



aktiv.

Nannestadvegen 528 (Bjerke Alleen 4, leil. D403), 2032 MAURA

**Splitter ny selveiet toppleilighet I
Meget god beliggenhet I Solrik
balkong og utsikt I Heisadkomst
og garasjeplass!**



Eiendomsmegler

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 990 000,-
Felleskostn.:	Kr 2 947,-
Selger:	Fezan Mohammad Malik
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2024
BRA-i/BRA Total:	40/40 m ²
Tomtstr.:	9106.1 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 147, bnr. 56
Snr.	99
Oppdragsnr.:	1205240048

Splitter ny selveiet toppleilighet I Meget god beliggenhet I Solrik balkong og utsikt I Garasje

Kontraktsposisjon til en ny og moderne 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i Nannestad kommune. Leiligheten ligger i toppetasjen med heisadkomst og er bestående av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, stort og romslig bad og soverom. Leiligheten har tilhørende kjellerbod og disponerer garasjeplass i felles anlegg. Stor og solrik balkong med flott utsikt over Romeriksåsen!

Leiligheten har en rolig, men samtidig sentral beliggenhet midt i Maura i Nannestad. Her bor du i gangavstand til dagligvarebutikker, barneskole og barnehager. Området er også ypperlig for deg som pendler, med kort vei til Gardermoen og Eidsvoll med gode togforbindelser mot Oslo. Nannestad har også et bredt tilbud for den aktive med flott natur utenfor døren, sommer som vinter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Nabolagsprofil	20
Salgsoppgave for prosjektet	23
Kjøpekontrakt	85
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA totalt: 40 m²

4. etasje

BRA-i: 40 m² Entré/ gang, bad/wc, soverom og stue/kjøkken

Uteareal

Balkong vendt mot sør og vest, som gir leiligheten gode sol- og lysforhold

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9106.1 m²

Tomtebeskrivelse

Utomhus med plen, gangveier, lekeplass mv. opparbeides ihht utomhusplan. Det må påregnes at arealer utomhus ikke er ferdigstilt ved overlevering dersom denne finner sted sen høst/vinter/tidlig vår. I så tilfelle vil disse arealene bli ferdigstilt så snart som mulig etter overlevering.

Beliggenhet

Leiligheten får en rolig, men samtidig sentral beliggenhet midt i Maura i Nannestad kommune. Her bor du i gangavstand til dagligvarebutikker, barneskole og barnehager, for å nevne noe. Området er også ypperlig for deg som pendler, med Dal stasjon like i nærheten.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Bjerke, som kun ligger en 4 minutters gangtur fra boligen. Du finner også Kiwi Maura like i nærheten. For ytterligere servicetilbud finner du Nannestad Torg en kort kjøretur unna. Her ligger Rema 1000, blomsterbutikk, apotek og flere spisesteder, for å nevne noe. Det er heller ikke lange veien inn til Jessheim sentrum, hvor du finner alt du måtte behøve av butikker og tjenester.

Som nevnt, er området også godt egnet for deg som pendler. En liten kjøretur unna

ligger Dal togstasjon, som har hyppige avganger inn til Jessheim, Lillestrøm, Oslo S og Drammen. Her går togene to ganger i timen, og bruker knappe 50 minutter inn til Oslo. Det er også kun 15 minutter i bil til Oslo Lufthavn. Hit kan du også reise kollektivt med buss fra Haugengården busstopp.

I Nannestad kommune er det meget gode muligheter for de fleste typer fritidsaktiviteter. Med flere idrettslag vil man for alle aldre dekke de fleste behov for deltakelse i forskjellige idretter. Romeriksåsen og Nordåsen, som begge ligger en kort bil- eller sykkeltur unna byr på rike muligheter for friluftsliv sommer som vinter. Ved tilstrekkelig snømengde prepareres det også skiløyper. Et perfekt område for deg som ønsker å bo tett på flott natur, men allikevel ha servicetilbud og tjenester godt tilgjengelig!

Byggemåte

Se leveransebeskrivelse i salgsoppgaven.

Innhold

4. Etasje:

Entré/gang, kjøkken, stue, bad og soverom.

Leiligheten har tilhørende kjellerbod og garasjeplass.

Kjøkken leveranse

Moderne kjøkkeninnredning med grå fronter og integrerte hvitevarer.

Baderom leveranse

Badene blir levert som tidsriktige prefabrikkerte baderomskabiner fra anerkjent leverandør.

Gulv: Grå keramiske fliser i standard format og farge, ca 20x20 cm, mosaikk i nedsenket dusjsone.

Vegger: Grå keramiske fliser i rektangulært format

Tak: Nedforet hvit himling (høyde ca. 220 cm) med innfelte LED-downlights og koblingsskap for vann inklusive hovedstoppekran

Innredning: Heldekkende vask i porselen/kompositt, underskap og med glatte hvite dører.

Speil med belysning og stikkontakt over servant, ettgreps servantbatteri, veggmontert toalett med softclose sete, dusjhjørne med hengslede glassdører og ettgreps dusjarmatur. Toaletttrullholder og knagger for håndkle plasseres hensiktsmessig i forhold til innredningen.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det kan være bestilt og gjort endringer på bad som anses som hensiktsmessige for leveransen.

Andre oppholdsrom

På gulv leveres det hvitlakkert eikeparkett med tilhørende gulvlist.

Vegger leveres malt og gipset.

Tilvalgsmuligheter denne enhet

Fristen for tilvalg har vært

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det føres fiberkabel inn til teknisk skap i hver leilighet. Det leveres et uttak for kabel-TV plassert i stue, mulighet for tilvalg av flere TV-uttak. Sameiet vil bli bundet til en leverandør av internett og kabel-TV med en gitt basis hastighet for internett og en grunnpakke med TV-kanaler, kostnad legges inn i månedlig husleie. Endret internett hastighet og/ eller endret programsammensetning utover grunnpakke bestilles og bekostes av hver enkelt beboer.

Parkering

Det disponeres egen parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Forsikringsselskap

Sameiet har felles bygningsforsikring i Tryg forsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring fra og med overtakelse.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven, og avhendingslova. Ved kjøp av en kontraktsposisjon vil kjøper tre inn i en kontrakt som allerede er inngått mellom entreprenør og selger. Kjøper vil tre inn i selger sine rettigheter og plikter iht. den opprinnelige kjøpekontrakten og prospektet som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i den opprinnelige kontrakt med mindre entreprenøren aksepterer å reforhandle kontraktsvilkårene. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at entreprenøren godkjenner overdragelsen til kjøper. Vederlaget for kontraktsposisjonen er kr 100.000,-. I tillegg skal det betales kr 2.890.000,- i henhold til den opprinnelige kontrakten for boligen samt transportgebyr på kr 15.000,-. Gebyrer, avgifter og øvrige kostnader er som følger: 11.130,-. Total

kjøpesum er kr 3.016.130,-. Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum iht. buofl. § 12. Garantien økes til 5 % fra overtagelse og løper deretter i fem år. Garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, dvs. uten vederlaget for kontraktsposisjon og ev. tilvalg o.l. Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra entreprenøren og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med entreprenøren. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom entreprenøren ikke ferdigstiller boligen, jf. avhl. § 1-1 fjerde ledd. Vederlag for kontraktsposisjonen betales fra kjøper til selger. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper. Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om entreprenøren ferdigstiller boligen eller ikke. Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

Energi

Oppvarming

Leilighetene leveres med vannbåren radiatorvarme i alle rom, med unntak av teknisk bod. Baderom leveres med vannbåren eller elektrisk gulvvarme.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

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

Økonomi

Kontraktsposisjonenes prisantydning

Kr 100 000

Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 2 890 000

Omkostninger opprinnelig avtale

Kr 11 130

Omkostninger transportavtale

Kr 15 000

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Total prisantydning

Kr 3 016 130

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen.

Info formuesverdi

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

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

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.

Boenheten

Eierbrøk

40/6027

Felleskostnader inkluderer

Snørydding, kommunale avgifter, tv pakke, varmtvann og vedlikehold i fellesarealer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 947

Sameiet

Sameienavn

Bjerkealleen Boligsameie

Organisasjonsnummer

930118338

Om sameiet

Bjerkealleén Boligsameie består av 99 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen Gnr. 147 Bnr. 56 i Nannestad kommune.

Sameiet ble startet opp i september 2022. Forretningsfører opplyser at det ikke foreligger årsrapport eller regnskap for sameiet enda da dette. Dette skal utarbeides på årsmøte i mai.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 56, seksjonsnummer 99 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:

3238/147/56/99:

27.12.1947 - Dokumentnr: 3315 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

vedr bilverksted

Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1967 - Dokumentnr: 4291 - Skjønn

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2000 - Dokumentnr: 4757 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å BYGGE OG VEDLIKEHOLDE
AVTREKKSLEDNING MED UTDRAK I MINDRE BEKK M.FL.BESTEM.
Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2000 - Dokumentnr: 11145 - Erklæring/avtale
OPSJONSAVTALE OM KJØP AV D.E. M.FL.BESTEM.
Rettighetshaver HAUGEN EIENDOM AS
Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2022 - Dokumentnr: 1025179 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 99
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/6027

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Bygningen ligger i et område regulert til bolig og næringsformål.

Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet fritt leies ut

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kontraktsposisjon

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven, og avhendingsloven. Ved kjøp av en kontraktsposisjon vil kjøper tre inn i en kontrakt som allerede er inngått mellom utbygger og selger. Kjøper vil tre inn i selger sine rettigheter og plikter i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i den opprinnelige kontrakt med mindre utbygger aksepterer å reforhandle kontraktsvilkårene. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til kjøper.

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum iht. bustadoppføringsloven § 12. Garantien økes til 5 % fra overtagelse og løper deretter i fem år. Garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, dvs. uten vederlaget for kontraktsposisjon og ev. tilvalg o.l.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen og ev. transportgebyr, betales fra kjøper til selger. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper. Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke.

Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

Overtakelse

Det er innkalt til overtakelse 23.04.2024.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000,- (Kjøpesum leilighet)

100 000,- (Kjøpesum kontraktsposisjon)

Omkostninger:

7 000 (Etableringskostnader sameiet og tilkobling Tv/bredbånd)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

240 (Panteattest kjøper)

2 890,- (Dokumentavgift av tomteverdi)

15 000,- (adm.gebyr videresalg)

26 130,- (Omkostninger totalt)

3 016 130,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 59 500,- for gjennomføringen av salgsoppdraget.

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

08.03.2024









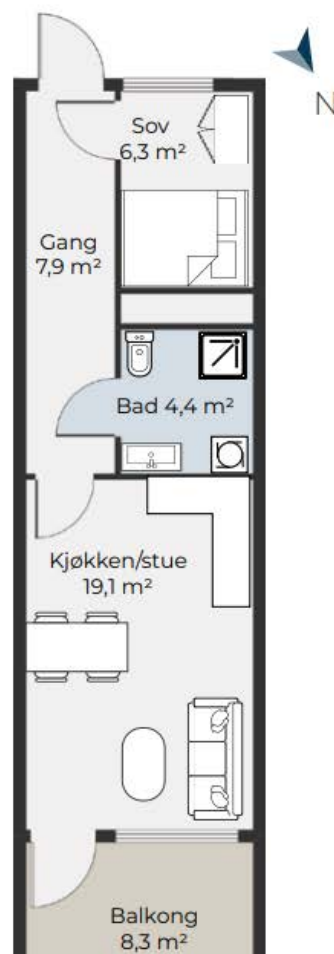


LEILIGHET 104, 204, 304 & 403 40 m²

Antall rom: 2
Areal BRA: 40 m²
Areal P-rom: 39 m²
Balkong: 8 m²

Arealeffektiv 2-roms leilighet med romslig soverom og plass for dobbeltseng. Flislagt bad med grå flis på gulv og vegger. Vegg-hengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Kjøkken og stue i åpen løsning med gode innredningsmuligheter. Kjøkkeninnredning i grått. Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer egen bod og parkering i parkeringskjeller



Vedlegg

Nannestadvegen 528

Nabolaget Solheimsfeltet/Åmål - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Dal stasjon	13 min
Linje R13	11.1 km
Oslo Gardermoen	15 min
Haugengården	0 km
Linje 413, 420, 446	

Skoler

Maura skole (1-7 kl.)	11 min
483 elever, 25 klasser	0.8 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
599 elever, 22 klasser	4.6 km
Nannestad videregående skole	7 min
950 elever	4.7 km
Jessheim videregående skole	19 min
1150 elever, 63 klasser	16.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

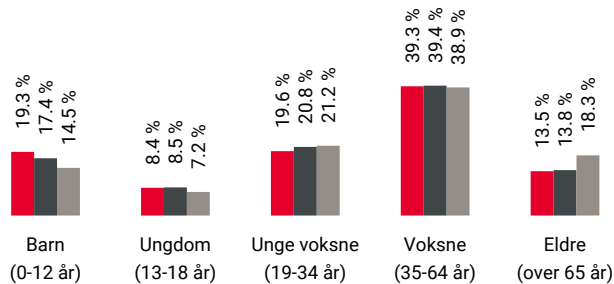
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsfeltet/Åmål	1 333	531
Maura	4 720	1 975
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solheim barnehage AI (1-5 år)	10 min
67 barn	0.7 km
Maura barnehage (1-5 år)	11 min
75 barn	0.8 km
Breenenga Fus barnehage (0-5 år)	15 min
84 barn	1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Bjerke	5 min
PostNord	0.3 km
Kiwi Maura	5 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport



Maura skole

11 min



Aktivitetshall, ballspill

0.8 km



Måltrostveien nærmiljøanlegg - Ball...

13 min



Ballspill

1 km



EVO Nannestad

6 min

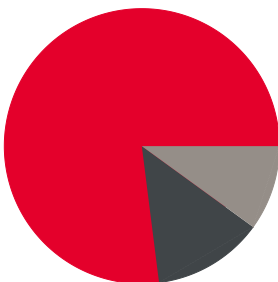


Nannestad Trim & Helse

6 min



Boligmasse



77% enebolig

13% blokk

10% annet

Varer/Tjenester



Nannestad Torg

6 min

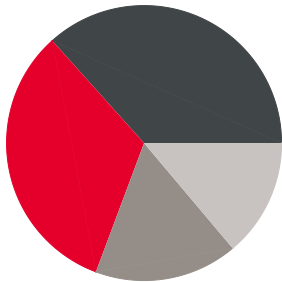


Maura Apotek

4 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder

37% 6-12 år

17% 13-15 år

14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Solheimsfeltet/Åmål

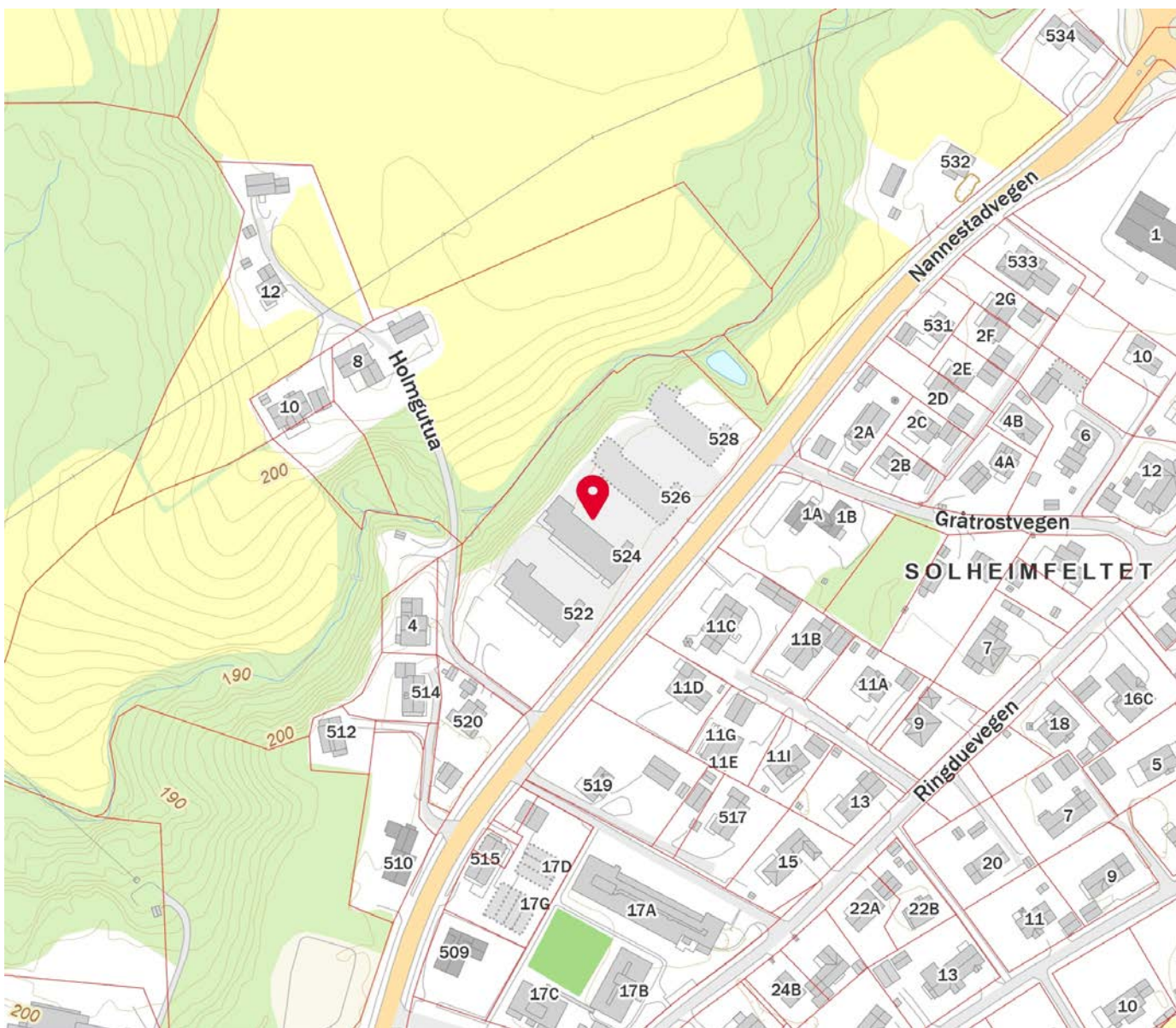
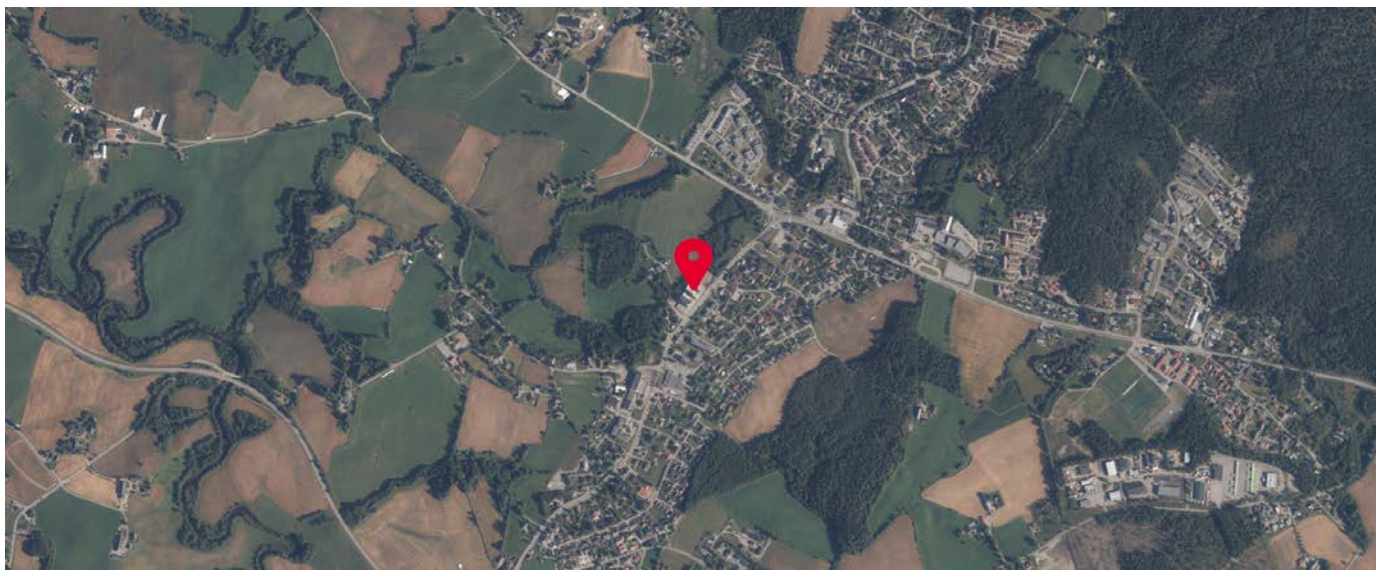
Maura

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

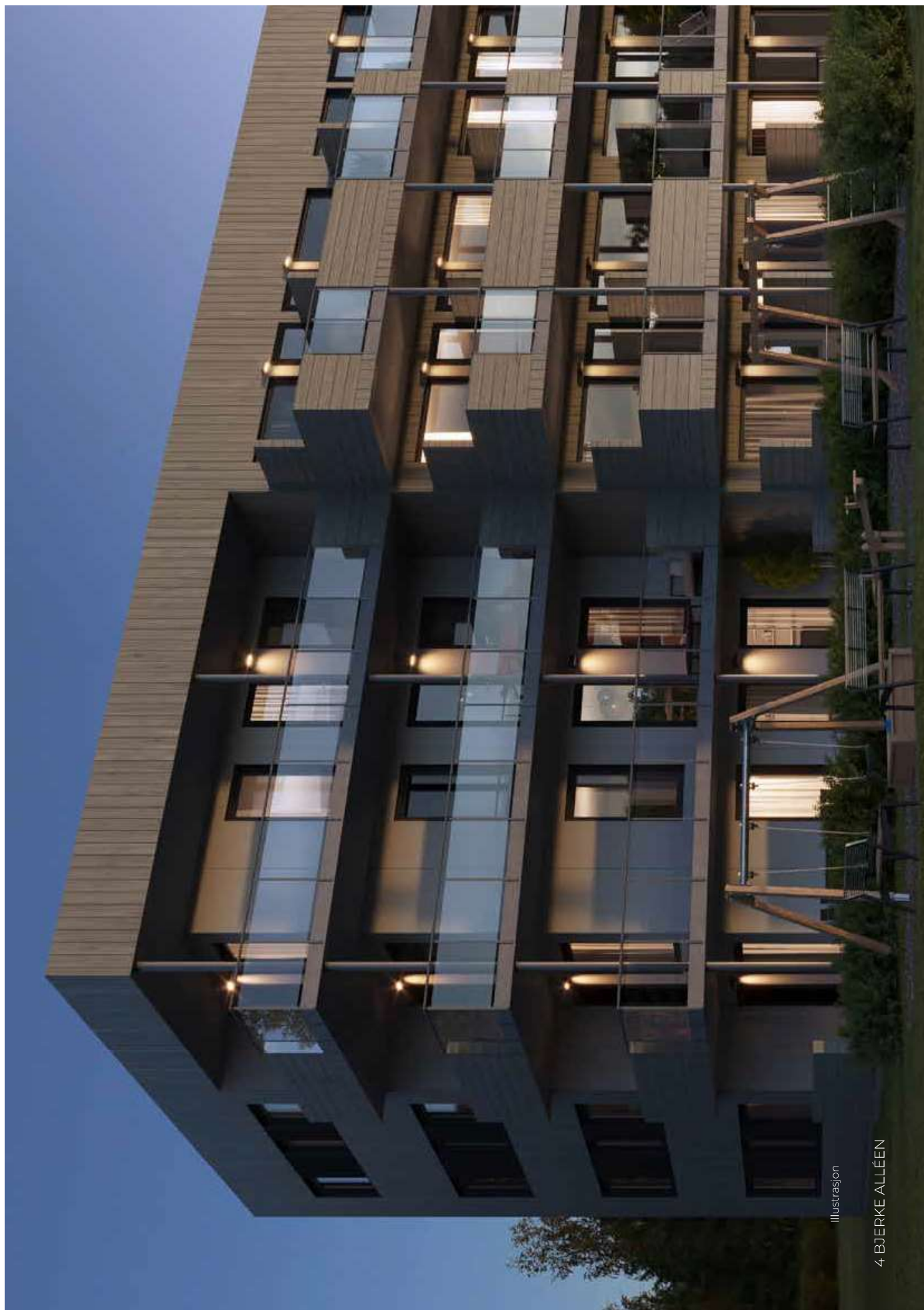


BJERKE ALLÉN
TRINN 4



BJERKE ALLÉN

BO LANDLIG, MEN LIKEVEL SENTRALT



Illustrasjon

4 BJERKE ALLÉEN

VELKOMMEN TIL BJERKE ALLÉEN

Bjerke Alléen får en flott beliggenhet i sentrum av Maura, likevel bor du landlig og med perfekte turmuligheter nær deg til alle årstider!

I Bjerke Alléen har vi lagt vekt på god arkitektonisk utforming, og alle får sin egen balkong og parkeringsplass i p-kjeller. Prosjektet får leiligheter i et bredt spekter fra 40 - 120m². Noen av leilighetene får store balkonger eller takterrasser som gir deg en unik utsikt over bygda.

Å bo landlig men likevel sentralt gjør hverdagen enklere. Her er det nærhet til butikk, apotek, frisør, skoler og barnehager.

Maura byr også på nærhet til Norges hovedflyplass som ligger bare 15 minutter unna. Dette gir deg friheten til å enkelt reise rundt dit du måtte ønske enten det er i jobb eller fritid/ferie.

Romeriksåsen og Nordåsen som er bygdas perler har du i umiddelbar nærhet. Her får du helt unike naturopplevelser til alle årstider. Her kan du gå i de samme skiløypene som har fostret mange av verdens beste skiløpere, eller finne roen ved et fiskevann en stille sommerkveld.

Nær deg har du også Jessheim som er handelssentrum for Øvre Romerike. Amfi Eidsvoll med over 50 butikker, spisesteder og helsehus ligger 15 minutter unna.

Bjerke Alléen gir deg en enkel hverdag hvor du kan glemme snømåking og plenklipping for å finne roen i landlige og naturskjønne omgivelser.

Leilighetene har moderne stil med grått kjøkken, flislagte bad med grå fliser på gulv og vegger, vegghengte toaletter og dusjvegger i glass.

Utbygger har gjort avtale om løypekjøring til Bjerke Alleen slik at skiløypene starter rett utenfor for døren. Bjerke Alleen vil få eget smørerom så her ligger alt til rette både for den aktive, mosjonisten og deg som bare vil ut på skitur.

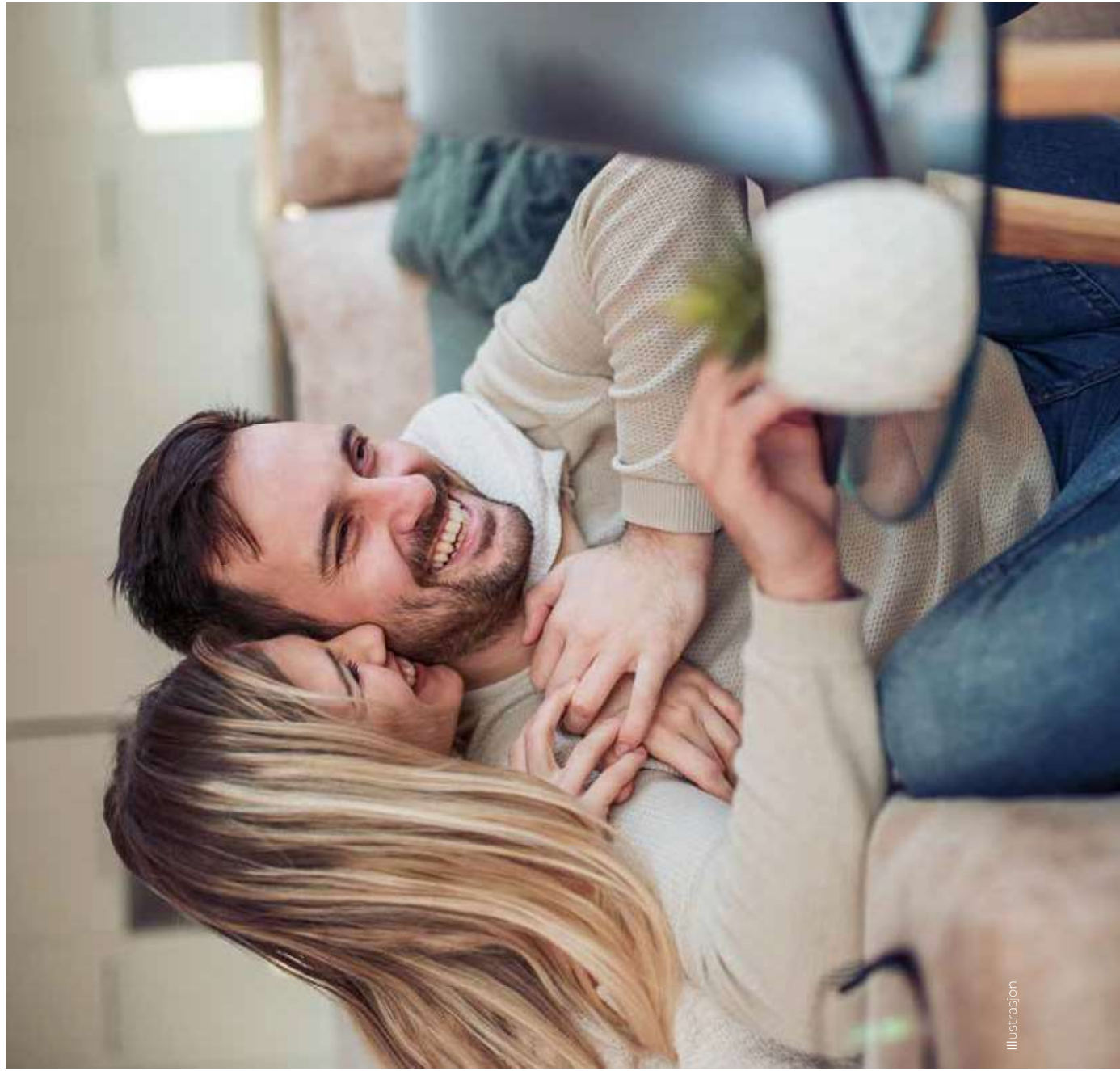
BJERKE ALLÉEN 5





BJERKE ALLÉEN

- SENTRAL BELIGGENHET
- FANTASTISKE TUR-
MULIGHETER
- CODE PLANLØSNINGER
- LANDLIG
- HEIS
- PARKERINGSKJELLER
- SMØREBOD
- SKILØYPE RETT
UTENFOR DØRA



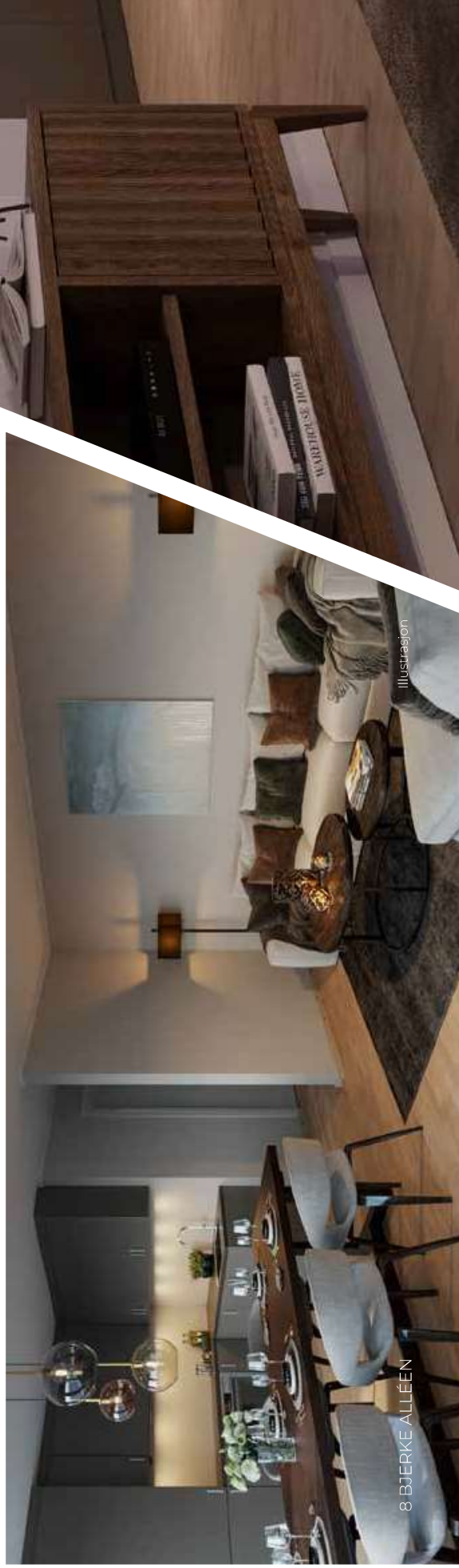
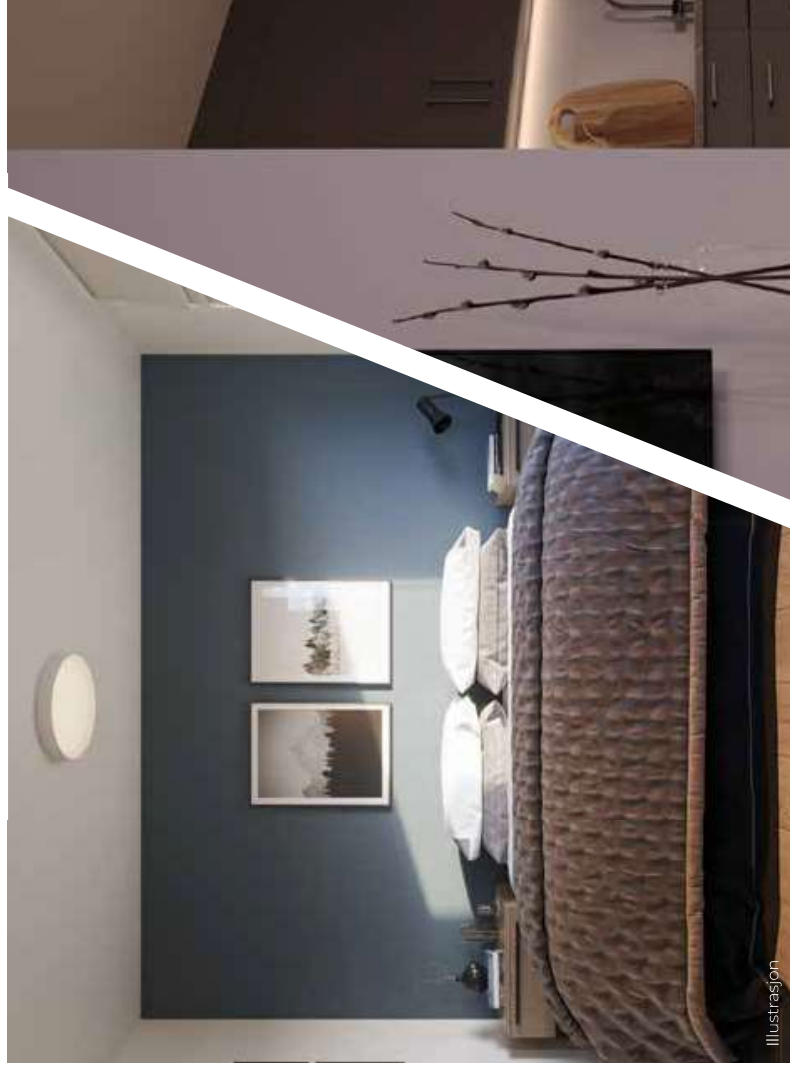
Illustrasjon

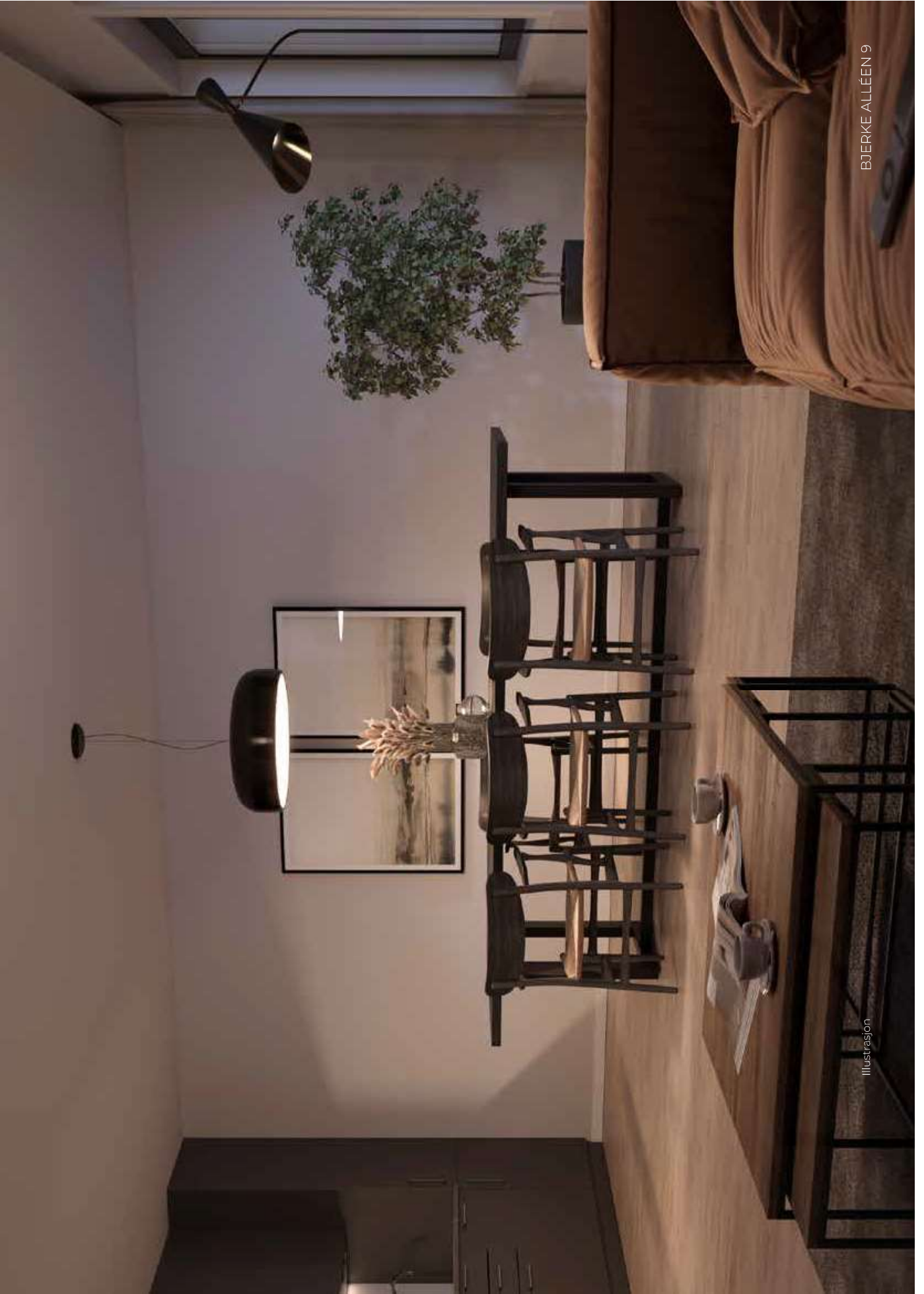


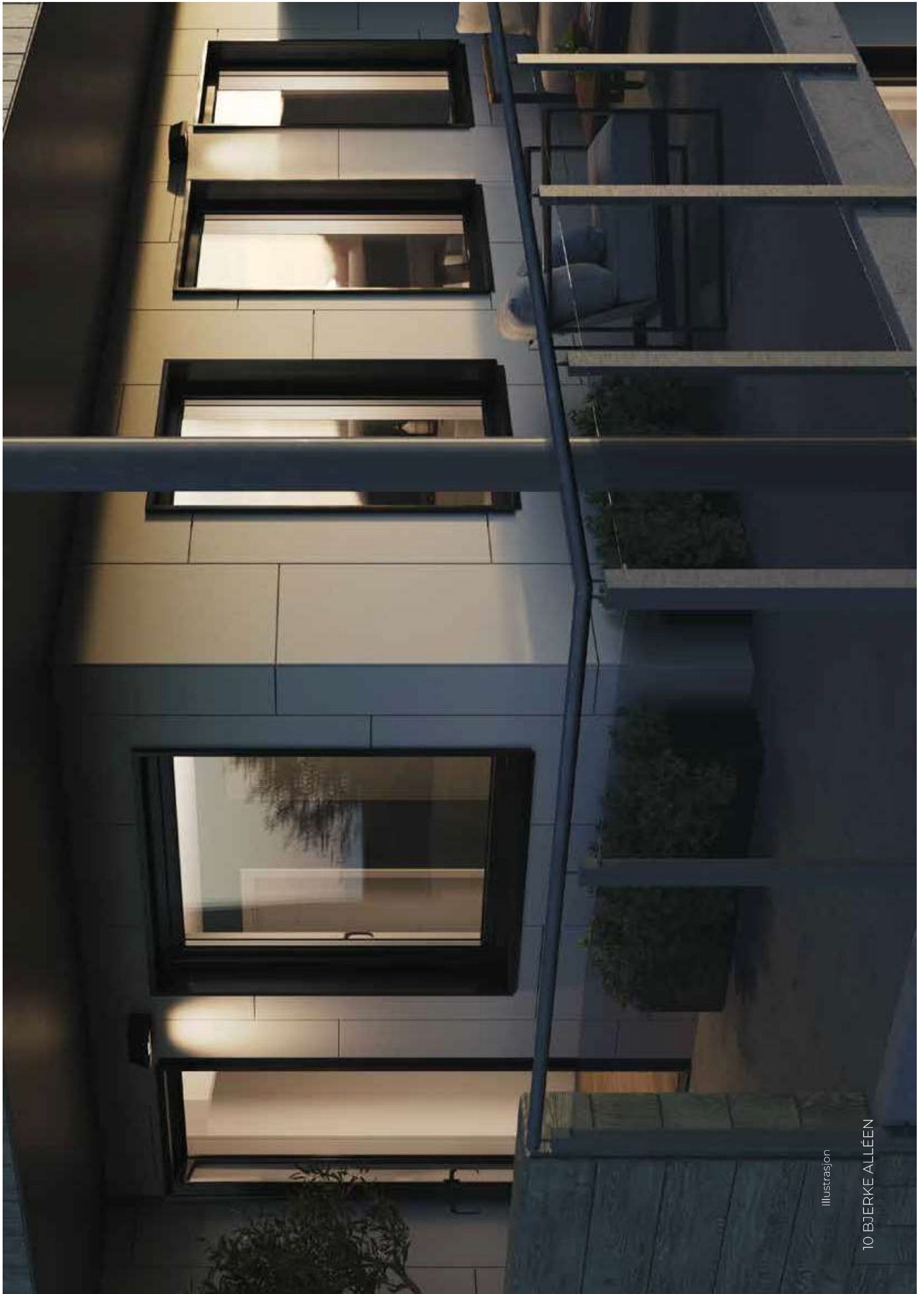
LEILIGHETSDRØMMEN BLIR VIRKELIGHET!

Bjerke Alléen byr på leiligheter med gode planløsninger og moderne stil. Delikate bad med grå fliser på gulv og vegg. Kjøkken leveres i grå utførelse fra anerkjent leverandør.

Utbygger har lagt vekt på å levere god standard, men du kan likevel gjøre dine tilpasninger på farger på vegg, gulv, bad og kjøkken slik at drømmeleiligheten blir akkurat slik du ønsker den.







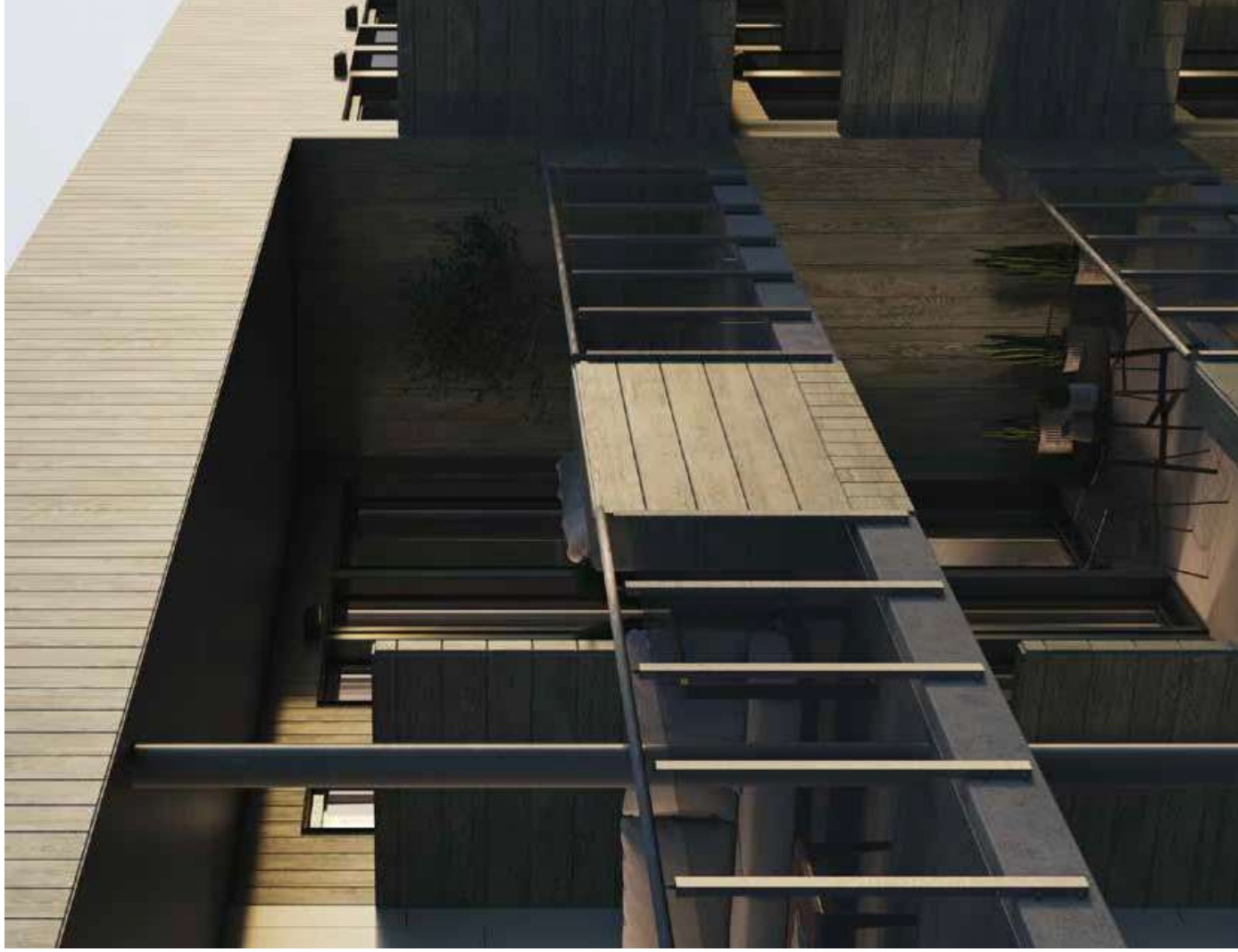
Illustrasjon

TO BJERKE ALLÉEN

FAKTA OM LEILIGHETENE:

- MODERNE BAD
MED GRÅ FLIS PÅ
GULV OG VEGG
- VEGGHENGTE
TOALETTER
- MODERNE, GRÅTT
KJØKKEN
- LEILIGHETER FRA
40 - 120 m²
- CODE
PLANLØSNINGER
- ROMSLIGE
BALKONGER

BJERKE ALLÉEN 11





VELG DIN EGEN STIL

I Bjerke Alléen bygges leiligheter med god standard og i moderne stil. For at du skal få det akkurat slik du ønsker, har vi lagt opp til at du blant annet kan endre farge på vegger, flis og gulv slik at du får din personlige stil.

12 BJERKE ALLÉEN





14 BIERKE ALLÉEN
Illustrasjon



MODERNE KJØKKEN MED INTEGRERTE HVITEVARER*

* med hvitevarer menes koketopp, stekeovn,
ventilator og oppvaskmaskin



BJERKE ALLÉ NT 15





MODERNE BAD

Badene har flis i en lun gråtone på gulv, vegger og i dusjnisen. Vegghengt toalett og dusjdører i glass.



16 BIERKE ALLÉEN





18 BJERKE ALLÉEN



Foto: Tommy Giljseth

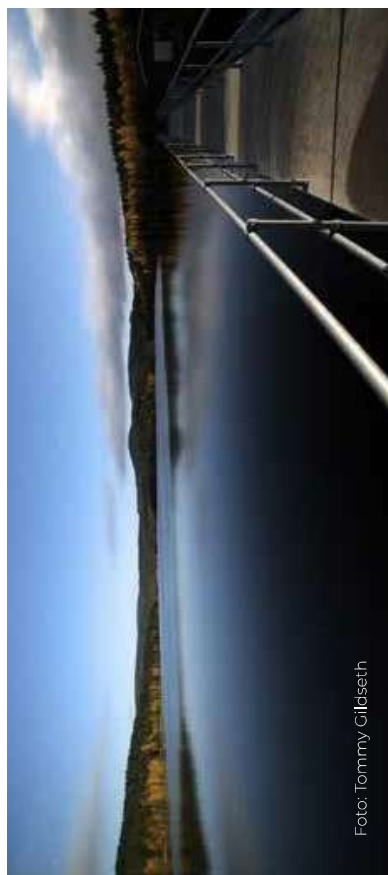


Foto: Tommy Giljseth



BO SENTRALT, MEN LANDLIG

Bjerke Alléen ligger sentralt midt Maura. Likevel bor du landlig ved Romeriksåsen og Nordåsen som byr på det du forventer av naturen både sommer og vinter.

Kun 15 minutter unna har du Gardermoen som gjør at du kommer deg raskt dit du måtte ønske. Jessheim som handelssentrum på Øvre Romerike har du kun 15 minutter unna med bil.



Foto: Tommy Giljseth



Foto: Erlend Bjørtvedt

BJERKE ALLEEN 19



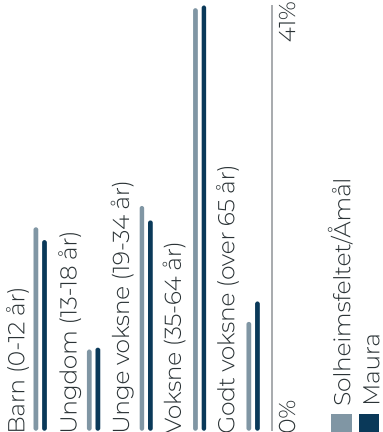
MAURA NABOLAGSPROFIL

Vurdert av 36 lokalkjente

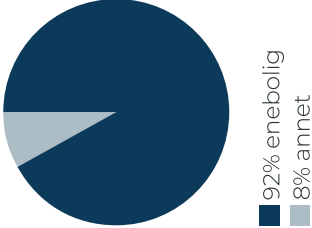
SPEIELT ANBEFALT FOR Familier med barn Godt voksne Etablerere	Opplevd trygghet Veldig trygt			IDRETTSANLEGG OG TRENINGSSENTER Maura skole Aktivitetshall, ballspill 8 min 0,6 km	
	Kvalitet på skolene Veldig bra			Måltrostveien nærmiljøanlegg Balløkke, ballspill 9 min 0,8 km	
OFFENTLIG TRANSPORT Haugengården Linje 413, 420, 446	Naboskapet Godt vennskap			Nannestad Trim & Helse 7 min 5 km	
	SKOLER Maura skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser			Nannestad Trim og Helse 7 min 5 km	
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER Egen bil Buss Samkjøring	Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 455 elever, 17 klasser			DAGLIGVARE OG HANDEL Coop Extra Bjerke Posten, PostNord 4 min 0,3 km	
	BARNEHAGER Læringsverkstedet barnehage 0-6 år, 36 barn			Kiwi Maura PostNord 4 min 0,3 km	
	Solheim barnehage 0-5 år, 67 barn, 4 avdelinger			Rema 1000 5 min 0,4 km	
	Bjerke barnehage 0-5 år, 67 barn, 4 avdelinger			AMFI Eidsvoll 14 min 12,8 km	

20 BJERKE ALLÉEN

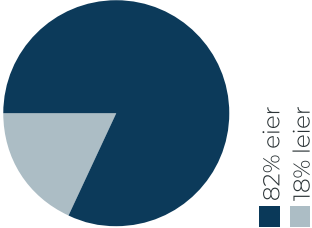
ALDERSFORDELING



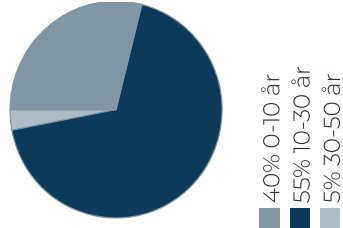
BOLIGTYPE



BOLIGEIER



BOLIGALDER



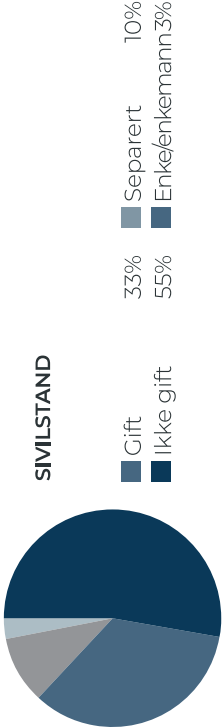
Område



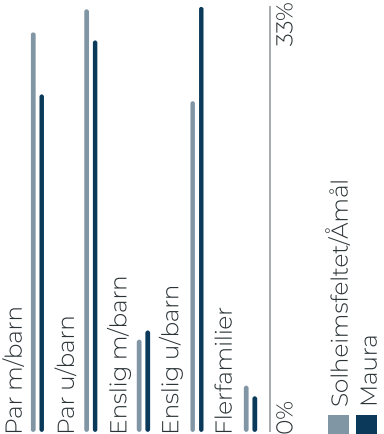
Personer



SIVILSTAND



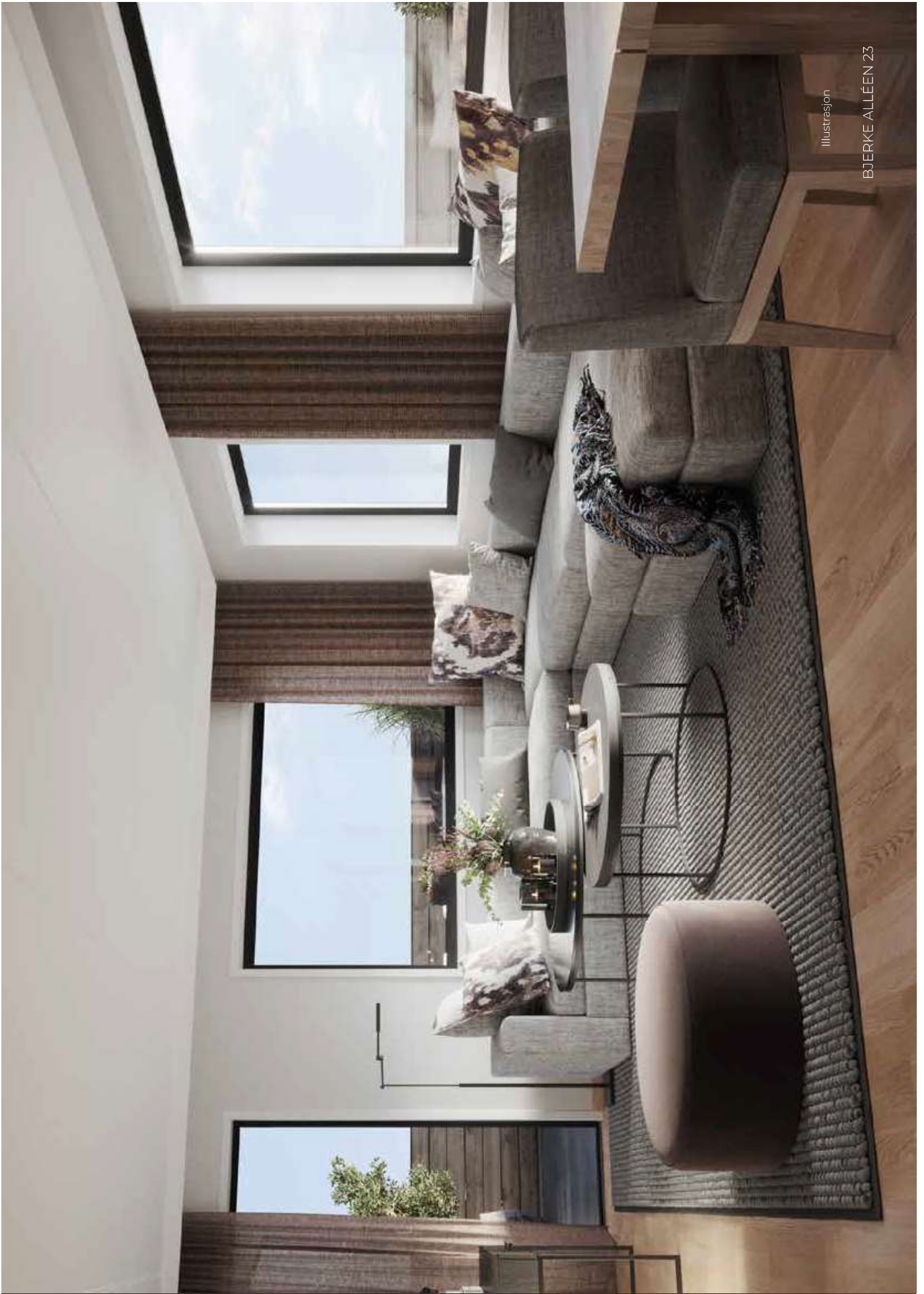
FAMILIESAMMENSETNING



PLANTEGNINGER

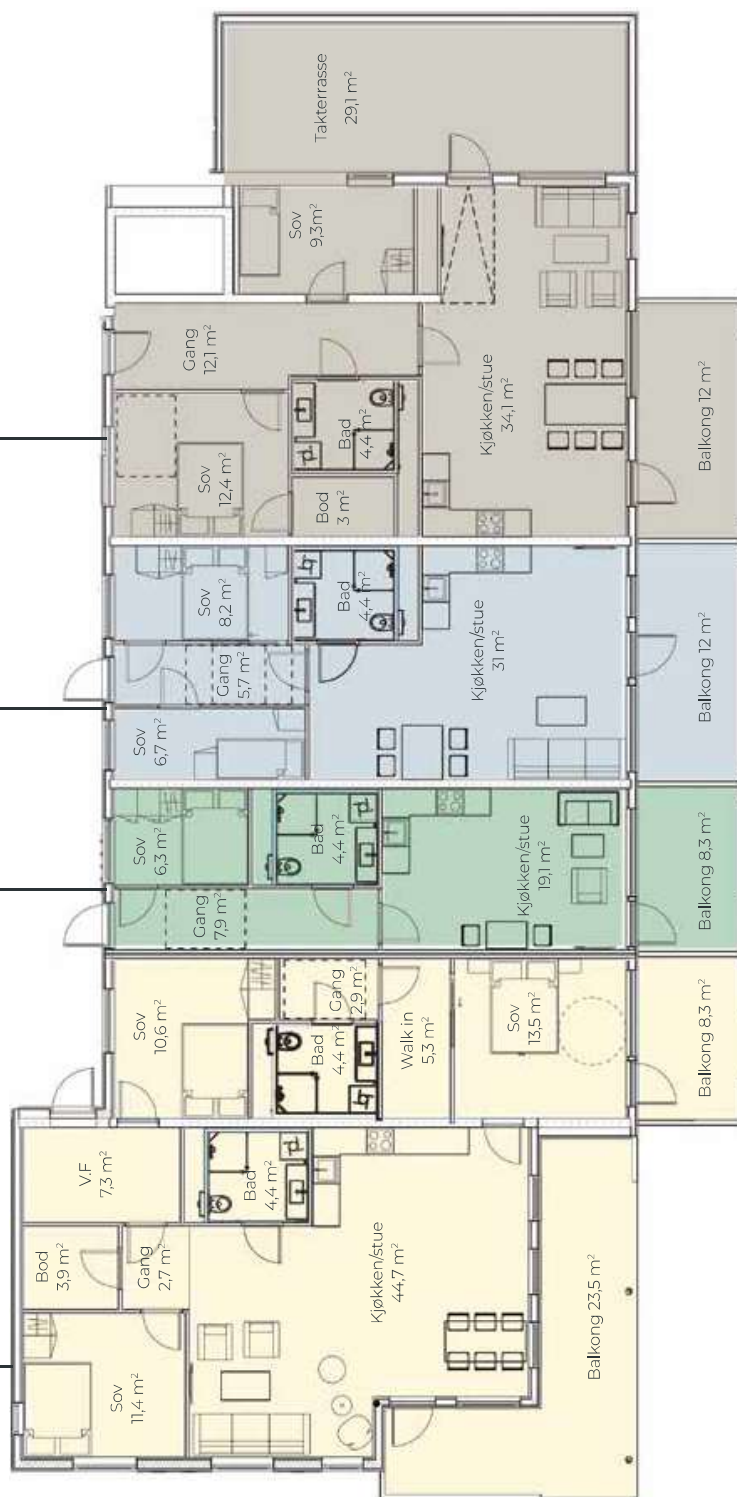
Illustrasjon

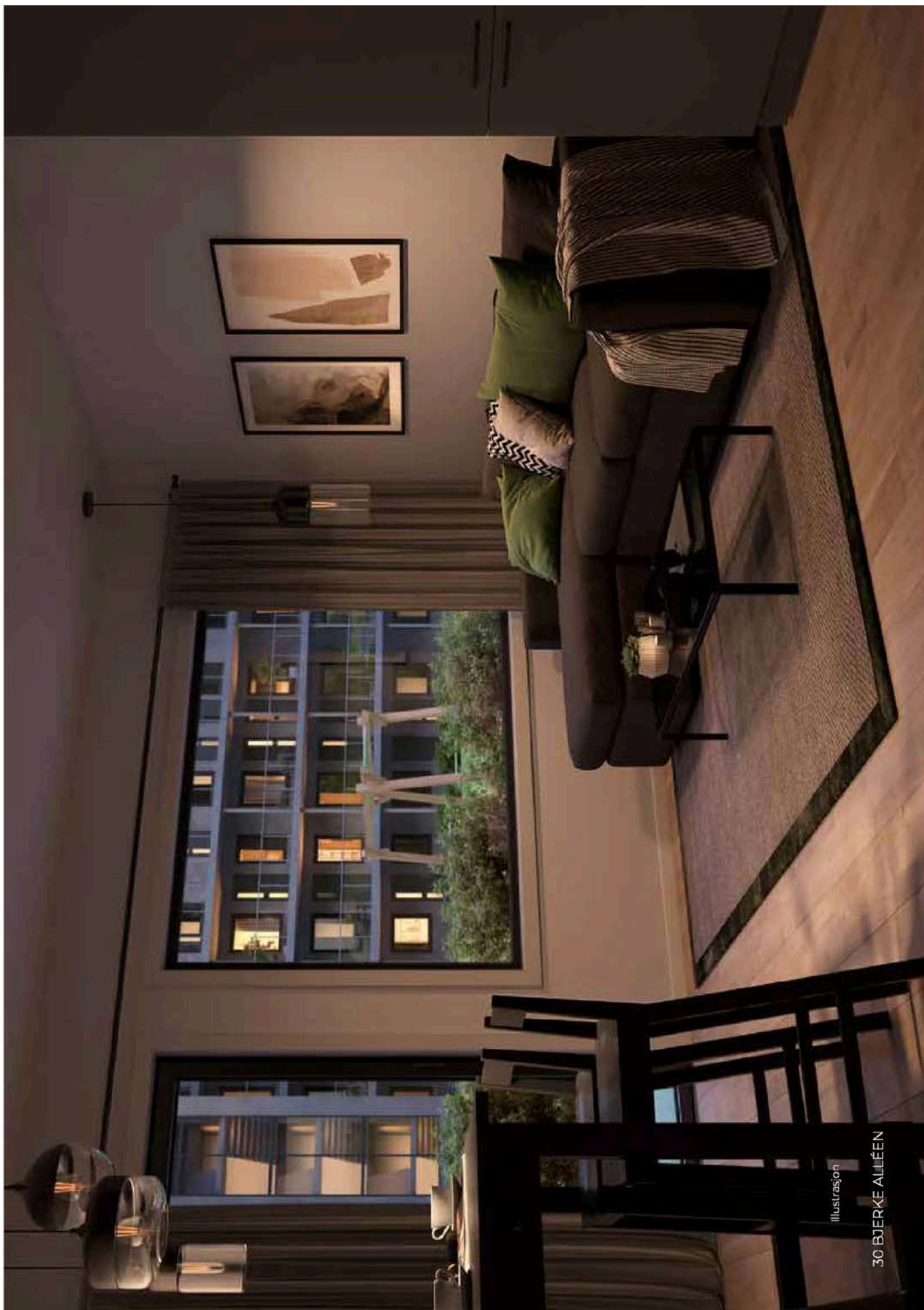
BJERKE ALLÉEN 23



4. ETASJE

- 3 (4)-roms
404
BRA: 120
P-rom: 112
Side: 38
- 2-roms
403
BRA: 40
P-rom: 39
Side: 32
- 3-roms
402
BRA: 59
P-rom: 58
Side: 31
- 3-roms
401
BRA: 82
P-rom: 78
Side: 37





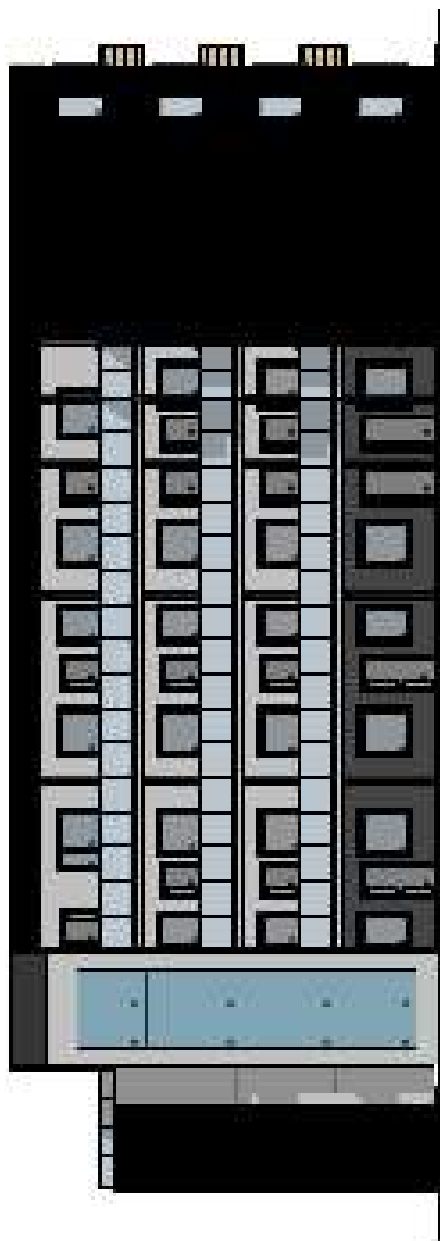
Illustrasjon

30 BJERKE ALLÉEN

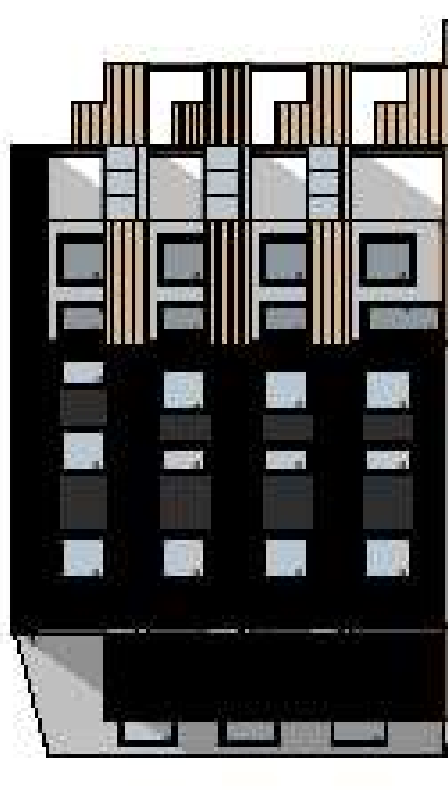
UTOMHUS OG FASADE

UTOMHUS





Fasade Nordøst



Fasade Nordvest



Fasade Sørvest



Fasade Sørøst

LEVERANSEBESKRIVELSE

PROSJEKTET

«Bjerke Alléen» vil få en arkitektonisk utførelse med et moderne og gjennomført uttrykk. Leilighetene vil få gjennomtenkte og smarte planløsninger med god standard på tekniske anlegg, materialvalg og innredninger.

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner.

Prosjektet vil bli byggemeldt i henhold til «Plan- og Bygningsloven» samt «Byggeteknisk forskrift av 2017» med gjeldende revisjoner på det tidspunkt rammetiltakelsen blir gitt.

Vindusstørrelser/-form og plassering i den enkelte leilighet kan avvike noe fra plantegningene som følge av tilpassing av tekniske løsninger, offentlige forskriftskrav eller den arkitektoniske utformingen av bygget. Vinduene leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegninger.

Kjøkken-/baderomsinnredning leveres i henhold til tegninger. Garderobeskap leveres. Øvrig møblering (sofaer, senger etc.) og utstyr som vist i prospektet er ikke med i leveransen, disse er medtatt for å vise forslag til plassering av møbler og utstyr.

Tekniske installasjoner vil primært bli plassert i himlinger eller boder.

I nye boliger kan det forekomme svineriss i overgang mellom tak/vegg, parkett

og i hjørner som følge av ytterligere utføring av trevirke eller betong. Dette er ikke å anse som senere mangel. Arealer i prospekt/beskrivelse oppgitt i bruksareal (BRA) som er leilighetens innvendige mål inkludert innvendige boder og vegger og eksklusive yttervegger.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Fundamentering/Grunnarbeider/

Bærekonstruksjon

Bygget fundamenteres i henhold til krav og forskrifter (TEK/NS). Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Gulv i garasjeanlegg inklusive deler av bodareal leveres som fast dekke.

Varme/Brann/Lydisolering

Bygget skal generelt tilfredsstille gjeldende forskrifter hva angår isolering, brann og lyd (TEK17) og i henhold til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi. Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav i hver enkelt boenhet og i fellesarealer. I tillegg leveres det boligsprinkleranlegg i henhold til gjeldende forskrift, det må påregnes synlige sprinklerhoder og fremføring til balkonger der det er påkrevd. Sprinklerhoder blir synlige i evt. «skjørt» og himlinger. Branndeteksjon i henhold til TEK.

Fasade og yttervegger

Yttervegger utføres av isolert bindingsverk med isolasjonstykkelse i henhold til

forskriftskrav og varmetapsberegning.

Utvendig fasadekledning med behandlet panel eller i kombinasjon med andre materialer.

Vinduer og balkongdører med glass leveres som trevinduer/vindusdør med godkjent energiglass i henhold til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi. Utvendig og innvendig farge sort.

Materialbruk i fasadene kan bli noe endret i forhold til prospekt under detaljprosjekteringen. Endelig utarbeidelse av brannstrategi vil beslutte evt. krav om brannvinduer/-dører. Slike vinduer/dører vil kunne avvike i materialutførelse og i forhold til åpning.

Det leveres malte svalgangsdører iht. til gitte lyd- og brannkrav (med integrert kikkhull/vindu).

FG-godkjent lås og beslag. Det leveres dører med glassfelt i trappehus, dørautomatikk blir montert på hovedinngangsdør og fra P-hus inn til heis-/trappehus.

Rekkverk

Rekkverk på terrasse/balkong vil bli utført av metall/glass/tre. Rekkverksstolper og håndløper av aluminium eller stål. Behov for avvanning på terrasser vil være avhengig av innglassing og utførelse.

Tak

Utvendig tak tekkes forskriftsmessig. Takavvanning utføres med innvendig nedløp. Svalgangstak med utvendig nedløp.

FELLESANLEGG

Dørtelefon

Det leveres dørtelefon i hver leilighet. Dørklokke i 1 etasje.

Parkeringsanlegg

Ved innkjøring til lukket parkeringsanlegg monteres det 1 stk. isolert garasjeport med motordrift og nøkkelbryter. 1 stk. fjernbetjent portåpner blir levert med hver parkeringsplass. Laveste fri takhøyde i kjøresonen er 210 cm. Det medfølger 1 stk. parkeringsplass pr. leilighet. Gjesteparkering opparbeides på terreng som vist på utomhusplan.

Betongsøyler i utsatte kjøresoner merkes/males i annen farge.

Parkeringskjelleren er tegnet ut fra et gitt bæresystem. Parkeringsplasser vil få en gjennomgående bredde på 2,4 meter. Parkeringsplassenes bredde måles mellom senterlinje oppmerking, og ikke som lysåpning. Søyler kommer til fratrekk på fri bredde der hvor slike er plassert.

Det vil bli tinglyst en avtale mellom boligseksjonene og næringsseksjonen om delt bruk av parkeringsplassene på bakkeplan.

Sameiets parkeringsplasser på bakkeplan sørvest for bygg merket nr. 1 på utomhusplan er felles for boligseksjonene og næringsseksjonen. Plassene kan

brukes fritt med unntak av følgende:

For 5 av plassene (foran inngangspartiet til nærings lokalene) skal bruksretten være delt slik at næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett mellom kl. 07.00 – 17.00 alle hverdager, mens at plassene skal være til felles bruk mellom boligseksjonene og næringsseksjonene ut over disse tidspunktene.

Plassene skal skiltes med nummer og tekst som spesifiserer bruksdelingen mellom bolig- og næringsseksjonene.

Sportsboder

Det leveres sportsboder i tilknytning til parkeringsanlegg. Hver leilighet har i sum minimum 5 m² sportsbod. Vegger i betong og netting. Netting mot tak for ventilasjon, boddør med hengelås. Alternativt Troax med tette paneler/dører med hengelås. Boden er egnet for lagring av bildekk, sykler, utemøbler og lignende. Den er ikke egnet for lagring av klær, bøker og lignende.

Sykkelparkering

Det blir opparbeidet plass for sykkelparkering på utvendig fellesområde.

Inngangsparti heis-/trappehus

I inngangspartiet nedfores himlingen og det monteres downlightbelysning. Postkasser med lås plasseres ved inngangspartiet der det er hensiktsmessig.

Gulvet flislegges med nedfelt sparke-matte og får sokkelflis, vegger sparkles og males hvite.

Svalganger

Leveres som betongelementer med stålbæring, fall utover og dryppkant. Det vil være tak over svalgang i øverste etasje. Sprinklerkverk i metall/glass monteres. Utvendig rømningstrapp (spiraltrapp) i stål monteres iht. gjeldende krav.

Trapperom/Trapp

Gulv/trapper/repos utføres i henhold til TEK17. Trapperom inklusive opptrinn flislegges med keramiske fliser og får sokkelflis. Trappevanger og sparklede vegger males. Røykeluke monteres i trapperom iht., gjeldende forskrifter.

Heis

Det leveres heis fra parkeringsanlegg/parkeringskjeller til øverste etasje. Dette gir trappefri adkomst til alle leilighetsplan. Heisene tilknyttes alarm i henhold til gjeldende forskrifter.

Renovasjon/Søppelhåndtering

Det vil bli etablert felles avfallsstasjon av typen «Molok» plassert i henhold til utomhusplan.

UTOMHUS

Utomhus med plen, gangveier, lekeplass mv. opparbeides iht. utomhusplan. Det

må påregnes at arealer utomhus ikke er ferdigstilt ved overlevering dersom denne finner sted sen høst/vinter/tidlig vår. I så tilfelle vil disse arealene bli ferdigstilt så snart som mulig etter overlevering.

Balkong/Terrasser/Fellesarealer

Gulv på balkonger utføres med dekke i betong med fall utover og dryppkant. Gulv terrasse 1. etasje kan leveres med betongheller/impregnerte terrassebord. Drypp fra overliggende balkonger må påregnes ved regnvær. Endringer kan forekomme basert på endelig utarbeidelse av brannstrategi. Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning i forbindelse med balkong/terrasse til alle leiligheter. Disse lyspunktene styres via bryter montert på innvendig side i leilighetene.

Det vektlegges at opparbeidelse av fellesarealene (i gårdsrommet) skal invitere til felles bruk og danne trivelige uteoppholdsplasser med benker, grøntareal, beplantning og lek. Areal med fast dekke vil i hovedsak bestå av asfalt og beleggingsstein. Innslag av andre belegg som fremstår som «mykere» enn asfalt (feks. armert gress) kan bli vurdert.

Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning ved inngangspartier, gang- og oppholdsarealer samt innkjøring til parkeringsanlegg. Disse lyspunktene blir sentralstyrt av tidsur eller lyssensor. Det leveres 1 stk. utekran til felles benyttelse.

INNVEDIG I LEILIGHETENE

Generelt

Arealer med nedforet himling som bad, WC og lydfang/gang (LF) leveres med helt eller delvis nedforet himling av gips, sparklet og malt for nødvendig fremføring av teknisk anlegg og sprinkler i øvrige rom.

Alternativt kan det leveres systemhimling.

Også øvrige arealer kan bli nedforet – omfanget av dette vil først bli klart etter detaljprosjektering. Innvendige boder/tekniske rom leveres med nedforet himling/systemhimling. Alle himlinger males hvite og det vil bli synlige v-skjøter mellom betongelementene i himlingene. Overgang mellom tak/vegg utføres uten taklist med fuge.

Innvendige gips- og betongvegger i leilighetene blir flekksparklet/sparklet og malt med to strøk hvit akrylmaling. Innvendig listverk og gerikter leveres i hvit glatt utførelse i samme farge.

Som standard leveres 3-stavs parkett i hvitlakkert eik på gulv med tilhørende fotlist, denne kan endres som tilvalg om ønskelig (innenfor tilvalgsfrist).

Innvendige dører leveres i hvit glatt utførelse, hvite karmene, vridere i stål.

Entré

Gulv: Parkett, hvitlakkert eik med tilhørende gulvlister

Vegger: Malt gips

Tak: Nedforet hvit himling (høyde ca. 220

cm.) med innfelte LED-downlights

KJØKKEN

Gulv: Parkett, hvitlakkert eik med tilhørende gulvlister

Vegger: Malt gips

Innredning: Det leveres kjøkkeninnredning fra anerkjent kjøkkenleverandør i grå farge med høyde på ca. 212 cm.

Håndtak i stål og demping på skuffer og skap. I de leiligheter der himling blir nedforet i kjøkkenareal (for fremføring av ventilasjonskanaler) leveres takhøy kjøkkeninnredning.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon koketopp og oppvaskmaskin inngår i kjøkkenleveransen. Det leveres kjøkkenventilator type slimline tilkoblet ventilasjonsaggregatet i alle leiligheter. Benkeplater i laminat med rett forkant.

STUE

Gulv: Parkett, hvitlakkert eik med tilhørende gulvlister

Vegger: Malt gips

SOVEROM

Gulv: Parkett, hvitlakkert eik med tilhørende gulvlister

Vegger: Malt gips

INNVEDIG BOD/TEKNISK ROM

Vegger: Malt gips

Tak: Nedforet hvit himling, runde hvite lamper

Gulv: Parkett, hvitlakkert eik med tilhø-

rende gulvlister

BAD

Badene blir levert som tidsriktige prefabrikerte baderomskabiner fra anerkjent leverandør.

Gulv: Grå keramiske fliser i standard format og farge, ca 20x20 cm, mosaikk i nedsenket dusjsone.

Vegger: Grå keramiske fliser i rektangulært format

Tak: Nedføret hvit himling (høyde ca. 220 cm.) med innfelte LED-downlights og koblingsskap for vann inklusive hovedstoppekran

Innredning: Heldekkende vask i porselein/kompositt, underskap og med glatte hvite dører.

Speil med belysning og stikkontakt over servant, ettgreps servantbatteri, veggmontert toalett med softclose sete, dusjhjørne med hengslede glassdører og ettgreps dusjarmatur. Toaletttrullholder og knagger for håndkle plasseres hensiktsmessig i forhold til innredningen. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det vil være mulighet for tilvalg/endringer på bad.

WC

For leiligheter med eget WC-rom leveres disse med keramiske fliser på gulv og malt overflate av gips eller betong, enkel vask med speil/lyst og veggmontert toalett med softclose sete. Varmekabler på gulv.

TEKNISK ANLEGG

Varme

Leilighetene leveres med vannbåren radiatorvarme i alle rom, med unntak av teknisk bod. Baderom leveres med vannbåren eller elektrisk gulvvarme.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg leveres iht. gjeldende norm for elektriske installasjoner i bolig (NEK), punktplan for hver leilighet utarbeides. Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet.

Tilknytningspunkt med måler og hovedsikring for den enkelte leilighet er ikke endelig prosjektert/avklart, men blir plassert samlet gruppevis i kjeller (evt. avvik fra NEK), eller i hvert plan i det trappeløpet som den enkelte leilighet tilhører.

Det leveres downlights integrert i baderomshimling. Det leveres belysningsarmatur og dobbel stikkontakt under overskap på kjøkken og dobbel stikkontakt i kjøkkenbenk for tilkobling av oppvaskmaskin. Innvendige boder og kott leveres med runde hvite lamper og dobbel stikkontakt. På terrasse/balkong leveres utelys med innvendig bryter og dobbel stikkontakt.

Det leveres lampepunkt eller kontakt på vegg i stue og kjøkken, soverom leveres med runde hvite lamper. Belysning i trappeoppganger og garasjeanlegg le-

veres med bevegelsessensorer. Tidsriktige utenpåliggende eller innfelte armaturer i fellesarealer. I garasjeanlegg leveres belysning i henhold til gjeldende anbefalinger for private garasjeanlegg. Det vil bli mulighet for bestilling av stikkontakt for lading av el-bil som tilvalg innenfor tivalgsfrist (se informasjon under tilvalg).

Kabel-TV og Bredbånd

Det føres fiberkabel inn til teknisk skap i hver leilighet. Det leveres et uttak for kabel-TV plassert i stue, mulighet for tilvalg av flere TV-uttak. Sameiet vil bli bundet til en leverandør av internett og kabel-TV med en gitt basis hastighet for internett og en grunnpakke med TV-kabler, kostnad legges inn i månedlig husleie. Endret internett hastighet og/eller endret programsammensetning utover grunnpakke bestilles og bekostes av hver enkelt beboer.

Rør-/Sanitærutstyr

Sanitæranlegget blir utført etter tegninger og beskrivelser iht. Normalreglementet for tekniske og stedlige kommunale bestemmelser. Våtrom oppfyller minimumskrav i tekniske forskrifter iht. Plan og bygningsloven. Deler av gulv som utsettes for regelmessig vann har fall mot sluk.

Leilighetene leveres med hvitt sanitærutstyr i porselen/kompositt fra anerkjente leverandører, oppvaskkum i stål til kjøkkenet. Alle blandedbatterier er

ettgreps, blande batteri dusj leveres med termostat, blande batteri kjøkken med svingbar kran. Toalettet leveres som vegghengt (det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalett er plassert). Opplegg for vaskemaskin på bad og oppvaskmaskin på kjøkken monteres. Det monteres fordelerskap for leilighetens røranlegg i vegg eller over himling. Varmtvannsbereder monteres i teknisk bod eller i benkeskap kjøkken (der det ikke leveres fjernvarme). Utvendig hagekran (vannutkaster) monteres på angitt sted.

Ventilasjonsanlegg

Det leveres balansert ventilasjon uten kjøling for hver enkelt leilighet fra eget luftbehandlingsanlegg plassert i himling / bod (evt. i teknisk bod der dette er prosjektert). På enkelte leiligheter kan aggregat bli plassert i kjøkkenskap. Luftbehandlingsanlegget har god varme-gjenvinning og elektrisk ettervarmebatteri. Tilluft- og avtrekksventiler plasseres i himling eller innervegg/yttervegg i alle oppholdsrom. Inntak tas over tak eller i fasaden. Avkast føres over tak i ventilasjonstårn. Endelige detaljer omkring anlegg/plassering, nedforinger og innkassinger blir avklart etter detaljprosjektering.

Tilvalgsmuligheter

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av boligen

innenfor gitte frister og mot et tillegg i prisen. Tilvalg vil primært bli avtalt direkte mellom leilighetskjøper og underleverandør.

Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg.

Det er lagt opp til tilvalgsmuligheter på følgende områder:

- Innredning på kjøkken, garderobe og evt. bad
- Alternative typer av innerdører
- Alternative typer parkett og gulvlister
- Fliser, «Kitchen Boards» eller tilsvarende mellom kjøkkenbenk og overskap på kjøkken

- Endret farge på veggflater (maling)
 - Flere elektriske punkter og bokser for telefon og TV-kontakt
 - Stikkontakt for lading til el-bil v/leilighetens parkeringsplass
- Kjøperne vil motta et informasjonsbrev fra hovedentreprenøren vedr. tilvalg og frister for dette. Kjøper er bundet til å bruke produkter levert av hovedentreprenør med underleverandører.

EIENDOMMEN FRA A TIL Å

Adresse: Nannestadveien 522 – 528,
2032 Maura

Pris: fra 2 650 000,- til 8 390 000,-

Omkostninger: Se prisliste, og nærmere beskrivelse side 58 under punkt "Omkostninger".

Felleskostnader: Se prisliste, og nærmere beskrivelse side 55 under punkt "Felleskostnader".

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, strøm og oppvarming i fellesarealer, snøbrøyting, gressklipping, trappevask, innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, vaktmestertjeneste og garasjeplass. Kostnad til TV/internett er inkludert i felleskostnader

BRA: 40 - 120

P-ROM: 39-112

Antall soverom: 1 – 3 avhengig av type leilighet man kjøper.

Eierform: Eier (Selveier)

Boligtype: Leilighet.

Kontaktperson

Madelen Nordli,
Tlf: 401 00 390

Mail: madelen@prosjektmegleren.as

Ansvarlig megler:

Marianne Marthinsen

Tlf.: 928 62 508

Mail: marianne@prosjektmegleren.as

Ansvar for utarbeidelse av kjøpekontrakt og oppgjør:

Prosjektmegleren AS

Elektroveien 4

2069 Jessheim

Selger/utbygger:

Haugen Eiendom AS

Storgata 1, 2050 Jessheim

Org.nr.: 979 892 888

GENERELT

Bjerke Alléen vil få pen arkitektonisk utførelse med et moderne og gjennomført uttrykk. Leilighetene vil få gjennomtenkte og smarte planløsninger med god standard på tekniske anlegg, materialvalg og innredninger.

BJERKE ALLÉEN

Nannestad Kommune gnr.147 bnr. 56 og 64. Salgstrinn 4 omfatter bygg nr. 4 som angitt på utomhusplan.

Selger vil forstå sammenføring og videre organisering/oppdeling av eiendommen tilpasset prosjektet, samt sørge for seksjonering av eiendommen. Hver bruksenhet blir ved seksjonering tildelt eget seksjonsnummer. Eiendommens adresse vil bli opprettet senere.

ADKOMST

Fra E6 kjører man riksvei 176 og deretter riksvei 120 mot Maura. Etter passering av Rema 1000 i sentrum av Maura, kjører man deretter til venstre i første rundkjøringen, og prosjektet ligger på høyre side.

TOMT

Tomten er eiet. Endelig tomtestørrelse for hele prosjektet etter fradeling/sammenføring antas å bli 9105 kvm. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter avståelse av offentlig veigrunn, samt sykkel/gangsti, i henhold til kommunal oppmåling, samt seksjonering. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Prosjektet er planlagt gjennomført med 4 separate bygninger med felles parkeringskjeller og boder. Private balkonger inngår i bruksenhetene for bolig. Alle leilighetsseksjonene har en garasjeplass og en bod i kjeller tinglyst som tilleggsdel til boligen. Tilleggsdelene følger boligen ved overtagelse, jfr., Seksjonsbegjæringen.

Øvrig gjenværende tomteareal er planlagt organisert som fellesareal for alle beboerne med tilrettelagte ute – og gangareal, samt areal for lek, grøntareal mv. med unntak av enkelte arealer utenfor byggenes som eventuelt vil utgjøre terrasser på bakken for enkelte seksjoner som tilleggs-

areal. I bygg 1 er det i tillegg til leilighetene et næringsareal på ca. 220 kvm.

REGULERINGSFORHOLD

Tomten er regulert til Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, samt Bolig/forretning/kontor plan/ID:17-08. Ifølge kommunekartet ligger ikke denne eiendommen i faresone for kvikkeleireskred, dog er det flere faresoner i tilleggende områder.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen vil bli tilkoblet offentlig vann og avløp.

ENERGIMERKING

Energimerking av boligen skal utføres av selger og vil foreligge før overlevering.

GARASJE, PARKERING OG BOD

Det medfølger 1 stk. bod og 1 stk. parkeringsplass i parkeringskjeller. Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA. For boenheter inntil 50 m² kan arealet være minimum 2,5 m² BRA.

Det vil bli mulighet for bestilling av ellader som tilvalg.

Det vil bli tinglyst avtale mellom boligseksjonene og næringsseksjonen om delt bruk av parkeringsplassene på bakkeplan. Sameiets parkeringsplasser på bakkeplan sørvest for bygg merket nr. 1 på utomhusplan er felles for boligseksjonene og næringsseksjonen. Plassene kan brukes fritt med unntak av følgende:

- For 5 av de plassene (foran inngangspartiet til næringslokalene) skal bruksretten være delt slik at næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett mellom kl. 07.00 – 17.00 alle hverdager, mens plassene skal være til felles bruk mellom boligseksjonene og næringsseksjonene utover disse tidspunktene. Plassene skal skiltes med nummer og tekst som spesifiserer bruksdelingen mellom bolig- og næringsseksjonene.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og

valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeidet. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbe- stillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger eller den selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

20 % dersom kjøper regnes som profesjonell, så lenge garanti iht. Bustadoppføringslova § 12 er stilt av selger.

Er du førstegangskjøper og kontraktinngåelse er signert før 31.08.2022 tilbyr vi 0,- i forskudd, og avtalt kjøpesum innbetales i sin helhet ved overtakelse.

Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av avtalt kjøpesum samt innbetaling av restoppgjør. Resterende del av kjøpesum og omkostninger skal innbetales ved overtakelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti i henhold til Bustadoppføringslova § 47.

De boligene som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille lovbestemt § 12 garanti. Selger kan stille § 47 garanti og på bakgrunn av denne garanti stillelsen vil megler foreta delutbetaling av oppgjøret til selger eller byggelånsbank avhengig av den utbetalingsinstruks selger gir.

Vederlag for utarbeidelse av kjøpekontrakt, oppgjør og overføring av kontrakt. Oppdragsgiver betaler en fast pris på 20 000,- eks. mva. pr enhet. til Prosjektmeqleren AS.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at

skjøtte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger på 20 000,-.

KJØPSTILBUD

Kjøpstilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon. For kjøpstilbud som leveres før salgsstart 01.06.2022 kl. 12.00, er det følgende som gjelder:

Kjøpstilbud sendes skriftlig til kontaktperson for selger: Madelen Nordli madelen@prosjektmeqleren.as med godkjent legitimasjon og finansieringsplan eller ansvarlig megler:

Marianne Marthinsen

marianne@prosjektmeqleren.as.

Kjøpstilbudene organiseres etter tildelingsmetoden (dersom det er like bud på samme leilighet på salgsstart vil selger foreta og beslutte fordelingen av disse).

Etter salgsstart vil det være «førstemann til mølla-prinsippet» som gjelder. Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper.

Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud, megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper.

BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Iht. lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvas-

kingsloven) er ansvarlig megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av oppdragsgiver og kjøper.

Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan ansvarlig megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan ansvarlig megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Ansvarlig megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggstart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt Prosjektmeqleren AS for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet i henhold til inngått kjøpekontrakt.

- At tilstrekkelig forhåndssalg på 70% av boligens verdi i prosjektet er solgt og nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene er gitt.
- At prosjektet får tilfredsstillende byggefinansiering.
- At selger beslutter igangsetting av prosjektet.

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.2022 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Utbygger må rette seg etter offentlige myndighetskrav i forbindelse med byggesaken, og det tas derfor forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger/igangsettingstillatelser. Det tas forbehold om godkjenning i utbyggerselskapets styre før igangsetting kan vedtas.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, koronapandemi, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å forlenge fristen for

overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

Bruksarealet er beregnet iht. reglene i NS3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger. P-rom er boligenes bruksareal fratrasket innvendig sjakter og bodareal. Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal og er eksklusiv innvendige vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet eller leilighetene. Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Det kan også være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, på prosjektets internettside, i annen markedsføring og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveran-

se som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming, farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- og vindusutforming/inndeling, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salg- og markedsmateriell vil nødvendigvis ikke passe for alle enheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis.

På de enkelte plantegninger og illustrasjoner er det vist forslag til plassering av møbler og utstyr. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang, vaskemaskin/tørketrommel på bad, samt møbler og utstyr på terrasser/balkonger og takterrasser. Dette er ikke en del av leveransen. Forslagene er kun av illustrativ karakter og

ment som eksempler. Illustrasjoner kan også vise tilvalg, dette er heller ikke en del av leveransen. Utstyr/standard som leveres kommer frem av leveransebeskrivelsen.	til denne. Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig målta-king. Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger. Selger kan på hvilket som helst grunnlag velge å frafalle forbeholdene selv om un-derliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/frafalt. Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.	mentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med ansvarlig megler før avtale om kjøp av bolig inngås.
Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhus are-aler, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belys-ning, fordelerskap, lekeapparat, benker mv., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Det tas forbehold om at sjakter og førings-veier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter. Tekniske installasjoner vil primært bli plas-sert i teknisk bod/bod eller i taket i gang og bad i leiligheter. Brannprosjektering, utforming av trapper og detaljutforming av fasader pågår, det må derfor kunne på-regnes justeringer i planløsninger, fasader og vinduer for å ivareta brannkravene. Det kan ikke påregnes tillatelse til etablering av skillevegger på terrasser utover det om-fang som fremkommer av salgmateriellet. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebe-skrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset	SKJEGGKRE Selger tar ikke ansvar for skjeggkre i bo-ligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlig-net med sølvkre kan de også klare seg i tørrere klimaer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av fun-nene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.	SALGSVILKÅR Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg: 1) Prislister 23.05.2022 2) Leveransebeskrivelse 23.05.2022 3) Plantegning 28.03. 2022 4) Fasadetegninger 28.03.2022 5) Foreløpige vedtekter 23.05.2022 6) Uttkast budsjett 23.05.2022 7) Selgers prospekt 23.05.2022 8) Reguleringsbestemmelser 9) Plankart
	Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.	SALCSOPPGAVEDATO Dette dokumentet er sist revidert dato: 23.05.2022
	KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringspla-ner, leveransebeskrivelse og annen doku-	



DET CODE LIV I BJERKE ALLÉEN

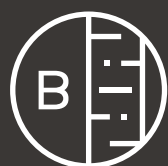
Det er lagt til rette for en enkel hverdag, fri for snømåking og plenklipping. Her kan du nyte og være ute med romslige balkonger med gode solforhold.



62 BJERKE ALLÉEN



www.bjerkealleen4.no



BJERKE ALLÉEN



Madelen Nordli
Prosjektmegleren AS
T: 401 00 390
E: madelen@prosjektmegleren.as

FUNDAMENT
GRUPPEN

VEDTEKTER

for

Bjerkealleén Boligsameie

org. nr. xxx xxx xxx

1. NAVN

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets (foreløpige) navn er Bjerkealleén Boligsameie. Boligsameiet består av 99 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr 147, bnr 56 i Nannestad Kommune.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger inngår i bruksenheterne for bolig. Alle leilighetsseksjonene har en garasjeplass og en bod i kjeller tinglyst som tilleggsdel til boligen. Disse følger boligen ved salg, jfr. Seksjonsbegjæringen.

Boligsameiet har egen heis til garasjekjeller, og parkeringsplasser til gjester er plassert på eget uteareal.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Det vil foreligge en tinglyst erklæring/avtale som regulerer rett til adkomst for entreprenør og utbygger frem til all bygningsmasse er oppført og ferdigstilt.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

1-2 P-plasser for bevegelseshemmede (HC-plasser)

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser).

Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til beboeren som skal ha plassen.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov, eller vedkommende flytter fra sameiet. Dette gjelder også når eier av seksjonen, som har HC-plassen som tilleggsdel, skal selge sin seksjon.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot en eventuell endring.

2. RETTSLIG RÅDERETT

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet. Ingen, inkludert juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG

FELLESAREALENE

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Garasje plass(er) som er knyttet til den enkelte seksjon, kan ikke overdras uavhengig av seksjonen.

(5) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertalls vedtak i årsmøte.

3-2 Husordensregler

Årsmøtet fastsetter husordensregler. Seksjonseieren plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående flertalls vedtak i sameiet og /eller styret.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseieren. Seksjonseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles- / hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseieren.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseieren kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er fordelt etter sameiebrøken med 50 % og areal (BRA) 50 %, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytte- eller forbruksprinsippet for den enkelte bruksenhet.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader i forbindelse med garasjekjeller fordeles likt imellom seksjonseierne.

(4) Oppvarming vil bli belastet den enkelte seksjon som en egen kategori ved siden av felleskostnader, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.

(5) Alle kostnader til drift og vedlikehold fordeles etter fordeling nevnt i 1. ledd. Dersom sameiet tar i bruk fjerntavlede målere kan forretningsfører bistå med avregning og akontoinnbetalinger.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en til to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseieren og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap, i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

8. ÅRSMØTET

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseieren om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, velge styremedlemmer og behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andreendringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseieren i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseieren på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

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

9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, har utbygger rett til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Det vil bli inngått forretningsføreravtale med OBOS. I tillegg inngås leieavtale, avtale med leverandør av TV og bredbåndssignaler, serviceavtale på ventilasjon, forsikringsavtale for sameiet. Hensikten er å sikre at sameiet er i full drift fra innflyttingstidspunkt. Noen av disse punktene kan inneholde bindingstid

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR Nannestadveien 522-528 Plan-ID: 17-08

Plankartet er datert 25.09.2018 sist revidert 04.04.2019
Bestemmelsene er datert 25.09.2018, sist revidert 14.05.2019

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 04.12.2018 (sak 18/56)

Vedtatt av Kommunestyret 14.05.2019 (sak 19/49)

ordfører

1 GENERELT

1.1 Formål med planen – overordnede bestemmelser

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvikling av boligbebyggelse med noe næringsareal og med tilhørende parkering- og grønnstruktur i reguleringsområdet.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, samt relevante forskrifter og normer for Nannestad kommune.

1.2 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BBB (1113)
- Energianlegg o_BE (1510)
- Renovasjonsanlegg f_BRE1-BRE3 (1550)
- Bolig/forretning/kontor BKB (1802)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

- Kjørevei o_SKV og f_SKV1-2 (2011)
- Gang-/sykkelveg o_SGS (2015)
- Annen veigrunn grøntareal o_SVG (2019)
- Parkeringshus/-anlegg f_SPH (2083)

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

- Naturområde - grønnstruktur f_GN (3020)

2 OVERORDNEDE REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg- og trafikkanlegg

Før utbygging av veg- og trafikkanlegg kan iverksettes, skal byggeplaner være godkjent av kommunen og Statens vegvesen. Veger skal utformes iht. kommunens vegnorm/vegvesenets håndbøker.

Kryss mellom fv 120 Nannestadvegen og Holmgutua o_SKV og f_SKV2 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse eller deler av bebyggelse.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen eller deler av bebyggelsen skal tilhørende parkeringsarealene være ferdig opparbeidet som vist på illustrasjonsplanen datert 15.03.2019

2.2 Vann, avløp og overvann (VA)

Det skal utarbeides en VA-plan for hele planområdet, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp med tillegg/presiseringer for Nannestad kommune. VA-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av disse anleggene starter og sendes inn senest i forbindelse med rammesøknad.

Overflatevann, takvann og drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering og i samsvar med Nannestad kommunes overvannsstrategi. Løsninger for infiltrasjon og fordrøyning av overvann og drensvann samt tiltak ved flomhendelser skal planlegges sammen med øvrig vann og avløpsnett, og være godkjent-før det gis rammetillatelse for bebyggelsen.

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være godkjent som driftsklart i henhold til VA normen, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse. Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving, tetthetsprøving og desinfeksjon, skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling, kumkort og registrering av VA-nettet som er bygget.

Planer for tekniske anlegg kan deles opp og teknisk anlegg bygges ut etappevis i takt med utviklingen av området. Hensiktsmessig etappeplan skal i så fall godkjennes av kommunen.

2.3 Renovasjon

Renovasjonsforskriften for Nannestad kommune og retningslinjer for tilrettelegging av renovasjon skal følges.

Renovasjonsanleggene for de boenhetene de skal betjene, skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse.

2.6 Felles utearealer, lekeplasser

Felles utearealer og lekeplasser for de boenhetene de skal betjene, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Hvis dette av hensyn til årstid ikke er mulig, kan utsettelse gis etter søknad.

Inngangslekeplass skal opparbeides med minimumsfunksjoner som sitteplass, huske, vippe og sandkasse før bebyggelsen innenfor planområdet tas i bruk.

2.7 Estetisk redegjørelse

Ved byggesøknad skal det fremlegges en redegjørelse for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv og omgivelsene.

3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.1.1 Veiledende illustrasjoner

Illustrasjonsplan med tegningsnummer A002, datert 25.09.2018, sist revidert 04.04.2019 og illustrasjon av typisk snitt med tegningsnummer A006, datert 25.09.2018, sist revidert 04.04.2019 er veiledende for utarbeidelse av byggesøknad.

3.1.2 SITUASJONSPLAN (i egnet målestokk)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan for hele eller deler av området, som skal vise følgende:

- bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder
- avstander til tiliggende bebyggelse, senterlinje veg og grenser
- adkomst, frisiktsoner og trafikkarealer/parkering
- uteoppholdsarealer/lekeplasser/grøntarealer (i støyfri sone iht. T-1442)
- høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng
- renovasjonsløsninger

3.1.3 UTOMHUSPLAN (i egnet målestokk)

Det skal i tillegg til situasjonsplan utarbeides en utomhusplan som skal vise følgende:

- høyder på nytt terreng
- håndtering av overvann med fallretninger og evt. kummer/sluk/regnbed o.l.
- flomveger
- markdekke/belegg/overflater
- eksisterende vegetasjon som skal bevares og ny vegetasjon angis med type
- overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- renovasjon m/skjerming
- lekeapparater, møblering, belysning o.l.
- snøopplag
- parkering og sykkelparkering

3.1.4 PROFILER/SNITT OG ILLUSTRASJONER

For å dokumentere utbyggingen kan det i tillegg til situasjonsplan og utomhusplan stilles krav om følgende:

- Profiler/snitt som viser eksisterende og nytt terreng i forhold til tiliggende veger og naboarealer
- Illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse, og som redegjør for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter
- Sol-/skyggediagram
- Det skal fremlegges et forslag til farge- og materialvalg for planområdet ved hver søknad om tiltak.

Situasjonsplan, utomhusplan og tilhørende profiler og illustrasjoner skal utarbeides av fagkyndige.

3.2 Universell utforming og tilgjengelighet

All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggt teknisk forskrift legges til grunn.

3.3 Estetikk

Tiltak skal tilpasses områdets topografi og ta hensyn til stedlig vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den framstår med arkitektonisk helhet innenfor området.

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol. Der terrenget er brattere enn 1:8 skal det bygges med underetasje.

Evt. skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket.

3.4 Leke- og uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer generelt og lekearealer spesielt, skal lokaliseres slik at områdene har gode miljø- og solforhold. Arealer brattere enn 1:3, parkeringsarealer og overdekte terrasser eller lignende, kan ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet.

Lekearealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Illustrasjonsplan med tegningsnummer A002, datert 25.09.2018, sist revidert 04.04.2019 er bindende i forhold til størrelse på lekearealer.

3.5 Støy og støv

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, tabell 3 i T-1442/2016. For anleggsfasen gjelder tabell 4 i T-1442/2016

Balkonger i støyutsatt sone skal skjermes. Støyskjerm skal være transparent, utformes helhetlig og i harmoni med bebyggelsens arkitektur forøvrig.

For å hindre refleksjon av støy fra de nye byggene, skal gavlvegger ut mot vegen gjøres diffuserende, jfr. Støyvurdering fra Berg Knudsen datert 30.11.2017, med revisjonsdato 31.03.2019.

3.6 Geotekniske forhold

Geoteknisk dokumentasjon skal legges til grunn for prosjektering av tiltak. Denne skal vedlegges søknad om tiltak og omfatte redegjørelse for dat

Tiltaksplan som svarer på alle punktene i forurensningsforskriftens kapittel 2, § 2-6 sendes sammen med søknad om rammetillatelse. Tiltaksplan må være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til bygging. Når arbeidene er utført sendes sluttrapport for håndtering av forurenset grunn sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse.

Det skal ved utbygging sørges for at eventuell matjord utnyttes på best måte.

3.10 Fremmedlistede arter - massehåndtering

Massehåndtering på de deler av området hvor det evt. er registrert fremmedlistede arter skal foregå etter følgende opplegg slik at videre spredning unngås:

- Ved mekanisk nedkapping skal plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/beholdere og brennes. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved graving og lokal bruk av massene skal disse legges i deponi på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved borttransportering av masser skal disse være tildekket og leveres på godkjent deponi/mottak. Etter bruk og transport skal alt utstyr og kjøretøy rengjøres.

Dokumentasjon på hvordan det planlegges å fjerne fremmedlistede arter skal forelegges kommunen sammen med søknad om rammetillatelse.

3.11 Tekniske anlegg

Det må tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg i forbindelse med utbyggingen. Alle nye anlegg og endringer av eksisterende el-anlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og nettselskapets spesifikasjoner.

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon, mv. skal i størst mulig grad legges i tilknytning til hovedadkomstveg, interne veger og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrekk.

3.12 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.13 Avkjørsler

Avkjørsel er vist på plankartet med pilex.

3.14 Miljøforhold

Ved utbygging skal det legges til grunn miljø- og energisparende tiltak, herunder om mulig fjernvarmeanlegg, varmegjenvinning, kildesortering, bruk av miljøvennlige materialer mv.

Reguleringsbestemmelsene under dette punkt innarbeides i SHA plan som følges gjennom hele gjennomføring av prosjektet.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl 12-5, nr.1)

4.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BBB.

Innenfor felt BBB tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Der byggeområdet grenser mot offentlig vei, tillates etablering av parkeringsareal utenfor byggegrensen. Parkeringen må imidlertid ikke legges i frisiktsone.

4.2 Bolig / forretning / kontor BKB

Innenfor felt BKB tillates oppført bolig- og næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensen som vist på plankart. Der byggeområdet grenser inn til offentlig veg, tillates etablering av parkeringsareal utenfor byggegrensen. Parkeringen må imidlertid ikke legges i frisiktsone.

4.3 Felles bestemmelser for 4.1 og 4.2

4.3.1 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsens orientering på tomte skal være i samsvar med prinsipp vist i illustrasjonsplanen. Ved nybygg og utvendig oppussing skal fargeplaner innsendes og godkjennes av kommunen. Mindre frittstående installasjoner/anlegg, som overdekket sykkelparkering, kan oppføres utenfor byggegrense.

Boder skal integreres som en del av bebyggelsen. Frittstående installasjoner, overdekket sykkelparkering og andre overbygde uteanlegg skal gis en estetisk utforming som integreres i den arkitektoniske utformingen av bolig- og næringsbebyggelsen.

4.3.2 Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 40%. Alle beregninger skal gjøres iht. Miljødepartementets veileder for grad av utnytting. Ved beregning av %BYA skal ikke ramper / trapper i terreng medtas. Det skal heller ikke medtas areal for parkeringskjeller. Felles naturområde - grønnstruktur f_GN skal medtas i grunnlaget for beregning av utnyttelsesgrad.

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet skal være 25 m². Terrasse/balkong og takterrasse ut over 5 m² per boenhet samt felles lekearealer kan medtas i beregningsgrunnlaget for MUA. Minst 60% av leke- og utoppholdsareal skal ligge på terreng.

Dekke over parkeringskjeller skal være dimensjonert for vegetasjonsdekke.

4.3.3 Takform, gesimshøyder og mønehøyder

Boliger: 1,3 plass pr. boenhet
Næringsbebyggelse: 2 plasser pr. 100m² kontorareal

Det kan tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser mellom næringsbebyggelse og boligbebyggelse.

Minst 5% av anlagte p-plasser skal utformes for bevegelseshemmede og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngang eller atkomst til heis.

Det skal avsettes minst 1,5 sykkelparkingsplass pr. boenhet. i tilknytning til hvert inngangsparti eller i bod/kjeller.

4.3.5 Lekeplass

Innenfor felt BBB og BKB skal det etableres 150 m² inngangslekeplasser per bolighus. Inngangslekeplasser skal i hovedsak tilpasses mindre barn og skal inneholde min. sandlekeplass, huskestativ og sittebenk.

4.3.6 Utforming av ubebygde arealer

Ubebygd areal inn mot tilstøtende veier og randsoner skal gis en tiltalende utforming og behandling. Grøntområder og felles oppholdsareal innenfor byggeområdet skal gis en parkmessig opparbeidelse og beplantning. Det tillates ikke gjerder høyere enn 1 meter.

Innenfor området tillates støttemurer med høyde inntil 1,5m.

Interne kjøreveier frem til parkeringsområder/garasjeanlegg skal opparbeides i samsvar med kommunal vegnorm. Intern vei som skal benyttes ved avfallshåndtering skal dimensjoneres for renovasjonsbil. Parkeringsområder på terreng skal avskjermes. Boligområdet forøvrig skal søkes tilrettelagt som bilfritt.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 12-5, nr.2)

5.1 Kjøreveg o_SKV

Regulert kjørevei er regulert til senterlinje veg som vist på plankart.

5.2 Gang- / sykkelveg o_SGS

Regulert gang-og sykkelveg / fortau som vist på plankart.

5.3 Kjøreveg f_SKV

Regulert kjørevei er regulert felles atkomst for gnr./bnr. 147/56, gnr./bnr. 147/13, gnr./bnr. 124/27, 58, 77, 80 og gnr./bnr. 1

5.6 Renovasjonsanlegg f_BRE1 – f_BRE4

Renovasjonsanlegg med underjordisk oppsamlingsbeholder i samsvar med Nannestad kommunes renovasjonsordning.

6 GRØNNSTRUKTUR (pbl 12-5, nr.3)

6.1 Grøntformål-natur f_GN

Kantsonen langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven §11.

7 HENSYNSSONE (pbl. 12-6)

7.1 Faresone flomfare H320

Gjelder del av friområde langs bekkedraget til cote +197,5.

Elektronisk signatur

Signert av

Gjeisklid, Terje



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

02.08.2022 11.20.59

Fødselsdato

1971-01-22

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Malik, Fezan Mohammad



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

02.08.2022 11.21.06

Fødselsdato

1994-06-23

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Megler: Prosjektmegleren AS Foretaksregisteret org.nr. 828 057 162MVA
Type oppdrag: Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 10-22-0152
Omsetningsnr: 10-22-0119

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

Haugen Eiendom AS
Postboks 164
2051 Jessheim

Org.nr: 979 892 888

heretter kalt **selgeren**, og

Fezan Mohammad Malik
Strømsveien 165
0664 Oslo

Født: 23.06.1994

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom Leilighet i eierseksjonssameie
Matrikkel Gnr. 147 bnr. 56 og 64, leilighet **D403** i Nannestad kommune
Eiendommen er under seksjonering
Eierform tomt Fellestomt

Boligen/fritidsboligen er foreløpig betegnet som leilighet **D403** i prosjektet Bjerke Alleen trinn 4 i Nannestad kommune.

Prosjektet er planlagt med 22 enheter.

Selger vil forestå sammenføring og videre organisering/oppdeling av eiendommen tilpasset prosjektet, samt sørge for seksjonering av eiendommen. Hver bruksenhet blir ved seksjonering tildelt eget seksjonsnummer. Eiendommens adresse vil bli opprettet senere.

Boligene/fritidsboligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med boligen/fritidsboligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

§ 2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Elektronisk tinglysing – informasjon til kjøpers bank

Dette oppgjøret skal tinglyses elektronisk - kjøpers BankID-signerte pantedokument må sendes til følgende organisasjonsnummer via Altinn:

- 828057162 (Prosjektmegleren AS)

Dersom bank eller kjøper ikke har mulighet til BankID-signering av pantedokumentet må megler kontaktes så snart som mulig for å avklare tinglysingsmetode (papir / elektronisk).

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr. **2 890 000,-** heretter kalt **kjøpesummen**

Som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	2 890 000 -
Dokumentavgift	2 890 -
Etableringskostnader sameiet og tilkobling Tv/bredbånd	7000 -
Tingl.gebyr pantedokument	585 -
Tingl.gebyr skjøte	585 -
Pantattest kjøper	172 -
Totalt kr.	2 901 232 -

Innbetalingsplan	Beløp
Innbetaling innen overtagelse	2 901 264,-

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av Kjøpesummen før Selger har stilt garanti etter buofl. § 12.

Ytterligere pantedokumenter som Kjøper skal tinglyse på Eiendommen i forbindelse med lån, vil medføre tinglysingsomkostninger på kr 585,- pr. dokument.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Selger og Kjøper kan kreve justering av Kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeider etter bufl. § 42. Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på Kjøpers side, jfr. bufl. § 43. Nye offentligrettslige krav som gjelder Selgers ytelser anses som Selgers forhold.

Sluttoppgjør inkludert omkostninger betales til Oppgjørsansvarlig innen overtakelse gitt at skriftlig brukstillatelse eller ferdigattest for Eiendommen foreligger. Før noen del av Kjøpesummen overføres Selger, etter at overtakelse er funnet sted, må garanti i henhold til bufl. § 12 være stilt.

For eventuelle omtvistede beløp gjelder bufl. § 49.

Overtakelse og utlevering av nøkler kan ikke foretas før kjøpesum, kjøpers pantedokument, betaling for fakturerte tilleggsarbeider og samtlige omkostninger er Oppgjørsansvarlig i hende. Likeledes må det være skriftlig avklart mellom Selger og Kjøper hva som er tilleggsarbeider og eventuelt tilleggsvederlag for disse som ikke er fakturert.

Dersom overtakelsesdagen faller på en lørdag, søndag eller annen helligdag er Kjøper innforstått med at den resterende del av kjøpesummen må betales senest innen siste arbeidsdag før overtakelse.

§ 3

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres til Oppgjørsansvarliges klientkonto nr. **1813 57 65682** innen dato for overtagelse. Alle betalinger merkes med **oppdragsnummer 10-22-0152**

Sluttoppgjøret må overføres senest to virkedager før overtakelse.

Kjøpesummen samt omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøperen før den er kreditert Oppgjørsansvarliges klientkonto. Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene.

Delinnbetaling fra Kjøper til Oppgjørsansvarligs klientkonto, jf. § 3 er Kjøpers midler inntil Selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for beløpet, og kan få dette utbetalt. Fra forskuddsgarantien er stillet har Selger krav på renter av det innbetalte beløp, da pengene fra dette tidspunkt er å anse som Selgers. Forskuddsgarantien tjener som sikkerhet for forskudd betalt av Kjøper. Selger får ikke utbetalt mer av Kjøpers innbetaling enn det som til enhver tid er sikret i forskuddsgarantien. Dette gjelder også for sluttoppgjøret. Stilles det ikke forsk

Selger er innforstått med at Megler må ha rimelig arbeidstid for avregning av oppgjør.

Kjøpesummen og omkostninger skal ikke indeksreguleres.

§ 5

HEFTELSE

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette oppgjørsansvarlig dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette oppgjørsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved oppgjørsansvarlig ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnbokutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avt

2000/11145-1/10 09.10.2000 Erklæring/avtale opsjonsavtale om kjøp av d.e. m.fl. bestem.
Rettighetshaver Haugen Eiendom AS

2018/864028 -1/200 08.06.2018 21.00 Pantedokument beløp: NOK 3 100 000 Pantehaver:
Handelsbanken org.nr: 971 171 324
2020/2026596-1/200 24.01.2020 21.00 Pantedokument beløp: NOK 300 000 000 Panthaver:
Eiendomsmegler 1 Oslo AS org.nr: 976 756 673 Gjelder denne registerenheten med flere
2020/2649386-1/200 25.06.2020 21.00

****Prioritetsbestemmelse veket for: pantedokument 2020/2649363-1/200**
2020/2026596-2/200 24.01.2020 21.00 Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver. Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Oslo AS org.nr: 976 756
673 Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2649386-1/200 25.06.2020 21.00 **** Prioritetsbestemmelse veket for: pantedokumentet**
2020/2649363-1/200

2020/2649393-1/200 25.06.2020 21

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos oppgjørsansvarlig, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til oppgjørsansvarlig som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av oppgjørsansvarlig. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Oppgjørsansvarlig skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av oppgjørsansvarlig. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres oppgjørsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

§ 7

SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

§ 8

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG

OVERTAKELSE

Selgers frist til å ha boligen (boligseksjonen) klar til overtagelse fastsettes til 14 måneder etter at kjøper har fått meddelt tidspunkt for start på boligen. Byggearbeidene vil senest igangsettes 3 måneder etter at selger har varslet kjøper om at forbeholdene har falt bort, og at styret har besluttet igangsetting. Med byggestart menes tidspunkt for når støp av plate til bygget igangsettes. Gravearbeider i grunnen og teknisk infrastruktur er ikke å anse som byggearbeid.

Forannevnte dato/tidsrom for ferdigstillelse kan bli endret dersom byggeprosjektet blir påvirket av koronapandemien. Forsinkelser som skyldes dette, vil innebære rett for selger til fristforlengelse uten at det påløper dagbøter eller andre konsekvenser for selger. Det vil gis fortløpende informasjon om eventuell forsinkelse.

Selger kan kreve overtagelse av boligen inntil fire måneder før den meddelte dato til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet (endelig overtagelsesdato) skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtagelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

Forsinket overtagelse i forhold til skriftlig meddelt endelig overtagelsesdato, gir Kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for boligen etter reglene i bustadoppføringslova § 18. Det beregnes dagmulkt fra den opprinnelige endelige meddelte overtagelsesdato. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av overtagelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider eller dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fel

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelseforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Sameiets styre eller interimsstyre vil representere hver sameier/seksjonseier på overtagelse forretning for fellesareal. Overtagelse av fellesarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken boligen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt.

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

§ 10

ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

§ 11

<

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon. Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 14

AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen.

Kontakt Prosjektmegleren AS for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

§ 15

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet i henhold til inngått kjøpekontrakt:

- At tilstrekkelig forhåndssalg på 70% av boligens verdi i prosjektet er solgt og nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene er gitt.
- At prosjektet får tilfredsstillende byggelånsfinansiering
- At selger beslutter igangsetting av prosjektet, eventuelt av det enkelte byggetrinn

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen **31.12.2022** har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett

hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Det kan også være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, på prosjektets internettside, i annen markedsføring og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming, farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Illustrasjoner kan også vise tilvalg. Disse løsningene er ikke med i standardleveransen.

Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil nødvendigvis ikke passe for alle enheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner, og kan ikke anses som et kart.

</



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nå

For eiendommen:

Adresse: Nannestadvegen 528 (Bjerke Alleen 4, leil. D403)
2032 MAURA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off**Oppdragsnummer:** 1205240048**Telefon:** 975 26 138
E-post: eirik.off@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 viderefremlet 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 kjø

aktiv.
Tar deg videre