



aktiv.

Rådyrvegen 3, 2030 NANNESTAD

Ny enebolig under oppføring
-Ferdigstillelse ca 7 mnd etter
kontrakt -Fastpris & lave omk
-Ingen forskudd -Mulig tilvalg



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 42 600,-
Total ink omk.: Kr 7 532 600,-
Selger: Maura Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2026
P-rom/BRA 131/140 kvm
Tomtstr.: 709.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 680
Oppdragsnr.: 1205250330

Ny enebolig under oppføring -Ferdigstillelse ca 7 mnd etter kontrakt -Fastpris & lave omk

Velkommen til Rådyrvegen 3A, en nøkkelferdig enebolig i det familievennlige nabolaget Preståsen.

- 1. etasje: Entrè, stue, kjøkken, vaskerom, bad, sportsbod
- 2. etasje: Stue, 3 soverom, bad, bod

- Med lave omkostninger - kun dokumentavgift på tomteverdi - får du mye bolig for pengene. Som nybygg leveres boligene med 5 års garanti, slik at du kan flytte rett inn med trygghet og med forutsigbare boutgifter.

- Ingen forskudd - oppgjør innbetales først ved overtakelse!
- Her får du en moderne bolig i et trivelig nabolag - perfekt for hele familien!
- Boligen er ideell for familier, etablerere og husdyreiere, med nærhet til skoler og kollektivtransport.
- God standard etter TEK17
- Nøkkelferdig
- Fast pris
- Lave omkostninger
- Tilvalgsmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	24
Budskjema	65

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 140kvm

P-rom 131kvm

BTA 157

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 80 kvm Entrè, stue, kjøkken, vaskerom, bad, sportsbod

2. etasje: 60 kvm Stue, 3 soverom, bad, bod

Primærrom

1. etasje: 70 kvm Entrè, stue, kjøkken, vaskerom, bad

2. etasje: 61 kvm Stue, 3 soverom, bad

Kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

709.7 m²

Tomtebeskrivelse

Gårdsplass leveres med subbus og tomten for øvrig grovplanert klart for egeninnsats.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i det attraktive nabolaget Preståsen, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Området er kjent for sin stille og rolige atmosfære, noe som gjør det ideelt for barnefamilier.

Det er kort avstand til Preståsen skole, som ligger kun 3 minutters gange unna, og tilbyr et bredt spekter av aktiviteter som ballspill og friidrett. For eldre barn er Nannestad ungdomsskole og Nannestad videregående skole henholdsvis 15 og 11 minutter unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som går fra Preståsen skole, og Oslo Gardermoen kan nås på 14 minutter med bil. Oslo lufthavn stasjon ligger 10,7 km unna, med flere togforbindelser som gjør pendling enkelt.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi Nannestad ligger innen 12 minutters avstand, og det er også posttjenester tilgjengelig i nærheten. For de som har el-bil, finnes det ladepunkter ved Nannestad VGS og i Nannestad sentrum.

Området tilbyr også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lite trafikk og støynivå, noe som gir en høy opplevd trygghet. Servicemuligheter inkluderer Nannestad Torg og Apotek 1, som begge ligger 12 minutter unna.

Adkomst

Tomten kan fritt besiktes.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) - 11 min gange

Engelsrud barnehage (1-5 år) - 12 min gange

Breenenga Fus barnehage (1-5 år) - 7 min kjøring

Skoler

Preståsen skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 3 min gange

Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 15 min gange

Sport og trening

Preståsen skole - 3 min gange

Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.3 km

Prestmosen Nord - ballbinge - 11 min gange
Ballspill 1 km
Nannestad Trim & Helse - 12 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Byggemåte

Boligen leveres i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17).

Fundamentering utføres med enten plate på mark eller underetasje, avhengig av boligtype. Løsningen inkluderer fundament for bærende bygningsdeler og et støpt betonggulv med isolasjon og radonsikring mot grunn.

Ved løsning med plate på mark benyttes isolerte ringsmurselementer med en fiberplate over terrenget. Alternativt benyttes grunnmurselementer med fiberpuss over terreng og en grunnmurplate av plast med knaster under terreng.

Leveransen omfatter håndtering av overvann.

Ytterveggene består av et bindingsverk med mineralull, beskyttet av en vindtettplate og vindsperreduk. Innvendig er veggene utlektet med mineralull og har en diffusjonssperre av plastfolie. Fasaden har liggende dobbelfals kledning som er fabrikk malt med ett strøk.

Taket tekkes med dobbeltkrum, overflatebehandlet takstein av betong ved takvinkler over 17 grader. Ved lavere takvinkler mellom 6 og 17 grader benyttes papptekking. Takkonstruksjonen er et sperretak eller takstoler, med vindsperreduk og en impregnert trefiberplate. Innsiden av taket er isolert med mineralull og har en dampsperre.

Det leveres stigetrinn på taket opp til pipen, samt snøfanger.

Etasjeskillere er utført som bjelkelag med fuktbestandige sponplater. Bjelkelaget er isolert med mineralull. I våtrom leveres nedsenket bjelkelag. Synlige dragere kles inn med gips, mens andre dragere leveres skjult i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører leveres med 3-lags energiglass og aluminiumsbekledning. Hovedytterdøren har glass, mens boddøren leveres uten glass.

Det leveres en treplatting utenfor hoveddøren. Veranda med tilhørende rekkverk leveres i henhold til tegning, og konstruksjonen utføres i impregnerte materialer.

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

overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

- Boligen leveres i henhold til vedlagte plan- og fasadetegninger, samt leveringsbeskrivelse. Møbler, utstyr og lignende som er inntegnet på tegningene, men ikke nevnt i beskrivelsen, inngår ikke i leveransen.
- Kjøper må forholde seg på Elektro og VVS produsents leverandører ved evt tilvalg/ endring
- Postkasse, inngår ikke i leveransen.
- Tre er et levende materiale som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet, det må påberegnes at det kan oppstå mindre sprekkdannelser på vegg- og takflater.
- Huset prosjekteres og bygges i henhold til gjeldende forskrift TEK17.
- For tillatt avvik på utførelsen og overflater innvendig gjelder toleranseklasse PC og utvendig klasse PD i NS3420, 4. utgave 2008.

Innhold

1. etasje: Entrè, stue, kjøkken, vaskerom, bad, sportsbod
2. etasje: Stue, 3 soverom, bad, bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet i hvit utførelse. Hvitevarer er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med lys grå 60x60 fliser på gulv og lys grå 30x60 fliser på vegg. I dusjsonen er det lys grå 5x5 fliser. Badet er utstyrt med en 60cm eller 80cm hvit baderomsinnredning, speil med lys, toalett med soft-close og et 90x90 dusjhjørne i krom. Videre er det Rainshower dusjgarnityr, servantbatteri, håndkle- og dorullholder i krom. Badet leveres som baderomskabin.

Toalettrom

Toalettrom med lys grå 60x60 gulvflis med sokkelflis og malte vegger. Rommet er utstyrt med en 60 cm hvit baderomsinnredning, speil med lys, toalett med soft-close, servantbatteri, samt håndkle- og dorullholder i krom.

Vaskerom

Vaskerom med lys grå 30x30 gulvflis med sokkelflis. Rommet er utstyrt med vaskeromsinnredning fra Drømmekjøkkenet i hvit utførelse.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett av typen eik 3-stav, lys hvitpigmentert. I entré og på WC er det lys grå 60x60 gulvflis. Vaskerom, teknisk rom og sportsbod har lys grå 30x30 gulvflis.

Vegger: Veggene består av sparklet og malt gips i fargen Washed Linen (NCS 2303-Y14R).

Himling: Himlinger av sparklet og malt gips i fargen Klassisk Hvit (NCS S0500-N). Det er slette gulv- og karmplister i fargen Klassisk Hvit. Overgangen mellom vegg og tak er listefri.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Sanitæranlegg med bunnledning. Komplette vannfordeling er plassert i teknisk enhet.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i teknisk enhet.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med gulvvarme. Det elektriske skapet er plassert i teknisk enhet.
- Smarthus: Boligen leveres med smarthus for lys- og varmestyring, samt kodelås på hoveddør. Systemet gir kontroll via app og inkluderer scenebryter, adgangskontroll, varmestyring og måling av luftkvalitet.
- Utekran: Det leveres en frostfri utekran med kaldt vann.
- Vinduer: 3-lags energiglass m/alubekledning
- Balkongdør (BD): 3-lags energiglass m/alubekledning (merket BD på tegning)
- Gulv i boligen: Parkett eik 3-stav, lys hvitpigmentert
- Overgang vegg/tak: Listefritt
- Kjøkkeninnredning: Drømmekjøkkenet iht. kjøkkentegninger, hvit
- Hvitevarer: Integreerte hvitevarer
- Dusjgarnityr: Rainshower, krom
- Ventilasjon: Balansert ventilasjon leveres iht. tekniske krav
- Smarthus: Lys- og varmestyring, samt kodelås på hoveddør (merket YD på tegning)
- Gulvvarme: Leveres iht. elektrotegning og beskrivelse
- Vi leverer smarthus i alle våre boliger som gir deg kontroll over hjemmets tekniske enheter via app på din mobiltelefon: scenebryter, lysstyring, adgangskontroll, varmestyring og måling av luftkvalitet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på eiendommens tomt.

Det er avsatt plass til dobbeltgarasje på tomten.

Forsikringselskap

Selger vil holde prosjektet forsikret gjennom hele byggeperioden. Kjøper må tegne egen hus- og innboforsikring fom. overtakelse.

Radonmåling

Alle støpte plater og grunnmursløsninger prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav, med tanke på energikrav, radon og bæresystemer. Støpt betonggulv med isolasjon og radonsikring mot grunn iht. forskriftskrav.

Behovet for radontiltak i enebolig oppstår når radonnivåene overstiger grenseverdiene som er satt av myndighetene. Maura Eiendom AS leverer som standard på alle boliger radonsperre mot grunn med radonbrønn som avsluttes rett over betonggulvet. Dersom radonmålinger viser forhøyede nivåer, kan Maura Eiendom AS tilby radonbrønn til undertaket som et tilretteleggende tiltak – dette kan leveres mot et pristillegg. Andre radontiltak anbefales utført i samråd med sertifiserte radonfirmaer etter overtakelse.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Boligen leveres rengjort i form av såkalt bygg vask . Kjøper må påregne nødvendig finrengjøring.
- Boligen leveres uten utvendig rengjøring.
- Ny eier tegner abonnement for tv/internett.

Avbestillinger

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.

Finansieringskontroll

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

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen. Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin bolig gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift. Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

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 50 000 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.

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 tidsplan, så snart han er kjent med at det 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 byggarbeider, 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.

Energi

Oppvarming

Gulvvarme leveres iht. elektrotegning og beskrivelse.

Info energiklasse

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Det er ikke innført eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 680 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/27/680:

29.01.1964 - Dokumentnr: 432 - Best. om vann/kloakkledn.

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2023 - Dokumentnr: 1070471 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3238 Gnr:27 Bnr:419

01.01.2024 - Dokumentnr: 242853 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:27 Bnr:680

02.10.2023 - Dokumentnr: 1070477 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:419
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nannestad Kommune
Org.nr: 964 950 202
Bestemmelse om vedlikehold

02.10.2023 - Dokumentnr: 1070477 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:419
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nannestad Kommune
Org.nr: 964 950 202
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstillelse".

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Tomten er beliggende i Rådyrvegen og området / tomten er uregulert men underlagt bestemmelsen i gjeldene kommuneplan for Nannestad kommune 2019 – 2035.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

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.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Overtakelse

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 7 mnd etter byggestart for den aktuelle bolig. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

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 ferdigstilling 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. 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 byggrensjort 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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

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 selv om det er fastpris. Budgiver er bundet av sitt bud når dette er videreformidlet til selger. Det gjelder altså ingen angrerett når bud først er meddelt. Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. 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.

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. 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. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

41 250 (Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi kr 1,650,000,-))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

42 600 (Omkostninger totalt)

58 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

61 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 532 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 548 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 551 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 42 600

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger 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.

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.

Hvitvaskingsreglene

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag kr 28 000

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 97 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

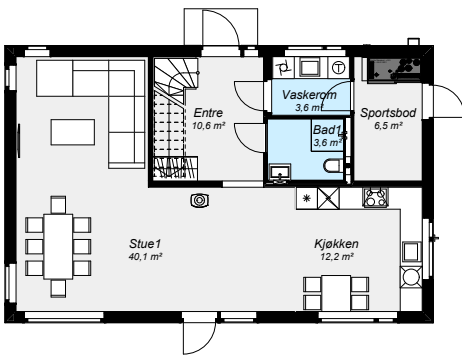
Salgsoppgavedato

21.10.2025

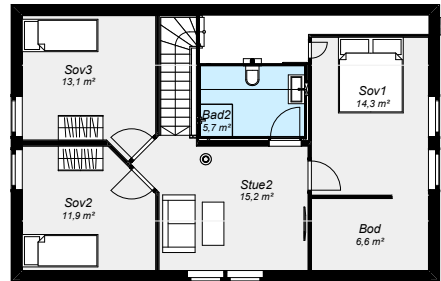








Hovedetasje (Møbleringsplan)



2. etasje (Møbleringsplan)

Tegningsnavn Hovedetasje, 2. etasje	Skala 1:100	Tegningsnavn Hovedetasje, 2. etasje 2024 Noom (R) - v1.0 - Møbleringsplan - 01.09.2024	Dato 20.08.2024 - 15.25	Prosjektnummer Beskrivelse		G Byggemeldingstegninger F Kontraktstegning 1:100
--	----------------	--	----------------------------	-------------------------------	---	---

Nabolagsprofil

Rådyrvegen 3A - Nabolaget Preståsen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Preståsen skole Linje 420, 446	3 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	14 min
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	14 min 10.7 km

Skoler

Preståsen skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	3 min 0.3 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Nannestad videregående skole 950 elever	11 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Nannestad VGS - Akershus fylkesko...	10 min
Kople Nannestad sentrum	13 min

«Stille og rolig. Veldig fint for barn.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

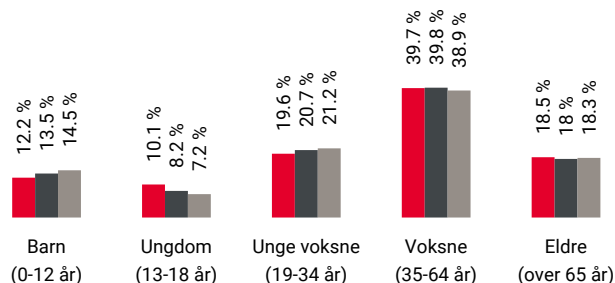
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Preståsen	1 295	525
Teigebyen	3 401	1 526
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	11 min 0.8 km
Engelsrud barnehage (1-5 år) 112 barn	12 min 1.1 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	7 min 4.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Nannestad Post i butikk	12 min 1 km
Kiwi Nannestad PostNord	12 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



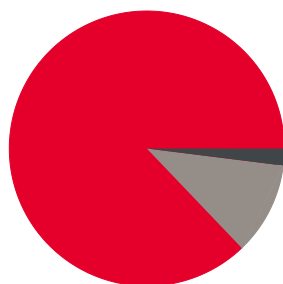
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

⚽	Preståsen skole	3 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.3 km	
⚽	Prestmosen Nord - ballbinge	11 min	🚶
	Ballspill	1 km	
🚴	EVO Nannestad	11 min	🚶
🚴	Nannestad Trim & Helse	12 min	🚶

Boligmasse



■ 88% enebolig
■ 2% blokk
■ 11% annet

Varer/Tjenester



Nannestad Torg

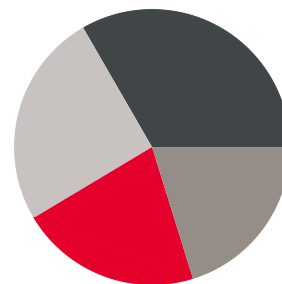
12 min 🚶



Apotek 1 Nannestad

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 21% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 25% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



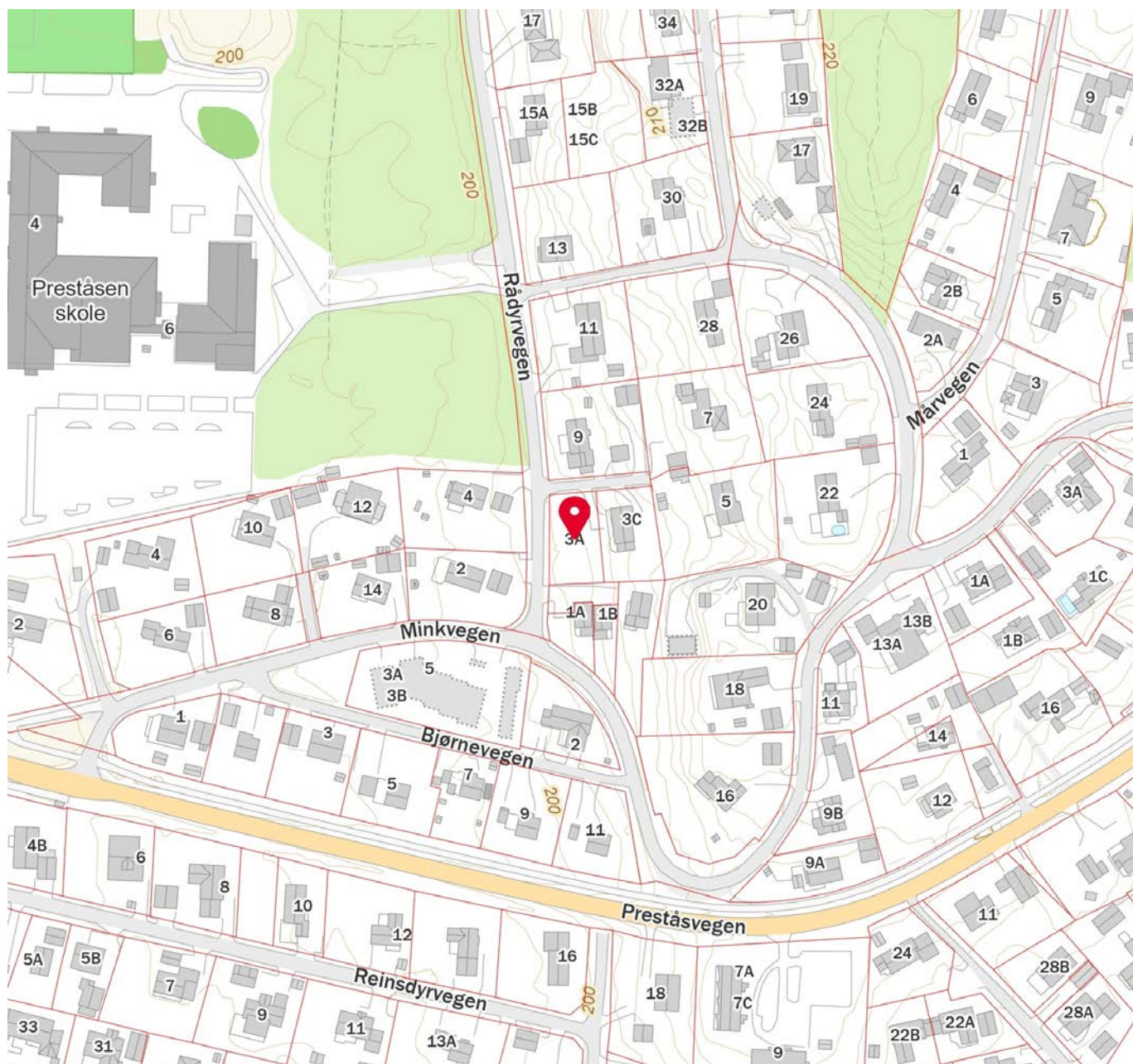
0%

43%

■ Preståsen
■ Teigebyen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Vedlegg



NØKKELFERDIG LEVERANSEBESKRIVELSE

Revidert: 16.10.2025 (V.1.0)

1. Generelt

1.1 Diverse

1.2 Byggvask

1.3 Sportsbod

2. Betongarbeid

2.1 Fundamentering

3. Eksteriør

3.1 Yttervegg

3.2 Yttertak

3.3 Veranda og platting evt. markterrasse

3.4 Ytterdør

4. Innvendige overflater

4.1 Gulv

4.2 Vegg

4.3 Himling

5. Interiør

5.1 Listverk

5.2 Innerdører

5.3 Trapp (iht. tegning)

5.4 Kjøkken (Bolig og evt. Bi-leilighet)

5.5 Vaskerom (iht. tegning)

5.6 Garderobe

5.7 Bad (iht. tegning)

5.8 WC (iht. tegning)

5.9 Pipe og ildsted

6. Teknisk

6.1 Teknisk enhet (iht. tegning)

6.2 Rørlegger

6.3 Elektro

7. Utleiedel

7.1 Hybel / bi-leilighet

8. Romskjema

Sammendrag og presiseringer

For Maura Eiendom AS sin leveranse

Leveres av kunde

Oversikt over kundens leveranse og ansvar

1. Generelt

1.1 Diverse	
Byggesøknad:	Leveres
Rigg og drift:	Leveres
Oppmåling og utstikking:	Leveres
Byggestrøm:	Leveres
Uavhengig kontroll:	Leveres
1.2 Byggvask	
Byggrengjøring:	Leveres avsluttende byggrengjøring
1.3 Sportsbod	
Sportsbod:	Leveres dersom integrert i boligen iht. tegning <i>Frittstående sportsbod leveres ikke.</i> <i>(se sammendrag og presiseringer)</i> Kan kjøpes i tilvalgsbutikk

2. Betongarbeid

2.1 Fundamentering	
Fundamentering:	Leveres plate på mark eller underetasje iht. boligtype og tegning
Støttemur med rekkverk:	Leveres ved skråtomt boliger iht. tegning
Støttemur med rekkverk (frittstående):	Leveres av kunde ved behov
Utvendig trapper:	Leveres av kunde ved behov

3. Eksteriør

3.1 Yttervegg	
Kledningstype:	Liggende dobbelfals, fabrikk malt 1-strøk
Vinduer:	3-lags energiglass m/alubekledning
Balkongdør (BD):	3-lags energiglass m/alubekledning (merket BD på tegning)
Sprosser:	evt. avtagbare sprosser iht. tegning
Utvendig fargepakke:	iht. utvendig utforming
3.2 Yttertak	
Ved takstein (takvinkel over 17 grader):	Dobbeltkrum overflatebehandlet, sort
Ved papptekking (takvinkel 6-17 grader):	Papptekking, grå
3.3 Veranda og platting evt. markterrasse	
Treplatting:	Leveres kun utenfor hoveddør, ved enkelt boliger blir det også levert rullestolrampe iht. tegning
Veranda:	Leveres iht. tegning (merket tekking eller ikke tekking på tegning)
Rekkverk:	Leveres iht. tegning
Markterrasse:	Leveres av kunde ved behov
3.4 Ytterdør	
Hoveddør (YD):	Med glass (merket YD på tegning) Farge: inv./utv. bomull (NCS S0502-Y)
Boddør (YDB):	Uten glass (merket YDB på tegning) Farge: inv./utv. bomull (NCS S0502-Y)

4. Innvendige overflater

4.1 Gulv	
Gulv i boligen:	Parkett eik 3-stav, lys hvitpigmentert
Gulvflis i entre:	60x60, lys grå
Gulvflis i vaskerom:	30x30, lys grå (inkl. sokkelflis)
Gulvflis i WC:	60x60, lys grå (inkl. sokkelflis)
Gulvflis i bad:	60x60, lys grå
Gulvflis i dusjsone:	5x5, lys grå
Gulvflis i teknisk rom:	30x30, lys grå (inkl. sokkelflis)
Gulvflis i sportsbod (isolert):	30x30, lys grå (inkl. sokkelflis)

4.2 Vegg	
Gipsvegg:	Sparklet og malt Farge: washed Linen (NCS 2303-Y14R)
Veggflis bad:	30x60, lys grå

4.3 Himling	
Gipshimling:	Sparklet og malt Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)

5. Interiør

5.1 Listverk

Gulvlist:	Slett Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Karmlist:	Slett Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Overgang vegg/tak:	Listefritt
Utforing:	Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)

5.2 Innerdører

Innerdør:	Slett Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Innerdør mellom gang/stue:	Slett med helt glass Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Dørkarm:	Med dempest Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)

5.3 Trapp (iht. tegning)

Innvendig trapp:	Furutrapp med åpne trinn Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Rekkverk inkl. håndløper:	Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Trinn:	Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)

5.4 Kjøkken (bolig og evt. bi-leilighet)

Kjøkkeninnredning:	Drømmekjøkkenet iht. kjøkkentegninger, hvit
Hvitevarer:	Integrerte hvitevarer

5.5 Vaskerom (iht. tegning)

Vaskeromsinnredning:	Drømmekjøkkenet iht. vaskeromstegninger, hvit
----------------------	---

5.6 Garderobe

Garderobeinnredning:	Kan kjøpes i tilvalgsbutikk
----------------------	---

5.7 Bad (iht. tegning)

Baderomsinnredning:	Leveres iht. tegning 60cm eller 80cm, hvit
Speil:	Speil m/lys
Toalett:	Toalett m/soft-close (betjeningspanel, hvit)
Dusjhjørne:	90x90, krom
Dusjgarnityr:	Rainshower, krom
Blandebatteri:	Servantbatteri, krom
Håndkle- og dorullholder:	Leveres, krom

5.8 WC (iht. tegning)	
Baderomsinnredning:	Leveres iht. tegning 60 cm, hvit
Speil:	Speil m/lys
Toalett:	Toalett m/soft-close (betjeningspanel, hvit)
Blandebatteri:	Servantbatteri, krom
Håndkle- og dorullholder:	Leveres, krom

5.9 Pipe og ildsted	
Pipe:	Stål, sort
Ildsted:	Kan kjøpes i tilvalgsbutikk

6. Teknisk

6.1 Teknisk enhet (iht. tegning)	
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon leveres iht. tekniske krav
Smarthus:	Lys- og varmestyring, samt kodelås på hoveddør (merket YD på tegning)

6.2 Rørlegger	
Bunnledning:	Leveres
Sanitæranlegg:	Leveres
Frostfri utekran m/kaldt vann	Leveres
Utvendig VA:	Leveres

6.3 Elektro	
EL-anlegg:	Leveres iht. elektrotegning og beskrivelse
Gulvvarme:	Leveres iht. elektrotegning og beskrivelse
Utvendig stikkledning:	Leveres

7. Utleiedel

7.1 Hybel / bi-leilighet	
Hybel	
Bi-leilighet	

8. Romskjema

Maura Eiendom AS sitt generelle romskjema for alle våre enebolig og tomannsboliger, enkelte rom kan ha dobbel funksjon, som eks. teknisk/bod eller vaskerom/teknisk. Ved slike benevnelser er det alltid navnet som står først som definerer leveranseomfanget.

Romnavn (farge på tegning)	Gulv	Vegg	Tak
Entre (Brun)	Gulvflis 60x60 Gulvlist Slett Gulvvarme	Gipsvegg sparklet og malt Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
Gang (Brun) Bod (Grå) Stue (Gul) Kjøkken (Rosa) Soverom (Orange) Omkledningsrom (Brun)	Parkett eik 3-stav Gulvlist Slett	Gipsvegg sparklet og malt Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
Bad (Blå)	Gulvflis 60x60 Gulvvarme	Veggflis 30x60 Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
WC (Blå)	Gulvflis 60x60 Sokkelflis	Gipsvegg sparklet og malt Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
Vaskerom (Blå) Teknisk rom (Grå) Sportsbod (Grå)	Gulvflis 30x30 Sokkelflis	Gipsvegg sparklet og malt Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt

1. Generelt

TEK17

Leveres iht. byggt teknisk forskrift (TEK17), sist endret 11.juni 2018 (i kraft 1.juli 2017).

Rigg og drift

Ansvar for forskriftsmessig rigg av byggeplass, herunder nødvendig mannskapsbrakke, container, stillas, håndtering av bygningsavfall fra egne arbeider.

Sportsbod

Frittliggende sportsbod er ikke del av leveransen til Maura Eiendom AS. Der sportsbod ikke er integrert i boligen, må kunde levere frittstående sportsbod som tilfredsstiller min. kravet til sportsbodareal (5,0 m2 BRA). Der garasje bygges samtidig med boligen, kan areal til sportsbod avsettes i garasje. Tiltaket må være gjennomført før ferdigattest kan utstedes.

Når boligen oppfyller krav til tilgjengelighet, må frittliggende sportsbod plasseres med trinnfri adkomst til det tilgjengelige planet (dette er tiltakshavers ansvar).

Byggesøknad

Maura Eiendom AS påtar seg rollen som ansvarlig søker etter plan og bygningsloven mot offentlig myndighet for de arbeider som omfattes av omsøkt tiltak. Dette innebærer en standard ett-trinns søknad med ferdigattest for en bygning. I enkelte saker kan det være forhold som gjør at det blir nødvendig med utvidede søknadsprosesser. Det er tiltakshavers ansvar at eiendommen kan bebygges. Dette gjelder forhold knyttet til eierforhold, grenser, størrelse, rekkefølgekrav mv.

En standard ett-trinns søknad med ferdigattest inneholder:

- Bestilling av underlagsdokumenter
- Gjennomgang av kommune- og reguleringsplan med bestemmelser
- Utføring av byggesøknad for ett bygg med inntil 3 boenheter
- Søknad om tillatelse til tiltak, vedlagt nødvendige utredninger og opplysninger
- Opplysninger om tiltakets ytre rammer
- Varsel av alle naboer
- Innhente erklæringer for alle ansvarlige aktører i prosjektet, gjennomføringsplan
- Søknad om igangsettingstillatelse
- Mellomledd mellom tiltaket og kommunen
- Søknad om ferdigattest
- Distribusjon av vedtak og krav fra kommunen
- Gravearbeider inkl. adkomstvei og byggegrop
- Overvann og evt. slokkevann
- Evt. støttemurer og skjæringer
- Utvendig vann og avløp inklusive søknad om sanitærabonnement.

I tillegg vil det alltid være krav om uavhengig kontroll. For å sikre uavhengighet er dette også en aktør som tiltakshaver må engasjere. Før søknad om tillatelse kan sendes kommunen, må kundens aktører erklære ansvarsrett og samsvar for prosjektering. Innhenting av erklæringer ivaretas av Maura Eiendom AS sin byggesaksrådgiver som må ha aktørenes organisasjonsnummer, samt kontaktperson med epost og telefonnummer.

Maura Eiendom AS engasjerer aktuelle aktører for evt. støyprosjektering, geoteknikk og evt. andre utredninger som kommunene krever før det kan gis tillatelse til å bygge på den aktuelle tomte. Som regel vil boligkonsulenten kunne fortelle hva som kreves i den aktuelle kommunen, men noen ganger vil vi likevel oppleve at kommunen stiller krav som vi ikke har forutsatt og som må løses før tillatelse gis. Vi kan være behjelpelig med å finne ut hvilke firmaer som kan benytte til disse arbeidene.

Alle byggesaker er forskjellige, og det er en del ting vi ikke har inkludert i prisen vår da det ikke er mulig å forutsi omfanget av dette eller om det er aktuelt i denne byggesaken. Dette gjelder bla. deling, riving, dispensasjonssøknader, behandling av evt. nabomerknader mm. Dersom disse forholdene er aktuelle i denne byggesaken, vil det bli fakturert iht. nedenforstående prisoversikt dersom det ikke lages en endringskontrakt på arbeidene. Terrengprofilering av tomt er ikke inkludert i prisen fra Maura Eiendom AS. I de tilfellene det er behov for slikt prosjekteringsgrunnlag, må dette bestilles av, og faktureres kunde.

Dersom en søknad blir avslått av kommunen, er ikke arbeider med klage inkludert i standardprisen for byggesak. Vi kan bistå i en klagesak, men anbefaler at evt. klage utformes og sendes kommunen av noen med juridisk kompetanse.

Maura Eiendom AS leverer sjeldent garasje/ carport/ sportsbod, og aldri støttemur eller støyskjerm. Vi kan innlemme en evt. søknad for slike tiltak i vår søknad, evt. lage en egen søknad der kommunen krever separate søknader for hvert tiltak. Ved søknad om garasje, støttemurer og støyskjerm må vi få tegninger fra tiltakshaver, og tiltaket/ ene må ansvarsbelegges. Snakk med boligkonsulenten hvordan dette kan løses.

Før overtagelse må tiltaket ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dersom ferdigattest må vente pga. kundens aktører (som for eksempel ferdigstilling av utomhusarbeider eller ferdigmelding av VA-anlegg), må arbeider med å fremskaffe brukstillatelse betales av kunden. Ved midlertidig brukstillatelse har kunden ansvar for å ferdigstille arbeider innen dato som er avtalt med kommunen samt varsle ansvarlig søker for endelig søknad om ferdigattest.

Ansvarsforhold mot offentlig myndighet for de arbeider som inngår i Maura Eiendom AS sin leveranse, dekkes av Maura Eiendom AS sin sentrale godkjenning for ansvarsrett, eller ved samarbeidende underentreprenører sin godkjenning for ansvarsrett.

Prismatrise Byggesakstjenester	Pris inkl. mva. (pr. søknad)
Tillegg for IG ved 2-trinns søknad, pr. IG	7.000.-
Rivesøknad som del av byggesøknad	6.000.-
Rivesøknad separat (kundes ønske eller kommunalt krav)	15.000.-
Dispensasjon pr. bestemmelse, gjelder ikke dispensasjon i byggeforbudssone	7.500.-
Søknad midlertidig brukstillatelse	7.500.-
Sammenføyning hvor eiendommene har samme eier og panthaver	5.000.-
Delingssøknad separat (kundes ønske eller kommunalt krav)	17.500.-
Delingssøknad som del av byggesøknad	7.000.-
Endring ansvarlig aktør pr. søknad (pr aktør)	3.000.-
Endringssøknad uten endring ansvar, evt. tegning kommer i tillegg (inkl. nabovarsling)	6.500.-
Kommentering nabomerknad etter medgått tid	1.400.- pr. time
Ekstra nabovarsling som følge av endring i tiltaket	2.000.-
Forhåndskonferanse etter medgått tid inkl. reisetid + kjøring etter statens satser	1.400.- pr. time
Separat søknad for garasje, støttemur eller støyskjerm (kundes ønske eller kommunalt krav)	15.000.-
Søknad om garasje sammen med boligsøknad	2.500.-
Søknad om støttemur sammen med boligsøknad	2.500.-
Søknad om støyskjerm sammen med boligsøknad	2.500.-
Utarbeidelse av privatrettslige avtaler (samtykker/ rettigheter mv), pr. time	1.400.-
Søknad om dispensasjon i byggeforbudssone (LNF o.l.), pr. time	1.400.-
Annet arbeid (tilsyn, klagebehandling, dialog med andre aktører)	1.400.-

2. Betongarbeid

Fundamentering

Alle støpte plater og grunnmursløsninger prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav, med tanke på energikrav, radon og bæresystemer. Plassering av nødvendige fundamenter for bærevegger, søyler etc. prosjekteres og konstrueres på bakgrunn av gjeldende arbeidstegninger.

Prosjektering gjøres på bakgrunn av normale grunnforhold. Eventuelle grunnforhold som krever sålefundering eller peling må dette påregnes som ekstrakostnad.

Betong er et bygningsmateriale som på grunnmur kan få kosmetiske svinnsprekker pga. naturlig tørking. Dette er ikke en feil, men kan fjernes ved å benytte en sementbasert diffusjonsåpen maling i ettertid; dette inngår ikke i Maura Eiendom AS sin leveranse.

Hus med plate på mark gjelder følgende

- Fundament for bærende bygningsdeler
- Støpt betonggulv med isolasjon og radonsikring mot grunn iht. forskriftskrav
- Fiberplate over terreng
- Isolerte ringsmurselementer

Hus med grunnmurselementer gjelder følgende

- Fundament for bærende bygningsdeler
- Støpt betonggulv m. isolasjon og radonsikring mot grunn iht. forskriftskrav
- Fiberpuss over terreng (umalt) forbruker bør behandle innen 1 år etter ferdigstilling
- Grunnmurplate av plast med knaster under terreng
- Grunnmurselementer
- Gipsplater
- Lektet ut for skjult EL-anlegg, avsluttes med gips

3. Eksteriør

Yttervegg

Oppbygging av utvendig vegg

- Kledning
- Utlekking for lufting av kledning
- Vindtettplate og vindsperreduk
- Bindingsverk 36x198mm
- 200mm mineralull

Komplettering av innsiden på utvendig vegg

- Plastfolie som innvendig diffusjonssperre
- 50mm utlekting med mineralull
- Gipsplate

Vindu og balkongdør

Isolert glass får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet i det ytre glasset, noe som kan medføre at man av og til får utvendig dugg på glasset.

Ved flere boenheter eller husplassering nære nabohus er det nødvendig med egen brannprosjektering. Dette kan kreve brannvinduer.

Utvendig behandling

Kledning leveres med et strøk hvit grunning og fabrikkmalt med farge iht. punkt 3 utvendig utforming. Siste malingsstrøk på plassen er ikke en del av leveransen og boligen er ikke å anse som ferdig malt. Siste strøk maling må påføres av tiltakshaver innen påfølgende sommer.

Materialene er behandlet på 3 sider. Etterbehandling av baksiden på forkantbord, vindskibord, og synlige kuttflater er ikke en del av leveransen.

Impregnerte materialer leveres umalt, eks. rekkverk og søyler, det samme gjelder synlige konstruksjonsmaterialer.

Yttertak

Yttertakkonstruksjon (for takvinkel fra 6 til 17 grader)

- Asfalt takbelegg
- OSB som undetak
- Sløyfer og lekter for lufting
- Vindsperreduk
- Impregnerert trefiberplate, montert på overkant sperrer

Yttertakkonstruksjon (for takvinkel over 17 grader)

- Betongtakstein
- Sløyfer og lekter for lufting under takstein
- Vindsperreduk
- Impregnerert trefiberplate, montert på overkant sperrer
- Sperretak, alternativt takstoler på utvalgte modeller, som bærende takkonstruksjon
- Det leveres stigeledd på tak opp til pipe
- Det leveres snøfanger på tak

Komplettering på innsiden av yttertak

- Mineralull
- Dampsperre
- Nedforingslekte
- Gipsplate

Bjelkelag og etasjeskiller

Bjelkelaget prosjekteres og dimensjoneres i henhold til gjeldende toleransekrav:

- På bjelkelag leveres fuktbestandige sponplater.
- I våtrom leveres nedsenket bjelkelag

Komplettering bjelkelag

- Isolasjon 150mm (øvrige bjelkelag/etasjeskiller isoleres i henhold til energiberegning)
- I himling leveres gipsplater på nedforede lekter

Drager

Innvendige dragere leveres skjult der dette er angitt på tegningen (D), ellers leveres synlige dragere (SD) som kles inn med gips.

Veranda og platting evt. markterrasse

Veranda og rekkverk leveres iht. tegning. Konstruksjonen leveres med impregnerte materialer.

Ved flere boenheter er det nødvendig med egen brannprosjektering. Dette kan kreve brannsmittebegrenset verandagulv.

Inntegnet plate på mark/terrasse på bakkeplan er ikke en del av Maura Eiendom AS sin leveranse, men kan kjøpes som et tillegg. Se leveransebeskrivelse og tilvalgskatalog.

Ytterdør

Ytterdør leveres overflatebehandlet og har forsikringsgodkjent lås og håndtak.

4. Innvendig overflater

Vegg

Sparkling og maling

Tak og vegger leveres sparklet og malt i henhold til malerklasse K2. Dette innebærer at flatene ikke er helsparklet og at struktur og skyggevirksomheter vil være synlige. Det leveres listefritt mellom tak og vegg, samt rundt takvinduer. Listefrie løsninger i overganger mellom ulike flater, som for eksempel mellom vegg og himling eller rundt åpninger, kan medføre synlige riss eller sprekker. Listverk i overgang tak/vegg kan leveres på forespørsel.

Isolasjon innervegger

Standard innervegger leveres med isolasjon.

5. Interiør

Listverk

Listverk behandlet fra fabrikk vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i Maura Eiendom AS sin leveranse.

Innerdør

Innvendige dører leveres overflatebehandlet med flat terskel. Døren leveres med låskasse og vrider.

6. Teknisk

Teknisk enhet (iht. tegning)

Teknisk enhet leveres, og inneholder alle nødvendige funksjoner, som ventilasjon, varmtvannsbereder, komplett vannfordeling og elektrisk skap.

Vi leverer smarthus i alle våre boliger som gir deg kontroll over hjemmets tekniske enheter via app på din mobiltelefon: scenebryter, lysstyring, adgangskontroll, varmestyring og måling av luftkvalitet.

Etter overlevering av prosjekter med smarthus må kunden selv ta kontakt med Kardia for gjennomgang av app og smarthus, dette fordi kunden må ha internett på plass i boligen før en gjennomgang kan utføres.

Elektro

Elektroanlegg leveres iht. gjeldende NEK400. Nettverksuttak (TV og Data uttak) i boligen iht. NEK700 kan leveres i ulike tilvalgspakker. Oppdaterte elektrotegninger vil utarbeides før oppstart av elektroarbeider.

7. Utleiedel

Hybel

Våre boliger med hybel leveres inngangsdør til hybel som balkongdør med utvendig låskasse. Utover dette så leverer vi følgende:

VVS

- Der det kun er stiptet kjøkken, leveres opplegg til kjøkken. Der vi leverer kjøkken leveres komplett montert VVS-leveranse.
- Separat VV-bereder leveres ikke, men benkebereder kan leveres som tilvalg

EL

- EL-anlegg er felles med hovedenheten. Som tilvalg kan det leveres eget fordelerskap i hybel med egen strømmåler, 1 stk. automatsikring og lastbryter.

Ventilasjon

- Ventilasjonsanlegg er felles med hovedenheten. Der det leveres hybelkjøkken og det er inntegnet ventilator av type Flexit KS3 leveres separat ventilasjonsanlegg for hybel som styres av ventilator over koketopp.

Lyd mellom enhetene

- Der det leveres hybel leveres dobbel gips på vegg mellom hovedenhet og hybeldel. Det leveres komforthimling dvs. lydbøyler og dobbelgips. Det leveres lyddør mellom hovedenhet og hybel.

Presiseringer

For Maura Eiendom AS sin leveranse

Dette dokumentet angir den generelle leveranse av Maura Eiendom AS sine boliger. Basis for denne beskrivelsen er Maura Eiendom AS sine hus med tilhørende leveranse. Enkelte hustyper kan ha spesielløsninger som ikke dekkes av tekstene. Disse spesielløsningene vises på tegning, eller nevnes og beskrives spesielt i egne kontraktsvedlegg.

Det er leveransebeskrivelsen som gjelder ved kontraktsinngåelse. Endringer etter kontrakt skal fremkomme i egne endringskontrakter. Denne leveransebeskrivelsen gjelder alltid fremfor tegning. Maura Eiendom AS forbeholder seg retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg samt valg av leverandører og utstyr under forutsetning av at dette ikke endrer opprinnelig funksjon, pris, kvalitet eller rominndeling. Kostnader som fremkommer ved lov og forskriftsendringer utover avtalt leveranse må besørges av Tiltakshaver.

Maura Eiendom AS er kun ansvarlig for byggeledelse av de arbeider som inngår i Maura Eiendom AS sin leveranse.

Tiltakshavers ansvar

Tiltakshaver er forpliktet til å følge de pålegg som gis i tillatelse til tiltak fra kommune før det gis innflyttingstillatelse. Tiltakshaver kan ikke flytte inn i bolig eller ta bolig i bruk, før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er tiltakshavers ansvar at eiendommen kan bebygges. Dette gjelder forhold knyttet til for eksempel eierforhold, grenser, størrelse, rekkefølgekrav m.v.

Der Maura Eiendom AS ikke utfører grunn- eller betongarbeider er tiltakshaver og dennes entreprenør ansvarlig for prosjektering og utførelse av disse arbeider. Dette gjelder selv om Maura Eiendom AS har utarbeidet grunnmurstegninger.

Der tiltakshaver besørger utførelse av grunn- eller betongarbeider må tiltakshaver besørge planering med singel-/grusrenne på minimum bredde 200 cm rundt huset for å gi tilfredsstillende arbeidsforhold for tømmerarbeid. Tiltakshaver har også ansvar for å tilrettelegge for nødvendig plass for mottak og lagring av husleveranse og materialer, samt oppstillingsplass for containere m/kildesortering. Ved manglende oppfølging av dette, bærer tiltakshaver det økonomiske ansvar for ekstra påløpte kostnader knyttet til mellomlagring og transport, samt ekstra kostnader knyttet til rigg og drift av byggeplass.

Vinterarbeid

Ved vinterarbeid gjør vi oppmerksom på at tiltakshaver har ansvaret for snørydding og nødvendig strøing av adkomstvei i hele byggeperioden samt snørydding av byggeplass frem til oppstart av Maura Eiendom AS sin leveranse (utstikking ikke regnet som en del av Maura Eiendom AS sin leveranse). Etter oppstart overtar Maura Eiendom AS ansvaret for snøryddingen på byggeplass i den perioden Maura Eiendom AS sine arbeider pågår. Strøing av adkomstvei frem til tomt, er tiltakshavers ansvar i hele byggeperioden.

Viktige presiseringer som gjelder Tiltakshaver / Maskinentreprenørs ansvar:

- Byggegroppen med dens grøfter skal være sikret mot frost, tele og snø med vintermatter frem til oppstart ringmur, innvendig byggegrop skal sikres for snø og tele frem til ferdig oppfylt for isolering og klart for isolering av plate
- Andre UE som utfører arbeid i byggegropen plikter og legge tilbake sikringsmateriell mot tele og snø etter utførelse av eget arbeid
- Grøfter utenfor ringmur skal sikres mot frost, tele og snø i hele byggeperioden
- Telesikring rundt ringmur skal utføres i hele byggeperioden

Tegninger:

Terrenglinjer på fasadetegning i fullførte byggemeldingstegninger, viser eksisterende og nytt terreng. Byggemeldingstegninger godkjent av kommunen, skal følges. Eventuelle inntegnede støttemurer er ikke en del av Maura Eiendom AS sin leveranse dersom ikke annet er spesifisert. Stiplede linjer på er kun å forstå som forslag til løsninger og inngår ikke i leveransen til Maura Eiendom AS. Fremføring av EL, vann og avløp til stiplede EL og VVS-utstyr leveres etter avtale.

Konstruksjon:

Nødvendige tiltak eller endringer på boligen som følge av eks. punktene under, eller andre tomterelaterte forhold ol. må prosjekteres og kalkuleres i hvert tilfelle.

Brann - avstand til tomtegrense og andre bygninger

- Bolig kan plasseres nærmere enn 8 m fra nabobygning og 4m fra tomtegrense gitt at det gis avstandserklæring for dette.
 - Bygningsdeler med avstand <8m fra annen bygning markeres på tegning (tak og vegger).
 - Gesims og utstikk markeres som brannsmittebegrensende.
- Bolig kan ikke plasseres nærmere enn 6m fra nabobygning og 2m fra tomtegrense.
- Bolig kan plasseres inntil 1m fra egen garasje <50m² BTA og 2m fra naboens garasje <50m² BTA.
- Bolig kan ikke plasseres nærmere enn 8m fra garasje >50m² BTA. Gjelder egen og naboens garasje.

Støy - boliger plassert innenfor område med støy >55DB

- Boliger kan plasseres innenfor støysoner med støynivå >55dB, gitt at det ikke må gjøres andre tiltak på boligen enn vinduer.
 - dB reduksjon markeres på fasader iht. støyrapport.
- Planløsningen må være egnet til tomten, med hensyn antall oppholdsrom mot stille side før støyrapport utarbeides. For å unngå å endre hustype etter utarbeidet støyrapport.

Snølast - boliger plassert i område over 4,5KN/M²

- Alle kompletthus er dimensjonert for snølast 4,5 kN/m².
- Boliger kan plasseres i område over 4,5kN/m², men dette må prosjekteres og kalkuleres.

FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)

Ved overtagelse av bolig vil Maura Eiendom AS overlevere FDV-dokumentasjon. Forbruker må sette seg inn i denne og følge de råd som angis der. Dette vil øke holdbarheten og forlenge produktets levetid. Reklamasjoner som skyldes manglende vedlikehold eller uriktig bruk iht. FDV-dokumentasjonen vil normalt bli avvist.

Dette gjelder også eventuelle forekomster av hekkesot. Heksesot har en sammensatt årsak hvor bruken av boligen er en viktig faktor. Se FDV-dokumentasjon for mer informasjon.

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking, det kan derfor oppstå sprekker grunnet bevegelse i materialene, Maura Eiendom AS påtar seg derfor ikke reklamasjonsansvar for nevnte forhold utover NS 3420.

Noe innkassing av ventilasjonsføringer kan være nødvendig selv om dette ikke er vist på tegningsgrunnlaget. Det samme gjelder for tilleggsleveranser ifm. vannbåren gulvvarme og innebygget toalettsisterne

FORSIKRING (EAT, Privatpersoner)

Byggherre har et lovpålagt ansvar i henhold til «Granelova §2» å dekke skade på naboeiendom i forbindelse med byggeprosjekt. Byggherre har ansvar for skade uansett årsak til skaden. En

«Byggherreansvarsforsikring» vil dekke slike skader.

Maura Eiendom AS har inkludert i prisen prosjekt og ansvarsforsikring av byggeprosjektet inklusivt byggherreansvar fra inngått kontrakt og frem til overlevering av boligen. Forsikringen dekker også verdiskapning utført av andre enn Maura Eiendom AS, herunder egeninnsats.

Forsikringen dekker Maura Eiendom AS sitt ansvar som byggherre ved oppføring av bolig for privatpersoner der privatpersonen ikke selv står som byggherre. Videre dekker forsikringen byggherreansvar for privatpersoner som Maura Eiendom AS har avtale med og bygger for. Frem til overtagelse av huset forbeholder Maura Eiendom AS seg den hele og fulle eiendomsrett over materialer og utstyr som av ABChus er tilkjørt byggeplassen. NB: Det er viktig at Byggherre tegner egen boligforsikring senest innen overtakelse av boligen.

FORSIKRING (PROFF, Foretak)

ABChus har inkludert i prisen prosjekt og ansvarsforsikring av byggeprosjektet eksklusive byggherreansvar fra inngått kontrakt og frem til overlevering av boligen. NB: Det anbefales at PROFF kunde tegner egen «Byggherreansvarsforsikring».

Termisk brudd / varmebrudd

Termisk brudd i et glass forekommer når glasset blir ujevnt oppvarmet, som regel på grunn av delvis tildekking inne eller ute når solen skinner på glasset.

Typiske eksempler er at man tar inn putene til utemøblene og plasserer disse inntil glasset ved siden av døren, at man klistrer noe på deler av glasset eller at en mørk persienne dekker deler av glasset.

Typiske kjennetegn på et termisk brudd er at sprekk starter innerst ved list og sprer seg som årer utover glasset. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.

Baderom / Baderomskabin

De fleste av våre bad leveres som baderomskabiner, som er et prefabrikkert våtrom. Ved evt. plassering av vaskemaskin i baderomskabin vil det kunne forekomme noe vibrasjon. Dusjveggene skal begrense vannsprut på badegulv, men noe kan forekomme.

Toleranseklasser:

Generelt leveres det etter toleranseklasser i henhold til NS 3420, med normalkrav for trehus.

Personopplysninger og samtykke ved boligkjøp (GDPR)

Ved kjøp av bolig samtykker du til at Maura Eiendom AS behandler nødvendige personopplysninger for å gjennomføre salget. Dette inkluderer blant annet navn, kontaktinformasjon, fødselsnummer og opplysninger om finansiering. Opplysningene oppbevares i inntil 10 år, med mulighet for videre lagring av enkelte data med ditt samtykke. Vi bruker kun informasjon som er nødvendig, og følger gjeldende regler for personvern (GDPR).

ABChus tar forbehold om trykkfeil i sitt markedsmateriell.

Leveransen omfatter levering og oppføring av bolig i henhold til denne beskrivelse, målsatte tegninger, og prosjektering i samsvar med teknisk forskrift. Alle illustrasjoner er kun ment som inspirasjon og kan vise tilvalg og utforminger som ikke er en del av Maura Eiendom AS sin leveranse.

Presisering vedrørende malingsleveranse Maura Eiendom AS

Maura Eiendom AS presiserer at vi leverer alle våre boliger etter kvalitetsgraden K2.

Beskrivelse av klassene, rød ring rundt Maura Eiendom AS sin leveranse:

Estetisk klasse	Tabell T3: Bruksområder	Behandlinger		Underlag
		Vegger	Himlinger	
K3	Egnet for overflater som vil bli utsatt for slepelys gjennom vindusflater og lignende, og der de estetiske kravene til overflaten vektlegges høyt. Klassen anbefales for alle malte flater i primære rom i bolig og fritidsbolig, for eksempel stue, kjøkken, soverom, entre/gang.	Alternativ 1: Heldekkende sparkelbehandling samt dekkende malebehandling. Alternativ 2: Heldekkende sparkelbehandling og overmalingsprodukt samt dekkende malebehandling.	Heldekkende sparkelbehandling samt dekkende malebehandling.	Klassen betinger at gipsplate underlag har forsenkede platekanter i alle plateskjøter.
K2	Egnet for overflater som ikke blir utsatt for slepelys gjennom vindusflater og lignende.	Alternativ 1: Skjøt- og flekksparkling samt dekkende malebehandling. Alternativ 2: Skjøt- og flekksparkling, heldekkende overmalingsprodukt samt dekkende malebehandling.	Skjøt- og flekksparkling samt dekkende malebehandling.	
K1	Egnet for overflater i boder, tekniske rom, oppbevaringsrom, garasjeanlegg og lignende.	Enkel sparkel- og/eller malingsutførelse.	Enkel sparkel- og/eller malingsutførelse.	

Estetiske avvik	Tillates i estetisk klasse		
	K1	K2	K3
Fremmedlegemer, grader, riper og sig	Nei	Nei	Nei
Blærer, gjennomblødninger, porer, groper	Ja	Nei	Nei
Innsynk i skjøtsparkling	IR ^e	Nei	Nei
Synlige skjøter ved bruk av overmalingsprodukt	IR ^e	Ja ^a	Ja ^a
Strukturforskjeller ^b kun synlig i slepelys på overflater som er helsparklet	IR ^e	IR ^e	Ja
Strukturforskjeller ^b i overflater som ikke er helsparklet	Ja	Ja	IR ^e
Forhøyninger over gipsplateskjøter, generelt ^c	IR ^e	Ja	Nei
Forhøyninger over gipsplateskjøter på flater inntil 600 mm høyde over og under "åpninger" ^d	IR ^e	Ja	Ja
Forhøyninger fra innsparklet delprodukt på gipsplater (for eksempel forsterkning av gips hjørner).	Ja	Ja	Ja
Synlige skadeutbedringer (for eksempel flekking)	Ja	Nei	Nei
MERKNAD 1: Overflaten til gipsplater kan ha en produksjonsstruktur som kan bli synlig dersom overflaten ikke helsparkles eller ikke har overmalingsprodukt med struktur.			
MERKNAD 2: Forhøyninger over gipsplateskjøter med forsenkede platekanter kan likevel forekomme som følge av produksjonsvariasjoner for gipsplatene.			
^a Skjøter i overmalingsprodukt kan bli synlige avhengig av lysforhold og type overmalingsprodukt.			
^b Synlig forskjell i overflatestrukturen etter malebehandling som skyldes underlagets struktur, valg av verktøy, påføringsmetode og malingsprodukt.			
^c For estetisk klasse K3 for behandling på gipsplater (TB4) må alle plateskjøter være utført med forsenkede platekanter.			
^d Tillates også i klasse K3 for å imøtekomme krav til redusert avfallsmengde på byggeplass.			
^e Ikke relevant.			

Leveres av kunde

Oversikt over kundens leveranse og ansvar

1. Generelt

Uavhengig kontroll

Det er fra myndighetenes side krav om uavhengig kontroll. Hensikten er å påse at det er gjennomført kvalitetssikring av byggearbeidene, at prosjekteringen av tiltaket oppfyller kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) og at byggearbeidene er utført iht. til tegninger og arbeidsbeskrivelser.

Tiltakshaver har ansvaret for å bestille kontrollforetak som gjennomfører den uavhengige kontrollen og sørger for kontroll i samsvar med plan- og bygningsloven. Det er tiltakshavers ansvar å bestille, samt dekke kostnadene for uavhengig kontroll.

Sportsbod

Frittliggende sportsbod leveres av kunde ved behov. (se sammendrag og presiseringer, pkt. Generelt – Sportsbod)

2. Betongarbeider

Støttemur med rekkverk (frittstående)

Ved frittstående støttemurer som ikke er i tilknytning med grunnmur leveres dette av kunde. Der det er fare for fall, skal det være sikring i form av rekkverk eller lignende iht. forskrift.

Utvendig trapper

Alle utvendige trapper i forbindelse med støttemur leveres av kunde.

3. Eksteriør

Treplattung/markterrasse

Treplattung/markterrasse må ikke overstige 0,5 meter fra bakkenivå, dersom det ikke er byggesøkt/byggemeldt

Annet

Tomterelaterte arbeider (prosjektering og utførelse)

Ansvar for opparbeidelse av tomt – leveres av Maura Eiendom AS

- Gravearbeider inkl. adkomstvei, byggegrop og utomhus. Gårdsplass leveres med subbus og tomten for øvrig grovplanert klart for egeninnsats.
- Pukking, grøfter og eventuelt behov for innfylling av masser samt tilrettelegging av VA i innvendig grunn.
- Markisolering rundt grunnmur.
- Overvann og evt. slokkevann
- Utvendig vann og avløp inklusive søknad om sanitærabonnement.

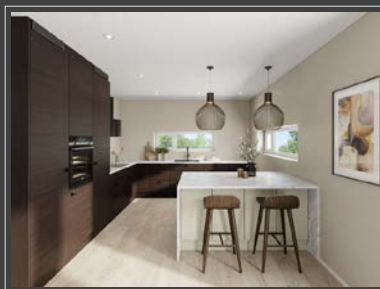
Gebyrer, evt. Påkrevde fagutredninger og myndighetskrav – leveres av Maura Eiendom AS:

- Kommunale gebyrer
- Tilknytningsavgifter for EL og VVS
- Kunde har ansvar for å engasjere aktuelle aktører for evt. støyprosjektering, geoteknikk og evt. andre utredninger som kommunene krever før det kan gis tillatelse til å bygge på den aktuelle tomta

Radontiltak

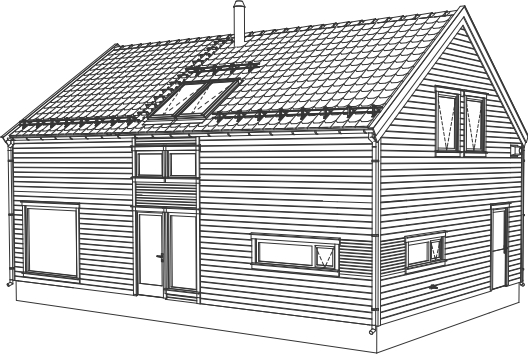
Behovet for radontiltak i en enebolig oppstår når radonnivåene overstiger grenseverdiene som er satt av myndighetene. Maura Eiendom AS leverer som standard på alle boliger radonsperre mot grunn med radonbrønn som avsluttes rett over betonggulvet.

Dersom radonmålinger viser forhøyede nivåer, kan Maura Eiendom AS tilby radonbrønn til undertaket som et tilretteleggende tiltak – dette kan leveres mot et pristillegg. Andre radontiltak anbefales utført i samråd med sertifiserte radonfirmaer etter overtakelse.



Revisionsliste:

3D:



Prosjektinfo: 2024 Noomi (R)

- Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse.

Vindusareal:23,5 %

Prosjekt Info...

Støy:Ikke / Gul / Rød

Snølast:?, ?? kN/m²

Referansevindshastighet: ??, ? m/s

Terrengruhet:0 / I / II / III / IV

Radon atkomstet:Særlig høy / Høy / Moderat / Usikker

G Byggemeldingstegninger	AS		
F Kontraktstegning	AS		
E Teknisk vurdering	ASPRO		
D Tilbuds kontroll (Sjekkliste 1:100)	AS		
C Prosjektvurdering	ASPRO		
B Skisseprosjekt 9000-01-01	AS		
A 2024 Huskatalog	AS	ALK	2024
PROSJEKTNUMMER PROSJEKTNOM			
Prosjektnummer			
Beskrivelse			
Tiltakshaver			
Adresse, Postnummer Stedsnavn			
Prosjektinfo06.12.2024 - 09:26			
2024 Noomi (R) - v1.1 - ARK - Rev.A - 01.12.2024			

abchus

Kommune

+

M.00

+0,00 m

SKALA

1:1

PROSJEKT

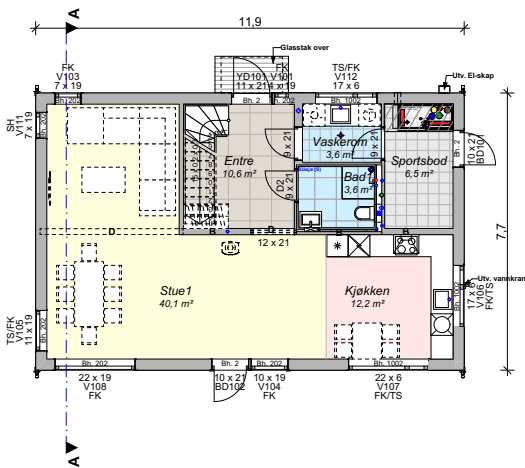
AS

TEK. NR.

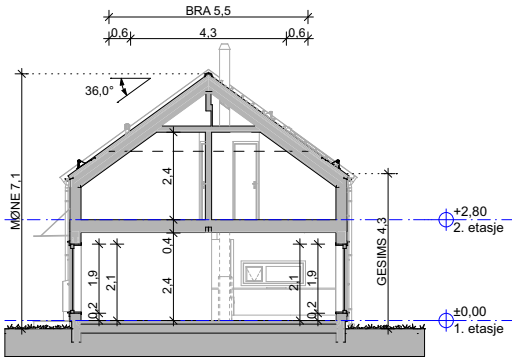
1

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: 2024 Noomi (R) - v1.1 - PLN - Rev.A - 01.12.2024.pln



Hovedetasje



A

BRA (Bruksareal)	
2. etasje	60,3
Hovedetasje	79,8
	140,2 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	65,7
Hovedetasje	91,6
	157,3 m²
BYA (Bebyggelse Areal)	
Hovedetasje	91,6
	91,6 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	89,6
	89,6 m²

Vegger/dragere:
SD - Synlig drager
D - Skjult drager
B - Bærende vegg
T - Teknisk vegg

Vinduer:
TS - Toppsving
FK - Fastkarm
SH - Sidehengslet

Teknisk:
EL - Sikringsskap
VANN - Vannskap

♦ - Sluk
• - Avløpsrør

Måling viser boligens hovedmål til ytterkant kledning

Veranda

Fås

Ventilationskasse / nedløpskøt himling

Støydempende

Gass- og røyktett

Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rengeomføringer

Brannprosjekteringslinje

Ikke ABChus levering

Hovedetasje, Snitt A		Tiltakshaver		Kommune		Prosjektnummer		G Byggemeldingstegninger		ss	
2024 Noomi (R) - v1.1 - ARK - Rev.A - 01.12.2024		Adresse, Postnummer Stedsnavn		4		+0,00 m		F Kontraktstegning		ss	
										ss	

Fil Navn: 2024 Noomi (R) - v1.1 - PLN - Rev.A - 01.12.2024.pln



Vegger/dragere:
SD - Synlig drager
D - Skjult drager
B - Bærende vegg
T - Teknisk vegg

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - Sikringsskap
VANN - Vannskap

- ✦ - Sluk
- ◆ - Avløpsrør

*Målsetting viser
boligens hovedmål
til ytterkant
kledning*

Veranda

<i>Flis</i>			
-------------	--	--	--

Ventilasjonskasse /
nedsenket himling

Støydempende

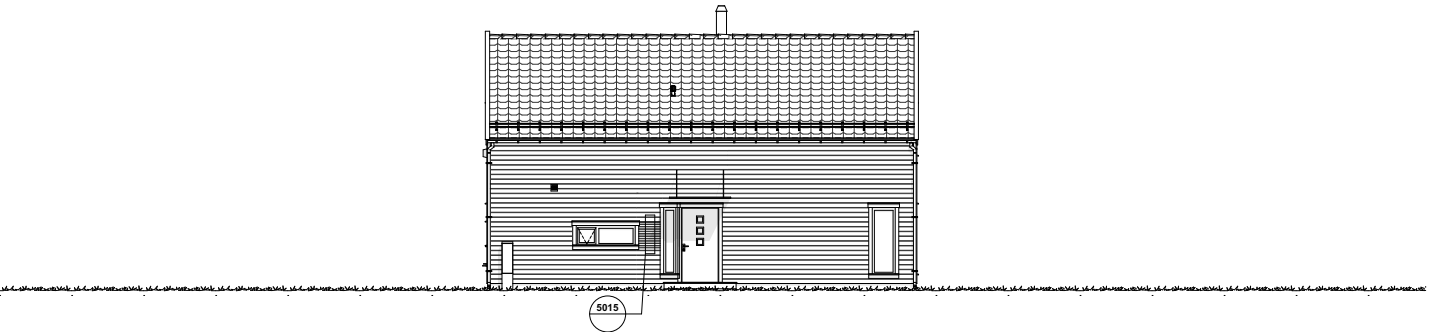
Gass- og røyktett

Brannkrav. Vegger

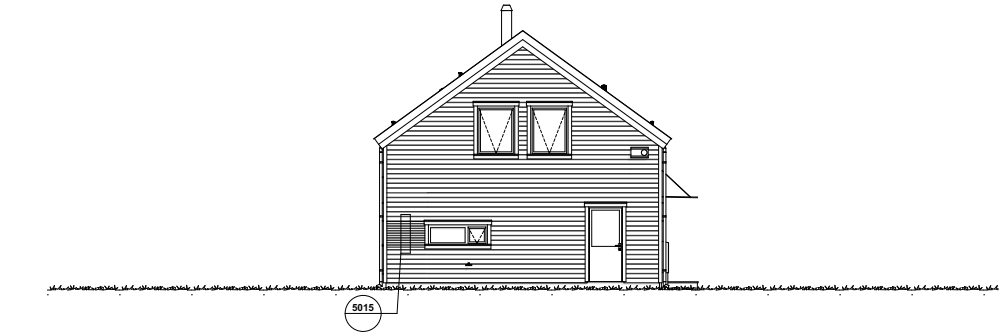
Brannomsøknadstingssek

Ikke ABChus levering

PLANNRINGEN 2. etasje AH HUS MØBLER (Type) - VEKSLING - PROJEKTID - REVISJON - DATO 2024 Noori (R) - v.1 - ARK - Rev.A - 01.12.2024		PUBLISERING TID 06.12.2024 - 09:26		Tiltakshaver Tiltakshaver Adresse, Postnummer Stedsnavn		KOMMUNE Kommune M.å. m. Sør -/- +0.00 m		PROJEKTNUMMER - PROJEKTNAVN Prosjektnummer Beskrivelse				G Byggemeldingstegninger F Kontraktstegning 004 104 2401		05 05		05 05	
---	--	---------------------------------------	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	--	----------	--	----------	--



(1) Fasade ikke definert

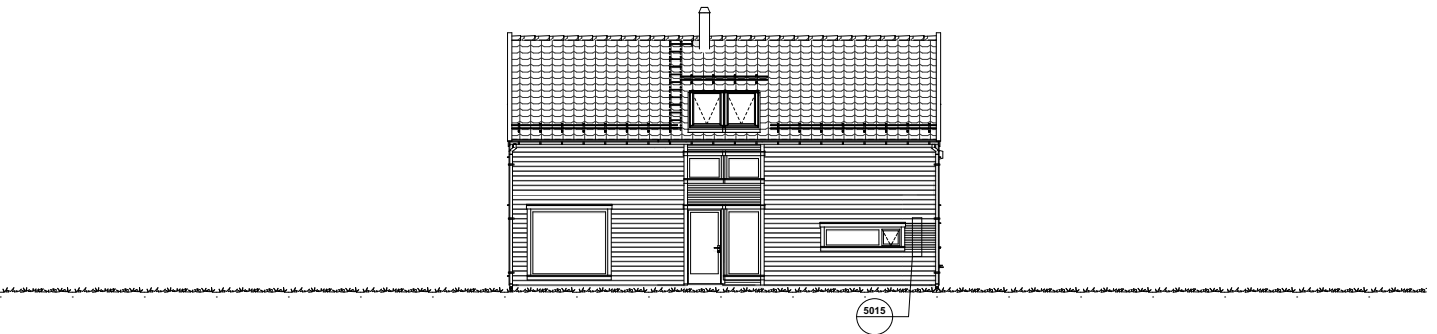


(2) Fasade ikke definert

----- Eksisterende terreng
----- Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

Tiltaksnavn Fasade 1 og 2		Tiltakshaver ABChus AS		Kommune Lier		Prosjektnummer 2024 Noomi (R) - v1.1 - PLN - Rev.A - 01.12.2024		G Byggemeldingstegninger		es	
2024 Noomi (R) - v1.1 - PLN - Rev.A - 01.12.2024		Adresse, Postnummer Stedsnavn		+0,00 m		Beskrivelse		F Kontraktstegning		es	
1:100 / A3		4						2024		100	2024



(3) Fasade ikke definert

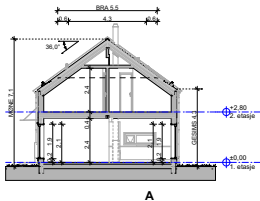
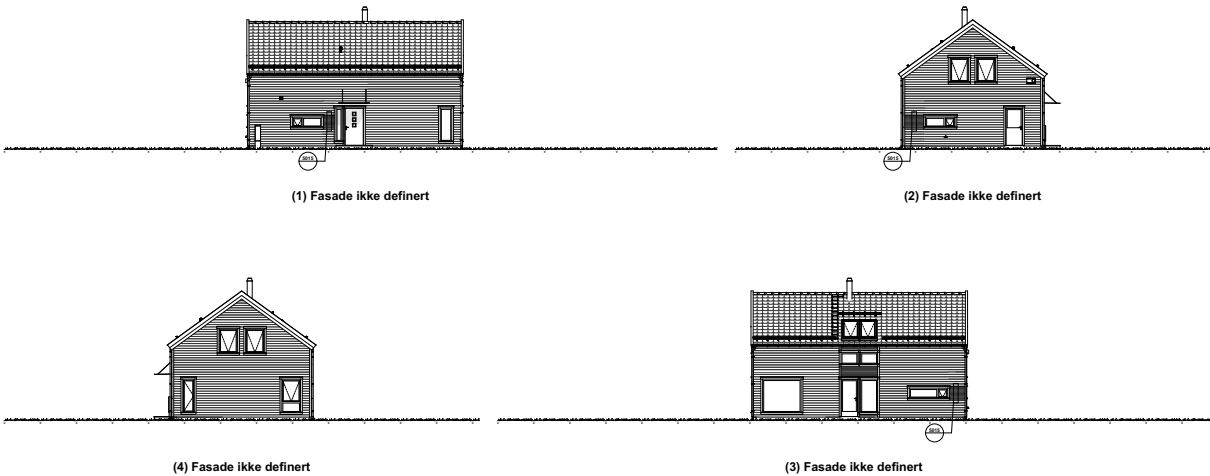


(4) Fasade ikke definert

----- Eksisterende terreng
----- Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

Prosjektinformasjon		Tiltakshaver		Kommune		Prosjektnummer		G Byggemeldingstegninger		es		
Fasade 3 og 4		06.12.2024 - 09.25		Tiltakshaver		Kommune		F Kontraktstegning		es		
2024 Noomi (R) - v1.1 - ARK - Rev.A - 01.12.2024		1:100 / A3		Adresse, Postnummer Stedsnavn		+0,00 m		Beskrivelse		es	100	2024



BRA (Bruksareal)	
2. etasje	60,3
Hovedetasje	79,8
	140,2 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	65,7
Hovedetasje	91,6
	157,3 m²
BYA (Bebyggd Areal)	
Hovedetasje	91,6
	91,6 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	89,6
	89,6 m²

----- Eksisterende terreng

----- Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

Tegningsnavn		Tegningsdato		Tegningssett		Tegningsformat		Tegningsnummer		Tegningsnavn		Tegningsdato		Tegningssett		Tegningsformat		Tegningsnummer	
Alle Fasader og Snitt		06.12.2024 - 09:28		1:200		A3		6		Adresse, Postnummer Stedsnavn		Kommune		Prosjektnummer		abchus		G Byggemeldingstegninger	
2024 Noomi (R) - v1.1 - ARK - Rev.A - 01.12.2024												4		+0,00 m				F Kontraktstegning	

Innsender iht. folgebrev/
innsender ikke oppgitt: 964950202
org.nr./fødselsnr.Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

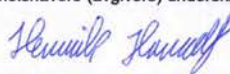
Innsenders navn (rekvirent): Henrik Haug	Plass for tinglygingsstempel  Doknr.: 1070477 Tinglyst: 02.10.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Fjellstuveien 48C	
Postnummer: 0982 Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 290184- Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Henrik Haug	290184-
Svein Ivar Haug	270445-
André Rasmussen	031088-

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3036	Nannestad kommune	27	419		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3036	Nannestad kommune	27	680		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 08.08.2023	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
VEI: Hjemmelshavere av fradelt tomt (avgiver), eiendom 27/419 erklærer herved at eiendom gbnr 27/680 skal ha rett til å bruke deler av avgivers eiendom til avkjørsel, som illustrert på situasjonsplan. Mottageren av rettigheten må dekke sin del av vedlikehold og drift knyttet til avkjørselen. VA: Hjemmelshavere (avgiver) av fradelt eiendom 27/680 erklærer herved at eiendom gbnr. 27/419 skal ha rett til å ha liggende, samt vedlikeholde nødvendig infrastruktur for vann og avløp over avgivers eiendom som vist i vedlagt situasjonsplan. Dette skal tinglyses som heftelser på avgivereiendommen gbnr. 27/419. Tinglysningen kan ikke oppheves uten Nannestad kommunes samtykke, org.nr. 964 950 202.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Nannestad 08.08.2023	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rådyrvegen 3
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre