

NESTE STOPP

Stasjonsmesteren



48 lekre selveierleiligheter på Stasjonsløkka

StM



Innhold

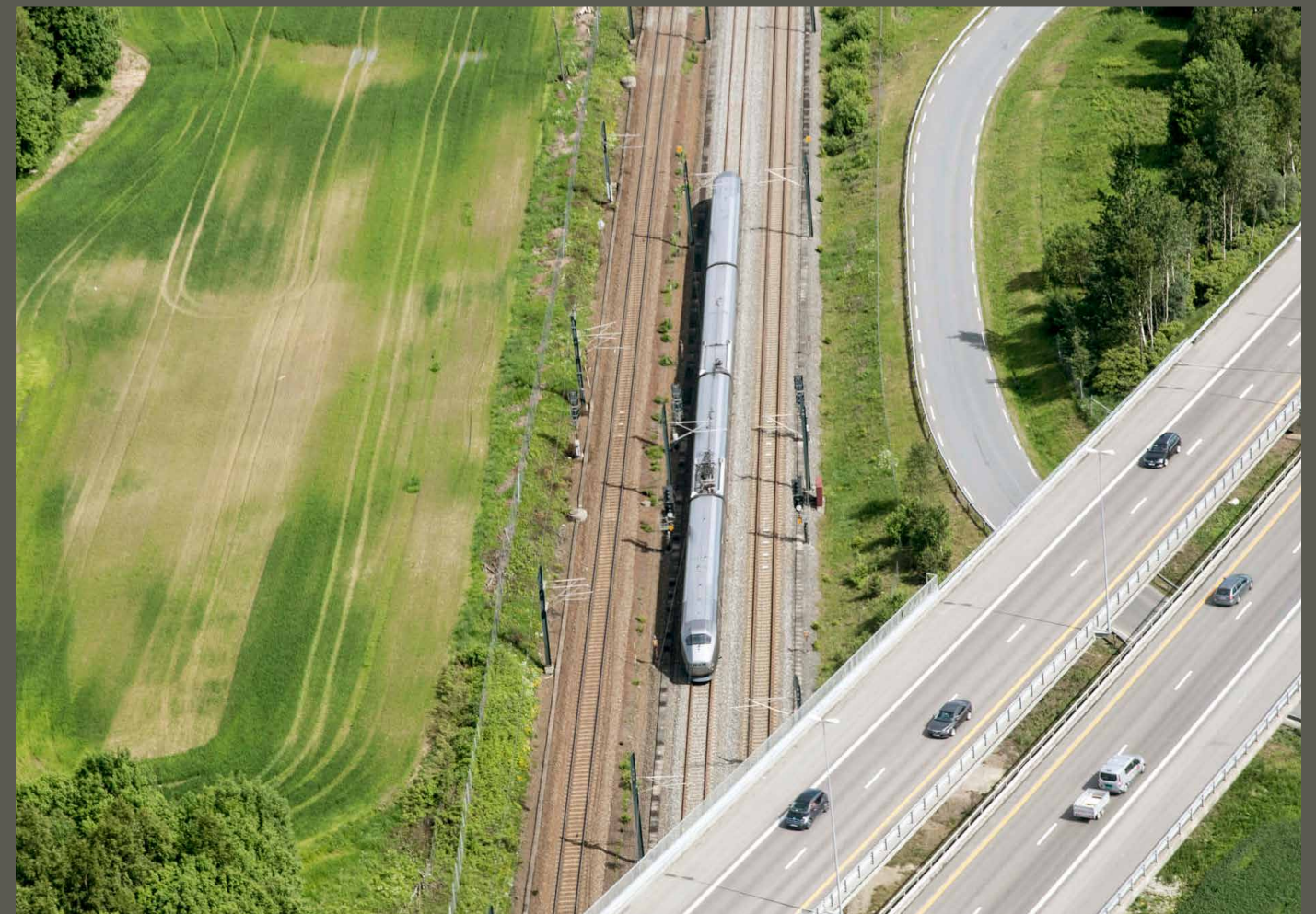
Om Stasjonsløkka	4
Beliggenheten	9
Frrområdene	12
Husene	17
Leilighetene	18
Kjøkkenet	25
Badet	26
Plantegninger	29
Leveransebeskrivelse	82
Romskjema	88
Salgsoppgave	96

Prospektet viser3D illustrasjoner av Stasjonsmesteren. Endringer kan forekomme.

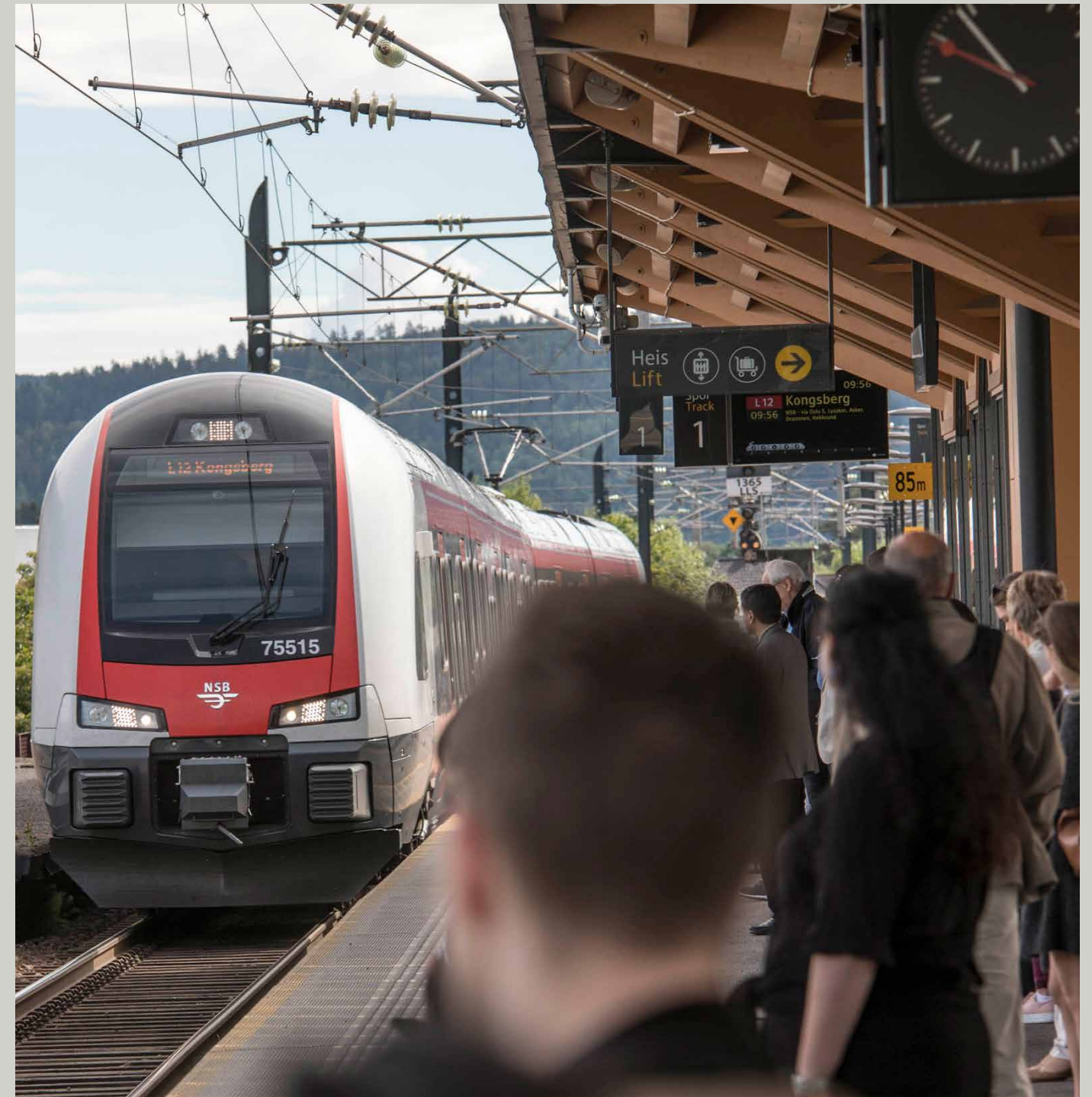


Ditt neste stopp?

Stasjonsløkka har allerede etablert seg som et populært boområde på Råholt. Ikke så rart, for her bor du sentralt tett på Eidsvoll Verk Stasjon som gir suveren togforbindelse i tillegg til alle lokalbussene. Og med kjøpesenter, skoler og serviceinstitusjoner i nabolaget er Stasjonsløkka blitt et naturlig valg for mange. Stasjonsmesteren blir det seneste tilskuddet i prosjektet, to solrike bygg helt i front med 48 flotte 2 - 4 roms er selveierleiligheter. Omgivelsene inviterer til et rikt friluftsliv. Her bor du naturbant.

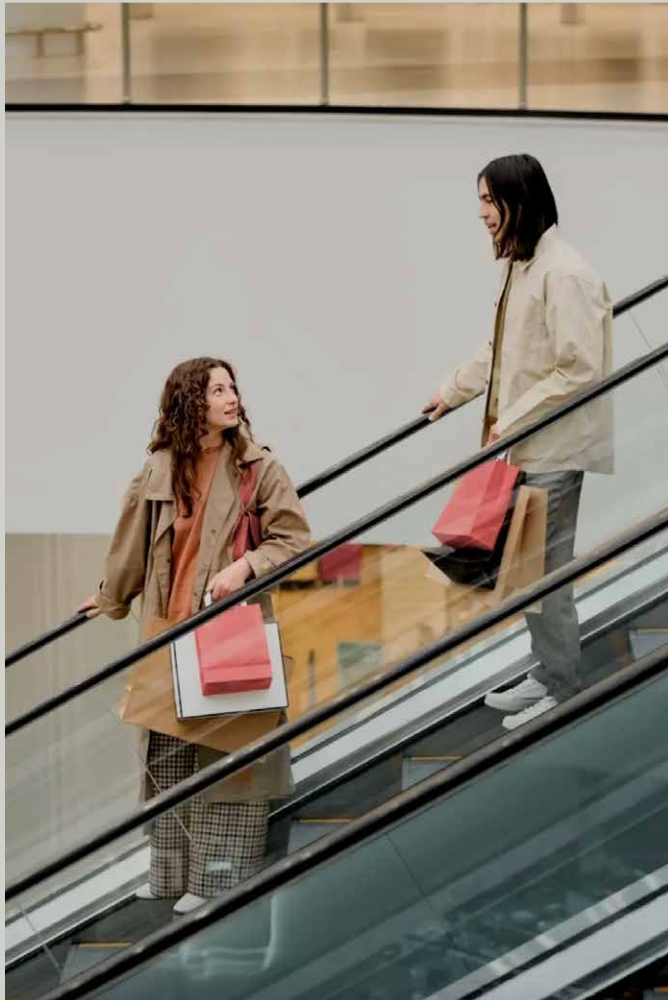






Neste stopp Råholt, Oslo, Paris

Med 150 meter å gå til Eidsvoll Verk Stasjon kan vi trygt si at du bor «mesterlig». Herfra tar toget deg til Gardermoen på bare fem minutter, Oslo på raske 25 minutter. Men du trenger slett ikke ta toget for å handle det du trenger. På Råholt finner du Amfi Eidsvoll med over 50 butikker, spisesteder, treningsssenter og eget helsehus.





Neste stopp høy puls

Det er gode og grønne rekreasjonsområder rundt Stasjonsmesteren tilrettelagt for både turgåing, sykling, løping og skigåing. Her er også Råholt Bad, et moderne badeland med både idrettsbasseng, barnebasseng, velværebasseng og utendørs boblebad.

Hurdalssjøen har flere badeplasser med strender, gressområder og mulighet for grilling og piknik. Det er mulighet for båtplass og båtliv både i Hurdalssjøen og på Mjøsa. Og både Hurdalssjøen og Andelva er fine steder om du vil prøve fiskelykken.







Neste stopp bok på terrassen

Stasjonsmesteren består av to bygg, begge ført opp i henhold til gjeldende Tek 17 forskrift.

Byggene har gode og solrike balkonger og terrasser. I vestvendte bygg G får du ettermiddags- og kveldssol. Her er i tillegg balkongene innglasset slik at du kan bruke den større deler av året. I sørvendte bygg H kommer solen tidligere og du har den utover ettermiddagen. Uteområdene blir beplantet med gress, trær og busker.

De 4 etasjes byggene er tegnet av BIOS Arkitekter og får en stilren og funksjonell utforming med et fasadedekke av tegl, treverk, puss eller plater. Parkeringsanlegget blir i kjeller. Les ellers leveransebeskrivelsen for detaljer.



Neste stopp en flunkende ny selveier

Alle leilighetene i Stasjonsmesteren er selveiere. De er mellom 30 og 90 m2 BRA-i og varierer mellom 2-, 3, og 4-roms. De er gjennomgående, har luftig takhøyde på 2,6 meter, god inneluft gjennom balansert ventilasjon og vannbåren varme.

Det gir en spesielt god følelse å flytte inn i en ny leilighet i Stasjonsmesteren. Her er det ingen merker etter møbler, bilder eller andre spor fra tidligere eiere. Alt er nytt, og du slipper å tenke på vedlikehold eller oppussing på mange år. Du kan gjøre dine egne tilpasninger i leiligheten gjennom tilvalgsmulighetene. Naboene er nye, og sammen skaper dere grunnlag for et godt naboskap.

Ved å kjøpe en ny leilighet stilles det også økonomisk garanti på fem år i henhold til bustadsoppføringslova. Når du kjøper ny selveierleilighet fra utbygger, betaler du bare dokumentavgift på tomteverdien, ikke på hele kjøpesummen. Det blir med andre ord litt rimeligere med en leilighet i Stasjonsmesteren.

Leilighetene selges til fast pris. Du slipper med andre ord budrunder.











Neste stopp en kopp kaffe på kjøkkenet

Det er en åpen kjøkkenløsning i leilighetene med god arealutnyttelse. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer inkludert stekeovn, keramisk platetopp med induksjon, kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. Frontene er slette i duse fager og kjøkkenbenken er på 20 mm.



Neste stopp en lang og god dusj

Baderommene blir levert med fliser på gulv og vegg. Det er dusjhjørne og vegghengt toalett. Baderomsinnredningen har skuffer og en heldekkende servantplate. Det blir opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

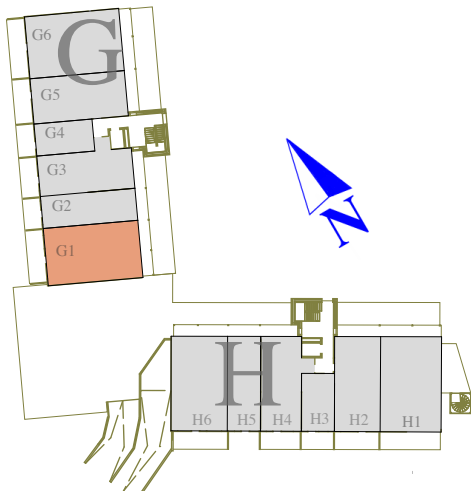
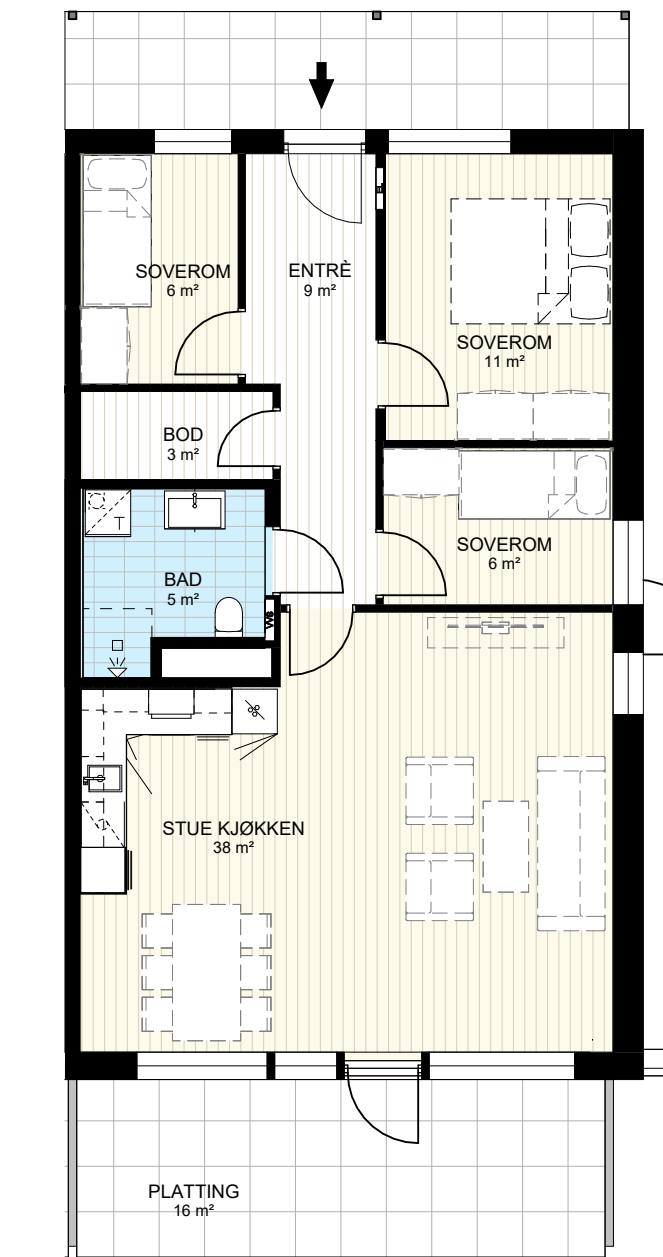




Index

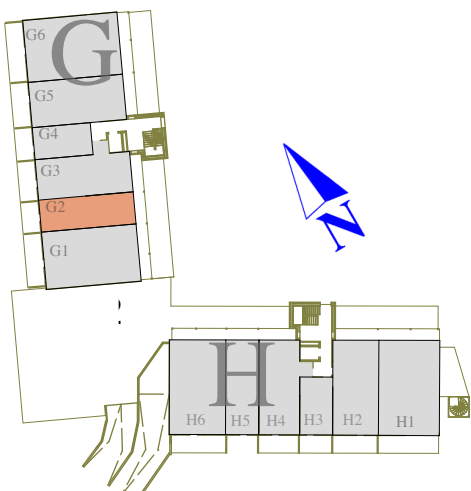
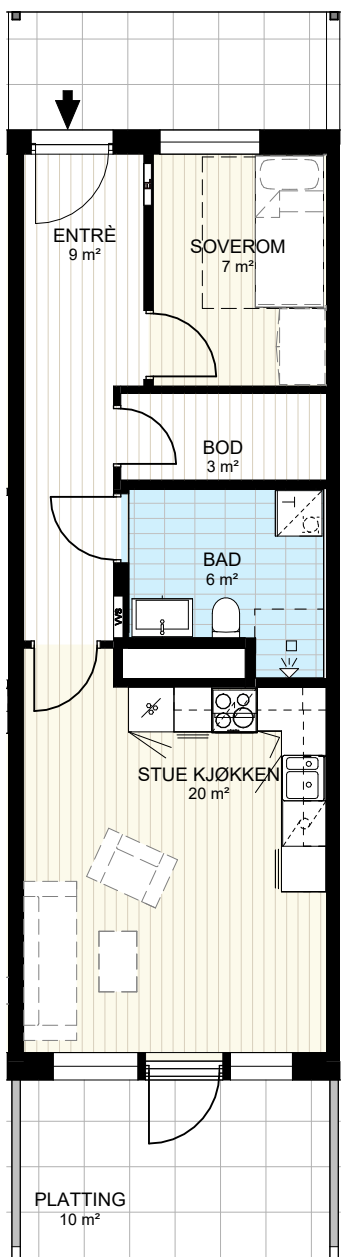
LEIL G1

1. etg 4-roms 83 m2 BRA-i



LEIL G2

1. etg 2-roms 47 m2 BRA-i

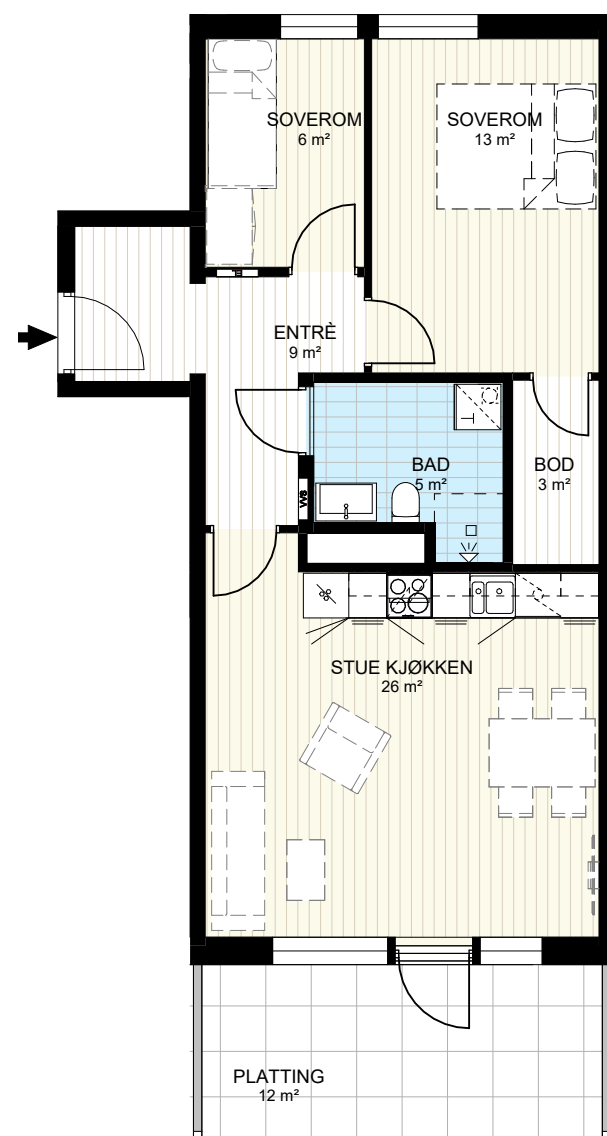


LEIL G3

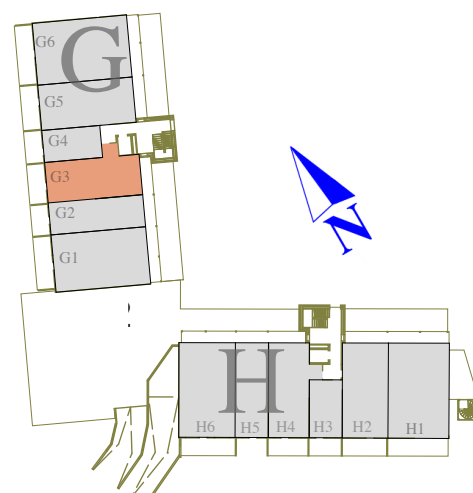
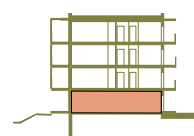
1. etg

3-roms

65 m² BRA-i



0 m 2,5 m 5 m

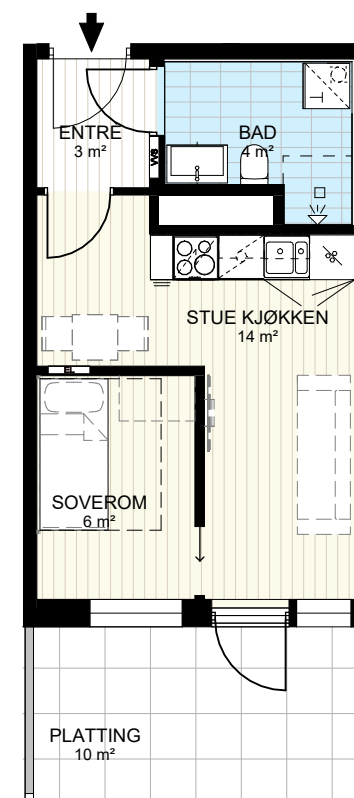


LEIL G4

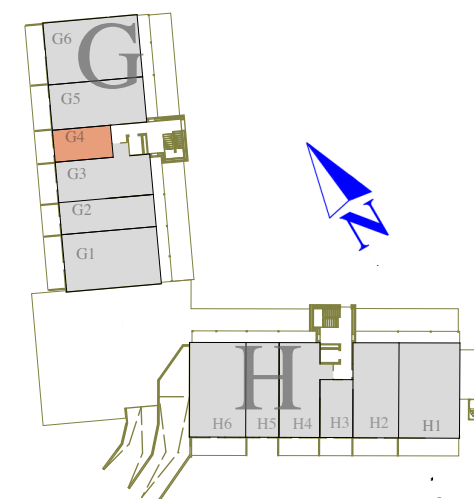
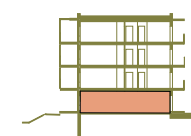
1. etg

2-roms

30 m² BRA-i

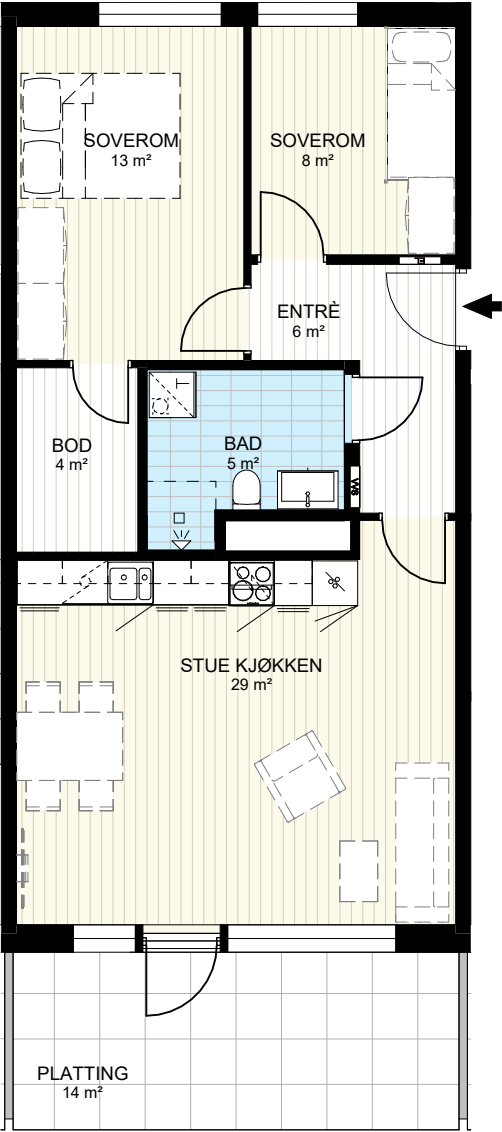


0 m 2,5 m 5 m

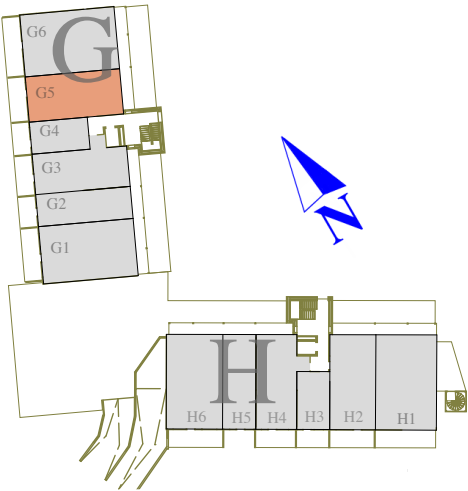
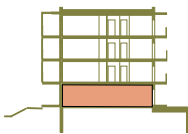


LEIL G5

1. etg 3-roms 69 m2 BRA-i

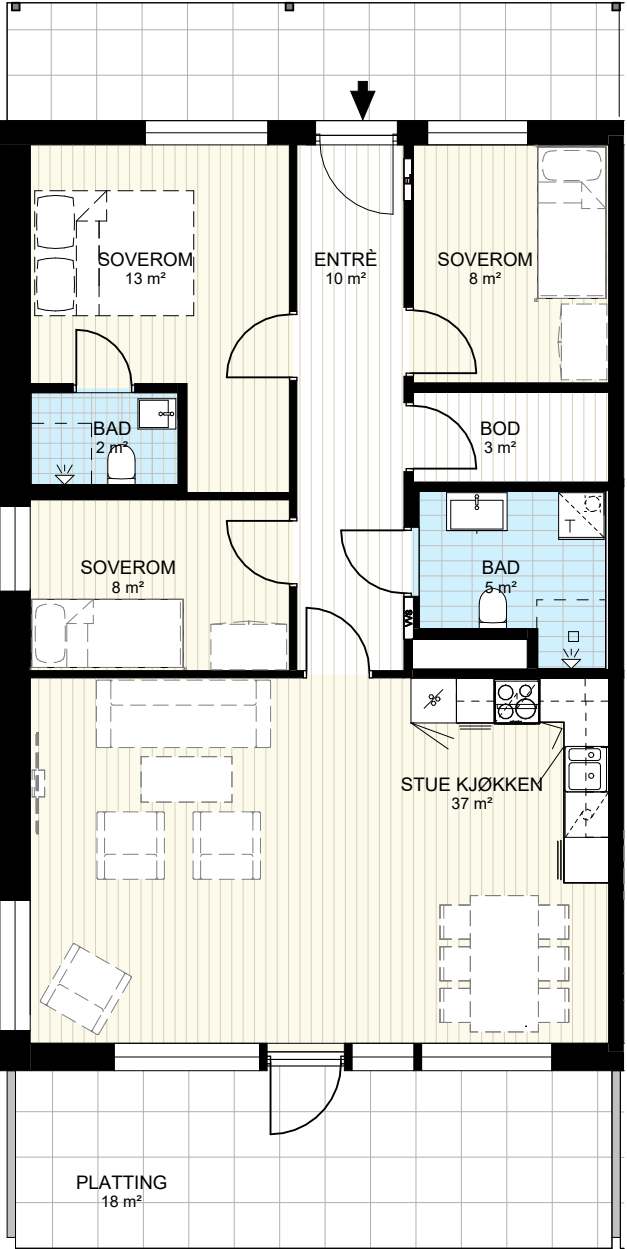


0 m 2,5 m 5 m

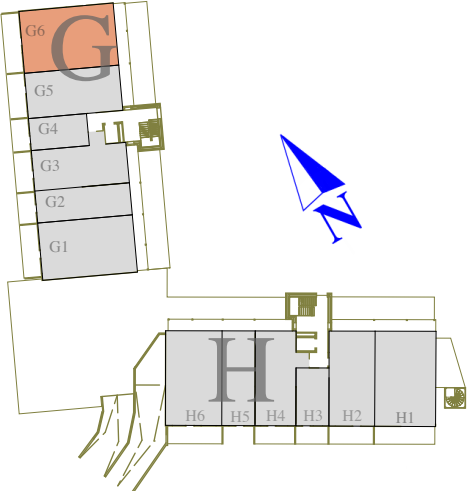
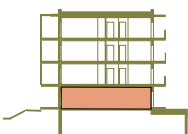


LEIL G6

1. etg 4-roms 91 m2 BRA-i



0 m 2,5 m 5 m

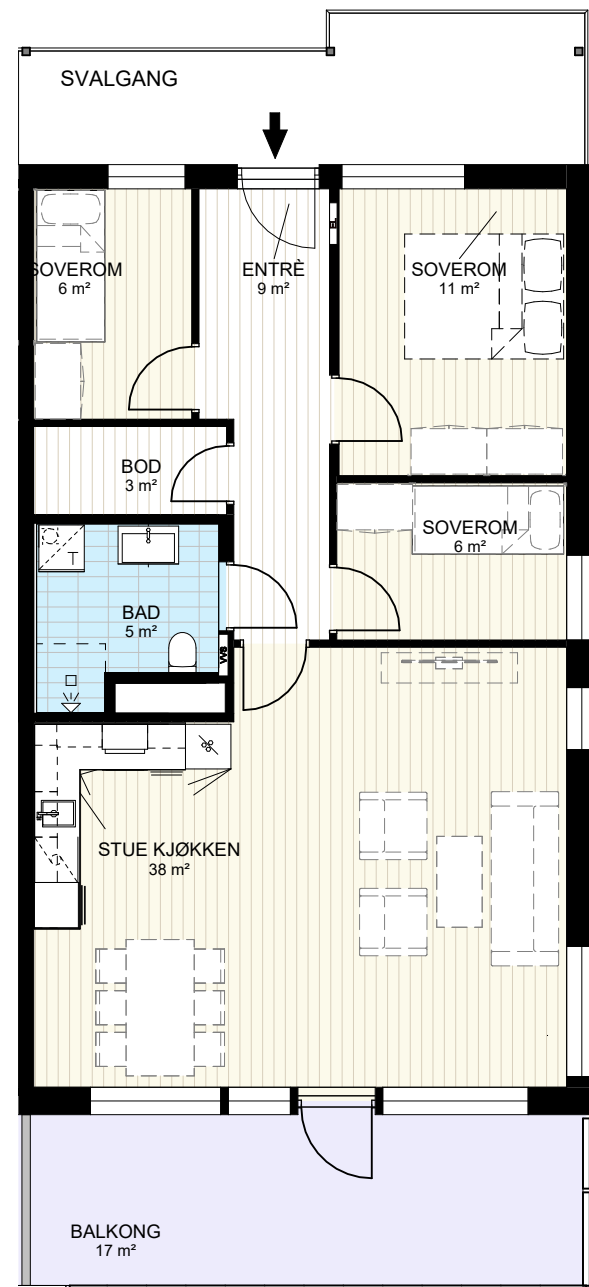


LEIL G7

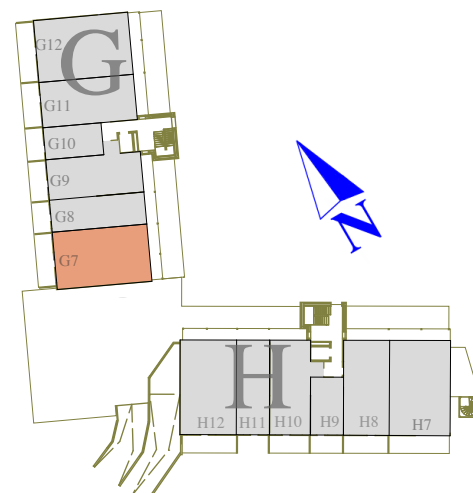
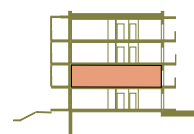
2. etg

4-roms

83 m² BRA-i



0 m 2,5 m 5 m

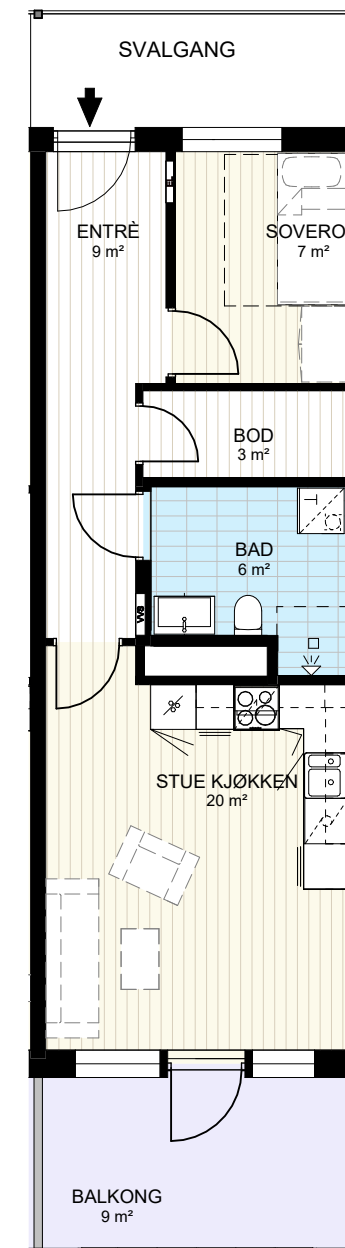


LEIL G8

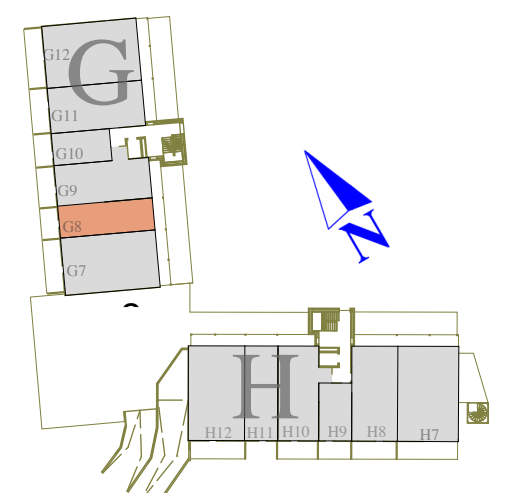
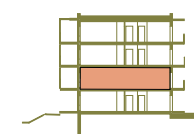
2. etg

2-roms

47 m² BRA-i

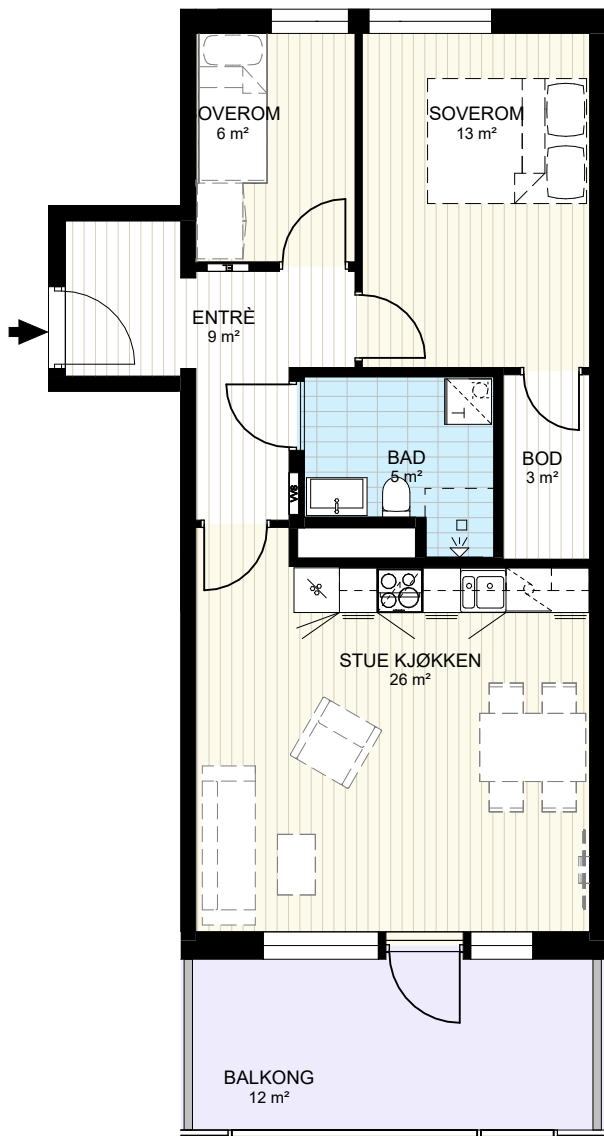


0 m 2,5 m 5 m

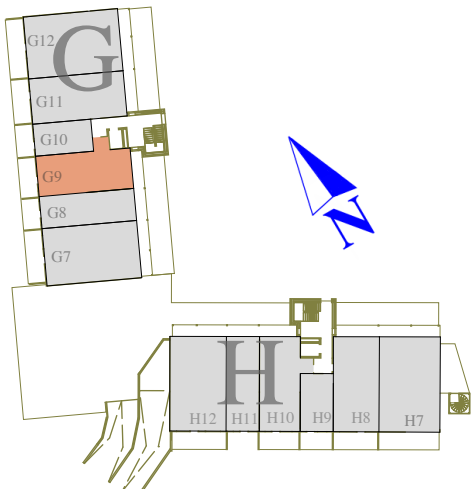
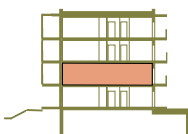


LEIL G9

2. etg 3-roms 65 m2 BRA-i

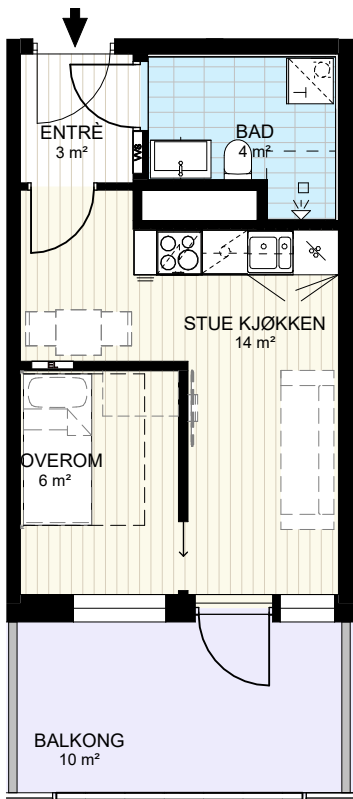


0 m 2,5 m 5 m

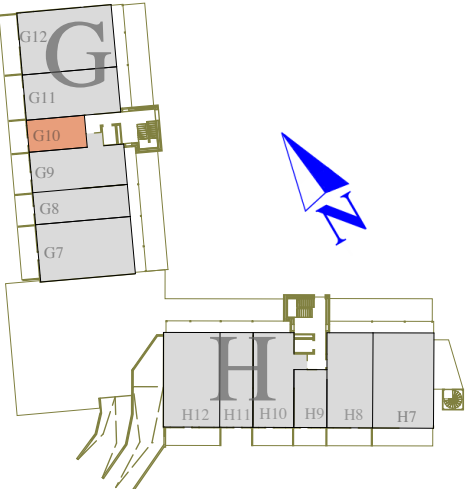
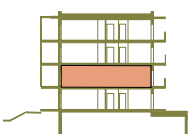


LEIL G10

2. etg 2-roms 30 m2 BRA-i



0 m 2,5 m 5 m

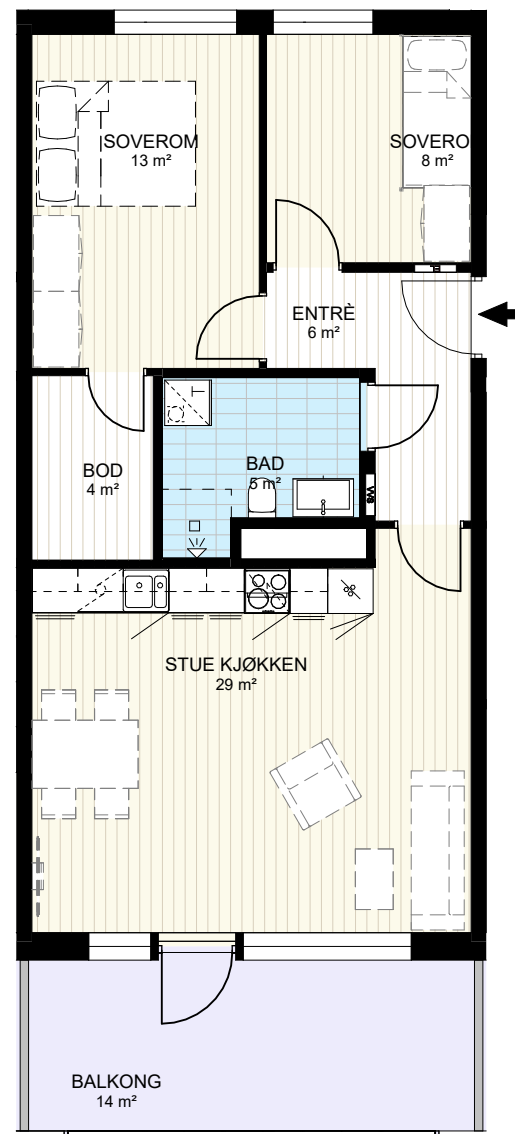


LEIL G11

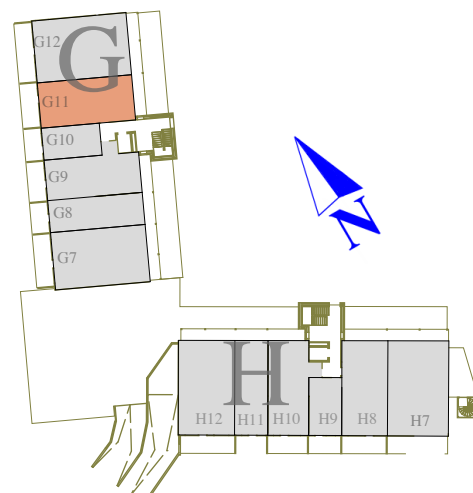
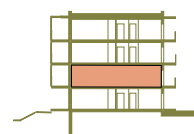
2. etg

3-roms

69 m² BRA-i



0 m 2,5 m 5 m

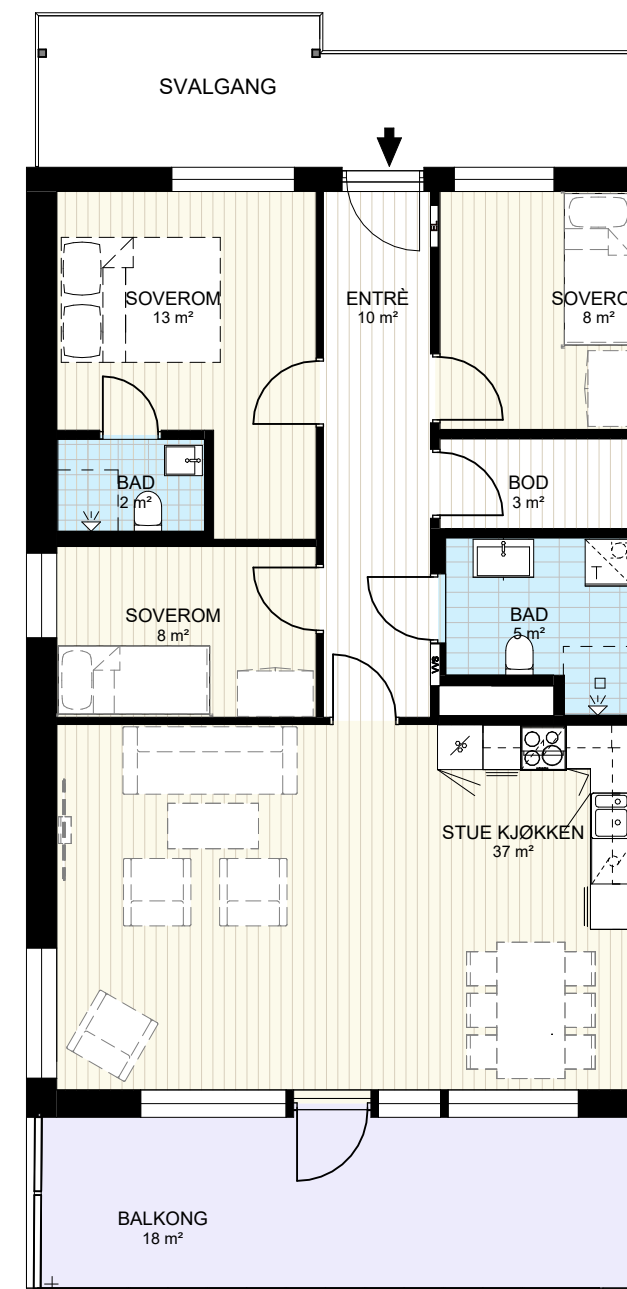


LEIL G12

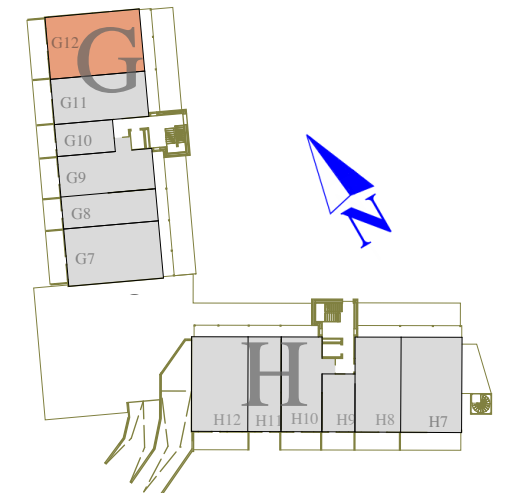
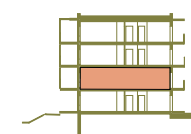
2. etg

4-roms

91 m² BRA-i

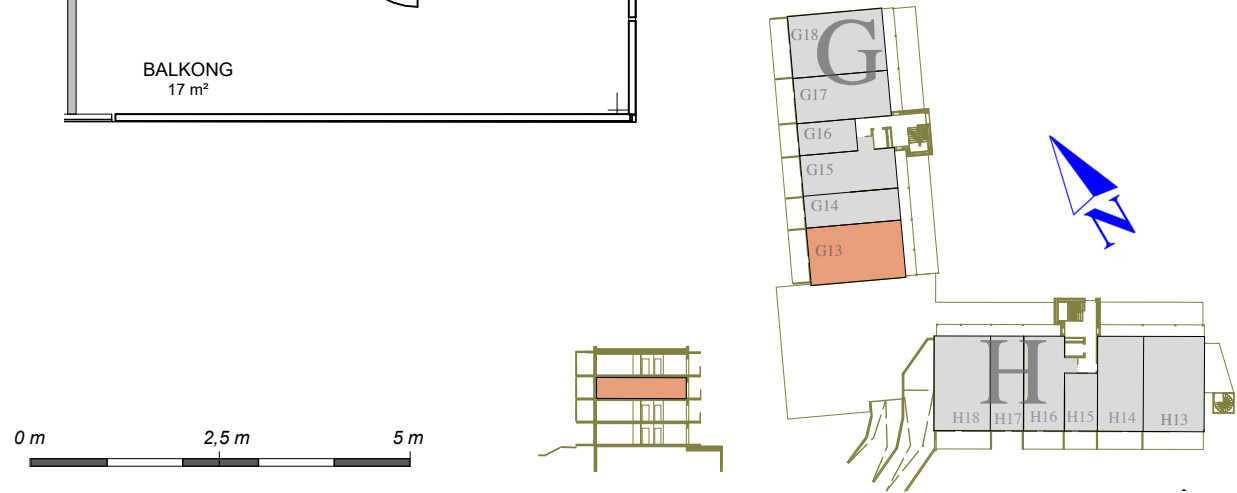
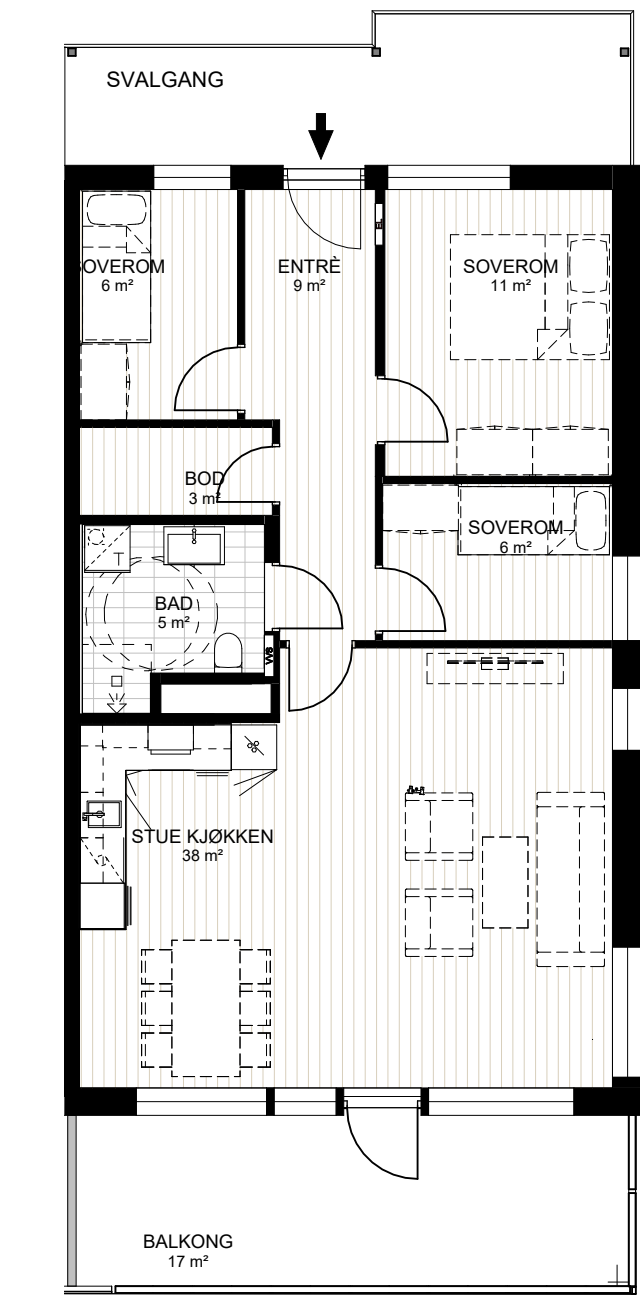


0 m 2,5 m 5 m



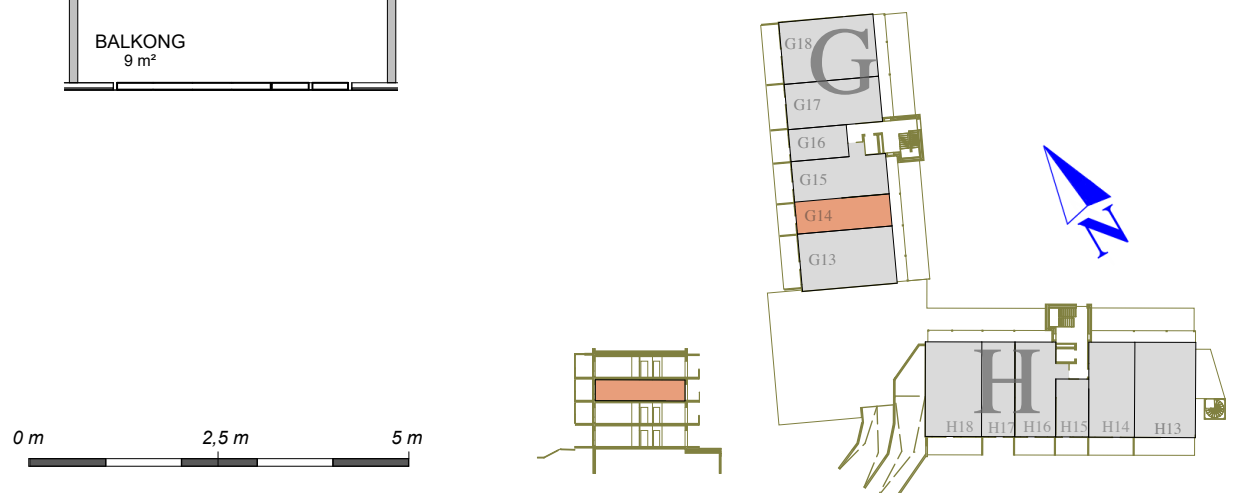
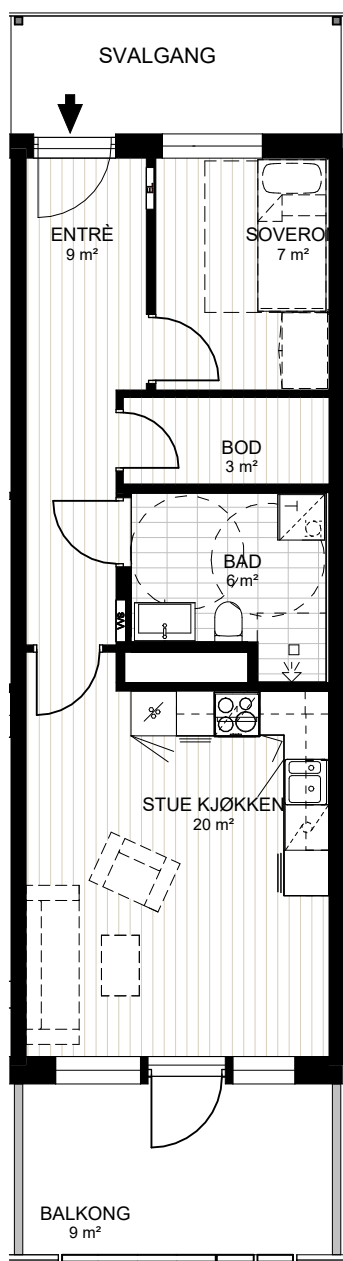
LEIL G13

3. etg 4-roms 83 m2 BRA-i



LEIL G14

3. etg 2-roms 47 m2 BRA-i

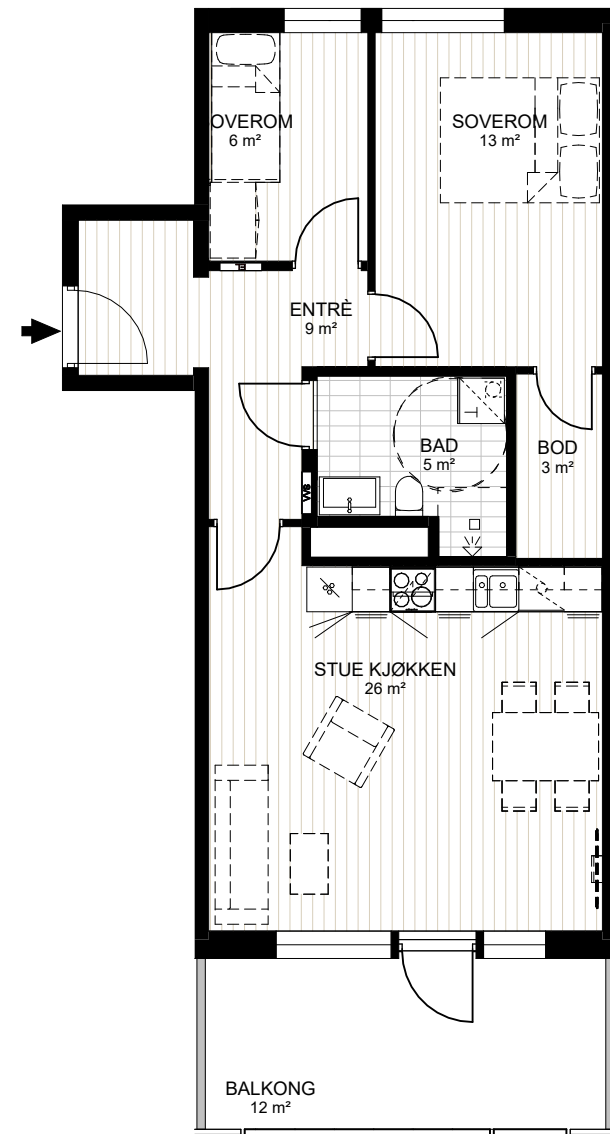


LEIL G15

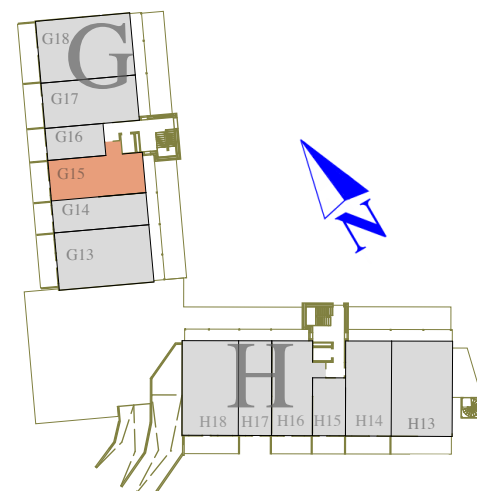
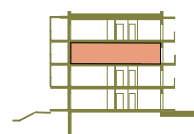
3. etg

3-roms

65 m2 BRA-i



0 m 2,5 m 5 m

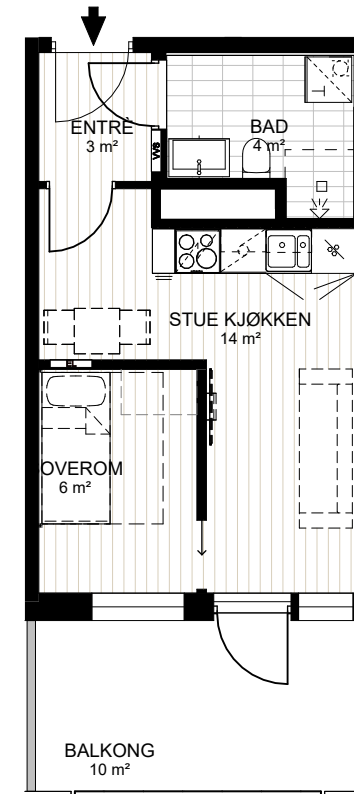


LEIL G16

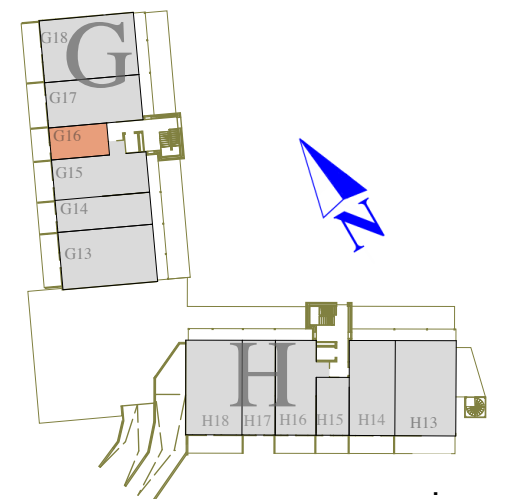
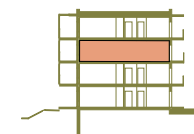
3. etg

2-roms

30 m2 BRA-i



0 m 2,5 m 5 m

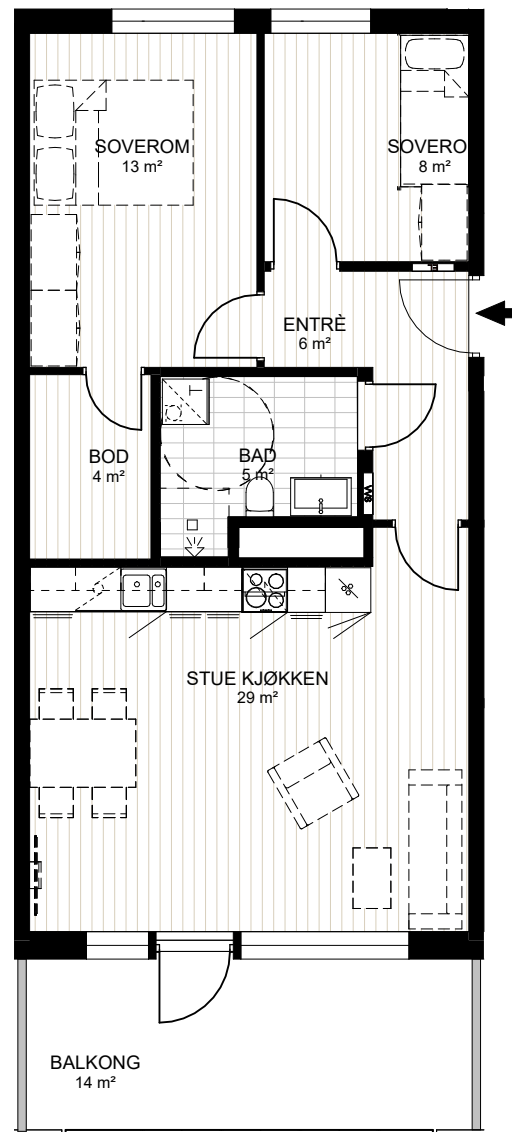


LEIL G17

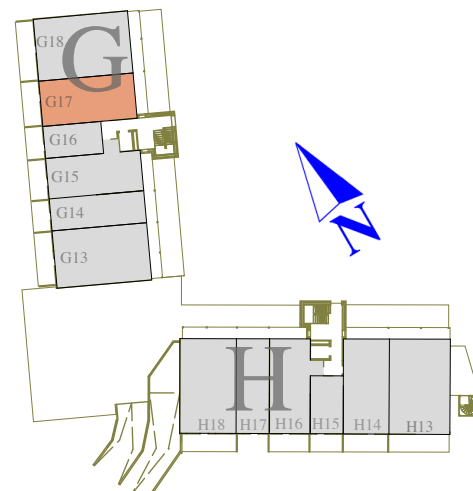
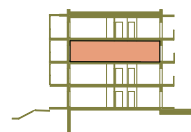
3. etg

3-roms

69 m² BRA-i



0 m 2,5 m 5 m

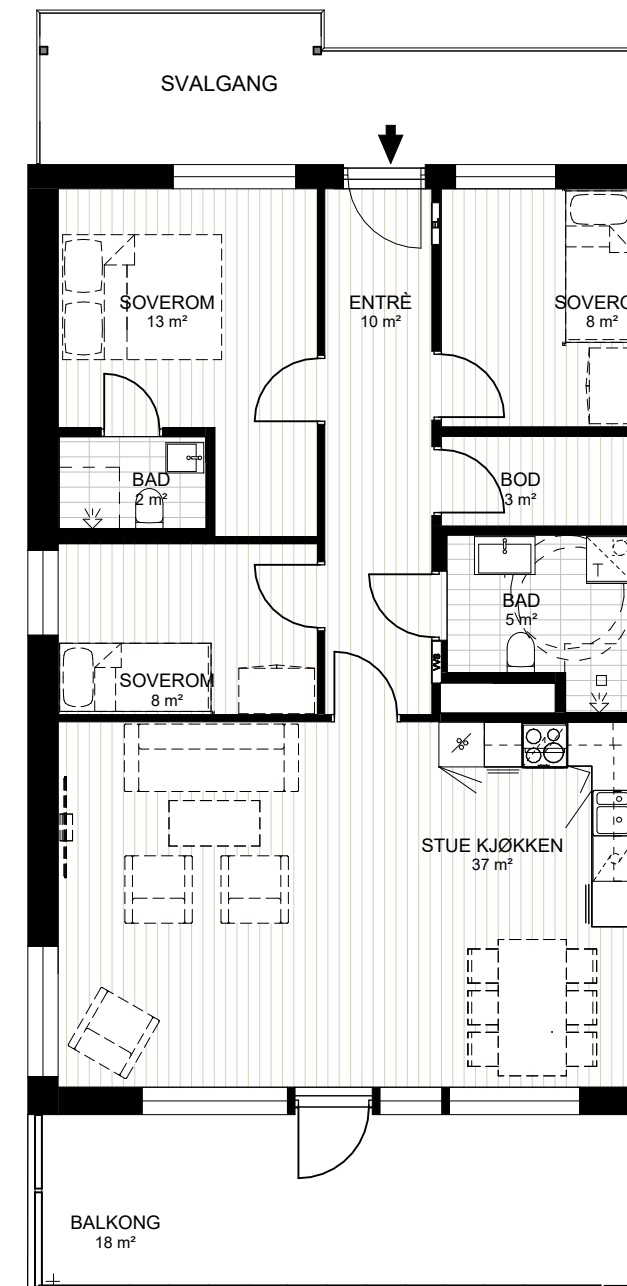


LEIL G18

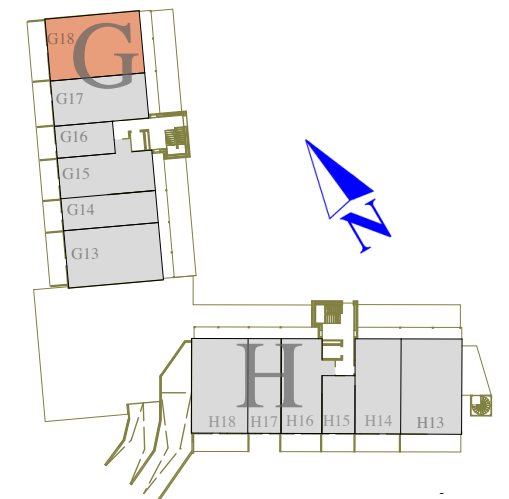
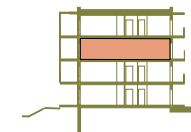
3. etg

4-roms

91 m² BRA-i

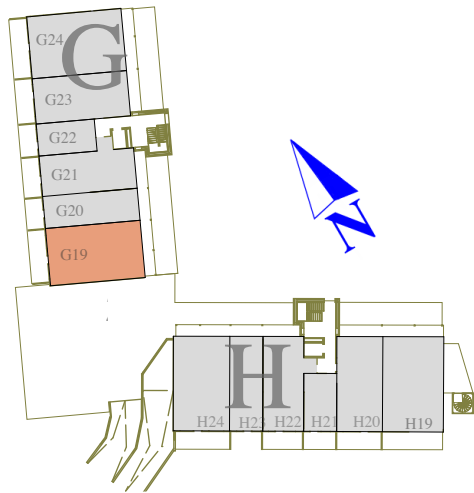
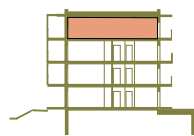
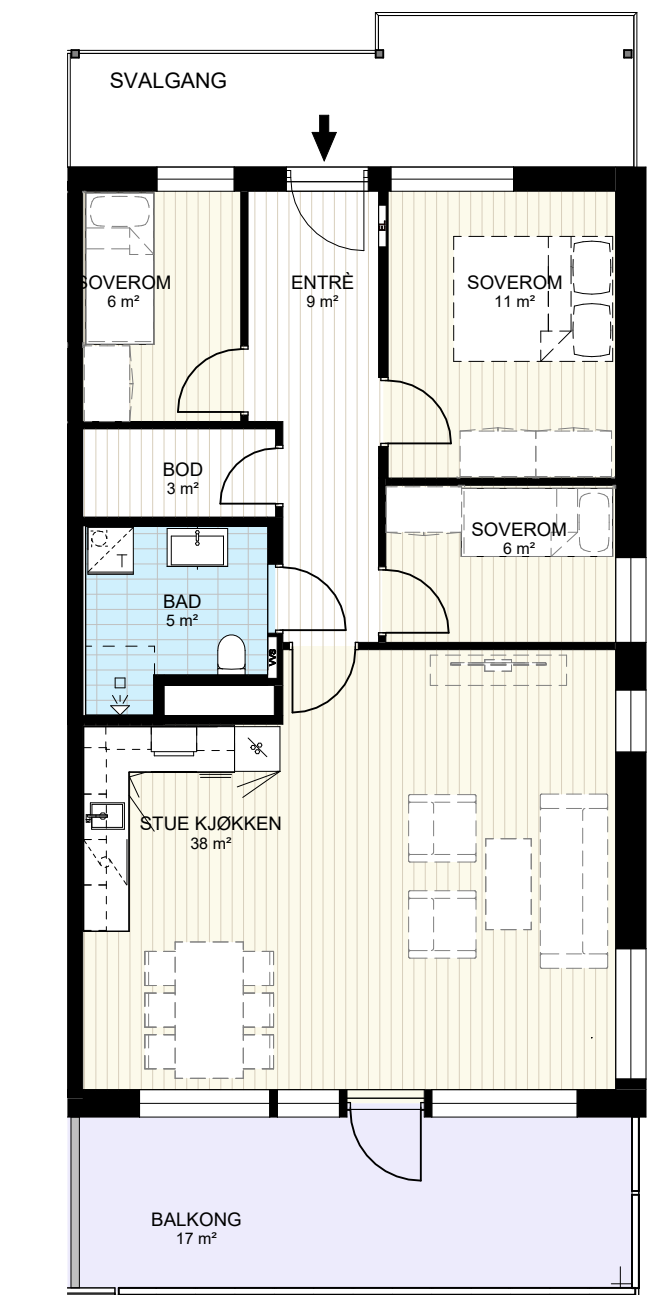


0 m 2,5 m 5 m



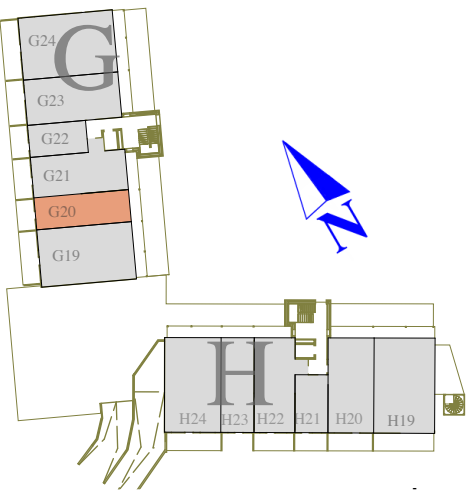
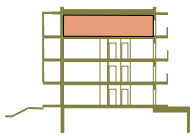
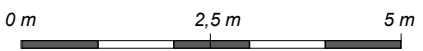
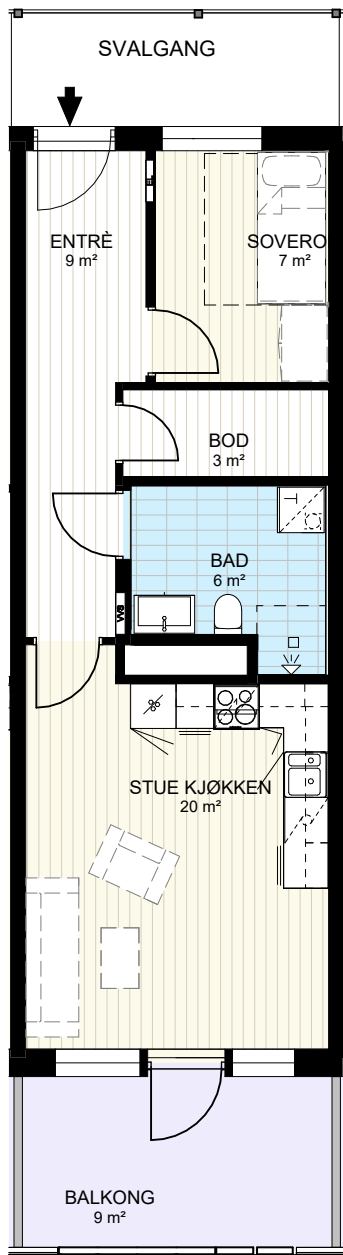
LEIL G19

4. etg 4-roms 83 m2 BRA-i



LEIL G20

4. etg 2-roms 47 m2 BRA-i

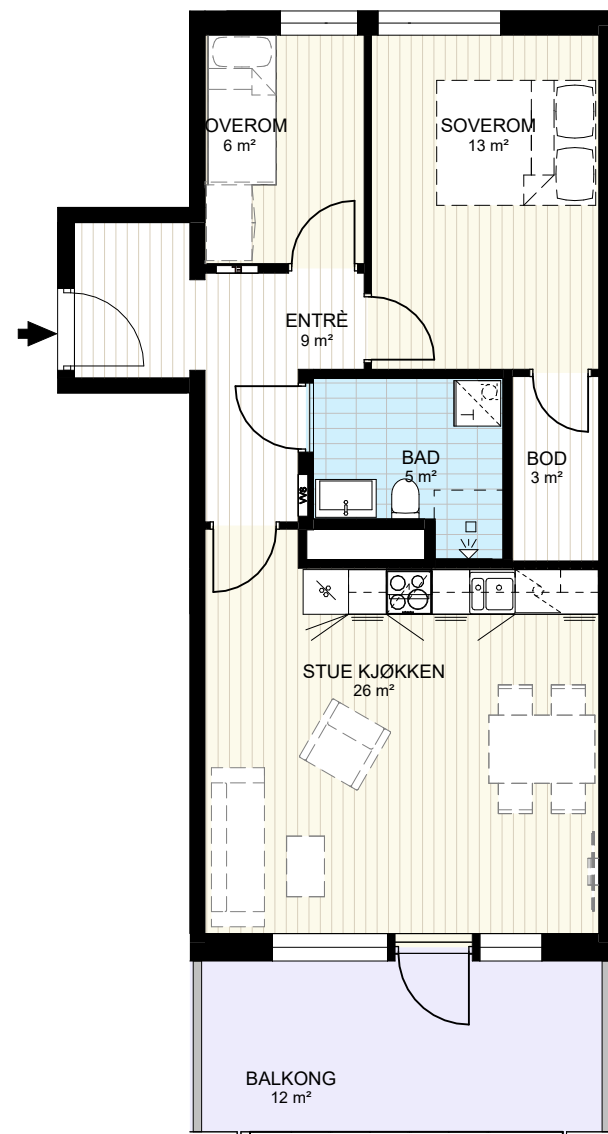


LEIL G21

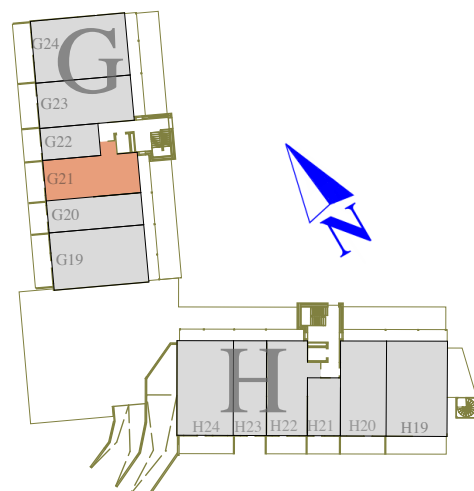
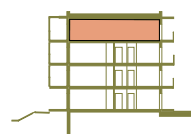
4. etg

3-roms

65 m² BRA-i



0 m 2,5 m 5 m

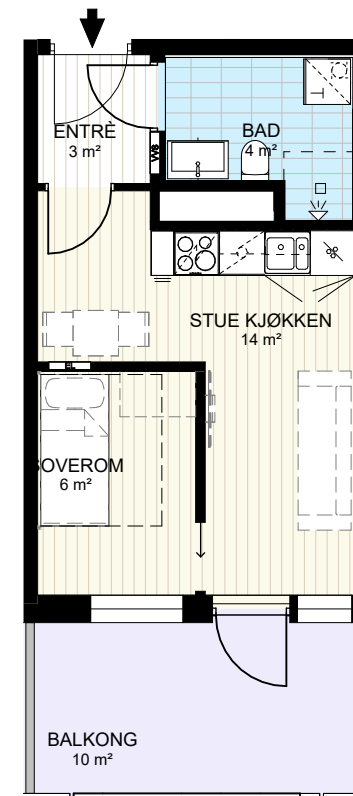


LEIL G22

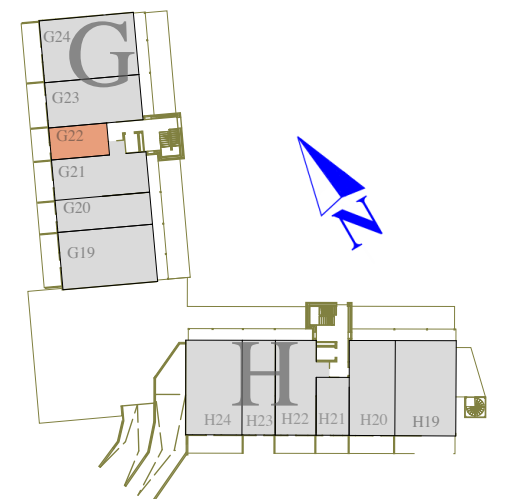
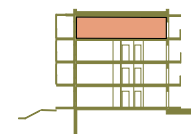
4. etg

2-roms

30 m² BRA-i

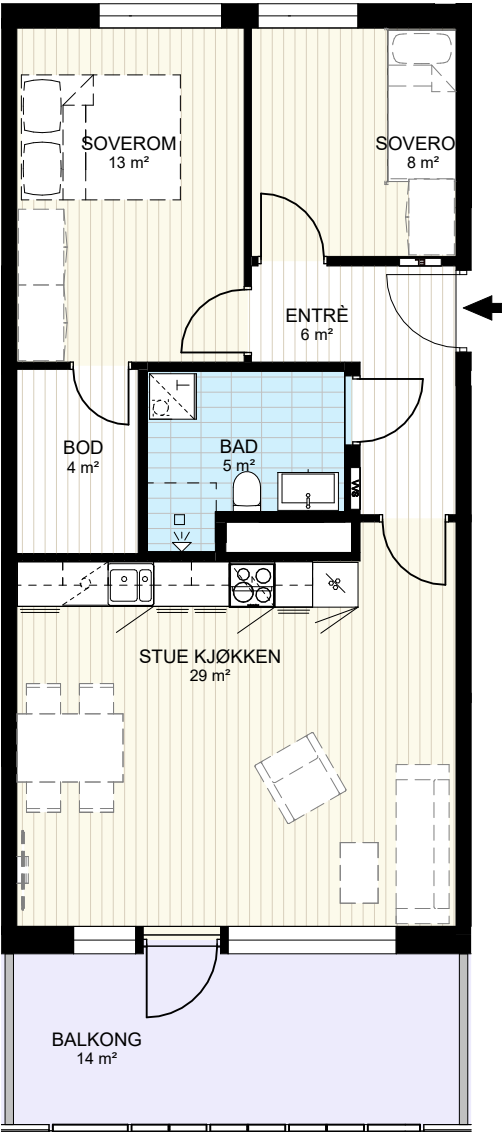


0 m 2,5 m 5 m

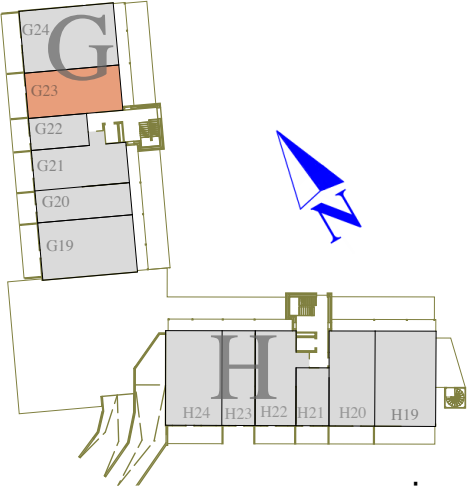
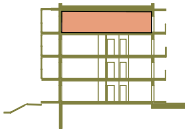


LEIL G23

4. etg 3-roms 69 m2 BRA-i

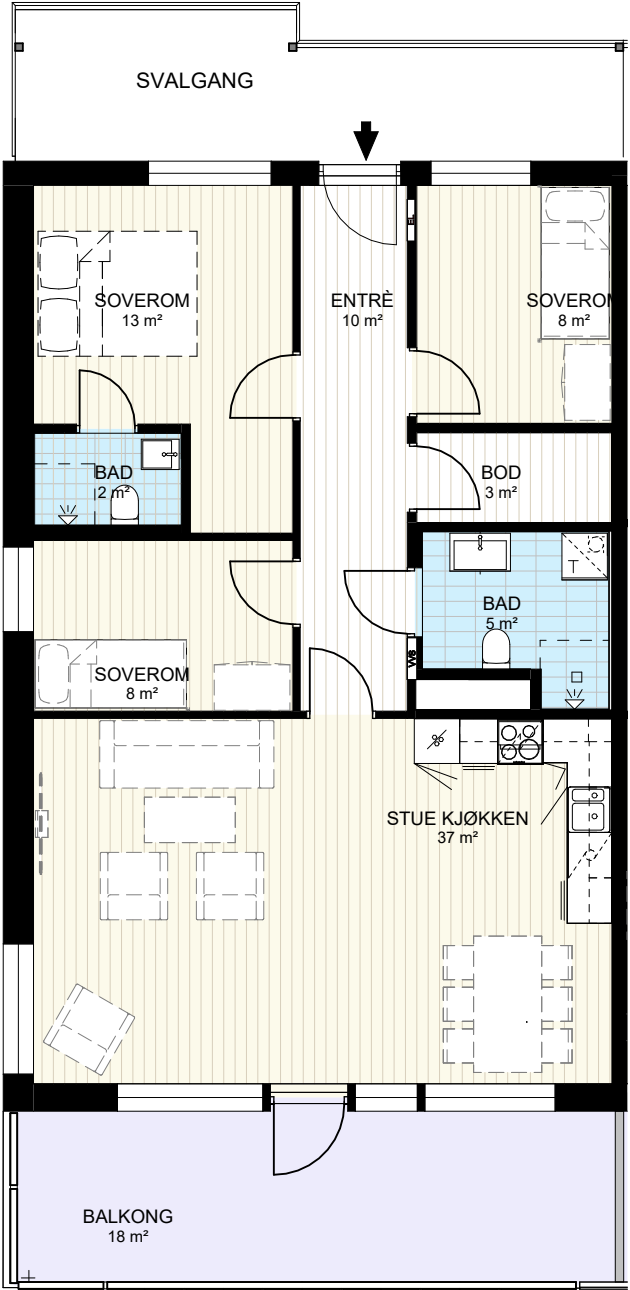


0 m 2,5 m 5 m

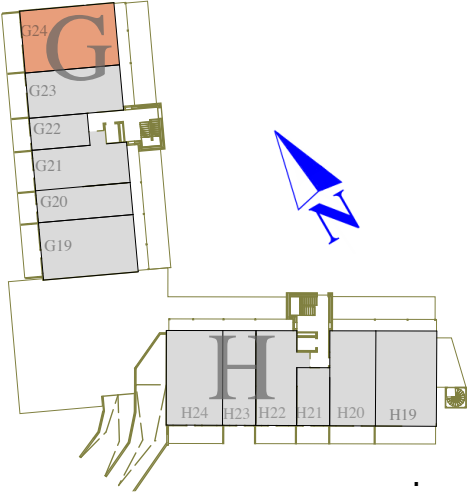
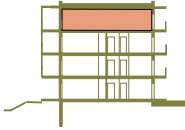


LEIL G24

4. etg 4-roms 91 m2 BRA-i



0 m 2,5 m 5 m

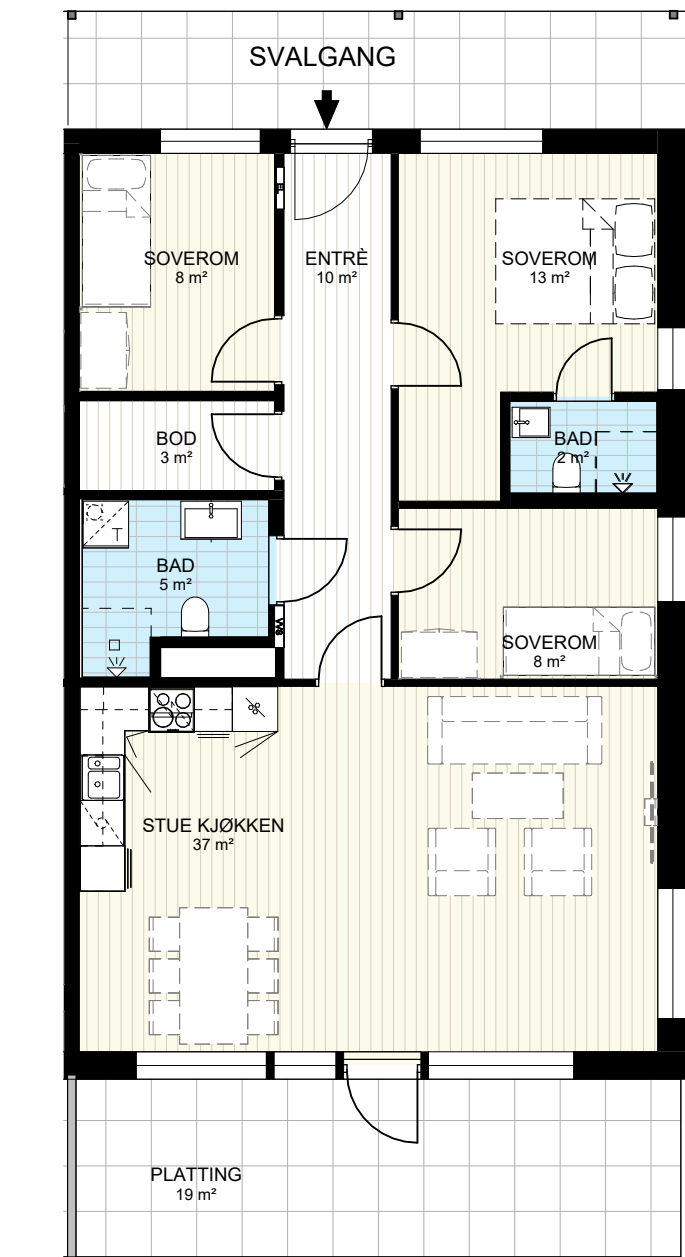




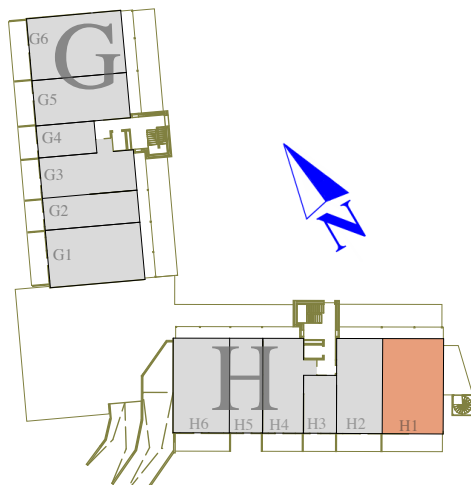
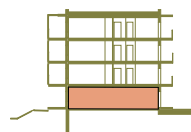
IT'S JUST IT

LEIL H1

1. etg 4-roms 91 m2 BRA-i

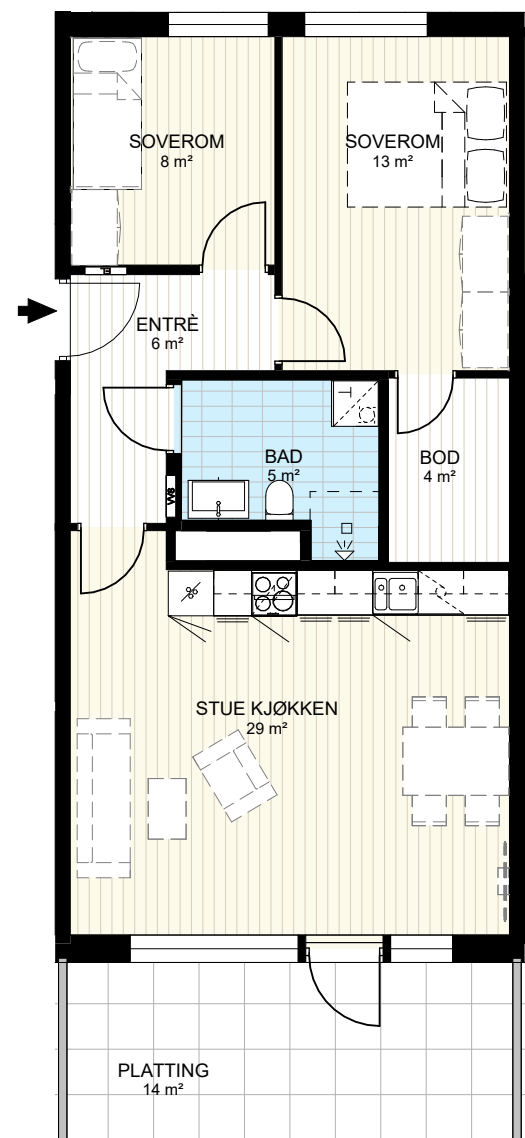


0 m 2,5 m 5 m

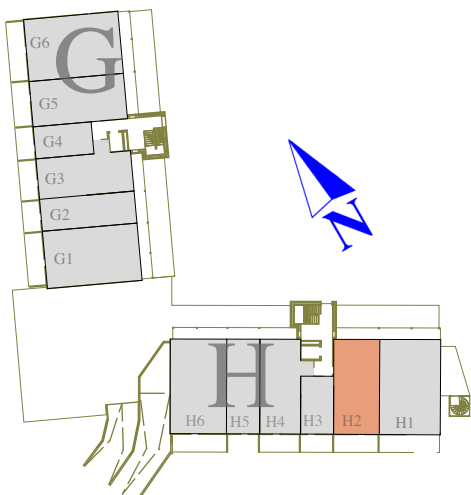
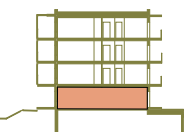


LEIL H2

1. etg 3-roms 69 m2 BRA-i

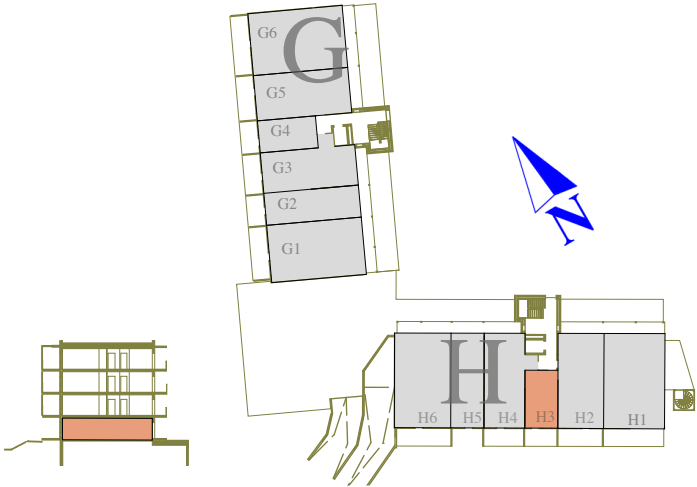
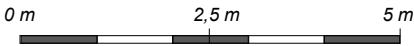
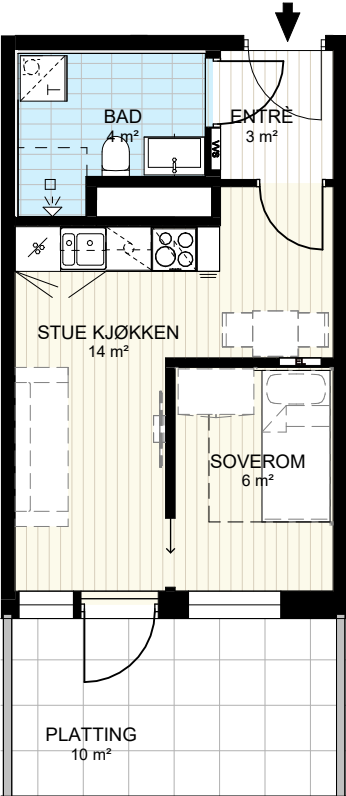


0 m 2,5 m 5 m



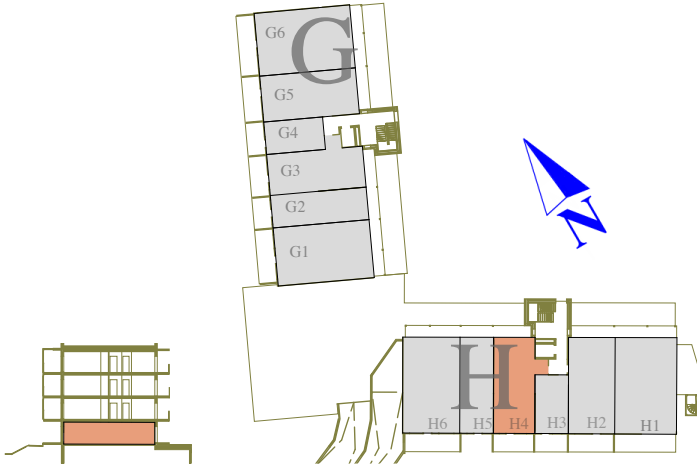
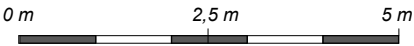
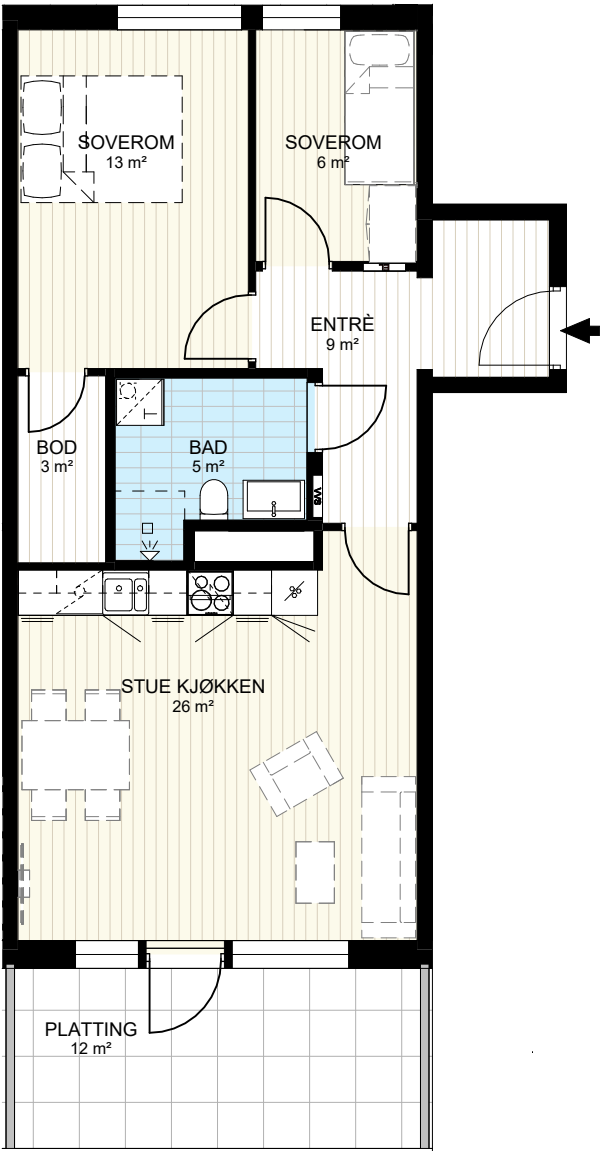
LEIL H3

1. etg 2-roms 30 m2 BRA-i



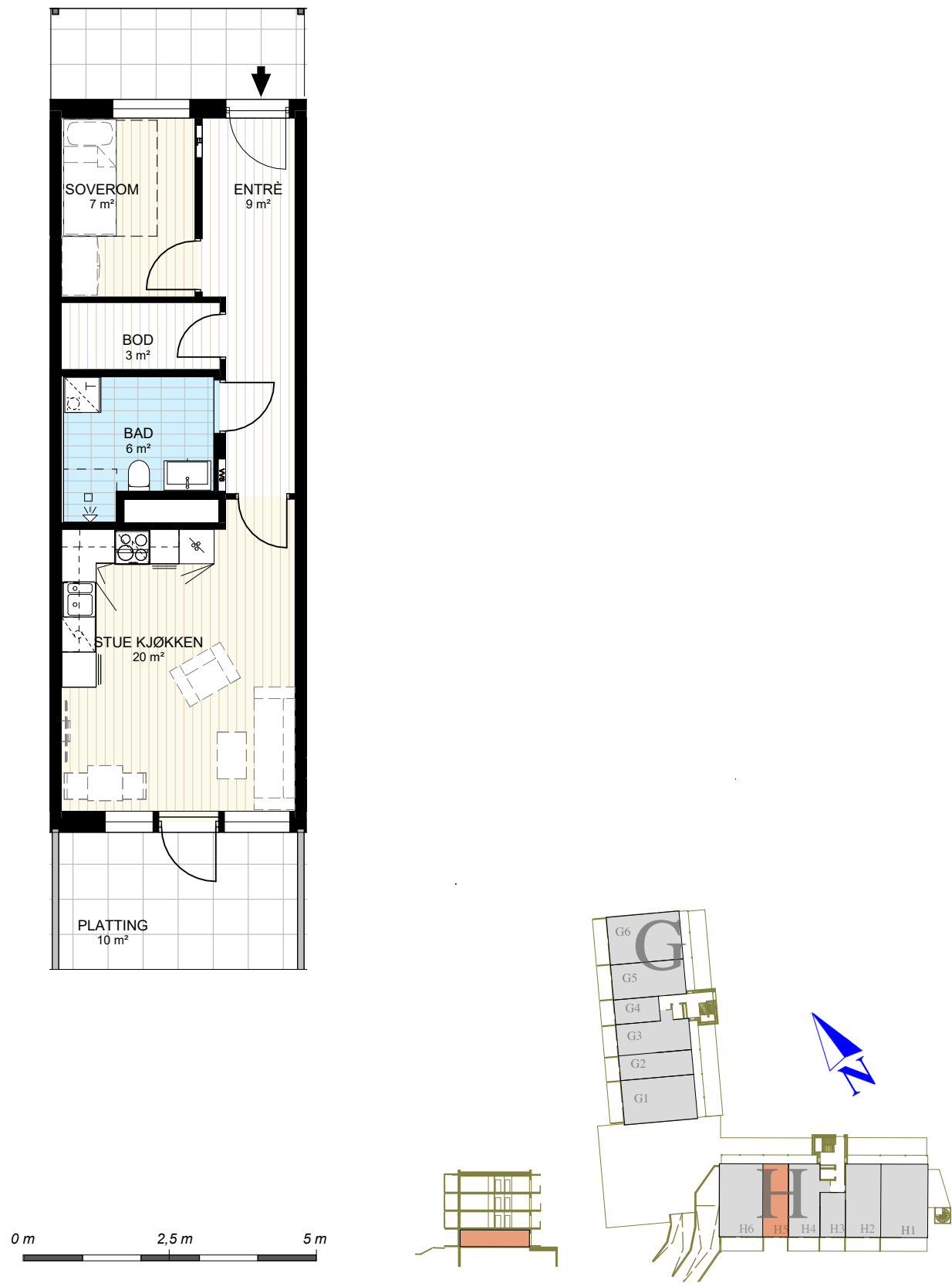
LEIL H4

1. etg 3-roms 65 m2 BRA-i



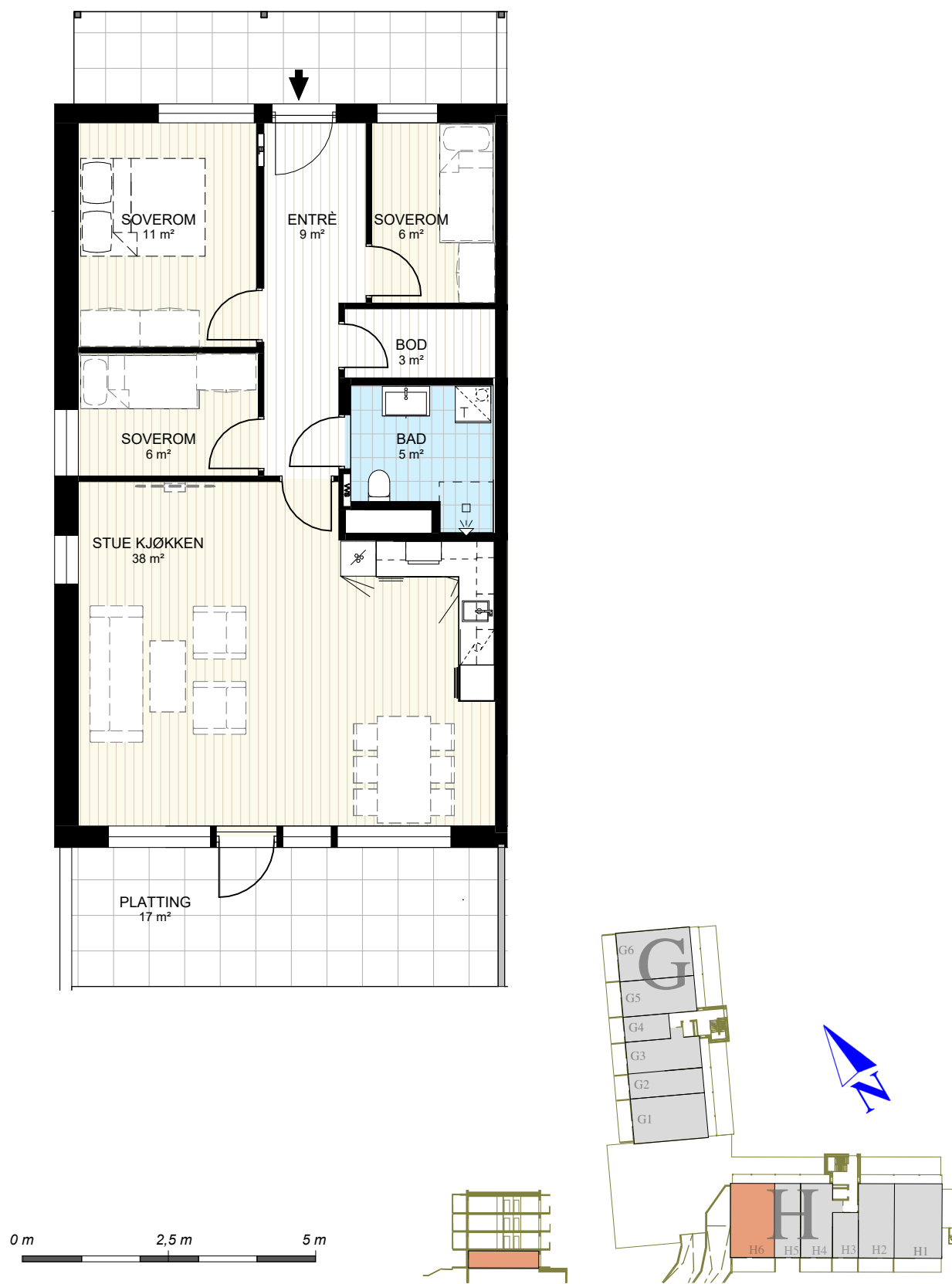
LEIL H5

1. etg 2-roms 47 m2 BRA-i



LEIL H6

1. etg 4-roms 83 m2 BRA-i

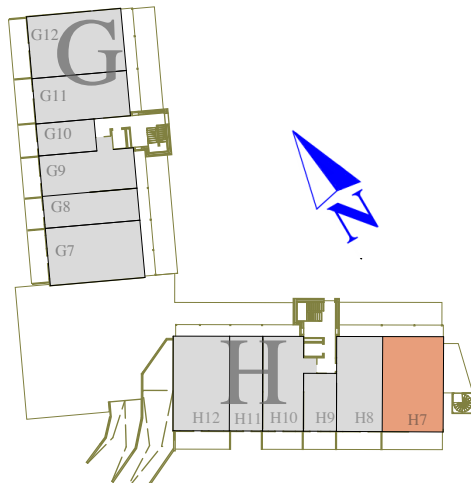
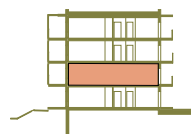


LEIL H7

2. etg 4-roms 91 m2 BRA-i

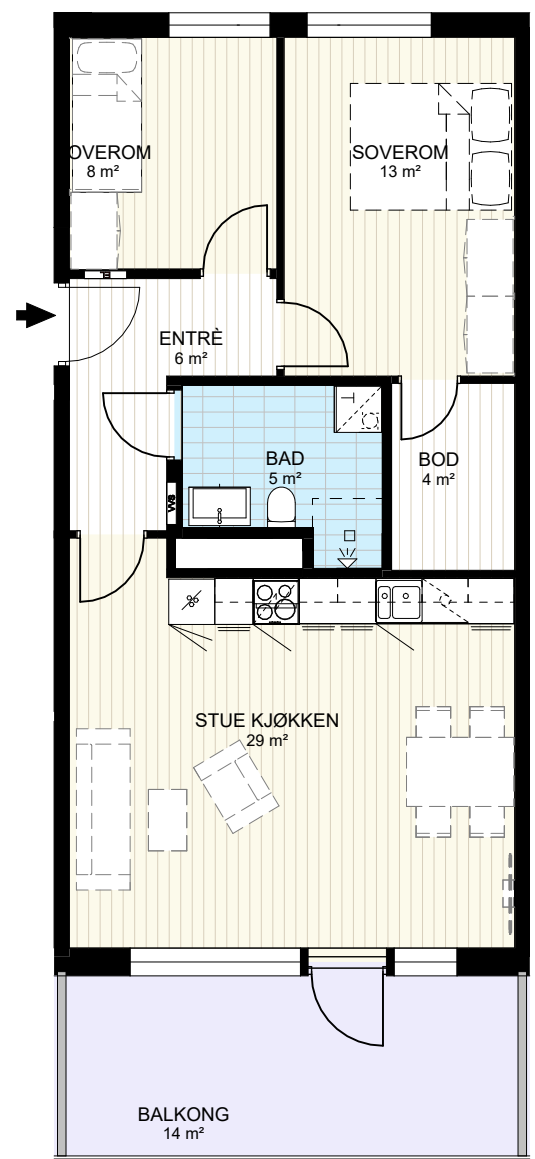


0 m 2,5 m 5 m

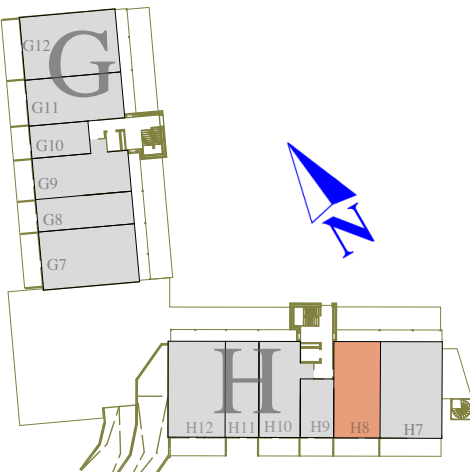
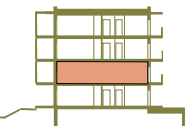


LEIL H8

2. etg 3-roms 69 m2 BRA-i

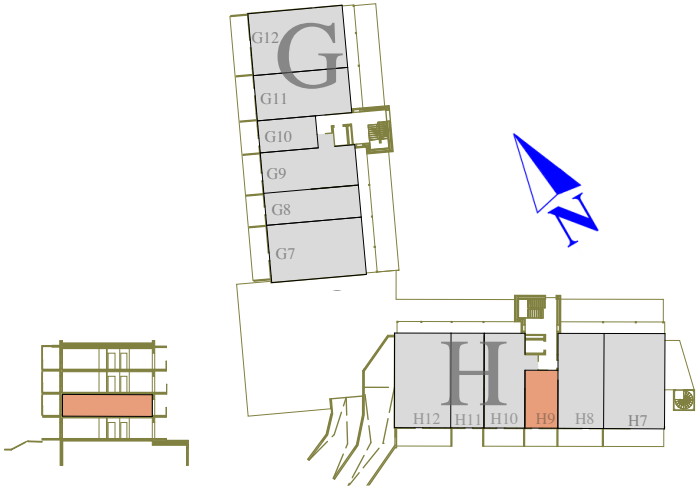
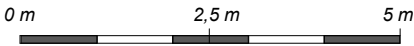
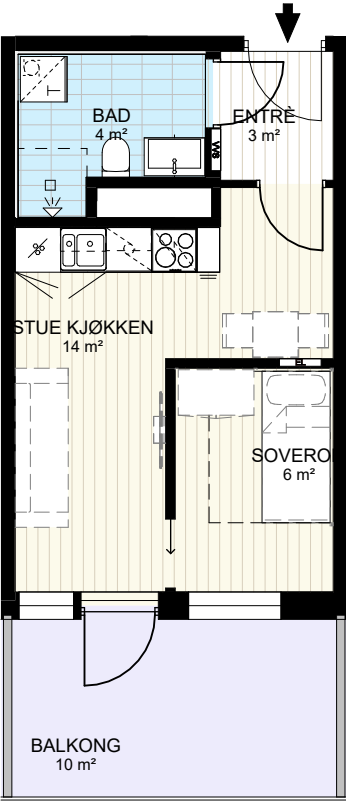


0 m 2,5 m 5 m



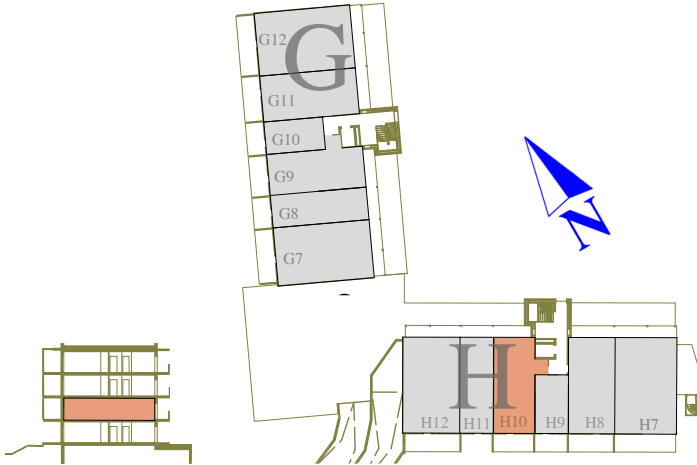
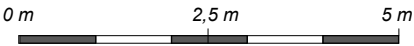
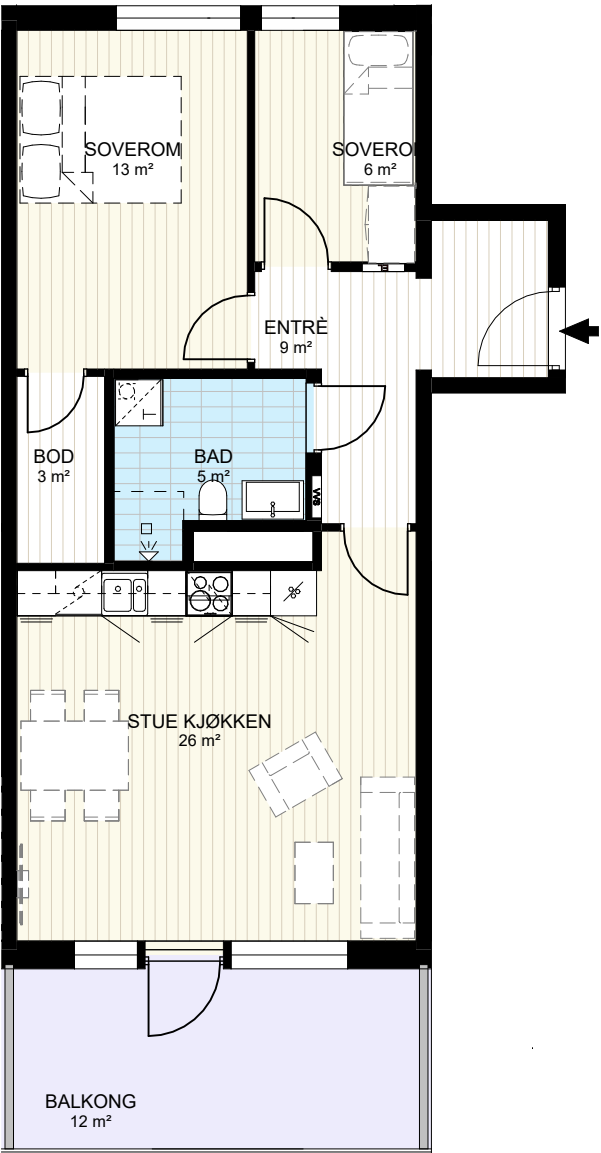
LEIL H9

2. etg 2-roms 30 m2 BRA-i



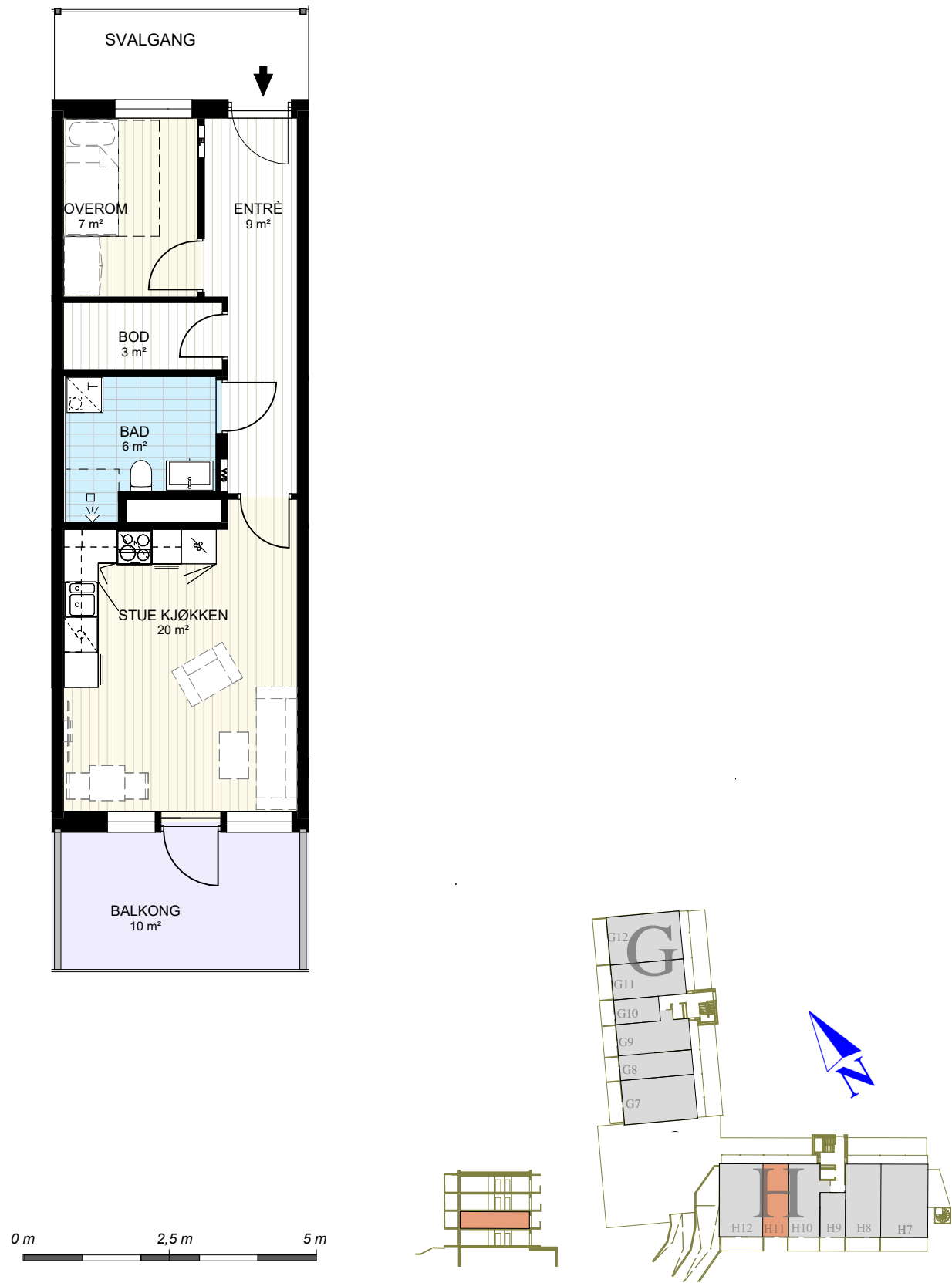
LEIL H10

2. etg 3-roms 65 m2 BRA-i



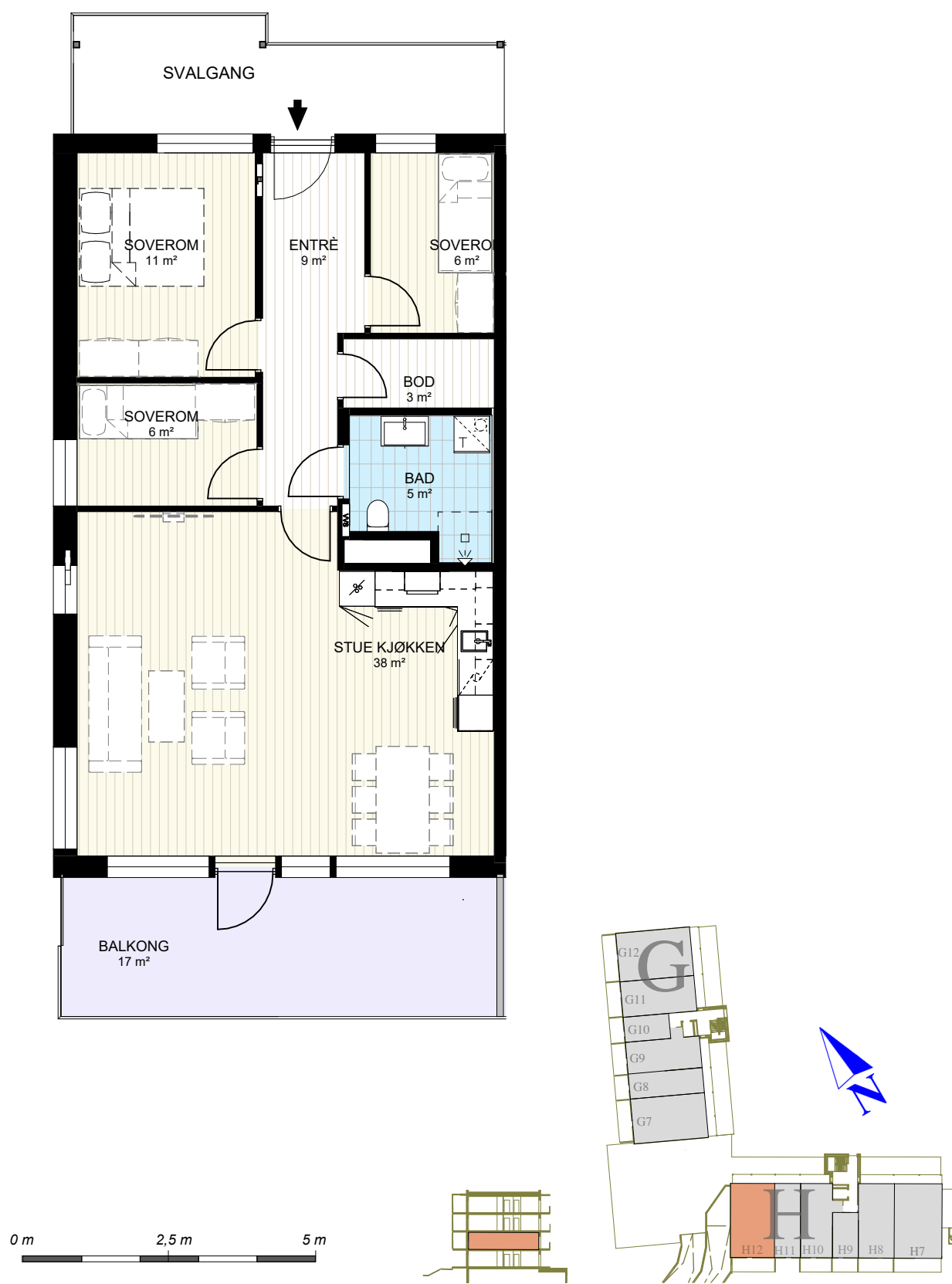
LEIL H11

2. etg 2-roms 47 m2 BRA-i



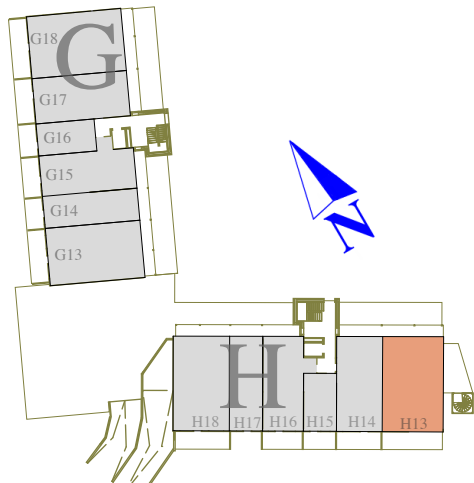
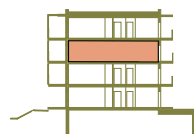
LEIL H12

2. etg 4-roms 83 m2 BRA-i



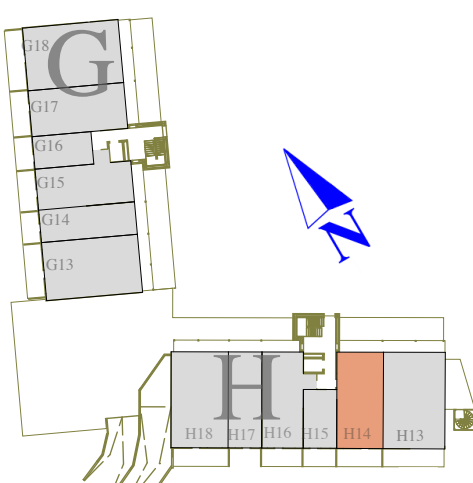
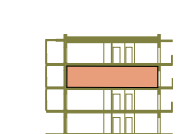
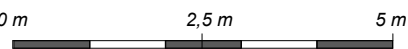
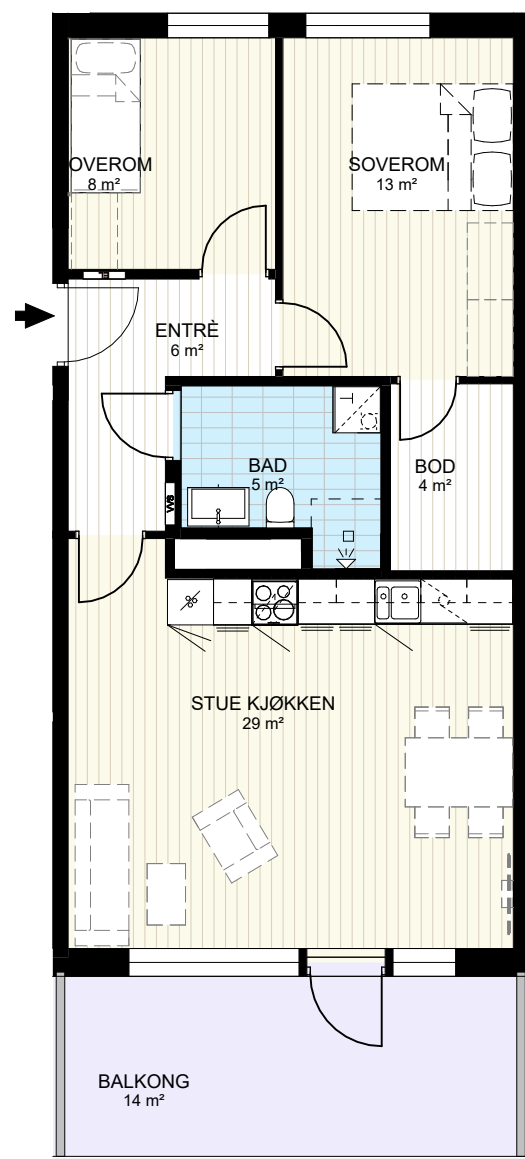
LEIL H13

3. etg 4-roms 91 m2 BRA-i



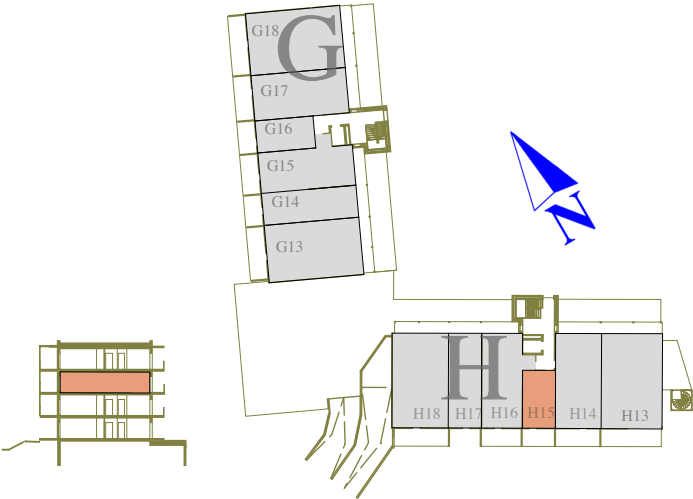
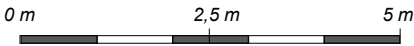
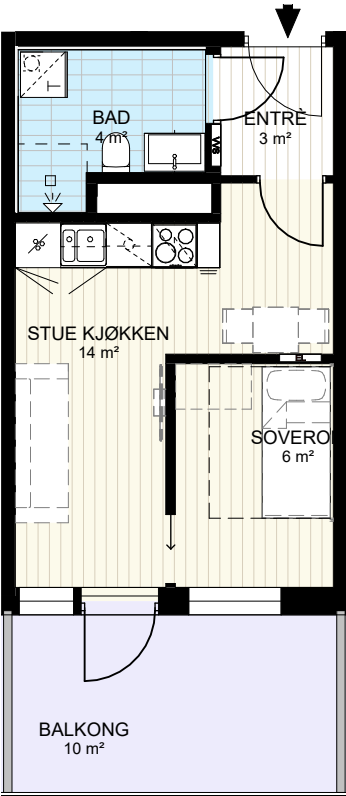
LEIL H14

3. etg 3-roms 69 m2 BRA-i



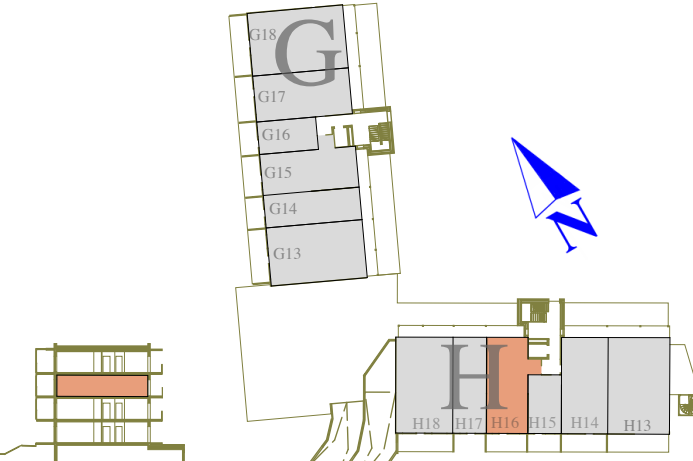
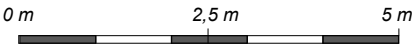
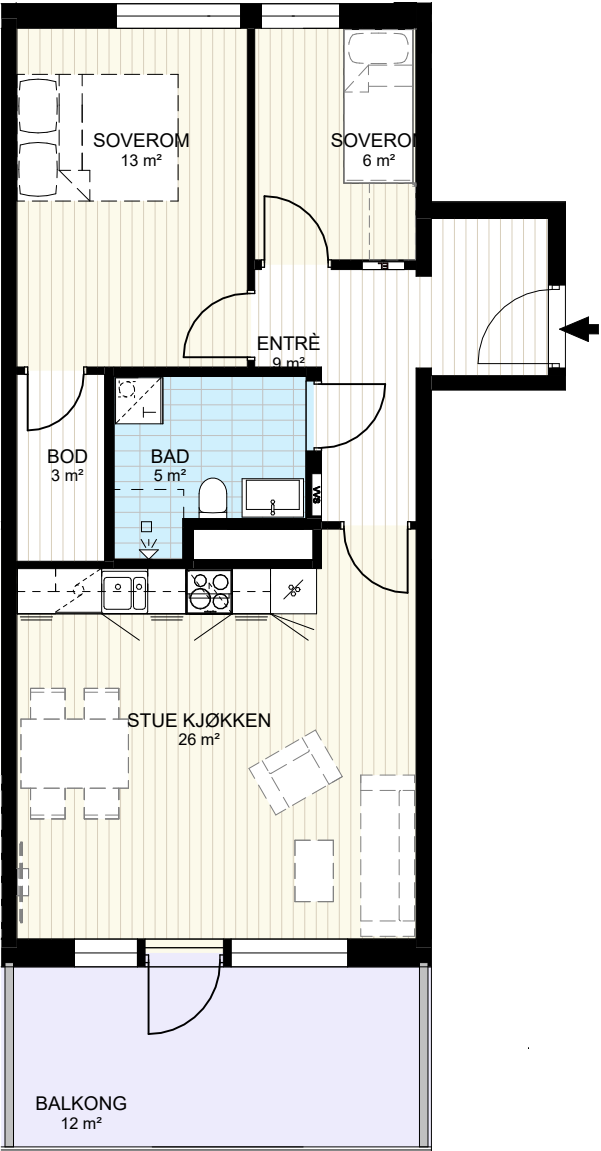
LEIL H15

3. etg 2-roms 30 m2 BRA-i



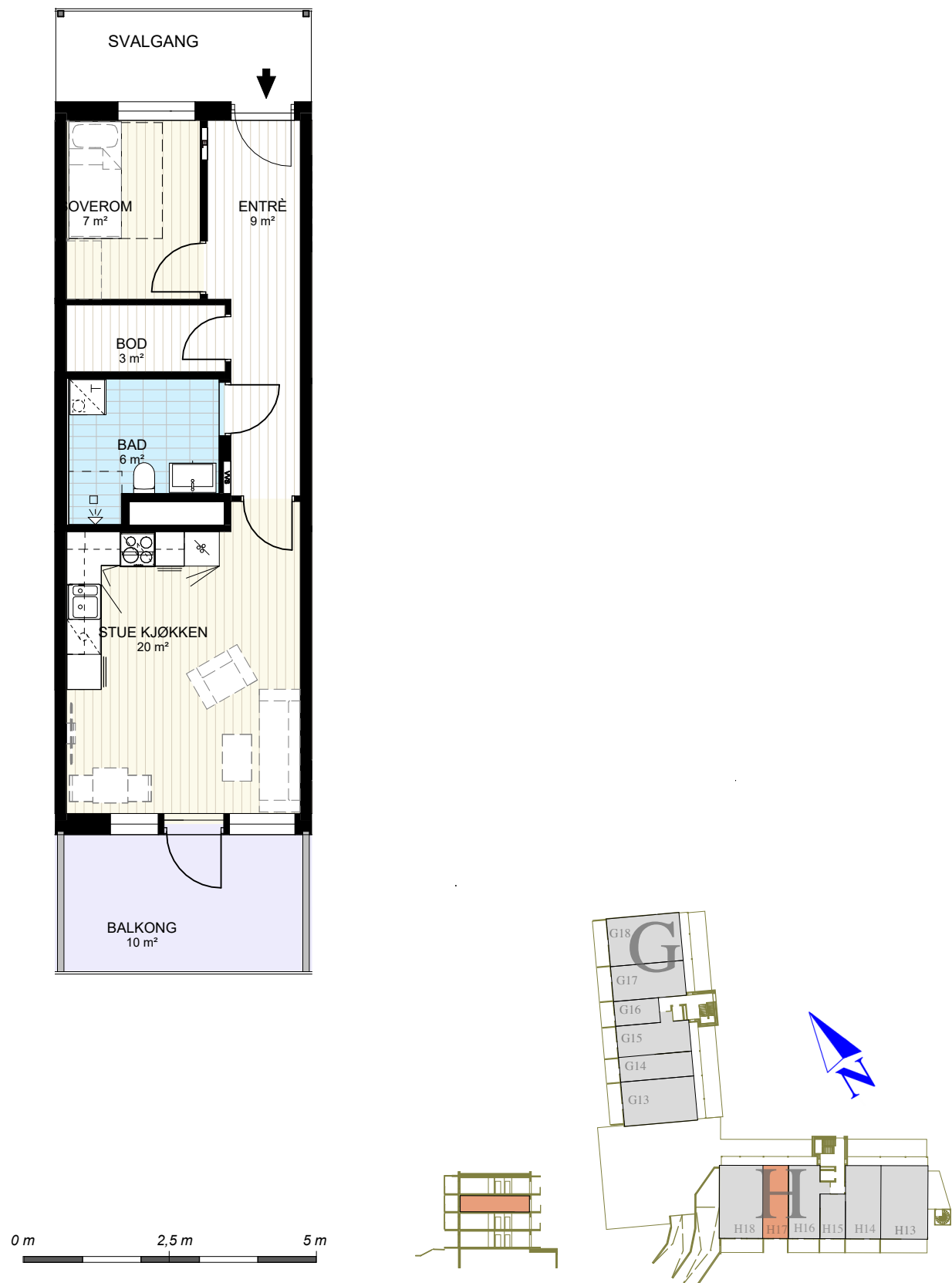
LEIL H16

3. etg 3-roms 65 m2 BRA-i



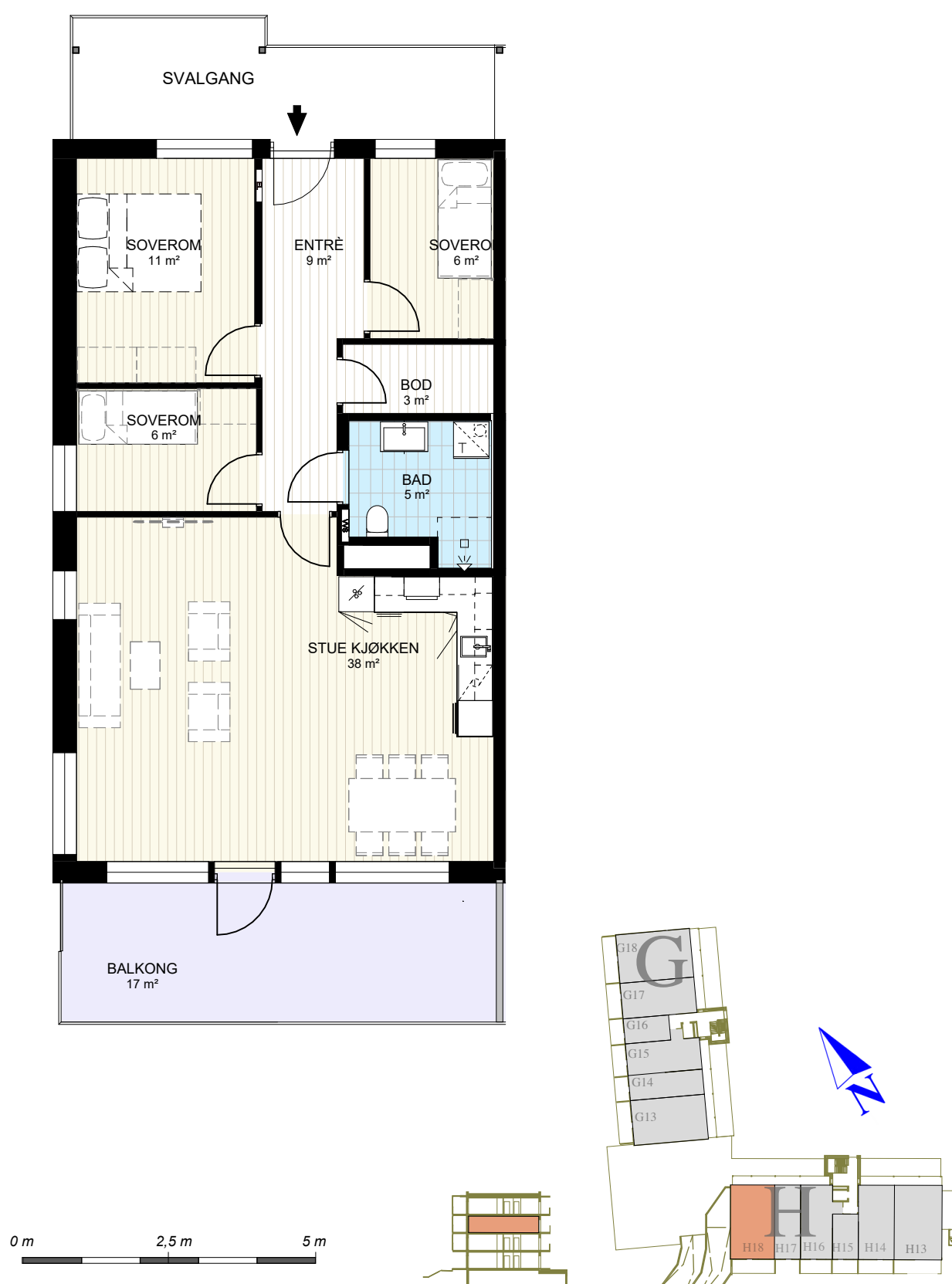
LEIL H17

3. etg 2-roms 47 m2 BRA-i



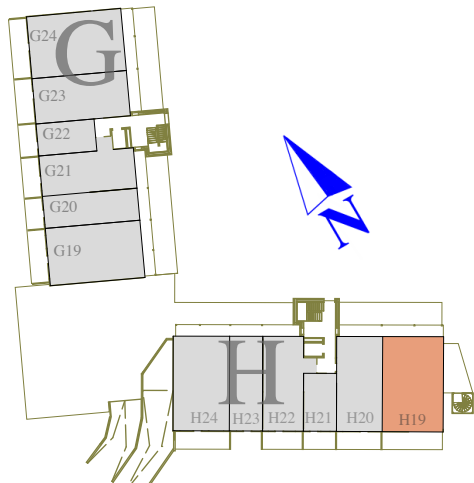
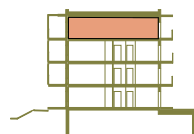
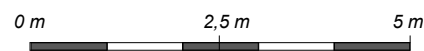
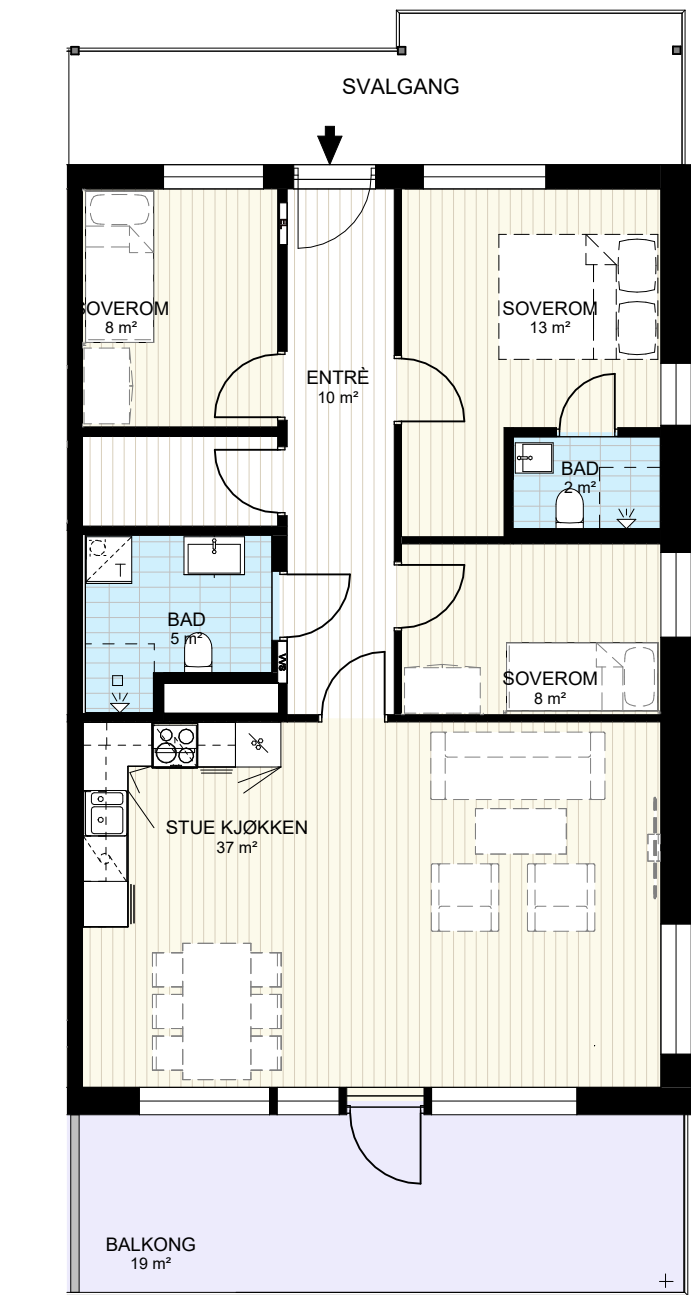
LEIL H18

3. etg 4-roms 83 m2 BRA-i



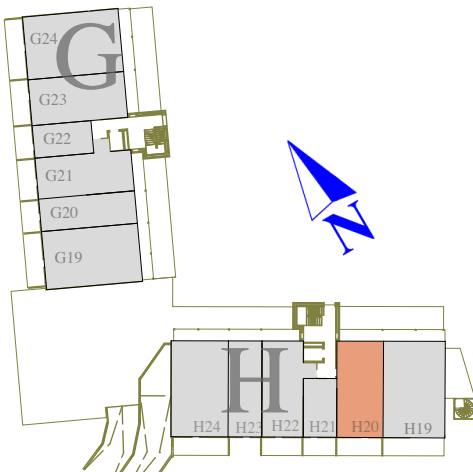
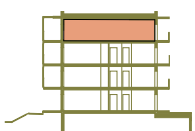
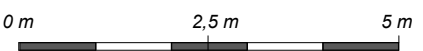
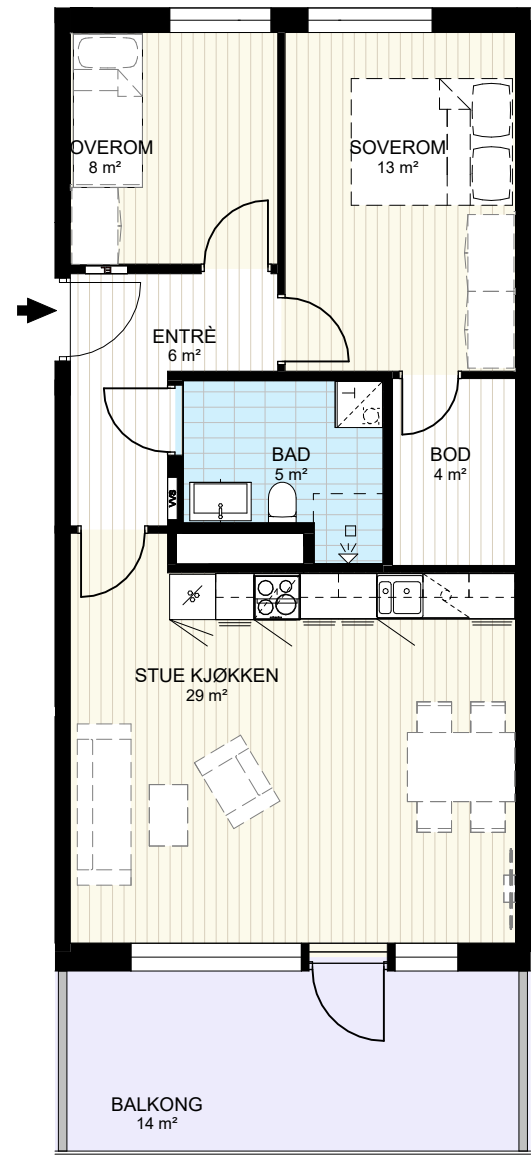
LEIL H19

4. etg 4-roms 91 m2 BRA-i



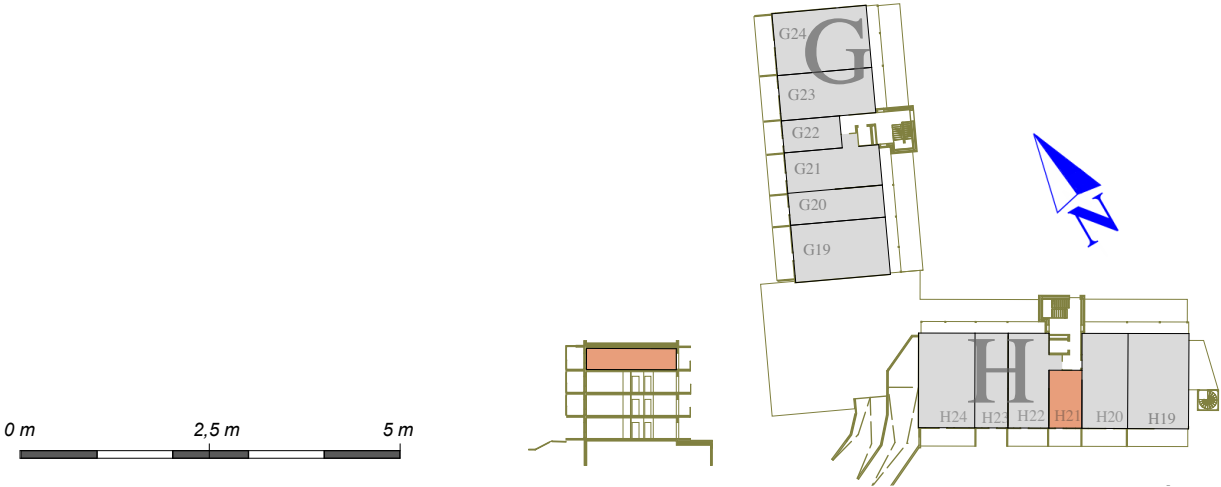
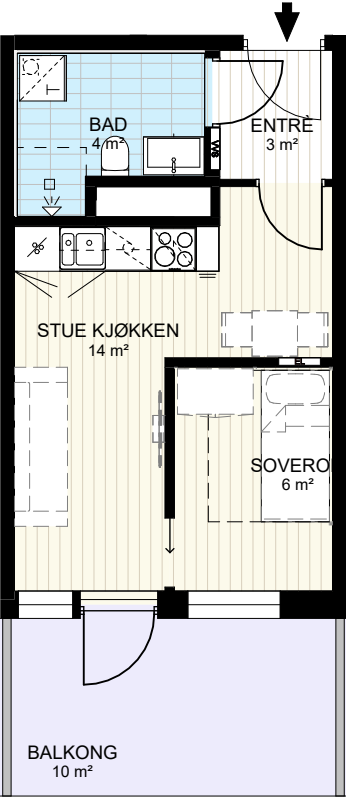
LEIL H20

4. etg 3-roms 69 m2 BRA-i



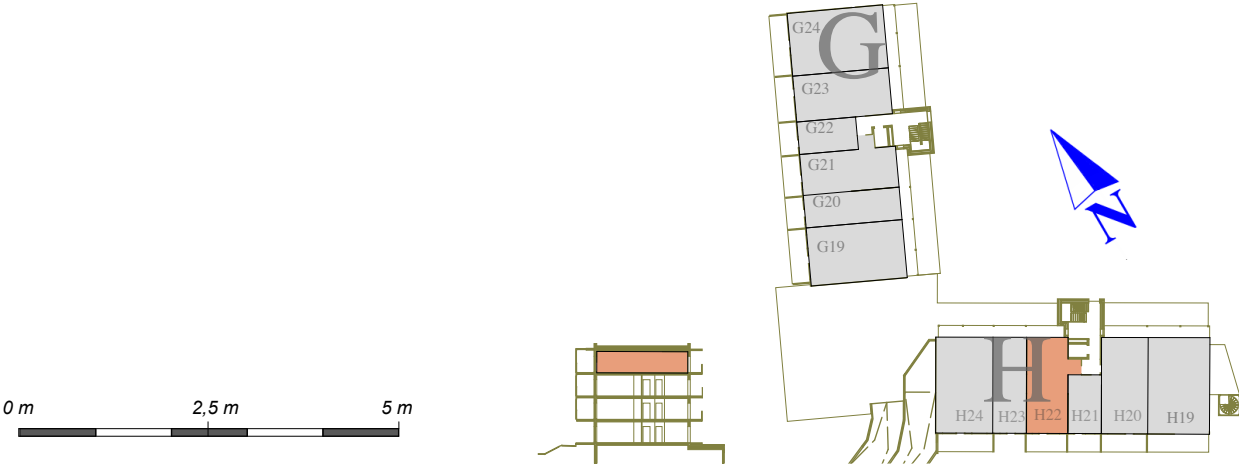
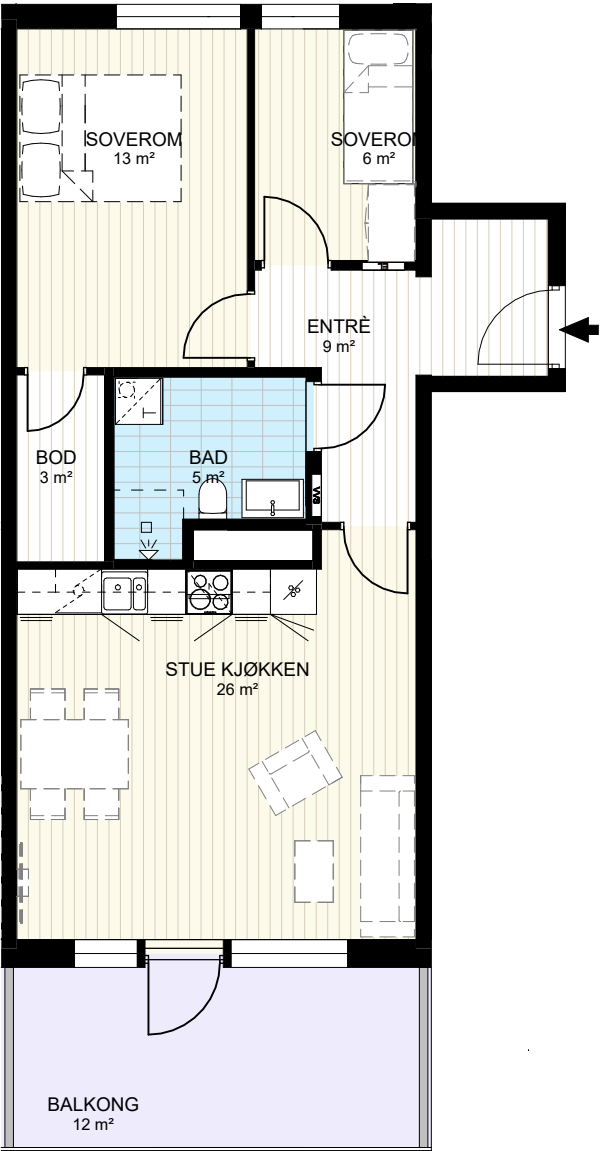
LEIL H21

4. etg 2-roms 30 m2 BRA-i



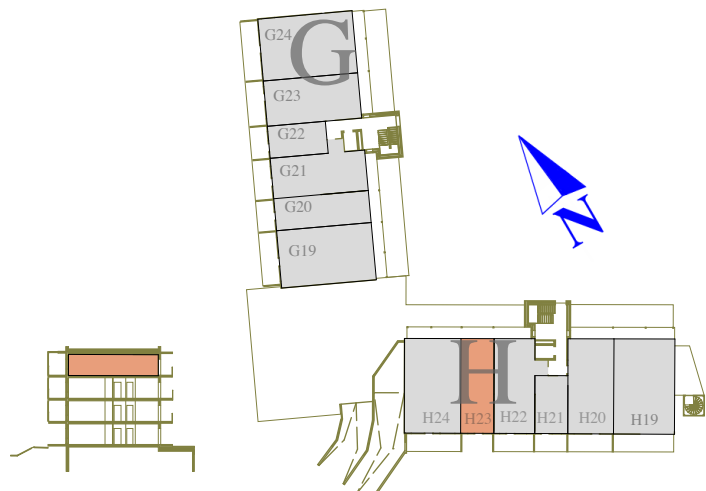
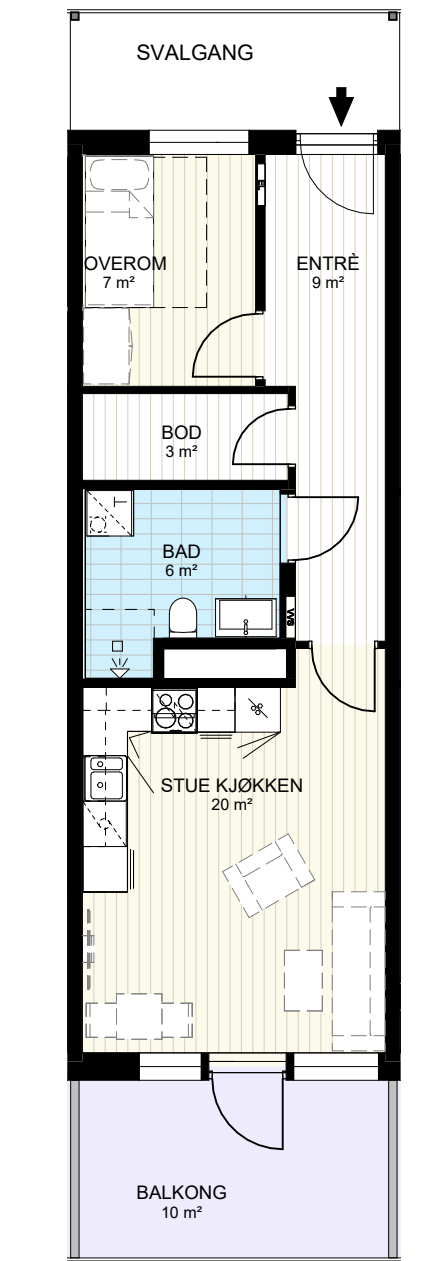
LEIL H22

4. etg 3-roms 65 m2 BRA-i



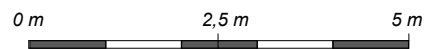
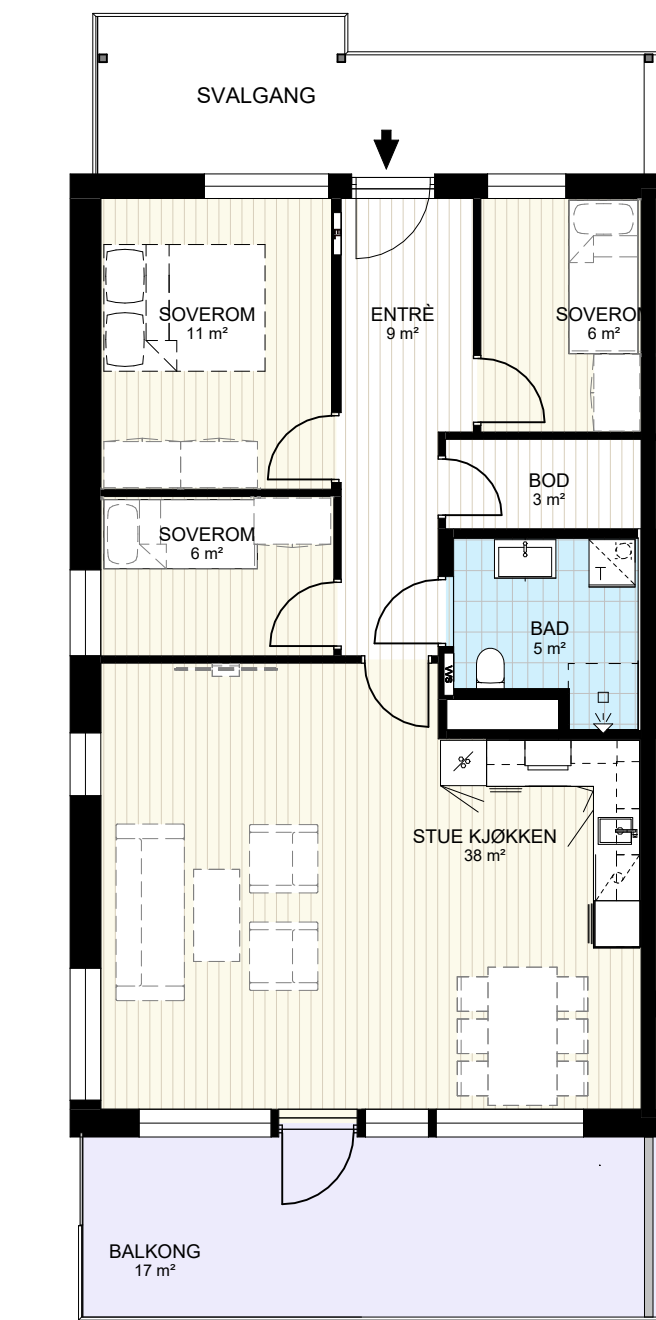
LEIL H23

4. etg 2-roms 47 m2 BRA-i



LEIL H24

4. etg 4-roms 83 m2 BRA-i





Leveransebeskrivelse

Stasjonsmesteren

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveranse-beskrivelse og kontraktstegninger. I slike tilfeller vil leveransebeskrivelsen være retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan være møblering, kjøkkenutforming, garderobeløsninger, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Plassering av vinduer, og dører, samt form på disse kan avvike noe fra kontraktstegning og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av byggene.

Prosjektet bygges i henhold til tekniske forskrifter av 2017 (TEK17). Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43 som avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad. (Bustadoppføringslova)

På de enkelte tegningene vises forslag til plassering av møbler og utstyr. Dette er ikke med i leveransen.

UTEOMRÅDET

Utearealer opparbeides med belegningsstein, kantstein, asfalt, beplantning og møbler jmf. utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger og/eller endringer av utearealene, da disse ikke er ferdig prosjektert på tidspunkt for salgslansering.

Opparbeidelsen vil skje i takt med utbyggingen av tomten og ferdigstilles så langt det lar

seg gjøre innenfor årstiden. Felles gårdsrom tilknyttet byggetrinn 1 vil ferdigstilles ved overlevering av boligene i byggetrinn 1. Kjøreadkomst til eiendommens gårdsrom gjelder kun for utrykningskjøretøy eller brannbil.

FELLESAREALER

Det leveres heis til parkeringskjeller fra alle boligetasjeri tillegg til trapp.

Maler- og beleggarbeider i fellesarealer utføres i henhold til klasse K2 jf. NS3420-T:2019.

Endelige farger og materialvalg i fellesarealer avklares med arkitekt i detaljprosjektering.

Sportsboder er plassert i kjeller og utføres med nettingvegger.

Det gjøres oppmerksom på at det vil være en begrensning i hvor høyt man kan lagre da dette kan redusere sprinklerdekningen.

I tillegg til sprinkelanlegg, vil rørføringer i himling eller på vegg forekomme. Forskriftsmessig mål på bod vil måles utenom eventuelle rørføringer. Bodarealene ventileres, men oppvarmes ikke.

Foruten nettingvegger, vil bodområdet leveres med sprøytemalte overflater. Nettingvegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling.

Det vil bli tekniske føringsveger i tak eller på vegg gjennom bodarealer.

Det planlegges nedgravde avfallsbeholdere utendørs, dimensjonert etter normer og avstandskrav fra Eidsvoll kommune. Endelig plassering og utforming avklares i detaljprosjekteringen.

Det er avsatt arealer for sykkelparkering på uteområdet.

Det etableres parkeringsgarasje under hvert av byggene med en felles nedkjøring og et overdekket parkeringsareal mellom garasjene. Hver av garasjene vil inneholde 20 plasser og overdekket parkeringsareal vil ha 4 plasser, totalt 44 plasser hvorav 3 HC plasser.

Parkeringsplass selges fortrinnsvis til de største leilighetene. Ta kontakt med megler for å avklare tilgjengelige plasser.

Fri høyde i parkeringsgarasje vil variere, men være minimum 2,2 meter med enkelte avvik enkelte steder på grunn av tekniske føringer mv. Parkeringsplassene vil variere i størrelse.

Parkeringsplassene er prosjektert og bygget etter Boligprodusentenes bransjenorm for størrelse på parkeringsplasser i garasjeanlegg, versjon 01, datert 27.06.2024. Det tas forbehold om mindre avvik på størrelsen. Alle plasser er tilrettelagt for lademulighet til El-bil. Alle som kjøper parkeringsplass, vil få tilbud om etablering av ladeboks i tilvalgsprosessen.

Det vil etableres enkelte overflateparkeringsplasser i forbindelse med vei på nordsiden av bebyggelse som kan benyttes til blant annet gjester.

Det tas forbehold endelig organisering av parkering og boder.

BYGG OG KONSTRUKSJON

Konstruksjon og fasader

Byggene fundamenteres iht. forskrifter på faste masser. Hovedbæresystem leveres i en kombinasjon av stål og betong. Yttervegger (klimavegger) utføres som isolert bindingsverk. Alle bærende innervegger, leilighetsskillevegger, trapperomsvegger og heissjakter utføres i betong eller stål kledd med gips. Innvendige vegger i leiligheter bygges opp av isolerte tre eller stålstendere kledd med gipsplater.

Bygget vil tilfredsstille gjeldende forskrifter hva angår brann og lyd (TEK17). I forhold til varmeisolering, leveres bygget som passivhus. Lyddemping i henhold til forskriftskrav lydklasse C iht. NS8175.

Takhøyde

Standard takhøyde er ca. 2,6 meter. Fri høyde i rom med føringsveier og nedsenket himling vil være minimum 2,20 meter. Dette gjelder også fri høyde under innkassing. Enkelte leiligheter i de øverste etasjene vil få generell økt takhøyde.

Vinduer og balkongdører

Vinduer og balkongdører leveres i tre med samme farge på ut- og innside. Farge på vindus-karmens innside iht. arkitekt vil være lik for alle leiligheter.

Glass som leveres er ikke selvreisende. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag.

Åpningsbare vinduer er i hovedsak innadslående.

Det leveres slagdører til balkong og terrasse i henhold til salgstegning. For store skyve-dører til balkong eller andre dører som ikke er i rømningsvei vil åpningskraft kunne bli mer enn 30N

Balkonger og terrasser

Balkonger består av betongdekke eller hulldekke med pusset betongoverflate. På markterrasser vil det bli anlagt betongheller. Fall på dekket fra yttervegg mot rekkverk i fremkant med renne med til utspyler. Balkonger på hus G vil bli kledd med glass pga støydemping mot jernbane.

Balkonger på bygg H vil ikke bli klargjort for innglaassing.

For dekker av betong må det påregnes noe mindre vannansamlinger på dekke etter regnvær.

Ved behov så vil det bli montert innsynskille mellom balkonger til to leiligheter som ligger inntil hverandre, dette gjør at det ikke blir montert vegg på alle balkonger. Skillevegger utføres i tre/plater/glass e.l. Rekkverk utformes som spilerekverk i stål/aluminium med overløper.

Terrasse og balkonggulv er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger

av vann vil derfor kunne forekomme på gulv-overflaten etter regnvær.

Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær. Undersiden av balkonger leveres i hovedsakelig med ubehandlet betong, hvor fargesjattering i overflaten kan forekomme.

Balkonger leveres uten belysning, men med dobbelt strømuttak.

Leilighetene

Se romskjema for en mer detaljert beskrivelse av standardkvaliteter i leilighetene.

Innervegger

Innvendige vegger i boligene utføres med uisolert gipskledd stenderverk av stålpro-filer eller treverk med unntak av vegger i forbindelse med våtrom som leveres isolert. Tykkelsen på veggene tilpasses tekniske føringer og lydkrav.

Betongvegger forekommer i en viss utstrekning, eksempelvis mot trapperom, heissjakt, bærevegger og leilighetsskille. Vegger leveres malt med malt overflate.

Maler- og beleggarbeider i leilighetene utføres i henhold til klasse K2 jf. NS3420-T:2019 i alle rom.

Innvendige dører

Innvendige dører leveres som glatte lettdører i farge klassisk hvit. For detaljer, se romskjema og salgstegninger.

GULV

Gulv i entré, soverom, stue og kjøkken leveres med 1-stavs laminatgulv. For detaljer, se rom-skjema.

Tak, himlinger

Innvendig tak består generelt av sparklede og malte betongelementer med synlig v-fuge i elementoverganger. Unntak er gang som får sparklete og malte nedforete gipsplater og bad som får hvitmalte gipsplater for å skjule tekniske føringer. Det leveres ikke taklister.

Hjørner og overgang vegg/tak fuges. Se romskjema. Over tid vil det være beve-gels-er i materialer som medfører at det må regnes

med noe oppsprekking i fuger. Dette er ikke å anse som reklamasjon og vil ikke bli utbedret

Himlinger

Himlinger leveres hovedsakelig som malt betong med synlig v-fuger eller nedsenket gipshimling. For detaljer, se romskjema.

Kjøkken

Leveres iht plantegninger. Kjøkkenfronter fra anerkjent leverandør i hvit utførelse, med benkeplate i laminat. Håndtak i rustfritt stål. Dempere på skuffer og skapdører.

Alle kjøkken leveres med integrerte hvitevarer inkludert stekeovn, keramisk platetopp med induksjon, kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator

Det leveres foring mellom overskap og him-ling, for fremføring av tekniske installasjoner.

Enkelte endringer i kjøkkenløsning kan komme i forbindelse med detaljprosjekter-ingen, dette gjelder spesielt plassering av hvitevarer.

Bad

Det leveres bad i plassbygd konstruksjon, men utbygger forbeholder seg retten til å benytte baderomskabiner dersom dette viser seg hensiktsmessig.

På bad leveres veggmontert servantskap med skuffer, topplate med ettgrepsarmatur, over-skap med speil fra anerkjent leverandør.

Det leveres rette glassdører til dusjnisse. Dusj leveres med ettgreps termostatbatteri og dusj på stang. Veggmontert hvitt toalett.

Det er avsatt plass med opplegg for vaske-maskin og kondenstørketrommel på hoved-bad.

Garderober

Det leveres ikke garderober, men mulig plassering er angitt på salgstegninger.

Elektrisk

Leilighetene er godt utstyrt og leveres med elektriske punkter iht. NEK 400 som er gjeldende norm på området. Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten.

Dette gjelder dog ikke på betongvegger, lydvegger samt kjøpers egen fremføringer til lyspunkt i tak og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden.

For lyspunkt i tak leveres stikkontakt i overgang mellom tak og vegg med tilhørende bryter på vegg.

Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov.

På baderom leveres det takpunkt klargjort for tilkobling av lampe. Takpunkt er tilkoblet lysbryter i tillegg leveres lampe over speil.

Det leveres ikke stikkontakt i bod i kjeller eller på parkeringsplass (med mindre dette er bestilt for lading av el-bil).

Det leveres sikringsskap på egnet vegg i leilighet. Endelig plassering er ikke avklart enda, men det søkes en plassering som ikke er til sjenanse.

Hovedsikringer og måler plasseres i eget skap i kjeller eller trapperom.

Garasjeanlegg, bodanlegg, fellesrom, heis/trapperom og utomhusanlegg har felles el-anlegg.

Oppvarming

Leilighetene får oppvarming med vannbåren varme i gulv.

Varmen leveres fra nærliggende fjernvarme-anlegg.

På badene leveres varmen i gulvet som enten vannbåren eller elektriske varmekabler. Ved store vindusflater kan det oppleves en kaldrasfølelse, med mindre man plasserer en løs varmekilde på gulvet under vindu.

Fordelingen av oppvarmingskostnader skjer enten ved individuell måler eller iht. leilighets-brøk. Dette avklares før overtagelse.

Det leveres samleskap for vann og varmerør i leilighet. Plasseres i vegg/tak på bad eller annet sted i leiligheten.

Ventilasjon

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon

uten kjøling med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Anlegget sender tilluft til stue og soverom, og avtrekk fra kjøkken og bad via avtrekksventiler. Plassering av ventilasjonsaggregat er ikke endelig bestemt. Denne vil vises på tegning ved oppstart av tilvalgsprosessen. Hovedsake-lig planlegges ventilasjonsaggregatet montert i teknisk bod eller i himling i entré. I enkelte små 1- og 2-roms leiligheter vil ventilasjons-aggregatet plasseres over kjøkkenhette.

Tv/radio/telefon

Det installeres anlegg for kabel-tv/radio, tele-fon og bredbånd. Det levers en grunnpakke for TV og bredbånd fra Canal Digital eller tilsvarende. Utbygger vil på vegne av sameiet tegne en 3-5 års kontrakt for signalleveranse og kollektiv grunnpakke avtale for TV, inter-nett og IP telefoni til alle leilighetene. Tilkny-tningsavgift på telefon betales av den enkelte. Rør for TV/PC/mm til stue og alle soverom. Det leveres ikke egen telefonkontakt i leiligheten. Det forutsettes at eventuelt telefonabonnement må gå som et IP-abonne-ment tilknyttet kabel-TV/Dataleverandør

Brannsikring/sprinkling

Bygningen brannsikres etter forskriftenes krav.

Bygget fullsprinkles etter gjeldende forskriftskrav og boligene sprinkles med boligsprinkling (personsikring). Det vil være synlige sprinklerhoder i vegger/himlinger i leilighetene og i fellesarealer. Rørføringer for sprinkling legges skjult/innkasset bortsett fra i boder og fellesarealer så langt dette lar seg gjøre.

Leilighetene utstyres med røykvarsler og forskriftsmessig slokningsutstyr. Leilighetene utstyres med brannalarm direkte koblet til alarmsentral.

Adgang, lås og porttelefon

Det monteres ringetablå ved hovedinngang-sparti og calling-nlegg med kamera forberedt for skjerm-visning.

Svarapparat i leilighet kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Sportsbodene i kjeller er klargjort for avlåsing med private hengelåser.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet til kommunale ledninger på området.

Tilvalg

Ved kjøp av leilighet før produksjonen starter, gis det mulighet for en del tilvalg som vil fremkomme i egen katalog. Det gis tilvalgs muligheter på f.eks kjøkken, bad, fliser og gulv. I tillegg vil det være mulighet for etablering av ladepunkt for El-bil i forbindelse med parkeringsplass i kjeller. Tilvalgene er uansett begrenset inntil 15% av boligens verdi jf Bustadoppføringslova, § 15. Det vil utarbeides egen tilvalgs liste med priser. Det er entreprenør som har ansvar for tilvalgs prosessen og kontrakt for tilvalg inngås med entreprenør.

Det gis ikke anledning til å fravike fra prosjektets leverandører.

Hensyn til rasjonell produksjon og valgte leverandører vil medvirke til utformingen av tilvalgsmulighetene.

Endringer

Det gis ikke anledning til å fravike fra prosjektets leverandører.

Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad på kr. 6 000,- for å dekke kostnader til administrasjon og rådgivning. Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer i forbindelse med sluttoppgjøret.

FORBEHOLD

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten vesentlig å forringe den generelle standard. Følgelig vil slike endringer ikke gi grunnlag for prisavslag eller annet.

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 leilighetens standard vesentlig. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet

kan vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, som for eksempel er tilvalg, og ikke en del av standard leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, type hvitevarer, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer på fellesarealer (herunder støttemurer), materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, fasadedetaljer, utomhusdetaljer, lekeutstyr mv. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik mellom salgsmateriell og leveranse. Etter salgsstart vil det igangsettes detaljprosjektering. I denne fasen vil bl.a. tekniske føringer og installasjoner detaljeres, byggetekniske detaljer tegnes ut, og det vil foretas endelige produkt- og materialvalg. Kjøper aksepterer at det vil kunne forekomme endringer i forhold til de viste plantegninger, illustrasjoner og opplysninger som er vist i trykt og digitalt salgsmateriell, forutsatt at planlagt standard ikke reduseres vesentlig. Endringer kan eksempelvis berøre forhold som endelige dør- og vindusstørrelser samt nøyaktig plassering av disse, sjakter, innkassinger, el- og sanitærinstallasjoner, rekkverk på balkong, fasadedetaljer samt detaljering og materialbruk i utomhusområdet

Produkter som vises i salgsmateriell, er referanseprodukter. Endelig valg av eksempelvis armaturer og hvitevarer vil tas i detaljprosjekteringen. Avvik fra opplyste produkter etter detaljprosjektering kan forekomme dersom tilgjengeligheten på produktet er endret. Produktet vil da erstattes med tilsvarende.

Arealene som opplyses i salgsmateriell er tatt ut av arkitektmodellen. Mindre avvik kan forekomme. Det vil også, som følge av detaljprosjektering, kunne forekomme mindre avvik på areal i de respektive rom, balkong/terrasse/uteplass og BRA for leiligheten.

Dette kan eksempelvis forårsakes av detaljering på balkongrekkverk, økt tykkelse på vegger eller behov for dypere sjakt. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av sportsboder og garasje plasser, samt plasseringen av disse. For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått.

Det gjøres oppmerksom på at sportsboder ikke er egnet for oppbevaring av klesplagg og fuktighetsøsm-fintlige gjenstander. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming og drenering. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold.

Mindre avvik kan forekomme på opplyst takhøyde som følge av toleransekrav.

Løsninger som er prosjektert av hensyn til støyfor-skrift, eksempelvis glassvegg på balkong, kan endres som følge av endrede forutsetninger og hensynet ikke lenger er nødvendig.

Selger har rett til å inngå avtale med entreprenør om en periode med prøvedrift for det tekniske anlegget.

Etter innflytting, underveis i prøvedriftsperioden, vil det kunne være behov for tilkomst til den enkelte bolig for å gjennomføre tester av tekniske anlegg.

Kjøper plikter å bidra til slik testgjennomføring.

I materialoverganger eksempelvis fra betongvegg eller himling til vegg av stender og gips, og i sparklet v-fug, vil det kunne forekomme sprekker/ riss over tid på grunn av naturlige bevegelser i materialene. Dette er vanlig i nye bygg og er ikke reklamasjons-berettiget.

For boliger over bakkeplan vil heis og trapp være dimensjonerende for størrelse på møbler og gjenstander som kan tas inn i boligen.

Det tas forbehold om at utforming av utomhus ikke er ferdig, og at det vil kunne komme endringer i forhold til det som er vist på tegninger og illustrasjoner.

Det forutsettes at kjøper kan håndtere digitale løsninger under alle deler av prosessen og i reklamasjonstiden.

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER
Felles inngangssoner	Betongheller, asfalt eller tredekke	Malte tre- eller betongvegger
Adkomst og trapper	Gangveier/svalganger/trapperom med dekke av tre, betong, stål, eller fliser. Innvendige heis- og trapperom flislegges. Inn- og opptrinn i hovedtrapper flislegges. Svalganger leveres i betong med innlagte varmekabler klargjort for eventuell senere tilkobling	Malte tre- eller betongvegger Evt. brann/skjermvegger iht. off. krav
Heis	Gjengs standard bæreheis	Gjengs standard bæreheis
Garasjekjeller	Stålglattet betong med forsegling med Lithurin eller tilsvarende. Garasjenedkjøring i betong Epoxy på teknisk rom	Betong med malte overflater, 2 strøk. Søyler og hjørner males med kontrastfarger.
Boder	Betong, støvbindes.	Vegger i betong males 2 strøk Bodervegger i netting av typen Troax eller tilsvarende Dør med lås.

TAK	INNREDNING	DIVERSE
		Belysning Synlige rørføringer for sprinkler
Malt betong innvendig Ubehandlet betong på svalganger		Belysning Synlige rørføringer for sprinkler Tre, betong eller ståltrapper med tilpasset rekkverk
Gjengs standard bæreheis		Belysning
Betong med malte overflater, 2 strøk		Elektro: Iht. NEK 400:2014 God allmenn-belysning. 2 uttak for ca. hver 10. p-plass. Sentral bryter-funksjon, styrt av bevegesels sensorer. Garasjeanlegg dimensjonert og klargjort med uttak i hvert sikringsskap for senere utbygging av el-bil ladere til hver p-plass. Snøsmelteanlegg i nedkjøring. Belysning i nedkjøring Sanitær: Brannskap med slange Ventilasjon: Ventilasjonsanlegg dimensjonert etter forskriftene s kravvedr. gass og fuktighet Oppmerkede p-plasser
Betong, males 2 strøk		Elektro: Ihht. NEK 400:2014 Boder merkes med tilknytning til leiligheter

ROM	GULV	VEGGER
Fellesrom	Betong i garasje. Fliser i heis og trapperom	Vegger i betong males 2 strøk.
Entre/gang	Gulv med min 12mm en stavs laminat av typen Kronotex Mammut 4728 Mountain Oak Beige eller tilsvarende Fotlister,eikefinert furu fra parkett-leverandør. H:40mm Vannbåren gulvarme.	Vegger males med en lys farge. I 4 roms leiligheter males vegger med en varm beige farge.
Kjøkken	Gulv med min 12mm en stavs laminat av typen Kronotex Mammut 4728 Mountain Oak Beige eller tilsvarende Fotlister,eikefinert furu fra parkettleverandør. H:40mm Vannbåren gulvarme.	Vegger males med en lys farge. I 4 roms leiligheter males vegger med en varm beige farge.
Stue	Gulv med min 12mm en stavs laminat av typen Kronotex Mammut 4728 Mountain Oak Beige eller tilsvarende Fotlister,eikefinert furu fra parkettleverandør. H:40mm Vannbåren gulvarme.	Vegger males med en lys farge. I 4 roms leiligheter males vegger med en varm beige farge.

TAK	INNREDNING	DIVERSE
Betong males 2 strøk		Elektro: Iht. NEK 400:2014 El-uttak dimensjonert iht formålet. Takpunkt m/bryter. Åpent anlegg. Sanitær: Synlige rørføringer i tak
Samme farge som vegger.		Elektro: Iht. NEK 400:2014 2 uttak pr. 6 kvm gulvareal. Takpunkt med bryter. Sikringsskap og lavspentskap. Dørtelefon/ ringeklokke Pulverapparat, evt husbrannslange på kjøkken. Fordelerskap for vann og varme
Samme farge som vegger.	Kjøkkeninnredning med hvite fronter m/børstet stål-bøyle-grep. Lys grå laminat benkeplate. Dempere på skuffer og skapdører. Det leveres keramisk komfyrtopp med induksjon og inne-bygd ovn samt kjøl/frys og oppvaskmaskin. Nedfelt dobbel oppvaskkum m/ ettgrepsarmatur.	Elektro: Iht. NEK 400:2014 Uttak for hvert faste el. utstyr (kjøl, ovn, osv.) 2 uttak pr 2 m benk, 4 uttak ved spiseplass. Takpunkt med bryter. Lysarmatur under overskap. Det kan bli synlige kanalkasser i himlinger ifbm ventilasjonen
Samme farge som vegger.		Elektro: Iht. NEK 400:2014 2 uttak pr. 4 kvm gulvareal + 6 uttak for TV/hjemmekino/og lignende. Takpunkt med bryter. Rørøpplagg for TV Det kan bli synlige kanalkasser i himlinger ifbm ventilasjonen

ROM	GULV	VEGGER
Bad	Sklisikre keramiske fliser i farge lys grå, dimensjon 300mm x 300mm, 100x100mm i dusjnisjer. Dusjnisje leveres som nedsenk Vannbåren gulvarme.	Matte keramiske fliser i farge matt grå 300x600mm. Vegger i dusjnisje: 100x100mm Ferdig overflatebehandlede dører
Bad/WC	Sklisikre keramiske fliser i farge lys grå, dimensjon 300mm x 300mm, 100x100mm i dusjnisjer. Dusjnisje leveres som nedsenk Vannbåren gulvarme.	Matte keramiske fliser i farge matt grå 300x600mm. Vegger i dusjnisje: 100x100mm Ferdig overflatebehandlede dører
Soverom	Gulv med min 12mm enstavs laminat av typen Kronotex Mammut 4728 Mountain Oak Beige eller tilsvarende Fotlister, eikefinert furu fra parketleverandør. H:40mm Vannbåren gulvarme.	Vegger males med en lys farge. I 4 roms leiligheter males vegger med en varm beige farge.

TAK	INNREDNING	DIVERSE
Nedfelt gipshimling med listfri overgang vegg/tak. Malingsstandard K2	Servant. Ettgreps servantbatteri. Termostatbatteri til dusj/bad. Dusj på stang. Såpeholder. Dusjvegger i glass. Vegg-hengt WC, innebygd systerne og totrinns spyling. Kran/avløp til vaskemaskin i bad hvor dette er vist på tegning. Utstyr leveres forkrommet Servantskap med hvite fronter m/ børstet stål-bøyle-grep med underskap m/ heldekkende servant og speilskap. Rør i rør skap.	Elektro: Iht. NEK 400:2014 Dobbelt uttak for vaskemaskin og tørketrommel. Takpunkt med bryter. Lysarmatur over speil m/ dobbel stikk. 1 dobbel uttak for hårføner, barbermaskin ol.
Nedfelt gipshimling med listfri overgang vegg/tak. Malingsstandard K2	Servant. Ettgreps servantbatteri. Termostatbatteri til dusj/bad. Dusj på stang. Såpeholder. Dusjvegger i glass. Vegg-hengt WC, innebygd systerne og totrinns spyling. Utstyr leveres forkrommet Servantskap med hvite fronter m/ børstet stål-bøyle-grep med underskap m/ heldekkende servant og speilskap	Elektro: Iht. NEK 400:2014 Takpunkt med bryter. Lysarmatur over speil m/ dobbel stikk. 1 dobbel uttak for hårføner, barbermaskin ol.
Samme farge som vegger.	Kjøkkeninnredning med hvite fronter m/børstet stål-bøyle-grep. Lys grå laminat benkeplate. Dempere på skuffer og skapdører. Det leveres keramisk komfyrtopp med induksjon og inne-bygd ovn samt kjølfrys og oppvaskmaskin. Nedfelt dobbel oppvaskkum m/ ettgrepsarmatur.	Elektro: Iht. NEK 400:2014 2 uttak pr 4 kvm gulvflate. Takpunkt m/bryter. Rørøpplegg for TV

ROM	GULV	VEGGER
Bod	Gulv med min 12mm en stavs laminat av typen Kronotex Mammut 4728 Mountain Oak Beige eller tilsvarende Fotlister, eikefinert furu fra parkettleverandør.	Sparklet og malt gips eller betong. Ferdig overflatebehandling på dører og vinduer med tilpasset listløsning. Malingsstandard K2
Balkong	Betong eller betongheller.	Rekkverk iht. tegninger

TAK	INNREDNING	DIVERSE
Nedfelt himling med listfri overgang vegg/tak. Malingsstandard K2		
Ubehandlet betong	Skjermvegger mot nabobalkonger	Elektro: Dobbelt strømuttak Mulighet for belysning gjennom tilvalgsprosessen

Salgsoppgave

Stasjonsmesteren

FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 3.kvartal 2027. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

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

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

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil

og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen. Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

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.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

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 anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

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

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

FORSIKRINGSSKAP

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

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Felles tomt for sameiet på ca. 3.860 kvm. Tomten er pt. ikke fradelt så endelig tomtestørrelse er ikke fastsatt. Tomten vil være felles tomt for sameiet og vil opparbeides i henhold til leveransebeskrivelse, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

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.

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

ENERGIMERKING

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

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

Info kommunale avgifter og eiendomsskatt
Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstilling. Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstilling.

INFO OM FORMUESVERDI

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

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

TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING

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

SAMEIET

Forretningsfører: BORI

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 48 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelen størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler. Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

STIPULERING AV FELLESKOSTNADER

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr XX til kr XX per måned. Se vedlagt prislister. Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet XX. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører, og er basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende eierseksjonssameier som forretningsfører forvalter. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil kunne gi sameiet andre eller økte kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av sameiets styre og/

eller generalforsamling.

I henhold til vedlagt utkast til vedtekter skal felleskostnadene i utgangspunktet fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene, så langt dette er felleskostnader som naturlig vil være forskjellig mellom boligene på bakgrunn i bruksenhetenes størrelse (for eksempel felles bygningsforsikring). For de kostnader hvor boligenes størrelse ikke har noen betydning (for eksempel abonnementsgebyr vann/avløp, kollektiv avtale for tv- og bredbåndssignal, brøyting, strøm og oppvarming av fellesarealer), fordeles kostnadene likt mellom sameierne. Eventuelle á konto innbetalinger avregnes årlig mot faktisk/fysisk forbruk ved avlesning av målere.

Etter ferdigstillelse plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen og vil følge grunnbokbladet til den enkelte seksjon:

2017/570457-1/200 31.05.2017
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 445
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 82
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/570457-2/200 31.05.2017
BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/
STIKKRENNER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 445
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 82
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/
ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

2019/656856-1/200 11.06.2019
BESTEMMELSE OM VEG
Gjensidig rett til bruk av vei
Gjelder også for fremtidig utskilte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

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

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

ADGANG TIL Utleie

Boligene vil i sin helhet kunne leies ut.

RADONMÅLING

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

VANN, VEI OG AVLØP

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

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Grindatunet, id 023720300, boligbebyggelse/blokkbebyggelse.

Eiendommen er i kommuneplan regulert til boligbebyggelse.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Det planlegges videre utbygging på nabo-tomt, gnr. 127, bnr. 82. Det må påregnes byggeaktivitet også etter innflytting.

KJØPSBETINGELSER

Prisinformasjon og omkostninger.
Se egen prislister og finn-annonse.

FINANSIERINGSKONTROLL

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

SALG AV KONTRAKTSPOSIJONER

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 40.000,- inkludert mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

AVBESTILLINGER

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

TILVALG OG ENDRINGER

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom @selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerk-

som på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

AREALBEREGNINGER

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt med bakgrunn i tegninger. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av

partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

BETALINGSBETINGELSER

Forskudd på kr. 100.000,- innbetales umiddelbart etter signering av kontrakt. Resten av kjøpesummen sammen med omkostninger og evt. tilvalg skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

SALGSBETINGELSER OG KJØPSTILBUD

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende

for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

KJØPEKONTRAKT

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

VIKTIG INFORMASJON

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og

i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Malerarbeider utføres for øvrig iht. klasse K2 som innebærer at malte flater i lysutsatte rom flikksparkles, og ikke helsparkles.

Utbygger tar forbehold om at det i prosjekteringen, dersom dette er hensiktsmessig, kan brukes baderomskabiner.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse/forfall og frem til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold. Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. boligoppføringsloven § 10. Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i boligoppføringsloven § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinkes arbeidet/overtakelse.

- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.

- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne for-

inkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter boligoppføringsloven § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulk
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av boligoppføringsloven §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/real-sameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som

er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.

- Beholde eller leie ut usolgte boliger.

- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.

- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekomme av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.

- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggs-plassen.

FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Selger tar følgende forbehold før byggestart vedtas:

Oppnådd salg av 60% av 48 leiligheter
lgangsettingstillatelse (byggningsarbeider) er gitt innen 01.03.2026

Byggelånsbank godkjenner åpning av byggelån.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 01.03.2026

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forøvrig forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

LOVANVENDELSE

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

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

HVITVASKINGSLOVEN

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 dekningsalg for kjøpers regning.



StM

MEGLER:

Vibeke Voksøy
Aktiv Eiendomsmegling
tlf 402 23 800 / Vibeke.Voksoy@aktiv.no
stasjonsmesteren.no

aktiv.

UTBYGGER:

Råholthøyden 3 AS