

HAVRELY

BO
MER



HAVRELY

Boliger fra BoMer



Innhold

Innledning.....	7	Utomhusplan.....	67
Velkommen til Havrely.....	7		
Området.....	9	Vedlegg.....	69
Om Nannestad.....	11	Romskjema.....	71
Kart.....	15	Leveransebeskrivelse.....	77
Nabolagsprofil.....	17	Salgsoppgave.....	83
		Vedtekter.....	91
Plantegninger.....	19	Budsjett.....	96
Inne.....	27	Annet.....	99
Inne i boligene.....	29	Fordeler ved å kjøpe nytt.....	99
HEV Boligdesign.....	37	Deleie med Coo.....	101
Kjøkkenet.....	39	Om BoMer.....	103
Baderommet.....	47	Finansiering.....	105
Tilvalg.....	53	Kontakt.....	107
Ute.....	55		
Utenfor boligene.....	57		
Boligoversikt (kart med nr).....	61		
Utviklingen.....	63		
Skisser - fremtidig område.....	65		



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

Havrely på Nannestad. Et veldig godt sted å bo – et svært fint sted å være.

Havrely er et nytt og spennende tilskudd til et bomiljø som allerede har veldig mye fint for seg. Her bor du landlig og bra, i nye og smarte hjem tilpasset moderne behov, ønsker og livssituasjoner. Du får det beste fra to verdener – offentlig kommunikasjon frakter deg effektivt dit du ønsker, samtidig ligger det store friarealer like i nærheten.

Området

I



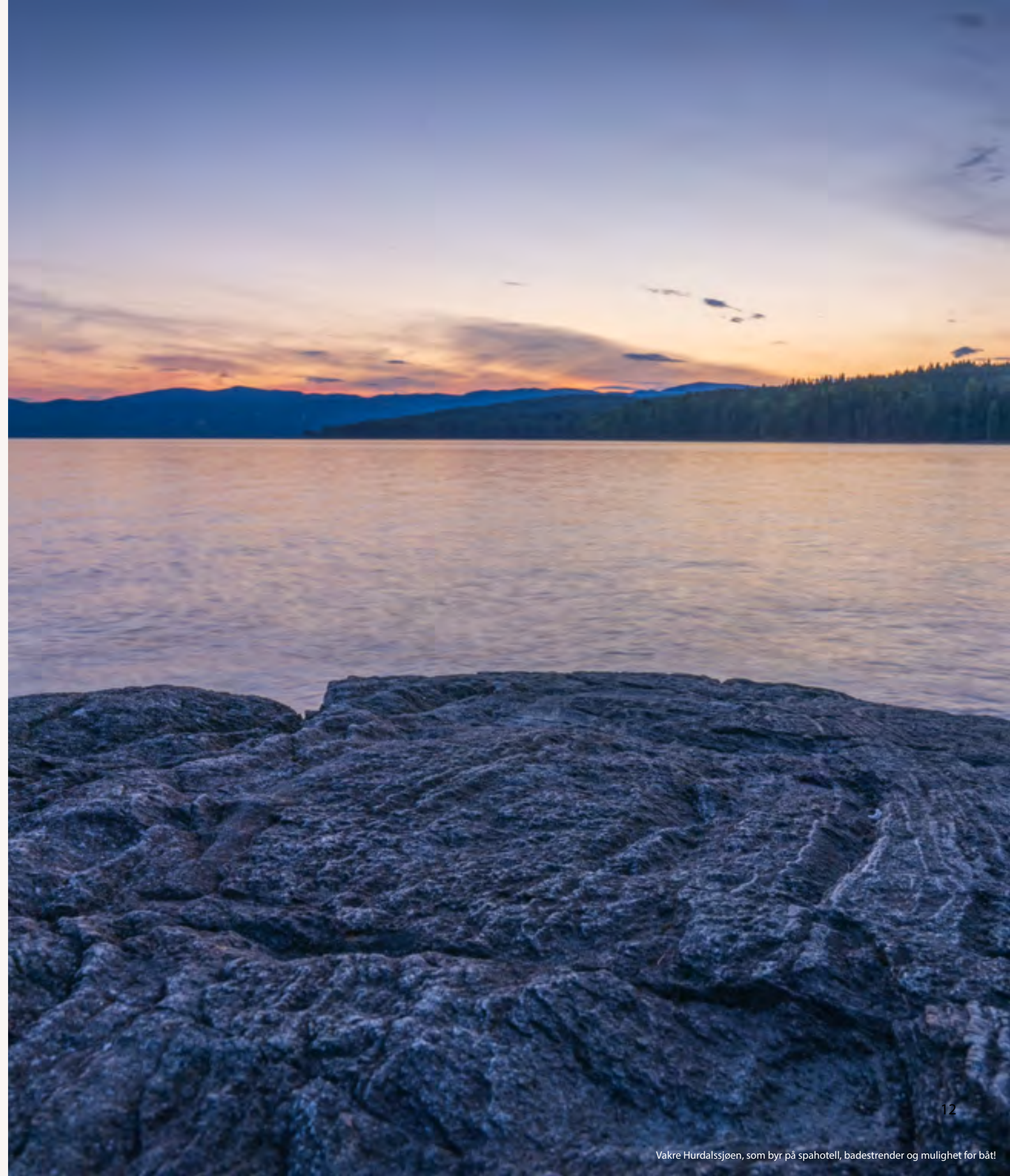
Landlig eller sentralt? Ja takk, begge deler.

Havrely lever opp til det gamle politiske slagordet «By og land, hand i hand» – her trenger du ikke velge bare én av delene. Du blir boende i et variert og vitalt område som er attraktivt for mennesker i alle aldre og livssituasjoner. Nannestad, Jessheim og Gardermoen ligger innen kort rekkevidde, med alle de varierte tilbudene som følger med. Det er gode barnehage- og skoletilbud, og godt utvalg av fritidsaktiviteter for sommer og vinter i nærområdet. Her blir det godt å vokse opp.

Nannestad torg er under et kvarter unna til fots, her finner du Kiwi, Rema, Europris og Apotek. En tur innom her gir deg det aller, aller meste av hva du trenger til hverdagen din. Det er også kort vei til Gardermoen og

pendleravstand til Oslo, samt ca. 20 minutter med bil til Jessheim hvor du finner alle bymessige fasiliteter. Samtidig får du marka og naturen nesten rett utenfor døren. Oppkjørte skiløyper, flotte turområder i Romeriksåsen, sykkelterreng, bade-og fiskevann, skistadion og alpint i Åslia gir verdifull påfyll i hverdagen for de som ønsker å være aktive.

I Havrely kan avstanden til alt du trenger rundt deg av butikker, flyplass og hovedstad måles i antall minutter. Samtidig er variasjonen du får, og det store spennet mellom opplevelser du kan oppleve, umulig å måle.





Nannestad kommunehus



Nannestad VGS



Nannestad ungdomsskole



Hurdalsjøen er en populær destinasjon for fiske, bading, padling, og båtturer



Et godt sted å vokse opp



Engelsrud barnehage



Over 107 km med langrennsløyper!



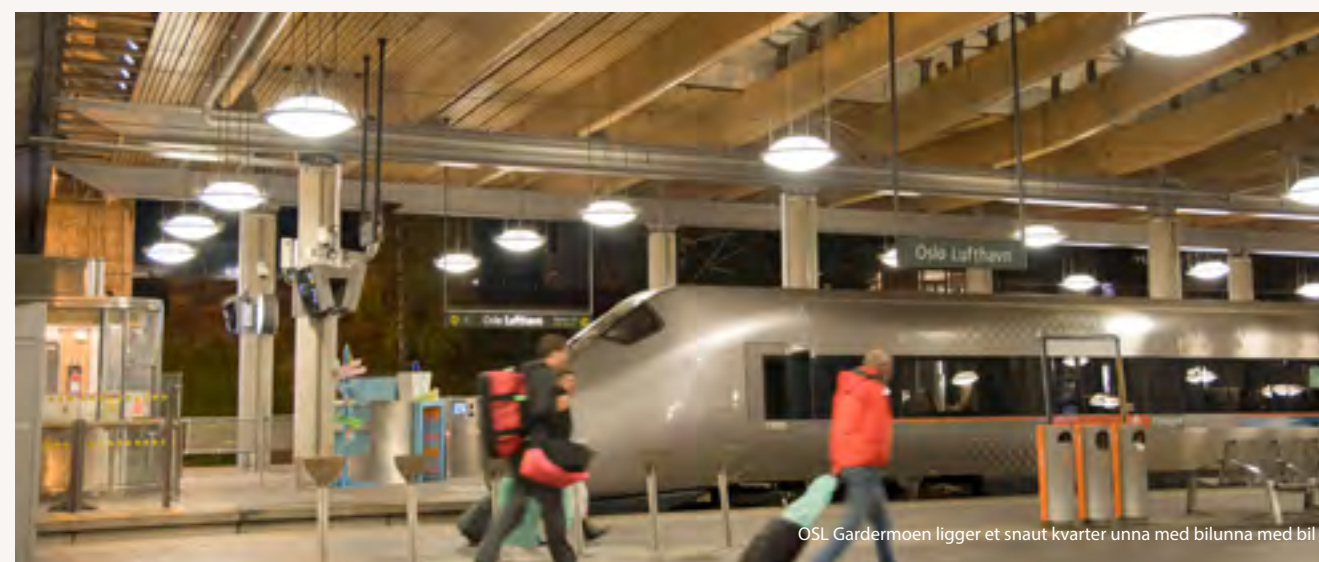
Nannestad svømmehall sto ferdig 2023



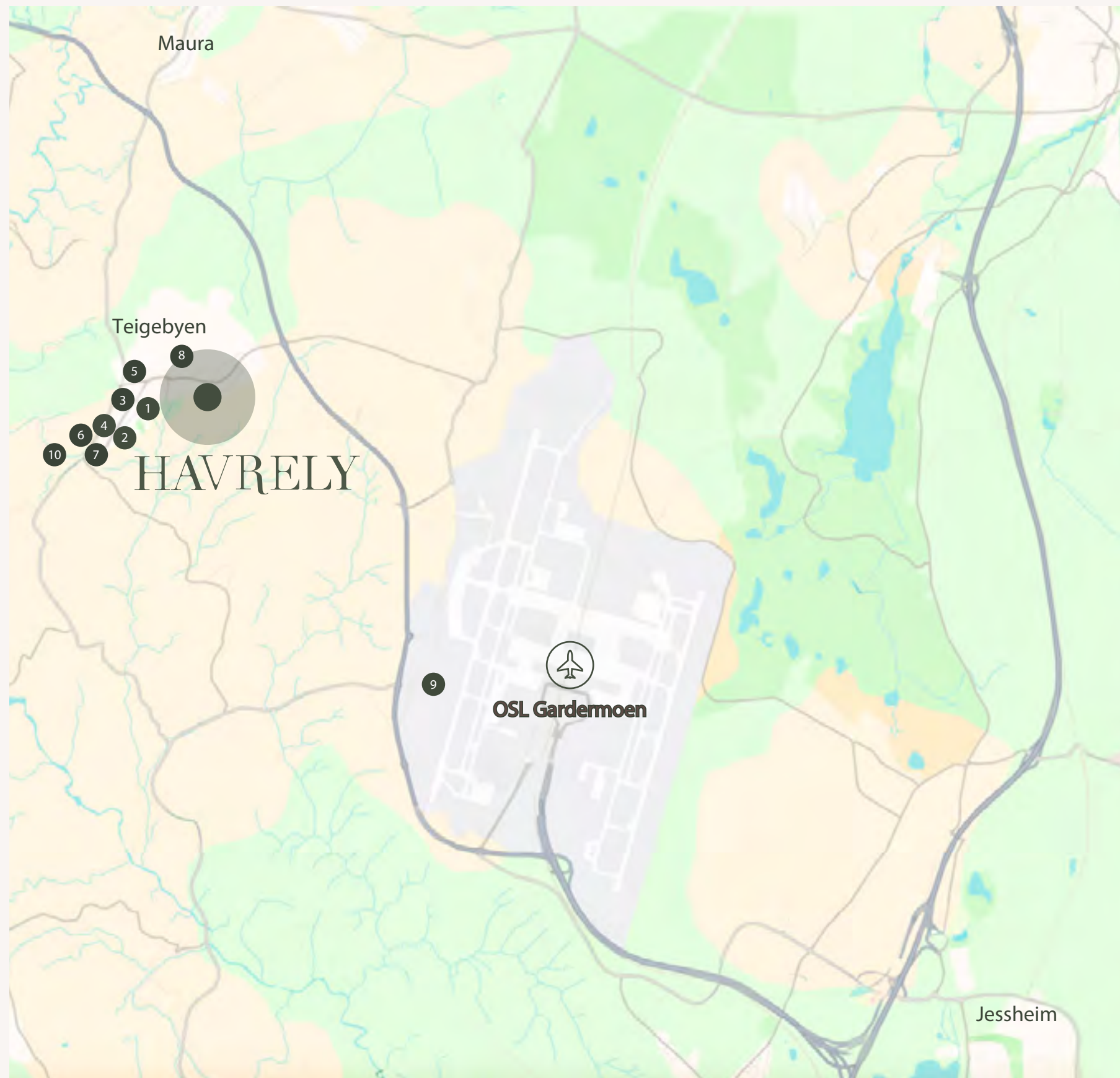
Ta en kaffe på Nannestad torg



Jessheim storsenter har en mengde butikker, spisesteder og aktivitetstilbud



OSL Gardermoen ligger et snaut kvarter unna med bilunna med bil



- 1 Nannestad videregående skole
- 2 Nannestadhallen
- 3 Kiwi Nannestad
- 4 Saigon Mat & Sushi
- 5 REMA 1000 Nannestad
- 6 Nannestad Ungdomsskole
- 7 Kommunehuset Nannestad
- 8 Preståsen skole
- 9 Gardermoen Hotel
- 10 Nannestad Torg
Her finner du blant annet, legekontor,
apotek, dagligvare, vinmonopol,
blomsterbutikk, byggevare og bibliotek.

H

Nabolaget

OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Nannestad sykehjem/vgs.	7 min 🚶
Linje 410, 420, 446	0.6 km
🚏 Nannestad sykehjem	8 min 🚶
Linje 410, 420, 446	0.6 km
🚉 Oslo lufthavn stasjon	13 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	9.7 km
✈ Oslo Gardermoen	13 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nannestad VGS	12 min 🚶
Nannestad Sentrum	14 min 🚶

SKOLER

Preståsen skole (1-10 kl.)	22 min 🚶
335 elever, 19 klasser	1.6 km
Nannestad u. skole (8-10 kl.)	16 min 🚶
599 elever, 22 klasser	1.1 km
Nannestad VGS	12 min 🚶
950 elever	0.9 km

BARNEHAGER

Engelsrud barnehage (1-5 år)	1 min 🚶
112 barn	0.1 km
Prestmosen Fus barneh.	22 min 🚶
(0-5 år)	1.7 km
Breenenga Fus barnehage	6 min 🚶
(1-5 år)	4.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nannestad	13 min 🚶
PostNord	0.9 km
Rema 1000 Nannestad	13 min 🚶
Post i butikk	1 km

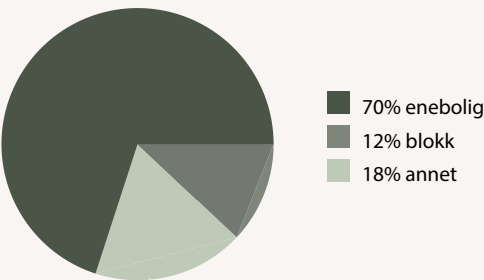
SPORT

Nannestad Idrettspark	14 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	1 km
Nannestadhallen	15 min 🚶
Aktivitetshall	1.1 km
EVO Nannestad	12 min 🚶
Nannestad Trim & Helse	13 min 🚶

VARER/TJENESTER

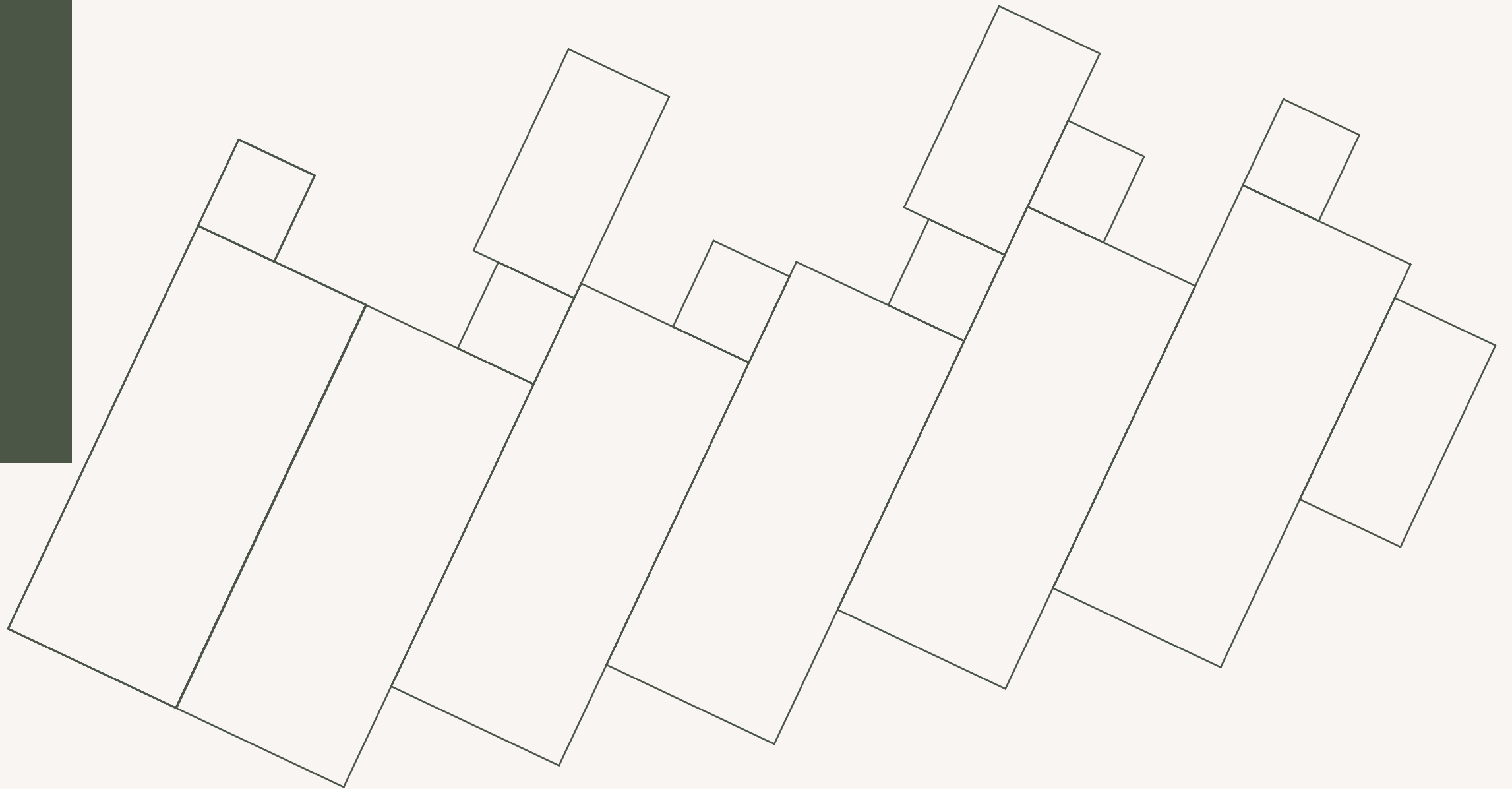
Nannestad Torg	13 min 🚶
Apotek 1 Nannestad	13 min 🚶

BOLIGMASSE



Plantegning

2

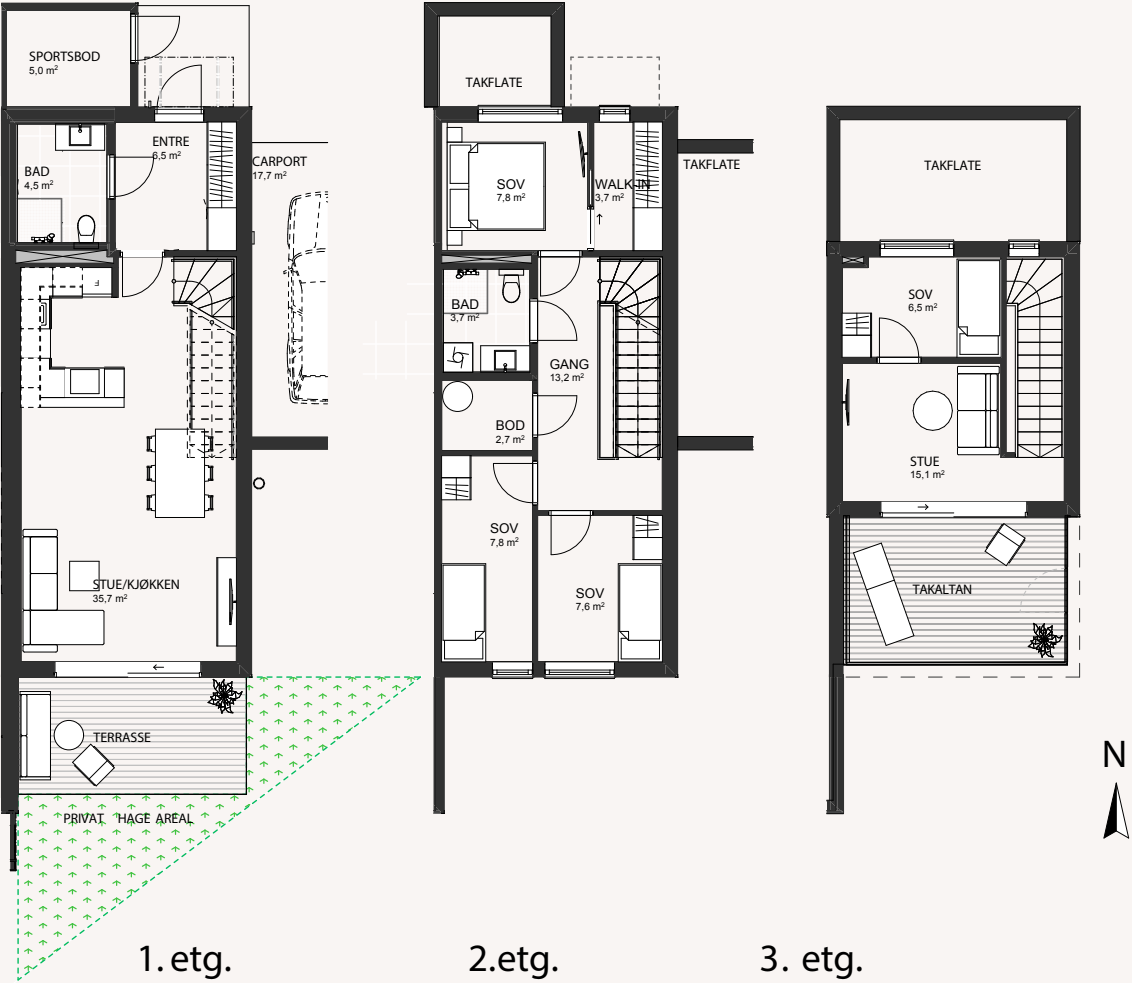


H 101

6-rom
BRA-i: 121 m²
BRA-e: 23 m²
TBA: 10 + 15 m²

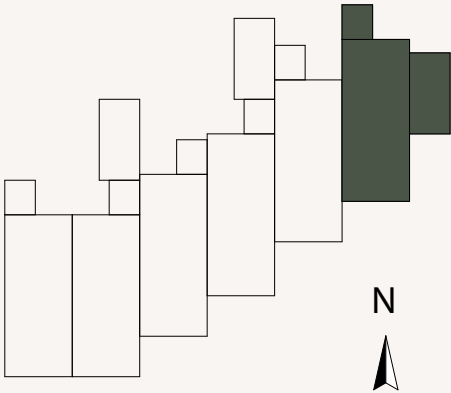
Boder: 3 stk (Inkl. Walk-in)
Etasjer: 3
Parkering: 2

HAVRELY



Vist kjøkken, hvitevarer og baderomsinventar medfølger, øvrig møblering og vask/tørk medfølger ikke. Radiatorer for oppvarming plasseres etter varmeberegningsprinsipper og/ eller byggbarhet. Ventilasjonsanlegg, sikringskap, evt. bereder og fordelerskap for VVS vises ikke på denne tegningen, men vil plasseres hensiktsmessig i boligen.

Gang, bod og bade vil ha nedsenket himling for tekniske føringer. Det kan forekomme tekniske føringer ved innkassinger og nedføringer i øvrige arealer, dette syntes ikke på tegning. Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger, tekniske føringer mm. BRA-e inneholder sportsbod og carport.



H 102

4-rom
BRA-i: 99 m²
BRA-e: 23 m²
TBA: 10 m²

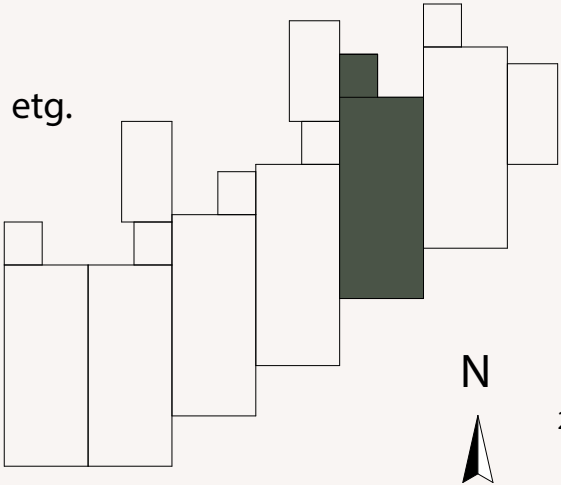
Boder: 3 stk (Inkl. Walk-in)
Etasjer: 2
Parkering: 2

HAVRELY



Vist kjøkken, hvitevarer og baderomsinventar medfølger, øvrig møblering og vask/tørk medfølger ikke. Radiatorer for oppvarming plasseres etter varmeberegningsprinsipper og/ eller byggbarhet. Ventilasjonsanlegg, sikringskap, evt. bereder og fordelerskap for VVS vises ikke på denne tegningen, men vil plasseres hensiktsmessig i boligen.

Gang, bod og bade vil ha nedsenket himling for tekniske føringer. Det kan forekomme tekniske føringer ved innkassinger og nedføringer i øvrige arealer, dette syntes ikke på tegning. Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger, tekniske føringer mm. BRA-e inneholder sportsbod og carport.



H 103

4-rom

BRA-i: 99 m²

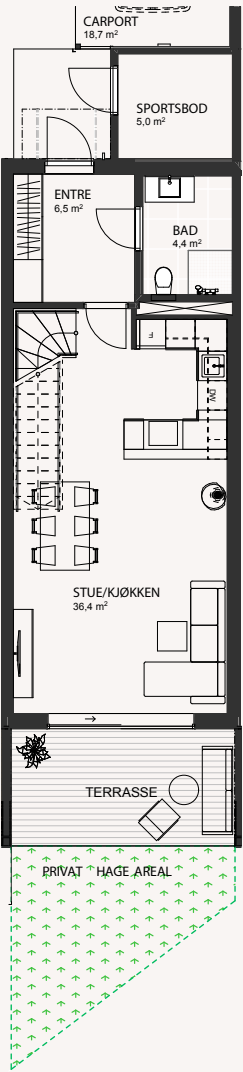
BRA-e: 23 m²

TBA: 10 m²

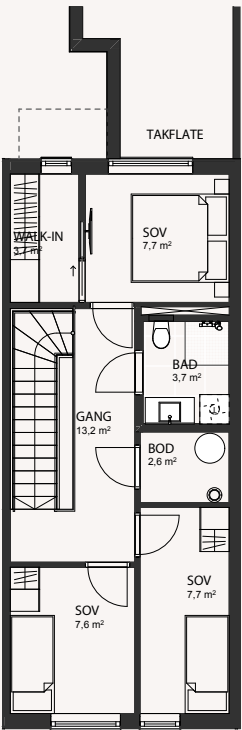
Boder: 3 stk (Inkl. Walk-in)

Etasjer: 2

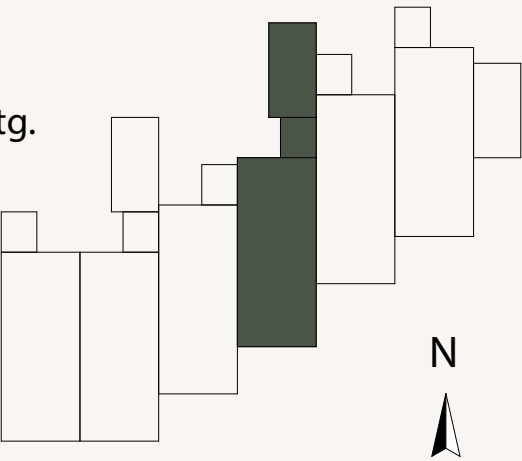
Parkering: 2



1. etg.



2. etg.



23 Vist kjøkken, hvitevarer og baderomsinventar medfølger, øvrig møblering og vask/tørk medfølger ikke. Radiatorer for oppvarming plasseres etter varmeberegningsprinsipper og/ eller byggbarhet. Ventilasjonsanlegg, sikringsskap, evt. bereder og fordelerskap for VVS vises ikke på denne tegningen, men vil plasseres hensiktsmessig i boligen.

Gang, bod og bade vil ha nedsenket himling for tekniske føringer. Det kan forekomme tekniske føringer ved inkassinger og nedføringer i øvrige arealer, dette syntes ikke på tegning. Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger, tekniske føringer mm. BRA-e inneholder sportsbod og carport.

HAVRELY

H 104

4-rom

BRA-i: 99 m²

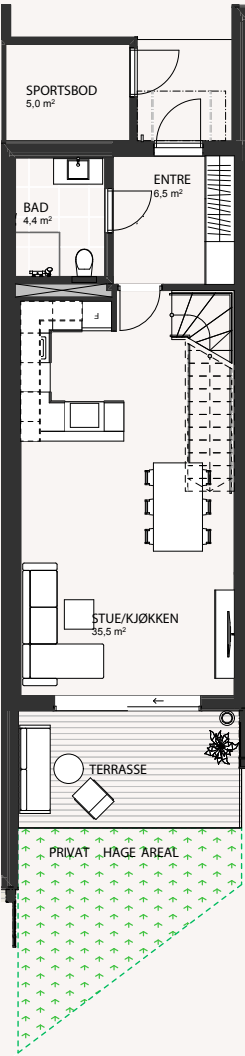
BRA-e: 23 m²

TBA: 10 m²

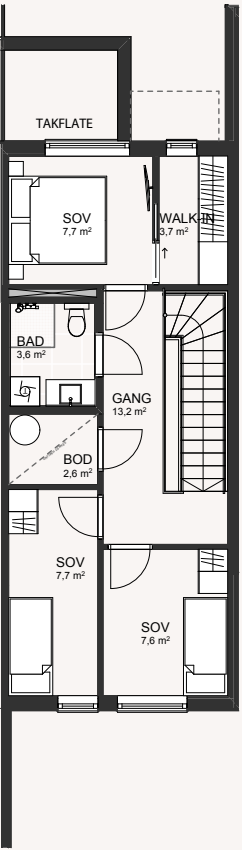
Boder: 3 stk (Inkl. Walk-in)

Etasjer: 2

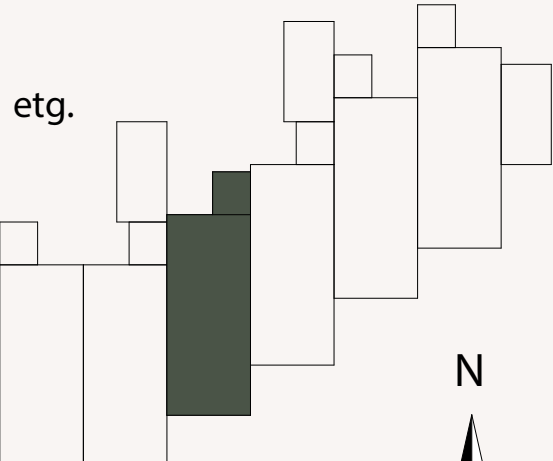
Parkering: 2



1. etg.



2. etg.



Vist kjøkken, hvitevarer og baderomsinventar medfølger, øvrig møblering og vask/tørk medfølger ikke. Radiatorer for oppvarming plasseres etter varmeberegningsprinsipper og/ eller byggbarhet. Ventilasjonsanlegg, sikringsskap, evt. bereder og fordelerskap for VVS vises ikke på denne tegningen, men vil plasseres hensiktsmessig i boligen.

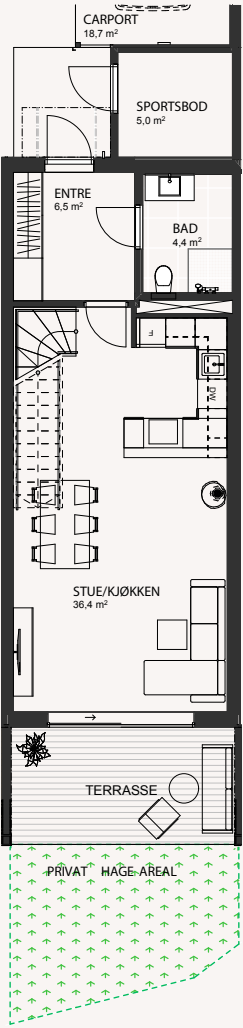
Gang, bod og bade vil ha nedsenket himling for tekniske føringer. Det kan forekomme tekniske føringer ved inkassinger og nedføringer i øvrige arealer, dette syntes ikke på tegning. Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger, tekniske føringer mm. BRA-e inneholder sportsbod og carport.

HAVRELY

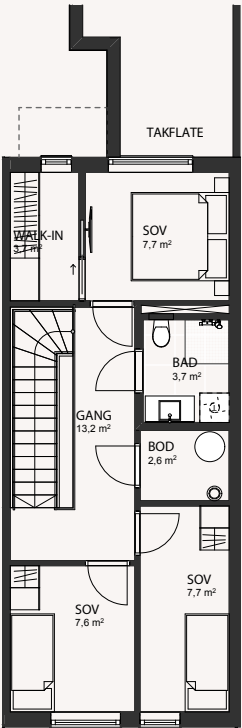
H 105

4-rom
BRA-i: 99 m²
BRA-e: 23 m²
TBA: 10 m²

Boder: 3 stk (Inkl. Walk-in)
Etasjer: 2
Parkering: 2



1. etg.



2. etg.

25 Vist kjøkken, hvitevarer og baderomsinventar medfølger, øvrig møblering og vask/tørk medfølger ikke. Radiatorer for oppvarming plasseres etter varmeberegningsprinsipper og/ eller byggbarhet. Ventilasjonsanlegg, sikringskap, evt. bereder og fordelerskap for VVS vises ikke på denne tegningen, men vil plasseres hensiktsmessig i boligen.

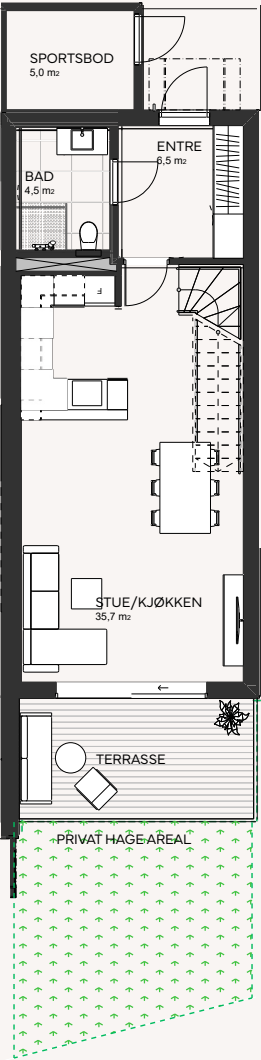
Gang, bod og bade vil ha nedsenket himling for tekniske føringer. Det kan forekomme tekniske føringer ved inkassinger og nedføringer i øvrige arealer, dette syntes ikke på tegning. Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger, tekniske føringer mm. BRA-e inneholder sportsbod og carport.

HAVRELY

H 106

6-rom
BRA-i: 121 m²
BRA-e: 23 m²
TBA: 10 + 15 m²

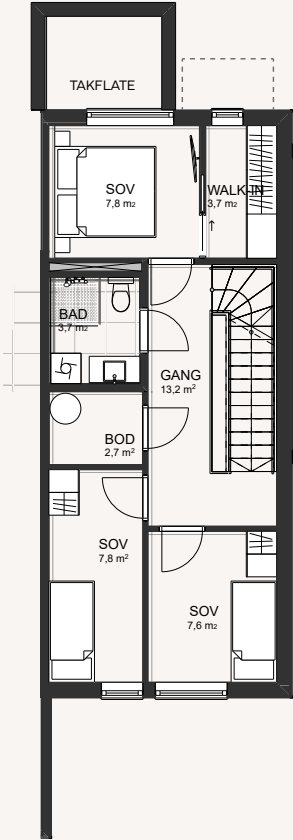
Boder: 3 stk (Inkl. Walk-in)
Etasjer: 3
Parkering: 2



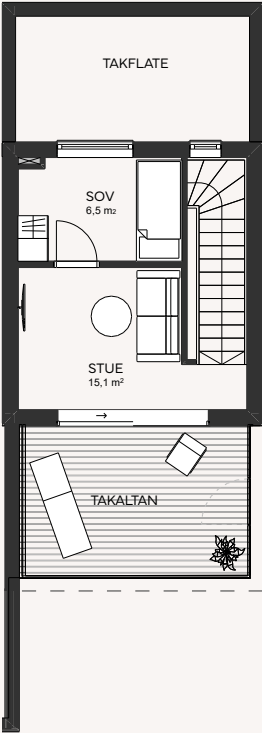
1. etg.

Vist kjøkken, hvitevarer og baderomsinventar medfølger, øvrig møblering og vask/tørk medfølger ikke. Radiatorer for oppvarming plasseres etter varmeberegningsprinsipper og/ eller byggbarhet. Ventilasjonsanlegg, sikringskap, evt. bereder og fordelerskap for VVS vises ikke på denne tegningen, men vil plasseres hensiktsmessig i boligen.

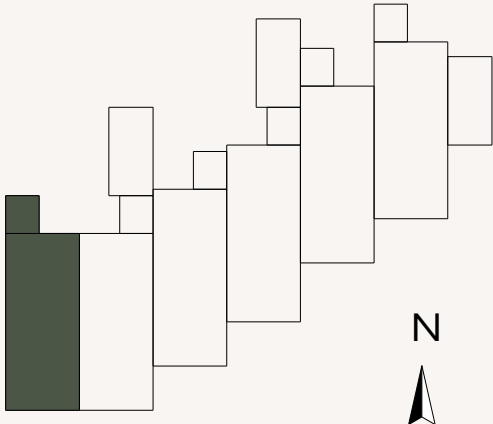
Gang, bod og bade vil ha nedsenket himling for tekniske føringer. Det kan forekomme tekniske føringer ved inkassinger og nedføringer i øvrige arealer, dette syntes ikke på tegning. Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger, tekniske føringer mm. BRA-e inneholder sportsbod og carport.



2.etg.



3. etg.



HAVRELY

Inne 3





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

Boliger som fungerer på alle plan

Løsninger for hverdagslivet blir med deg inn. Du får en entré du kan leve godt med, over seks kvadratmeter med plass til støvler, sko, parkdresser og jakker. I entréen har vi også plassert et av badene – et fullverdig rom med vegghengt toalett, dusj og servant. Her kan både sølete parkdresser, gjørmete støvler – og hunder som er begge deler – bli rengjort før de får slippe inn i huset. Når du først får dette i ditt eget hjem, vil du lure på hvordan du har klart deg uten.

Entréen er adskilt fra stue og kjøkken med en dør – en bevisst løsning for å skape tydelige soner i hjemmet. Den praktiske gangen holdes atskilt fra oppholdsarealet, som er utformet for å gi god romfølelse, rikelig med dagslys og en lun atmosfære preget av kos og hygge. Her får du et funksjonelt kjøkken, god plass til spisebord og en innbydende sofakrok med perfekt avstand til en vegg – ideell for en stor TV.

Endevæggen er en stor glassdør som slipper lyset inn og leder ut til en romslig markterasse, og både inngangsdøren og døren mellom entré og stue har felt av glass. Dette gir deg et hjem med dagslys fra to sider, og en følelse av kontakt med utearealene uansett hvilken side av boligen du oppholder deg på.

Fra kjøkkenet fører trappen opp til andre etasje, hvor du finner tre romslige soverom og en praktisk innvendig bod – et ofte undervurdert rom, men som vi i BoMer ser på som en uvurderlig ressurs i en travel hverdag. Her får du også et bad med plass til dusj, vask, toalett og vaske- og tørkesøyle. Hovedsoverommet er bredt og har et walk-in closet på nesten fire kvadratmeter.

Velger du en av boligene med tre etasjer, får du en lys og romslig loftstue, med god plass til sofa, spisebord og TV-løsning. En stor glassdør åpner opp mot en solrik terrasse på ca. 15 m², perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Loftstuen kan også enkelt deles opp dersom du ønsker et fjerde soverom - ideelt for voksende familier eller hjemmekontor.





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

”Jeg ønsker å forstå kundens behov fra starten av

HEV

Da Thomas begynte sin karriere innen eiendom for 10 år siden, var det en helt klar visjon for hva han ønsket å oppnå: Å sikre en sømløs informasjonsflyt fra kontraktsignering til øyeblikket kunden tar i mot nøklene til sitt nye hjem.

HEV boligdesign, ledet av Thomas Bjerk, er ansvarlig for interiørdesignet i prosjektet. Med sin brede erfaring i bransjen har han opparbeidet seg kunnskaper om hvordan man skaper romflyt ved hjelp av nøye utvalgte konsepter.

”Tidlig involvering i prosessen er alltid et pluss, da kan vi planlegge og sammenstille materialer, teksturer og farger, slik at konseptene blir skreddersydd til prosjektets unike behov.”

Når Thomas påtar seg et nytt prosjekt, identifiserer han nøkkelkomponenter som er avgjørende for et vellykket interiørdesign.

”I tilvalgsmøtene er det viktig å kartlegge kundens ønsker for og best mulig tilpasse boligen etter deres behov. Jeg bruker god tid i gjennomgangen av alle tilvalg, og gir veiledning der det er nødvendig for å skape en rød tråd gjennom boligen med materialer og farger som bidrar til best mulig romfølelse.”

Thomas legger stor vekt i å finne optimale løsninger for hver enkelt kunde.

”Hvis kjøper ønsker å flytte stik-kontakter, bytte dørens slagside eller omdisponere vegger for å optimalisere, er vi dedikerte til å imøtekomme disse ønskene for å sørge for at kunden føler seg ivaretatt og får det slik de ønsker.”

Thomas mener det er to områder i boligen som fortjener ekstra oppmerksomhet i utviklingsprosessen, kjøkkenet og baderommet.

”Kjøkkenet og baderommet er de viktigste elementene i en bolig. Fra start ønsker jeg å forstå kunden sine behov slik at de kostnadsfritt kan velge mellom velutviklede konsepter som passer deres ønsker. Vårt mål er å sikre at kundene våre føler seg godt ivaretatt gjennom en kjøpsprosess, samtidig som vi gjør tilvalgsreisen til deres drømmebolig så sømløs som mulig.”



Thomas Bjerk
Boligdesign
HEV



Kjøkkenet



Skreddersydd kjøkken – akkurat slik du det

I Havrely får du muligheten til å skape ditt eget drømmekjøkken - skreddersydd etter din smak og dine behov. Med kvalitetsløsninger fra danske JKE, kjent for sitt tidløse design og solide håndtverk, kan du sette sammen kjøkkenet akkurat slik du ønsker det - med en verdi på inntil 150.000 kroner inkl. mva.

Sammen med våre erfarne samarbeidspartnere hos JKE Lillestrøm får du profesjonell veiledning gjennom hele prosessen – fra første idé til ferdig montert kjøkken.

Godt håndtverk

JKE har siden 1970 satt sin ære i å skape vakre, stilrene kjøkken der livet leves hver dag - og som hjemmets naturlige samlingspunkt.

Fabrikken deres er Nordjylland er full av lidenskapelige medarbeidere som er opptatt av hver eneste detalj.

“Kjøkkenet er familiens samlingspunkt, der vi tilbringer mest tid i hverdagen.

Derfor er det viktig for oss å gi deg trygghet - både i kjøpsprosessen og i de mange årene fremover”.

JKE
NORDIC KITCHEN DESIGN



Kun ment som illustrasjon.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

Kjøkkenet

Et kjøkken fra JKE leveres som standard med en rekke gjennomtenkte og

stilfulle detaljer, blant annet:

- Fronter fra Nordic Silk-serien – velg mellom glatte eller fronter med trestruktur i et bredt utvalg farger, som sort ask, røkt ask, stengrønn, greige og sort.
- Foring helt opp til taket – gir en plassbygd og gjennomført følelse.
- Kjøkkenøy – ideell for sosiale sammenkomster.
- Komplette hvitevarepakke fra AEG, inkludert koketopp, stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap.
- Benkeplate i høytrykkslaminat med rett kant
- Nedfelt vask i sort granittsten

Som standard leverer vi et stilrent blandebatteri i krom fra italienske Tapwell – den perfekte finishen til ditt nye kjøkken.





Baderommet



Baderommet for alle behov

I Havrely har vi lagt stor vekt på å skape et baderom med en varm og innbydende atmosfære. Store fliser, en elegant dusjvegg i glass og en luksuriøs regndusj gir deg en spa-lignende opplevelse hjemme.

Baderomsinnredningen kommer fra en anerkjent leverandør og preges av moderne og stilrent design. Har du egne ønsker, kan du velge blant et bredt utvalg av fliser og møbler for å skreddersy baderommet etter din personlige stil.

Vårt mål er å gi deg et baderom som ikke bare dekker alle praktiske behov, men som også gir deg en følelse av ekte komfort og velvære.

Baderommet - standard



GULVFLIS OG VEGGFLIS
Azuma UP 60 S
60 x 60
Du kan også velge mellom 10 andre fliser i Azuma-serien uten priskonsekvens.



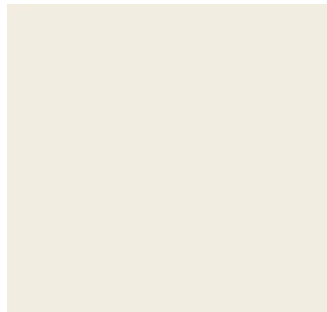
DUSJSONE
Azuma UP 30 S Mosaikk
5 x 5
Du kan også velge mellom 10 andre fliser i Azuma-serien uten priskonsekvens.



VEGGHENGTOUALETT
Villeroy og Boch O`novo
Veggskål med soft close sete
White Alpin



TRYKKNAPP
Geberit Sigma01
Krom betjeningsplate



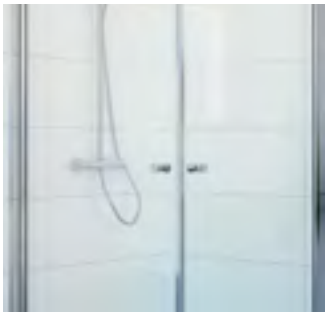
TAK
Bomull SO5O2-Y
To valgfrie farger på vegg med standardmaling er inkludert i tilbudet.



SERVANTMØBEL
Linn bad Hilde servantskap
Servant i heldekkende hvit porselen



VEGGMONTERT DUSJ
Vikingbad Rainshower Tiril
Krom utførelse



GLASSDØRER DUSJ
Vikingsbad Mats
90 x 90 dusjhjørne
Krom detaljer



SERVANTARMATUR
Oras Safira Servantbatteri
Krom utførelse



SPEIL
Linn Bad Hilde speil med LED sidelys
Fargetemperatur: 2855 - 3025K



SLUK DUSJ
Slukrist Sirius
Rustfri AISI 430 børstet Stål

Tilvalg

Du har muligheten til å skreddersy ditt nye hjem med et bredt utvalg av individuelle tilvalg. Velg blant annet peisovn i stuen, alternative veggfarger, gulv, lister, fliser og baderomsinnredning - slik at boligen blir akkurat slik du ønsker.

Hos oss kan du velge blant flere ulike fliser uten at det påvirker prisen. Alle tilvalg bestilles i tilvalsperioden mens prosjektet fortsatt er under oppføring (se egne vilkår).

I tilvalsperioden får du tilgang til en brukervennlig portal hvor du enkelt kan gjøre dine tilvalg. Trenger du veiledning, står vi klare til å hjelpe deg gjennom prosessen.



Ute 4

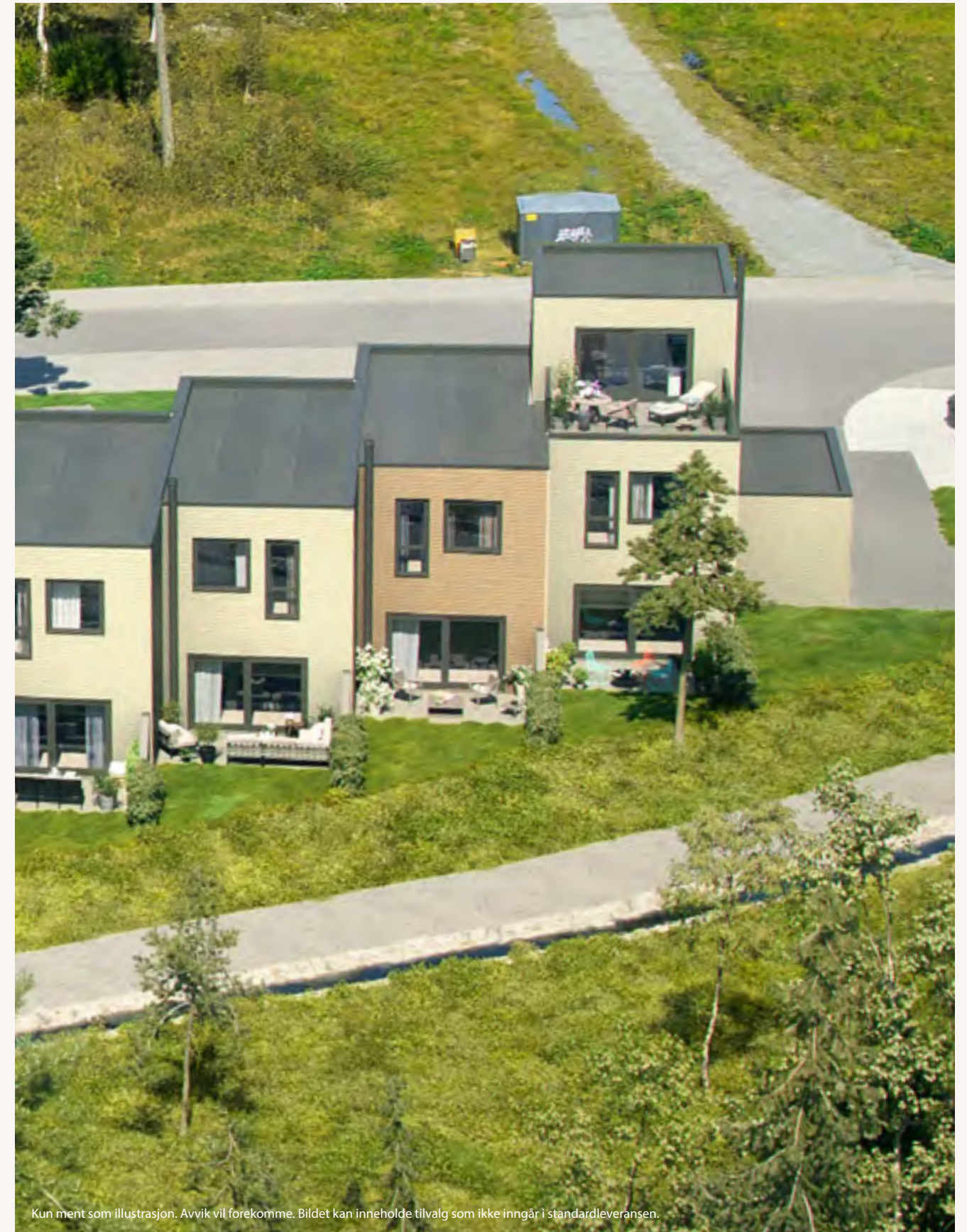


Boliger som fungerer på alle plan

Det nye trinnet i Havrely består av 12 moderne rekkehus som deles opp i 2 salgstrinn og eventuelt byggetrinn. Du kan velge mellom to ulike løsninger – boliger med enten to eller tre etasjer.

De to-etasjers boligene er på ca. 99 kvadratmeter, mens de med tre etasjer tilbyr ca. 121 kvadratmeter. Alle boligene har tre soverom som standard, og de med tre etasjer har mulighet for et fjerde soverom i øverste etasje.

I BoMer bygger vi hjem som fungerer like godt i hverdagen som de ser flotte ut på bilder og tegninger. Det merker du allerede når du står foran inngangsdøren. Et tak over døren gir ly i ruskevær, og rett ved siden av finner du en praktisk sportsbod på ca. fem kvadratmeter. Her får du plass til sykler, barnevogner, akebrett, snøskuffe og ski – alt du trenger lett tilgjengelig, både i forhold til inngang og bil.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.



Takterrasse

Flott takterrasse med utsyn over de fredfulle omgivelsene.

Store vindusflater

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og luftig atmosfære

Markterrasse

Ideelt for solfylte dager eller når man har gjester på besøk.

Private hager

Her er det fritt frem om dere ønsker dere pergola, hekk, trampoline eller frukttre!

Natursti

En fredelig natursti som gir deg og dine gode turmuligheter.





Utviklingen

Havrely er kun starten på det som blir et fantastisk boligområde i Nannestad. Med en kombinasjon av moderne leiligheter, rekkehus og lavblokker, utvikler BoMer et nytt nabolag som vil romme både mangfold og fellesskap. Her legges det til rette for et variert bomiljø, tilpasset ulike behov – enten du er førstegangskjøper, småbarnsfamilie eller ønsker en enklere hverdag.

Området får et gjennomtenkt preg med grønne fellesarealer, trygge gangveier og sosiale møteplasser.

Nærheten til naturen, kombinert med sentral beliggenhet, gjør dette til et ideelt sted å bo for deg som ønsker både ro og god tilgjengelighet.

BoMer utvikler ikke bare boliger – vi bygger hjem med fokus på livskvalitet og gode rammer for fremtiden.

Skisser - fremtidig område





Leveranse

5



Romskjema

ROM	GULV	HIMLING	VEGGER		ELEKTRO	VVS	ANNET
Gang	Flis type Azuma UP 60, 60 x 60 cm. Sokkelflis i gang tilsvarende gulvflis. Gulvlist i fargen bomull (S0502-Y), slett utførelse med synlige spikerhull. Terskel av typen IK M9 093MM type Z.	Gips i himling - sparklet og malt i bomull (S0502-Y) etter K2 iht. NS 3420. Listfritt i overgang vegg/himling.	Gips på vegg sparklet og malt i bomull (S0502-Y) etter K2 iht. NS 3420. Listfritt i overgang vegg/himling samt rundt vinduer. To valgfrie farger på vegg med standardmaling er inkludert i vårt pristilbud etter K2 iht. NS 3420.		Varmekabler iht. NEK 400. 4 stk spotter pr bad m/ dimmer. Stikkontakter iht NEK 400:2018 av typen SG install hvit.		Ytterdør leveres i bomull (S0502-Y), typen Catavu 1 glass i slett/ glatt finish. Ytterdør leveres med FG-godkjent lås, typen Dublin. Innerdør fra gang til stue/kjøkken med 1 speil i glass av typen Swedoor Unique GW01L i Hvit. Geriker og karmer i slett utførelse, fargen bomull (S0502-Y) med synlige spikerhull.
Stue	Cappuchino Eik Cello 1-stavs børstet mattlakkert 14 mm. Gulvlist i fargen bomull (S0502-Y), slett utførelse med synlige spikerhull. Terskel av typen IK M9 093MM type Z.	Gips i himling sparklet og malt i bomull (S0502-Y) etter K2 iht. NS 3420. Listfritt i overgang vegg/himling samt rundt vinduer.	Gips på vegg sparklet og malt i bomull (S0502-Y) etter K2 iht. NS 3420. Listfritt i overgang vegg/himling. To valgfrie farger på vegg med standardmaling er inkludert i vårt pristilbud etter K2 iht. NS 3420.		Varmekilde i stue og kjøkken leveres som elektrisk. 1 stk. takpunkt og dimmer, ellers brytere av typen SG install hvit. Belysning gjøres som tilvalg. Stikkontakter iht NEK 400:2018 av typen SG install hvit. Boligene Leverers med punkt for trådløst nettverk etter NEK700 i stue.		Innerdør fra gang til stue/kjøkken med 1 speil i glass av typen Swedoor Unique GW01L i Hvit. Vindu leveres i antrasittgrå (RAL 7016) med isolerglass i henhold til prosjektets energiberegninger. Geriker og karmer i slett utførelse, fargen bomull (S0502-Y) med synlige spikerhull. Trapp leveres med åpne trinn i snøhvit eik og med hvitmalt rekkverk, håndløper og spiler, av typen Fauna trapp fra Stryntrappa.

ROM	GULV	HIMLING	VEGGER		ELEKTRO	VVS	ANNET
Kjøkken	Cappuchino Eik Cello 1-stavs børstet mattlakkert 14 mm. Gulvlist i fargen bomull (S0502-Y), slett utførelse med synlige spikerhull. Terskel av typen IK M9 093MM type Z.	Gips i himling sparklet og malt i bomull (S0502-Y) etter K2 iht. NS 3420. Listfritt i overgang vegg/himling.	Gips på vegg sparklet og malt i bomull (S0502-Y) etter K2 iht. NS 3420. Listfritt i overgang vegg/himling samt rundt vinduer. To valgfrie farger på vegg med standardmaling er inkludert i vårt pristilbud etter K2 iht. NS 3420.		Varmekilde i stue og kjøkken leveres som elektrisk. 1 stk. takpunkt og dimmer, ellers brytere av typen SG install hvit. Belysning gjøres som tilvalg. Stikkontakter iht NEK 400:2018 av typen SG install hvit.	Som standard leveres armatur av typen Tapwell RT2 984 i krom.	Vindu leveres i antrasittgrå (RAL 7016) med isolerglass i henhold til prosjektets energiberegninger. Geriker og karmer i slett utførelse, fargen bomull (S0502-Y) med synlige spikerhull. Kjøkkeninnredning leveres fra JKE tilsvarende en verdisjekk på 150.000,- per bolig ink. Mva. Kjøper kan fritt disponere summen slik de ønsker. En standardleveranse fra JKE kan se slik ut: Fronter fra Nordic Silk-serien – velg mellom glatte eller trestruktur-fronter i et bredt utvalg farger, blant annet sort ask, røkt ask, stengrønn, greige og sort. Kjøkkenøy – ideell for sosiale sammenkomsterKomplett hvitevarepakke fra AEG, inkludert koketopp, stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap. Benkeplate i høytrykkslaminat med rett kant. Nedfelt vask i sort granittstein. Røros vifte montert under overskap for balansert ventilasjon. Dersom det er ønskelig med annen kjøkkenleveranse er uttrekkspris på 112.000,- ink mva.
Soverom	Cappuchino Eik Cello 1-stavs børstet mattlakkert 14 mm. Gulvlist i fargen bomull (S0502-Y), slett utførelse med synlige spikerhull. Terskel av typen IK M9 093MM type Z.	Gips i himling sparklet og malt i bomull (S0502-Y) etter K2 iht. NS 3420. Listfritt i overgang vegg/himling samt rundt vinduer.	Gips på vegg sparklet og malt i bomull (S0502-Y) etter K2 iht. NS 3420. Listfritt i overgang vegg/himling. To valgfrie farger på vegg med standardmaling er inkludert i vårt pristilbud etter K2 iht. NS 3420.		1 stk. takpunkt og dimmer, ellers brytere av typen SG install hvit. Belysning gjøres som tilvalg. Stikkontakter iht NEK 400:2018 av typen SG install hvit.		Hvite innerdører av typen Swedoor Easy GW m/ demplist. Dørvrider i krom av type Torino. Vindu leveres i antrasittgrå (RAL 7016) med isolerglass i henhold til prosjektets energiberegninger. Geriker og karmer i bomull (S0502-Y) med synlige spikerhull.

ROM	GULV	HIMLING	VEGGER		ELEKTRO	VVS	ANNET
Bad	Flis type Azuma UP 60S 60 x 60 cm. Flis type Azuma UP 60S 5x5 mosaikk I lokal nedsenket dusjsone.	Gips i himling sparklet og malt i Bomull (S0502-Y). Listfritt i overgang vegg/himling.	Flis type Azuma UP 60S 60 x 60 cm. Listfritt i overgang vegg/himling.		Varmekabler iht. NEK 400. 1 stk. takpunkt og dimmer, ellers brytere av typen SG install hvit. 4 stk spotter pr bad m/ dimmer. Stikkontakter iht NEK 400:2018 av typen SG install hvit.	Vegghengt toalett i white alpin med soft close fra Vil-leroy og Boch O`novo. Krom betjeningsplate fra Gebgrit av typen Sigma01. Servantbatteri fra Oras Safira i krom. Dusjarmatur fra Vikingbad av typen Tiril Rainshower i krom. Dusjhjørne i glass med krom detaljer fra Vikingbad, type Mats 90 x 90 cm. Sentersluk i børstet stål.	Hvite innerdører av typen Swedoor Easy GW m/ demplist. Dørvrider i krom av type Torino. Geriker og karmen i slett utførelse, fargen bomull (S0502-Y) med synlige spikerhull. Baderomsinnredning fra Linn Bad av typen Hilde hvit matt, bredde ut fra størrelse på bad med heldekkende vask i hvit porse-len. Speil med integrert lys fra Linn Bad i samme bredde som innredning.
Bod	Cappuchino Eik Cello 1-stavs børstet mattlakkert 14 mm. Gulvlist i fargen bomull (S0502-Y), slett utførelse med synlige spikerhull. Terskel av typen IK M9 093MM type Z.	Gips i himling sparklet og malt i Bomull (S0502-Y).	Gips på vegg sparklet og malt i bomull (S0502-Y) etter K2 iht. NS 3420.		1 stk. takpunkt og dimmer, ellers brytere av typen SG install hvit. Belysning gjøres som tilvalg. Stikkontakter iht NEK 400:2018 av typen SG install hvit.	Varmtvannsbereder av typen OSO Saga, 200l med ekspansjonskar.	Hvite innerdører av typen Swedoor Easy GW m/ demplist. Dørvrider i krom av type Torino. Geriker og karmen i bomull (S0502-Y) med synlige spikerhull. Synlig kanal- og rørføringer kan forekomme og kan redusere bodens lagringskapasitet.

Garderobeskap/skyvedørsfronter	Det leveres ikke garderobeskap som standard. Der salgstegningen viser stiplede skap, er dette kun å regne som en illustrasjon av mulig skapplassering i boligen. Garderobebeskap/skyvedørs-garderobe kan der det er tilstrekkelig plass i dybden og bredden bestilles som tilvalg mot tillegg i pris.
Nedforinger	I enkelte områder av huset vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områdene bli gipshimling og redusert takhøyde.

Leveransebeskrivelse

1. GENERELT

Denne beskrivelsen må leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av huset. Det samme gjelder øvrige dokumenter i salgsprospektet.

De tekniske løsningene skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK17. Under detaljprosjektering kan det bli mindre endringer ved prosjektet. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter Selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

2. INNVENDIG LEVERANSE

Kjøkken
Kjøkkeninnredning leveres fra JKE Design I Lillestrøm til en verdisekk inkludert frakt og montering tilsvarende kr 150.000,- inklusive mva per hus. Kjøper står «fritt» til å disponere summen og gjøre tilvalg etter eget ønske såfremt krav til enkelte rom ivaretas mht. søknad om brukstillatelse og ferdigattest.

Dersom det gjøres tilvalg utover verdisekken på kr 150.000,- faktureres kjøper dette. Kontakt megler for komplette kjøkkentegninger fra JKE.

Kjøkken kan også leveres av KEO og Norema i Drammen, med samme økonomiske ramme som nevnt ovenfor. Ønskes kjøkkenleveranse fra andre leverandører enn disse tre, gjelder en fast uttrekkspris på kr 112.000,- inkludert mva.

Høydepunkter i en standard leveranse fra JKE inkluderer:
Fronter fra Nordic Silk-serien – velg mellom glatte eller trestruktur-fronter i et bredt utvalg farger, blant annet sort ask, røkt ask, stengrønn, greige og sort.
Kjøkkenøy – ideell for sosiale sammenkomster.
Komplett hvitevarepakke fra AEG, inkludert koketopp, stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap.
Benkeplate i høytrykkslaminat med rett kant.
Nedfelt vask i sort granittstein.
Røros vifte montert under overskap for balansert ventilasjon.

Foring til tak for overskap leveres som standard, det kan forekomme kanaler for lufting innvendig i bakkant eller på oversiden av overskapene ut mot frontvegg i rekkehuset, samt inn i ventilasjonsaggregat eller sjakt. Det kan forekomme inkassinger innvendig i skap, og i noen tilfeller elektriske eller vvs intallasjoner i kjøkkenskap.

Som standard leveres ettgreps blandebatteri i krom fra italienske Tapwell av typen RT2 984.

Bad
På bad leveres baderomsinnredning type Linn Hilde hvit matt med skuffer og heldekkende vask i hvit porselen. På grunn av krav til tilgjengelighet og plassbehov til dusj, toalett og vaskemaskin/tørketrommel, vil bredde på baderomsinnredningen først fremkomme ved detaljprosjektering. Det kan velges blant flere standard farger på fronter på baderomsinnredningen som tilvalg mot tillegg i pris. Det leveres speil med lys fra Linn Bad.

Annen leveranse bad
- Vegghengt toaletter i hvit farge med innebygd sisterne med soft close fra Villeroy og Boch O´novo i farge white alpin.
Betjeningsplate fra Gebrit i krom.
- Servantbatteri fra Oras Safira i krom.
- Dusjbatteri fra Vikingbad, type rainshower Tiril med rundt dusjhode i krom.
- Dusjvegger i glass (dusjhjørne) fra Vikingbad Mats 90x90cm i krom.
- Senterluk i børstet stål.

Som tilvalg er det mulig å velge andre, dusjvegger, dusjbatterier/-garnityr, servantbatterier og servantmøbler innenfor plassbegrensningene og gjeldende regler.

Gulv
Cello Eik hvit Cappuccino 1-stavs eikeparkett, børstet, mattlakkert leveres i tørre oppholdsrom som stue, kjøkken og soverom. Slette gulv og dørkarmister i fargen bomull (S0502-Y) med synlige

spikerhull.

Fliser
Fliser leveres i våtrom og gang/entré.
- Azuma UP60S 60 x 60, gulv – gang m/ sokkelflis.
- Azuma UP60S 60 x 60, vegg og gulv – baderom.
- Azuma UP60S 5 x 5 mosaikk lokal nedsenk i dusj.

Vegger
Stue, kjøkken, soverom, bad, gang, bod: Gips på vegger, sparklet og malt i bomull (S0502-Y) etter K2 iht, NS 3420. To valgfrie farger på vegg med standardmaling er inkludert i vårt pristilbud.
Listefritt i overgang vegg/himling samt rundt vinduer.

Himling
Stue, kjøkken, soverom, bad, gang, bod: Gips i himling sparklet, fuget og malt i Bomull (S0502-Y) etter K2 iht NS 3420. Listefritt i overgang vegg/himling med ca 2 cm maling ned på vegg.

I enkelte områder av huset vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områdene bli gipshimling og redusert takhøyde.

Dører

Innerdør
Innerdør fra gang til stue/kjøkken med 1 speil i glass av typen Swedoor Unique GW01L i Hvit.

Hvite innerdører av typen Swedoor Easy GW m/ demplist. Dørvrider i krom av type Torino.
Geriker, karm og foringer med synlige spikerhull i fargen bomull (S0502-Y)
Ytterdør

Ytterdør leveres i bomull (S0502-Y), typen Catavu 1 glass i slett/ glatt finish. Ytterdører leveres med FG-godkjent lås, type Dublin.

Trapp
Fauna trapp fra Stryntrappa med snøhvite eiketrinn og hvitmalt rekkverk, håndløper og spiler.

Vinduer/vindusdører

Vindu og balkongdører leveres i antrasittgrå (RAL 7016) med isolerglass i henhold til prosjektets energiberegninger. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom innvending gulvnivå til balkong.

Garderobe
Det leveres ikke garderobeskap som standard. Der salgstegningen viser stiplede skap, er dette kun å regne som en illustrasjon av mulig skapplassering i boligen. Garderoebeskap/skyvedørgarderobe kan der det er tilstrekkelig plass i dybden og bredden bestilles som tilvalg mot tillegg i pris fra JKE.

3. BYGNING

Yttertak
Takpapp/ Shingel i sort farge med nedløp og beslag i tilsvarende farge.
Takrenner, nedløpsrør, vindusbeslag og øvrige beslag leveres i sort farge og plasseres etter detaljprosjektering.

Kledning
Systembehandlet utvendig panel med et strøk grunning og 1 strøk systembehandlet maling. (Liggende) dobbelfals 148 x 19 iht. tegning.
Det vil forekomme synlige etasjeskiller.

Terrassegulv og balkonger
Balkonger leveres hvor det er illustrert med

terrassebord i trykkimpregnert trevirke. Rekkverk på balkonger leveres med spiler i stål, fargen sort.
Balkongenes bruttoareal fremkommer på plantegning.

Grunn og fundamenter
Støpt plate med isolasjon på stabil grunn.

Bæresystemer, yttervegger, dekker mv. Tradisjonelle yttervegger iht. gjeldende krav og u-verdier. Innvendig side med gipsplatekledning. Betongvegger under terreng. Alle innvendige veggoverflater er sparklet og malt etter K2 iht. NS 3420. Innvendige skillevegger i tradisjonelt bindingsverk med isolasjon og gipsplatekledning. Dimensjoner avhenger av funksjon og tilpasninger. Justeringer vil forekomme og blir avklart når detaljprosjektering er ferdig.

Isolerte etasjeskiller i trebjelkelag. Undergulv av gulvspen og 1-stavs eikeparkett i oppholdsrom, med unntak av våtrom og entré, hvor det leveres fliser.

Innervegger og overflater mv
I enkelte området av huset vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. Dette forsøkes primært lagt til rom som bad, bod og gang m.fl. Vertikale og horisontale innkassinger for tekniske føringer skal tilstrebes anlagt på minst mulig synlig måte.

Bod leveres med ubehandlet gips.

Isolasjon i alle innervegger.

4. VVS

Sanitær
Det leveres komplette rør- og ventilasjonstekniske installasjoner for boligen iht TEK 17. Rørføringer skal leveres skjult, eventuelt innkasset i gips som sparkles og males, med inspeksjonsluke/ ventilasjonsluke der dette er påkrevd.

Det monteres komplett opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad. En 200 liters bereder fra OSO med ekspansjonskar for varmtvann plasseres i innvendig bod. Nødvendige fordelerskap plasseres iht tekniske forhold og avklares etter detaljprosjektering.

Oppvarming
Varmekabler i rom med flis iht. NEK 400, både baderom og gang.
Varmekilde i stue og kjøkken leveres som elektrisk.
Stålpipes leveres i stue, peis kan leveres som tilvalg.

Ventilasjon
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med god gjenvinningseffekt iht. gjeldende forskrifter i alle boligene. Tilluft og avtrekk foretas gjennom ventiler. Avtrekk fra kjøkken og baderom iht. plantegning. Tilluft i øvrige rom iht TEK17.

5. ELEKTROINSTALASJONER

Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK400. Anlegget leveres som skjult anlegg. Anlegg på brann og lydvegger/ tak leveres åpent (på vegg/tak). Elektrotegning utarbeides av entreprenør i forbindelse med detaljprosjektering som viser standard plassering av punkter i boligen. Anlegget leveres dimensjonert for elektrisk oppvarming. Det leveres kombiskap (svakstrøm og sterkstrøm)

med overbelastningsvern (hovedsikring), jordfeilautomater, ringetransformator og dobbel stikkontakt.

Støpsler
Stikkontakter leveres innfelt av type SG Install hvit.

Brann
Anlegg på brann og lydvegger/tak leveres som åpent anlegg. Alle med jording og barnesikring. Elektromateriell leveres i hvit utførelse som standard.
Brann- og røykvarslersystem 230V m/batteri seriekoblet i henhold til gjeldene forskrift for bolig.

TV
Boligene Leverers med punkt for trådløst nettverk etter NEK700 i stue. Kjøper må selv besørge bestilling/tilknytning av data og teleløsninger. Kapasitet/ ledig punkt må selv avklares av kjøper med leverandører.

TV-plasseringer som er vist på plantegning er kun ment som et forslag til TV-plassering, dvs. uten kablet løsning og uten stikkontakter. Stikkontakter for kjøpers plassering av TV/stereo må derfor påregnes som tilvalg dersom NEK400 sin standard dekning og antall stikkontakter ikke er tilstrekkelig. Flere uttak for TV/data, design og belysing kan leveres som tilvalg.

Belysning
Alle rom utenom bad og gang får 1 stk takpunkt klargjort for lampe.
Bad og gang får 4 stk takspotter m/ dimmer. Annen belysning kan leveres som tilvalg. 1 stk utelampe type SG Artes opp/ned e.l i sort utførelse med Astro-ur for automatisk styring av utelys.

6. ANDRE INSTALLASJONER

Det leveres utekran med

kaldtvannstilkobling (endelig plassering av entreprenør når detaljprosjektering er utført.

Det lereveres 1 stk 6 kg. Pulverapparat per bolig.

7. UTENDØRS

Inngangspartier og hagearealer
Inngangspartier leveres som asfalt.

Det blir levert 1 stk postkasse per enhet, plasseres iht. tekniske forhold og avklares etter detaljprosjektering.

Grønne flater leveres hovedsakelig som ferdigplen.

Sti, vei- og parkeringsareal
Innkjøring er asfaltert. Øvrige areal leveres med grusdekke.

Infrastruktur i grunnen
Overvann og vann fra takrenner dreneres til terreng. Vann og avløp blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

Kabler for sterkstrøm føres i grøfter fram til hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap.

Plassering av lysmaster og strømskap avgjøres av valgt entreprenør i samarbeid med leverandør på elektro/ EL.

Overvannshåndtering
Håndtering av overvann og takvann er ikke detaljprosjektert ved utarbeidelse av leveransebeskrivelsen. Antatt håndtert på egen tomt direkte i grunn uten ytterligere tiltak.

8. TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at

byggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Det kan ikke gjøre endringer på husenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endring av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, elektro, vann og avløp. Det kan. Ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/

endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av Selger.

Alle tilvalg og endringer avtafestes direkte mellom kjøper og totalentreprenør. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av tilvalg og endringer. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto eller vil bli fakturert direkte fra totalentreprenør. Tilvalg kan bli fakturert ved bestilling mot garantistillelse etter bustadoppføringslova § 47, etter nærmere vilkår fastsatt av Selger eller totalentreprenør.

9. ØVRIGE OPPLYSNINGER

Bebyggelsens arealer
Arealene som er oppgitt er internt bruksareal (BRA-i) i henhold til NS 3940:2023+AC:2024. Internt bruksareal (BRA-i) er det samlede arealet av boligen som ligger innenfor ytterveggene av hovedenheten, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme.

Arealene for det enkelte hus, rom, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik. Det vil også komme rørføringer og sjakter i boligene som ikke er vist på tegning. Det samme gjelder terskler og nivåforskjeller. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vestenlige avvik.

FDV-dokumentasjon
Til hvert hus leveres en brukerinstruks med FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Denne vil blant annet innehold en drift og vedlikeholdsintstruks hvor det fremgår hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet. I

tillegg en oversikt over kontaktpersoner// firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider. FDV-dokumentasjonen kan leveres webbaset.

10. ØVRIGE OPPLYSNINGER

Offentlige avgifter og gebyrer

Tilknytningsavgifter for vann, avløp og elektrisk installasjon leveres av selger .

Generelle forbehold

Prosjektet er pr. i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om husene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og husene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Boligene leveres etter gjeldende byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 17), og øvrige gjeldende lover og forskrifter. Gjeldende arealplaner og rammetillatelse legger overordnede føringer for utformingen av boligene og utearealene.

Selger har videre rett til, uten at kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som ansees som hensiktsmessige og/eller nødvendige, som ikke forringer prosjektet eller husenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer og materialvalg i og på husene. Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonene uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det gjøres oppmerksom på at Isolert glass får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset, noe som kan medføre at man av og til får utvendig dugg på glasset. Mindre riper i glass, som ikke kan sees på 2 meters hold, og hvor det ikke benyttes ekstra lyssetting for å fremheve ripene, ansees ikke som reklamasjonsberettiget. Ettersom treverk er et levende materiale, anses heller ikke mindre sprekker og moderat knirking i treverket, som reklamasjonsberettiget.

Trappene er produsert etter mål og det blir alltid tatt høyde for vinkler og mindre ujevnheter i vegger og gulv. Glipper på fra 5 – 15 mm mellom trapp og vegger/gulv må derfor kunne påregnes. Overgangslister, fuging og listing kan eventuelt bøte på dette, men er normalt sett kjøpers ansvar, om ikke annet er avtalt i forkant. Ved montering vil det nesten alltid bli foretatt tilpasninger og utbedringer på stedet. Flikkmaling og lakkering er tillatt og dette vil/kan bli synlig. Det anbefales generelt ikke å ikke ha varme under trapp (spesielt lukkede trapper) da varmen kan forårsake merk knirk og lyd i trappen. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran. Salgsprospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsskisser og datagenererte bilder, som kan avvike noe fra endelig

leveranse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, husenes plassering på tomten og utsiktsforhold.

Illustrasjoner i salgsprospektet er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler på møblering, fargevalg, plantekasser, utebøblement og øvrig beplantning. Utstyr/standard leveres av det som fremgår av leveransebeskrivelsen. På Salgstegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobe i gang/entré og på soverom, vaskemaskin på badsom og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsprospektet og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måling.

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

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte eller stedlige malte produkter.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Boligene leveres ryddet og byggrensjort. Dette innebærer at det vil kunne være rester av finstøv etter at det er vasket.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i leveransebeskrivelse. For øvrig gjelder øvrige forbehold omtalt andre steder i salgsdokumentasjonen.

Oslo, 21.05.25



Salgsoppgave

Generell informajon om prosjektet

Om prosjektet
Nå kommer endelig de siste 6 enhetene i Havrely for salg.

I Havrely lanseres 12 moderne rekkehus med høye kvaliteter og tidløst design. Nå er de siste 6 rekkehusenhetene for salg, med smarte og romslige planløsninger – tilpasset livets store og små opplevelser. Boligene blir over to eller tre etasjer med 3 eller 4 soverom og varierte størrelser fra 99 - 121 kvm. Det blir private uteplasser, takterrasser på de største boligene og fine fellesområder vendt mot friområde / skiløypa!

Alle boligene leveres med et kvalitetskjøkken fra JKE eller annen leverandør, inkludert en romslig kjøkkenøy med bred koketopp og integrert ventilator – perfekt for å tilberede familiemiddager eller invitere venner på besøk. I tillegg får boligene to stilrene bad med store fliser og kvalitetsmøbel fra Linn Bad eller annen leverandør.

Boligene har nøye gjennomtenkte og åpne planløsninger med romslige oppholdsrom som gir god plass både til sosialt samvær og privatliv.

Ved å velge en bolig i et BoMer-prosjekt, får du ikke bare et hjem, men også tilgang til et fellesskap som gir både ekstra plass og

livsglede. Området vil for øvrig bli etablert med blant annet gode lekeplasser, gangstier og felles uteområder. Her er naturen tett på, samtidig som et godt utbygd offentlig kommunikasjonsstilbud sørger for at du kommer til Oslo Lufthavn Gardermoen, Lillestrøm og Oslo på kort tid. Innen gangavstand finner du barnehager, skoletilbud for alle skoletrinn, rikelig med fritidsaktiviteter for sommer og vinter og butikker og servicetilbud.

Her blir det godt å bo og vokse opp og tilrettelagt for en enkel hverdag!

Ta kontakt med megler for visning i visningsbrakke og registrer deg gjerne også som interessent, så vil vi holde deg løpende orientert om prosjektet og fremdriften.

Prisinformasjon

For prisliste se boligvelger eller finn-annonse.

Generell orientering
TEK 17 og NEK 400, nyeste utgave, ligger til grunn for all prosjektering.

Areal fra - til
BRA - i: 99 - 121 m²
BRA - e: 23 - 23 m²

Garasje/ Parkering
1 parkering i carport og en parkering på tomt. Det finnes ingen

gjesteparkeringsplasser i prosjektet.
Boder
Gode oppbevaringsmuligheter i både utvendig sportsbod og innvendig bod.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 3. kvartal 2026. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende og vil være avhengig av salgsfremdrift og byggestart.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst

14 dagers skriftlig varsel. Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse forel. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse foreligger.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Selger skal overlevere eiendommen i byggregnet stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/ eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/ eller mangler som blir protokollert under overtakelsen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for

eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Forsikringsselskap
Utbygger forplikter seg til å holde prosjektet forsikret gjennom hele byggeperioden. Den enkelte kjøper må tegne egen hus- og innboforsikring fra og med overtakelsestidspunkt.

Tomtetype
Eiet

Fellesareal/ utomhus/ infrastruktur
Tomten er pt. ikke fradelt så endelig tomtestørrelse er ikke fastsatt. Tomten vil være felles tomt for sameiet og vil opparbeides i henhold leveransebeskrivelse, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Sameiet/ økonomi
Omkostninger
15 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
5 000 (Startkapital til sameiet)
10 000 (Stiftelsesgebyr sameie og etablering tv/ internett)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

31 350 (Omkostninger totalt)

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Info eiendomsskatt Nannestad kommune har pt. ikke innført eiendomsskatt

Informasjon formuesverdi
Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten

etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom “primærbolig” (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og “sekundærbolig”. Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Tilbud på lånefinansiering
Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Organisasjonsform
Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 12 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt,

samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.	beplantning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.	seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/ gebyrer.	dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til.	Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som “god standard” etc.
Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.	2018/ 765651-2/ 200 15.05.2018 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	Adgang til utleie Det vil ikke være begrensninger for utleie av boenheten i sin helhet.	Generelle kjøpsbetingelser Lovanvendelse Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.	Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.	Betalingsbetingelser Forskudd på kr. 200.000,- innbetales umiddelbart etter signering av kontrakt. Resten av kjøpesummen sammen med omkostninger og evt. tilvalg skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.
Stipulerte felleskostnader inkluderer Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader fremkommer i budsjett.	2023/ 512037-1/ 200 19.05.2023 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver allmennheten Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nannestad Kommune orgnr. 964950202 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	Radonmåling Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/ m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/ m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.	Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.	Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.	Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.
Vedtekter/ husordensregler Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/ eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.	2023/ 512037-2/ 200 19.05.2023 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver allmennheten Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nannestad Kommune orgnr. 964950202 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	Vei, vann og avløp Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.	Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.	Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, “møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.	Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.
Offentlige forhold	Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/ eller forelegg.	Reguleringsplan og rammetillatelse Området eiendommen ligger i er regulert til boligbebyggelse. Eiendommen omfattes av reguleringsplan “Havrehagen, gbnr. 26/ 139 m.fl.” Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.	Salgsbetingelser og kjøpstilbud Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/ skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.	Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, “møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.	Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.
Tinglyste heftelser Følgende er tinglyst på eiendommen: 2018/ 765651-1/ 200 15.05.2018 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Bestemmelse om oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon og tilhørende ledninger m.m Bestemmelse om bebyggelse og	Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest	Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.	Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen		Arealberegninger Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/ beregnet av selger/ arkitekt med bakgrunn i tegninger. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Forbehold fra utbygger Selger tar følgende forbehold før byggestart vedtas: Oppnådd salg av 4 av 6 rekkehus Igangsettingstillatelse (byggningsarbeider) er gitt innen 30.01.26 Byggelånsbank godkjenner åpning av byggelån. Nevnte forbehold skal være avklart innen 30.01.26. Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forøvrig forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten	som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt. Tilvalg og endringer Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/ eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/ endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova §44. Selger utarbeider en tilvalg-/ endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører. Kjøper 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. Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.	Salg av kontraktsposisjoner Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 40 000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/ meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/ meglerforetakets samtykke. Avbestilling Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling. Viktig informasjon Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte	kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er - Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet/ overtakelse. - Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for. - Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/ entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/ entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.). Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve. Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve: 1. dagmulkt 2. heve avtalen 3. kreve erstatning 4. tilbakeholde deler av kjøpesum Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold	ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/ i området frem til arbeidene er ferdigstilt. Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen. Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til mindre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, der den generelle standard ikke reduseres. Kjøper aksepterer uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Det tas forbehold om skrivefeil og trykkfeil i prospekt. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet. Trematerialer er et levende materiale, som beveger eg avhengig av temperatur, fukt og andre ytre påvirkninger. Vi gjør derfor oppmerksom på at sprekker, krymping og svelling som forårsakes av trekonstruksjonen ikke utgjør	reklamasjonsgrunn. Alle illustrasjoner, digitale og trykte, benyttet i markedsføring av boligene er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Illustrasjonene kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt viser ikke tilgjengelighetskrav, men boligene bygges i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Boliger uten soverom i inngangsetasjen regnes ikke som tilgjengelige. Boliger i andre etasje kan oppfylle tilgjengelighetskrav innvendig, men adkomst er via trapp. Moderne boliger har balansert ventilasjon, det medfører at boligen vil ha sjakter, rør og kanalføringer som ikke er synlige i illustrasjonene eller på tegningene. I forbindelse med elektro, tv, data, vann/ sanitær, fjernvarme og ventilasjon, kan det forekomme inspeksjonsluker. Det vil være synlige fordelerskap for elektro og vvs installasjoner i boligen. Alle arealer beregnes på grunnlag av tegninger fra arkitektens system, det kan derfor forekomme mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter og liknende, uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.
---	---	---	---	--	---

Møbler som vist på salgstegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen, det samme gjelder for ekstra kjøkkeninnredning vist på enkelte bilder og illustrasjoner.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Finansieringskontroll

Dersom ikke annet avtales forutsettes det at kjøper foreviser bekreftelse på finansiering samtidig som kjøpsbekreftelse/ bud registreres.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Oppdragsansvarlig

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt,
Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato
26.juni.2025



Vedtekter

V E D T E K T E R for <Sameiet Havrely>, (org. nr. <organisasjonsnummer>)		Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte:	
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.		• bod • garasje/carport • privat terrasse/hagearealer	
Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/ selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsssøknad, fradeling av matrikler, av selger ønsket endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall eierseksjoner, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.		De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Det tas forbehold om annen organisering av garasje/carport og privat terrasse/ hagearealer. For uteparkeringsplassene planlegges det for at det blir en vedtektsfestet rett for alle seksjonseierne til å disponere en uteparkeringsplass, se mer i disse vedtektene.	
1. Navn		2. Rettslig disposisjonsrett	
1.1 Navn og opprettelse Sameiets navn er Sameiet Havrely. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.		2.1 Rettslig disposisjonsrett (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. (2)Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.	
1.2 Hva sameiet omfatter Sameiet er planlagt å bestå av 12 boligseksjoner på eiendommen gbnr. 26/xx i Nannestad kommune (gbnr. blir fastsatt i forbindelse med fradeling av eiendommen fra gbnr. 26/139). Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.		3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer	
		3.1 Rett til bruk (1) Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. (2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde	
		avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. (4) Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, varmepumpe, markise o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Enkelte av boligene har en solskjermingsløsning. Det tillates montert identiske, i type og farge, solskjermingsløsninger i de andre boligene. Oppsetting/montering av parabolantenne er ikke tillatt. (5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører. (6) Renovasjon for boligene ivaretas på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i Næringsseksjonene, skal håndteres separat for Næringsseksjonene.	
		3.3 Ordensregler (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.	
		4. Parkering	
		4.1 Sameiets parkeringsplasser Det er 12 utendørs parkeringsplasser. Det er avtalt rett enerett slik av hver seksjon har enerett til å bruke hver sin utendørs parkeringsplass i 30 år fra sameiet ble opprettet. Hvilken seksjon som har enerett til hvilken parkeringsplass, kommer frem av vedlegg 1 til vedtektene.	
		5. Vedlikehold	
		5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.	
		Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat d) skap, benker, innvendige dører med karmen e) listverk, skillevegger, tapet f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk g) vegg-, gulv- og himlingsplater h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører	
		Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.	
		(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass. (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende	
		konstruksjoner. (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. (8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold. (9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning. (10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren. (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.	
		5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (1) Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.	
		(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.	
		5.3 Ombygning og endring av egen seksjon (1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjananse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. (2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.	
		6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	

6.1 Felleskostnader	7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar. Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken. Det gjelder likevel ikke kostnader til forretningsførsel, revisjon og regnskap, fiber/kabel-tv og styrehonorar som fordeles med like deler på hver av seksjonene.	7.1 Mislighold Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.
6.2 Betaling av felleskostnader	7.2 Pålegg om salg Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
6.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse	7.3 Fravikelse Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.
6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad	8. Styret og dets vedtak
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.	8.1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt

vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8.2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8.3 Styrets oppgaver

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

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående

en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.
(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres

bekostning.

9.2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt

9.4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

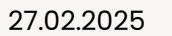
- behandle eventuell årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Eventuelle årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.



Utkast		Pr enhet/ år
Konto	Inntekter	
3600	Felleskostnader drift	300 000
36xx	Kontinggent Velforening	12 000 1000 estimert åravgift pr bolig
3630	Bredbånd/ kabel-tv	11 376 79 pr enhet kun Fiber aksess
3625	Beisetillegg/ vedlikehold	36 000 250 tillegg pr seksjon pr mnd
	Sum Inntekter	<u>359 376</u>
	Kostnader	
6700	Revisjonshonorar	6 000
5330	Styrehonorar	12 000 1000 pr enhet
5400	Arbeidsgiveravgift	1 692
6710	Forretningsførerhonorar	37 500
6792	Andre forvaltningstjenester - HMS	10 500
6200	Elektrisk energi	20 000
6670	Kostnader sameier/ velforening	12 000 1000 estimert årsavgift pr bolig
7500	Forsikringer	60 000 5000 estimert pr enhet
7760	Kommunale avgifter	0
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	86 000
Note 2	Andre driftskostander	<u>82 876</u>
	Sum kostnader	<u>328 568</u>
	Inntekter - kostnader	<u>30 808</u>
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	<u>60 000</u> kr 5000,- pr seksjon
	Endring av disp midler pr. 23/12	<u>90 808</u> Oppstartkapital sameiet
	Antall boliger	12
	Sum m2 BRA bolig	1 276
	Driftskostnad pr. m2/ år snitt	263
	Felleskostnader dridt pr m2/ mnd snitt	22

Vi har satt som forutsetning i budsjettet at kommunen fakturerere kommunale avgifter direkte til alle seksjonseierne. Oppvarming er ikke inkl i felleskostnadene.

Havrely Boligsameie Trinn 1

Note 1	Rep og vedlikehold		Pr enhet/ år
6601	Vedlikehold bygg	0	
6603	Elektro	5 000	
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	25 000	
6613	Vedlikehold ventilasjon	0	
6614	Brannsikring	20 000	
6625	Avsetning vedlikeholdsfond	36 000	Beisetillegg kr. 300,- pr mnd pr seksjon
6630	Egenandeler forsikring	0	
6609	Annet vedlikehold	0	
	Sum rep og vedlikehold	86 000	
Note 2	Andre driftskostnader		
6320	Søppeltømming/ container	5 000	Container
6950	Bredbånd/ kabel-tv	11 376	kr 79,- pr mnd Fiber aksess
6380	Vaktmestertjenester	0	
6381	Renholdskostnader	0	
6382	Snøbrøyting/ strøing/ feiing	55 000	
6874	Årsmøte	10 000	
7770	Bank og kortgebyr	1 500	
	Sum driftskostnader	82 876	
	Antall boliger	12	

Havrely Boligsameie Trinn 1

Hus	Seksjons nr	Areal m2 BRA	Felleskost pr mnd	Kontinggent velforening	Beise tillegg	Fibes Aksess tillegg	Totalt pr mnd
H101	1	121	2 371	83	250	79	2 700
H102	2	99	1 940	83	250	79	2 269
H103	3	99	1 940	83	250	79	2 269
H104	4	99	1 940	83	250	79	2 269
H105	5	99	1 940	83	250	79	2 269
H106	6	121	2 371	83	250	79	2 700
H107	7	121	2 371	83	250	79	2 700
H108	8	99	1 940	83	250	79	2 269
H109	9	99	1 940	83	250	79	2 269
H110	10	99	1 940	83	250	79	2 269
H111	11	99	1 940	83	250	79	2 269
H112	12	121	2 371	83	250	79	2 700



Fordeler ved å kjøpe nybolig fra BoMer

Den følelsen det gir å flytte inn i en splitter ny bolig er uvurderlig. Alt er nytt, og akkurat slik du vil ha det. Ingen merker etter hyller som andre har hengt opp, ingen variasjon i valører der teppet engang lå. Du starter med helt blanke ark, og du vet at alt er oppført etter aller siste kriterier til kvalitet. Velkommen hjem!

1.

FORUTSIGBARHET OG GARANTI
Ved å kjøpe helt nytt eller bolig under oppføring, skal bustadoppføringslova følges. Dette vil si at du har lovfestet garanti på 5 år og et bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.



3.

GOD STANDARD
Prosjektet oppføres etter forskriften TEK17 som sikrer byggekvalitet etter strenge krav. Dette betyr blant annet svært god isolasjon, balansert ventilasjon og rikelig med el., uttak.



ET HJEM FOR DEG
Vi bruker mye tid og ressurser på å utnytte plassen riktig, hver kvadratmeter av det nye hjemmet ditt skal ha en tydelig og smart funksjon. Vi lager løsninger du kanskje ikke hadde sett for deg, detaljer som gjør hverdagen litt mer lettvtint og praktisk.

2.



LITE VEDLIKEHOLD
Ved kjøp av nybolig slipper du mye av det vedlikeholdet som ofte følger med eldre boliger. Alt er nytt og moderne, noe som betyr at du ikke trenger å bruke tid eller penger på oppussing, utskifting av gamle installasjoner eller uforutsette reparasjoner.

4.





Deleie i Havrely –hvem er Coo?

Vi brenner for at flere skal kunne eie sin egen bolig, og vårt utgangspunkt bygger på våre egne gode erfaringer med å hjelpe nære og kjære inn i boligmarkedet. Nå tilbyr vi alle denne muligheten gjennom Coo Deleie, og med det ønsker vi å bidra til å gjøre boligmarkedet tilgjengelig for flere på en trygg og forutsigbar måte.

Leietaker

Coo hjelper deg fra å være leietaker til å bli deleier. Coo bidrar med inntil 70% av den egenkapitalen bankene krever at du må ha selv.

Deleier

Coo stiller som medansvarlig på lånet. Du disponerer selvfølgelig hele boligen selv, og betaler en leie for den andelen Coo eier.

Eier

Gjennom avdrag og forventet prisutvikling over tid, vil du gradvis spare opp nok egenkapital og bli 100% boligeier.

Siden vi startet i 2020 har vi hjulpet flere hundre familier inn i boligmarkedet, og mange av de har allerede gått hele veien til å eie boligen helt selv. Deleie er helt enkelt en mulighet for deg som heller vil spare i egen bolig enn å fortsette å leie!

Ta kontakt med leder for salg i Coo dersom du har spørsmål til deleie:

Odd Egil Flokketveit
Tlf: +47 958 11 579
Mail: odd.egil@coo.no

Vi hjelper deg med egenkapital til bolig!

Leie	Deleie (50/50%)	Eie (100%)
Leie20.000	Leie11.000	Leie0
Renter0	Renter6.750	Renter13.500
Avdrag0	Avdrag4.250	Avdrag8.500
Utgifter i mnd20.000	Utgifter i mnd22.000	Utgifter i mnd22.000
Avdrag0	Avdrag4.250	Avdrag8.500
Skattefradrag0	Skattefradrag1.500	Skattefradrag3.000
Prisvekst (2,5% pa.)0	Prisvekst (2,5% pa.)4.250	Prisvekst (2,5% pa.)8.500
Sparing0	Sparing10.000	Sparing20.000

Eksempelet illustrerer en deleieøkonomi i en bolig til 4 mill, med 85% belåning og en eff. rente på 5,0% på boliglånet



Menneskelige
verdier er
bygget inn.

BoMer bygger boliger og fritidshus hvor mennesker i alle aldre skal trives like godt på utsiden av boligen som de gjør på innsiden. Planløsningene skal være smarte og effektive – et hjem trenger ikke være så stort hvis kvadratmeterne er godt utnyttet.

Uteområdene i prosjektene våre er bygget for godt naboskap. Vi legger mange tanker og store ressurser på å lage fellesområder beboerne vil sette stor pris på. Både alene og sammen med hverandre. Gode naboer gir et hjem en ekstra dimensjon.

Havrely er et prosjekt fra BoMer. Besøk bomer.no for mer informasjon.

**BO
MER**

Drømmer du om å kjøpe bolig?

Vi er her for å hjelpe deg med å realisere boligdrømmen din.

Vår erfarne rådgiver, Åse Kvandalsvoll, står klar til å gi deg personlig veiledning og skreddersydde løsninger som passer dine behov. Hun hjelper deg til å gjøre veien til ditt nye hjem enkelt og trygt.

Ta kontakt i dag for en uforpliktende prat om mulighetene dine!

Åse Kvandalsvoll
Kunderådgiver
E: aase.kvandalsvoll@rhbank.no
M: 911 19 358



Hvorfor velge SpareBank 1 Nittedal som bank?

Om du ønsker får du personlig oppfølging fra rådgivere som kjenner det lokale markedet godt.

Vi er en del av SpareBank 1 Ringerike Hadeland, med egen lokalbank i Nittedal.

Hos oss får du den nærheten og tryggheten som bare en lokalbank kan tilby.

SpareBank
NITTEDAL



Vil du vite mer om Havrely? Da er det bare å ta kontakt!

Vibeke Voksøy er partner i Aktiv Eiendomsmegling på Råholt, og har lang tids erfaring med salg av boliger i Nannestadområdet.

"I 1996 startet jeg Romerike Eiendomsmegling AS som er en del av Aktiv kjeden. Etter å ha jobbet som eiendomsmegler i snart 20 år trives jeg fortsatt veldig godt i yrket mitt. Jeg håndterer brukte boliger og prosjekter".



Vibeke Voksøy
Mail. vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf. 402 23 800
Eiendomsmegler MNEF/ Partner

aktiv.



BoMer AS

Observatoriegata 10
0254 Oslo

Org. 919 041 285

+47 918 06 001

The logo for BoMer AS features the word "BO" in a bold, blue, sans-serif font, positioned above the word "MER" in a bold, teal, sans-serif font. Both words have a slight 3D effect with a darker blue shadow on the right side of the letters.

Prospektversjon 01: 26.06.25



Havrely.no