgravde søppelbrønner tilrettelagt for kildesortering. Plassering av søppelbrønner er ikke endelig avklart og plassering vist på utomhusplan kan bli endret. Dette for å tilfredsstille offentlige krav.

ENERGIMERKING

Boligene bygges etter TEK-10, hvilket innebærer at de vil bli kategorisert med energi merke C. Utbygger skal sørge for at bygningen har en energiattest med energimerking, og vil utstede dette senest ved overlevering av boligen.

AREALANGIVELSER

Arealene angitt på tegninger og i prisliste er angitt i Bruksareal (BRA) og P-rom (primær-rom). BRA = Bruksareal som er boligens innvendige mål, medregnet er innvendige boder og vegger. P-ROM som er boligens BRA areal fratrukket boder og veggene til disse. Kjøper er innforstått med at arealanvisningene på de enkelte rom i boligene er et resultat av beregninger og er foreløpige.

TILVALG

Ved kjøp av bolig før produksjonen starter, gis det mulighet for en del tilvalg som vil fremkomme i egen katalog. Det gis tilvalgsmuligheter på kjøkken, garderobe, bad, fliser og parkett. Tilvalgene er uansett begrenset inntil 15 % av boligens verdi jfr. Bustadoppføringslova, § 15. Det vil utarbeides egen tilvalgsliste med priser. Det er entreprenør som har ansvar for tilvalgsprosessen og kontrakt for tilvalg inngås med entreprenør.

BODER OG FELLESROM

Sportsbod leveres med ubehandlet gulv, vegger og tak.

FASADER

Utvendige fasader leveres i beiset, stående panel.

PARKERING/GARASJE

Det leveres garasje/carport og/eller biloppstillingsplass som vist på tegninger.

Det kan som opsjon leveres strømuttakt (16 amp) i garasje/carport.

UTEOMRÅDER

Området vil få en variert og mangfoldig utforming, med felles lekeplasser, uteplasser, beplantning og gangsoner. Uteområdet får en blanding av harde og myke dekker, beplantet med gress, busker og trær.

BOLIGBYGGELAGET ROMERIKE

Boligbyggelaget Romerike (BORI) er en medlemsorganisasjon som driver boligbygging og boligforvaltning med tilknyttet service til sine medlemmer.

BORI Utbygging er et heleid datterselskap med lange og solide tradisjoner innen boligbygging.

Siden oppstarten i 1946 har boligbyggelaget bygget over 13.500 boliger på Romerike og omegn, samt i Indre Østfold.

www.boribolig.no

ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS

Øie Eiendomsutvikling AS skal skape attraktive bolig- og næringseiendommer i Oslo og Akershus. Vi eier, utvikler, erverver og selger eiendommer for langsiktig verdiskapning – alene eller sammen med utvalgte partnere.

Øie Eiendomsutvikling AS forvalter en samlet eiendoms masse på ca. 20.000 m² som er eid gjennom flere selskaper.

www.oie-e.no

MEGLERS BESKRIVELSE

BEBYGGELSEN

Det er planlagt totalt 20 boliger, som bygges ut etappesvis. Prosjektet Nittebergsvingen vil bli organisert som ett boligsameie. Seksjonseierne vil ha eksklusiv bruksrett til sin seksjon og eie en ideell andel i sameiets eiendom og fellesarealer i forhold til sameiebrøk.

AREALER

BRA: ca. 131 kvm – ca. 164 kvm

P-rom: ca. 127 kvm – ca. 161 kvm

Se prislisten for areal på hver enkelt bolig.

Arealene er i prospektet rundet av til nærmeste hele tall. Opplysninger om dette er gitt fra arkitekt og det tas forbehold om mindre endringer av de oppgitte størrelsene.

SELGER

Boligene selges av Nitteberg Panorama AS, organisasjonsnummer 997 078 608.

TOMT/MATRIKKELNUMMER

Nåværende tomtebetegnelse på dette området er Gnr. 33 Bnr. 79 i Skedsmo kommune. Eiendommen vil få eiet tomt. Selve veien «Nittebergsvingen» vil gå til fradrag fra dagens eiendom, da denne skal overføres til Skedsmo kommune iht. inngått avtale. Tomtenes areal er ennå ikke fastsatt. Seksjonsnummer for hver seksjon vil bli fastsatt ved seksjonering.

Det kan bli foretatt deling, sammenføring og grensejustering av denne og tilliggende eiendommer i forbindelse med utbyggingen. Kjøper er innforstått med dette og aksepterer at eiendommens gnr./bnr. kan bli endret og at arealet av boligens og sameiets tomt ennå ikke er fastsatt. Arealavvik på tomtene gir ikke grunnlag for endring av kjøpesummen eller andre misligholdsbeføyelser fra kjøpers side.

PARKERING/GARASJE

Det planlegges carport i tilknytning til hver bolig. Dette gjelder alle boliger unntatt BT1-38 og BT1-39.

VEI/VANN/AVLØP

Offentlig tilknyttet. Interne stikkveier/gangveier på sameiets grunn.

REGULERINGSPLANER/REGULERINGSBESTEMMELSER

Området er omfattet av reguleringsplan (plan ID 425) med reviderte bestemmelser, vedtatt 17.04.2013. Det må påregnes byggeaktivitet både på eiendommen, naboeiendommen og i området generelt i årene som kommer. Opplysninger om dette og reguleringsplan kan fås av megler.

ENERGIATTEST

Boligene bygges etter TEK 2010, hvilket innebærer at de vil bli kategorisert med energi merke C. Utbygger skal sørge for at bygningen har en energiattest med energimerket og vil utstede dette senest ved overlevering av boligen.

PRISLISTE

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal i hver bolig (BRA) og P-rom.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale 10 % i forskudd så snart § 12 garanti og § 47 garanti er stilt av Selger, i forbindelse med kontraktsmøtet.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for forskuddet og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg.

Innbetalingen av 10 % ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustad-oppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes et forskudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis.

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift til staten utgjør 2,5 % av ideell tomteverdi (ca. tomteverdi pr. bolig kr. 400.000) Tinglysingsgebyr for skjøte kr 525,- Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument kr 697,-

I tillegg innbetales à konto kr 75,- pr. kvm. BRA til sameiet slik at man har en viss likviditet i oppstartsfasen. Pliktig medlemskap i BORI kr 650,- blir fakturert direkte fra BORI umiddelbart etter kontrakt-signering.

Det tas forbehold om endring av satsene på offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 40 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Disse er ikke fastsatt ennå da boligene ikke er bygget og seksjonert. Skedsmo kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter faktureres direkte til enhver kjøper fra Skedsmo kommune.

ESTIMERTE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader dekker bl.a. fjernvarme, vaktmester/reinhold, honorar til styre, forretningsførsel, bygningsforsikring, fellesstrøm, vedlikeholdsfond og lignende, se vedlagte budsjett. Ovennevnte kostnader er stipulert og vil iht. budsjett beløpe seg til ca. kr 21,- pr. kvm. BRA pr. bolig pr. mnd. Endelige felleskostnader vil bli satt opp av forretningsfører/sameiets styre ved overtakelse.

I tillegg vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte bolig utover fjernvarme, innboforsikring og kommunale avgifter.

MEGLER

PrivatMegleren Lillestrøm
Seim & Skillebæk AS, 985403368.

GEBYR VED VIDERESALG

Dersom kontrakten/ seksjonen ønskes videresolgt før overtagelse vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr 25.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av megler. Videre salg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemand, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kunne forholde seg til kjøper 1.

OVERTAGELSE

Ca. 15 måneder etter vedtak om igangsetting og styrets godkjenning.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til Bustadoppføringslova § 10.

Ovennevnte er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca. 3 måneder før overtagelsestidspunkt.

Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato.

Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbehandling hvor det føres protokoll.

Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV-dokumentasjon.

FORBEHOLD OM REALISERING

Selger tar forbehold om at det må selges boliger tilsvarende 60% av totalverdien i prosjektet før bygging besluttes. Selger tar også forbehold om byggelånsfinansiering, offentlige godkjenninger og styrets godkjenning. Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 01.03.2017. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge og ikke realisere prosjektet. Kjøper kan innen en-1-uke etter 01.03.2017 skriftlig trekke seg fra avtalen dersom ikke selger har avklart/slettet sine forbehold.

HEFTELSE

Kopi av grunnboksutskriften og de enkelte heftelsene kan fås ved henvendelse megler.

På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sam-

eiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann.

ENDRINGSARBEIDER

Ved kjøp av bolig før produksjonen starter, gis det mulighet for en del tilvalg som vil fremkomme i egen katalog. Det gis tilvalgsmuligheter på kjøkken, garderobe, bad, fliser og parkett. Tilvalgene er uansett begrenset inntil 15 % av boligens verdi jfr. Bustadoppføringslova, § 15. Det vil utarbeides egen tilvalgsliste med priser. Det er entreprenør som har ansvar for tilvalgsprosessen og kontrakt for tilvalg inngås med entreprenør. Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen.

KREDITTVURDERING/HVITVASKINGSLOVEN

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøperne. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

ØVRIGE FORBEHOLD

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Selger forbeholder seg retten til å endre sameiets størrelse, leie ut usolgte seksjoner, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser.

Selger forbeholder seg retten til å inngå 5-års kontrakt på forvaltning, drift, vedlikehold og BEVAR- tjenester på vegne av sameiet med Boligbyggelaget Romerike.

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider skal megler holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av sameiet.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpstilbud.

Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkosomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn. Selger står fritt til å gjennomføre nødvendige utbedringer i og rundt bygningene.

Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger.

Alle perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse. Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

DIVERSE

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte seksjoner.

Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdifsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøre- forsikring.

FERDIGATTEST

Selger skal fremskaffe ferdig- attest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

GARANTIER

Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering.

Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

Påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videregående salg/transporter bekostes ikke av selger/ utbygger.

SEKSJONERING

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk og antall sameier bestemmes i forbindelse med seksjonering.

SAMEIET

Det vil bli opprettet flere sameier på eiendommene, og ved kjøp av bolig medfølger rett og plikt til å være medlem av felles sameie.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for dette sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse.

Vedtektene er en del av salgsprospektet og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen.

Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjons-sameiet og driften av dette.

KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp av bolig forutsettes inngått iht. bindende kjøpstilbud og kjøpekontraktsformular som følger vedlagt eller kan fås ved henvendelse PrivatMegleren.

LOVVERK

Boligene selges i.h.t. Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Boliger hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter avhendingslovens normalregler. En eventuell mangelsvurdering foretas etter avhendingslovens alminnelige regler, jf. § 3-7 og § 3-8. Deresom kjøper ikke er å anse som forbruker i.h.t. avhendingsloven § 1-2 (3), gjøres det oppmerksom på at boligen selges som den er, jf. Avhl. § 3-9.

BUDREGELER

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpstilbud inngås hos megler. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to-2-seksjoner eies av en og samme juridiske person

SALGSOPPGAVEN ER IKKE KOMPLETT UTEN DEL 1 OG DEL 2, SOM TIL SAMMEN INNEHOLDER

- Beskrivelse fra PrivatMegleren
- Prisliste
- Leveransebeskrivelse fra Selger
- Romskjema
- Tegninger
- Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet
- Reguleringsplan m/bestemmelser, vedtatt 17.04.2013
- Planbestemmelser, kommuneplanens arealdel
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Kjøpstilbud

BESKRIVELSE FRA MEGLER OPPRETTET 13.05.2016



