

MITT
KVERNSTUA
BO / LEV / NYT



BO / LEV / NYT

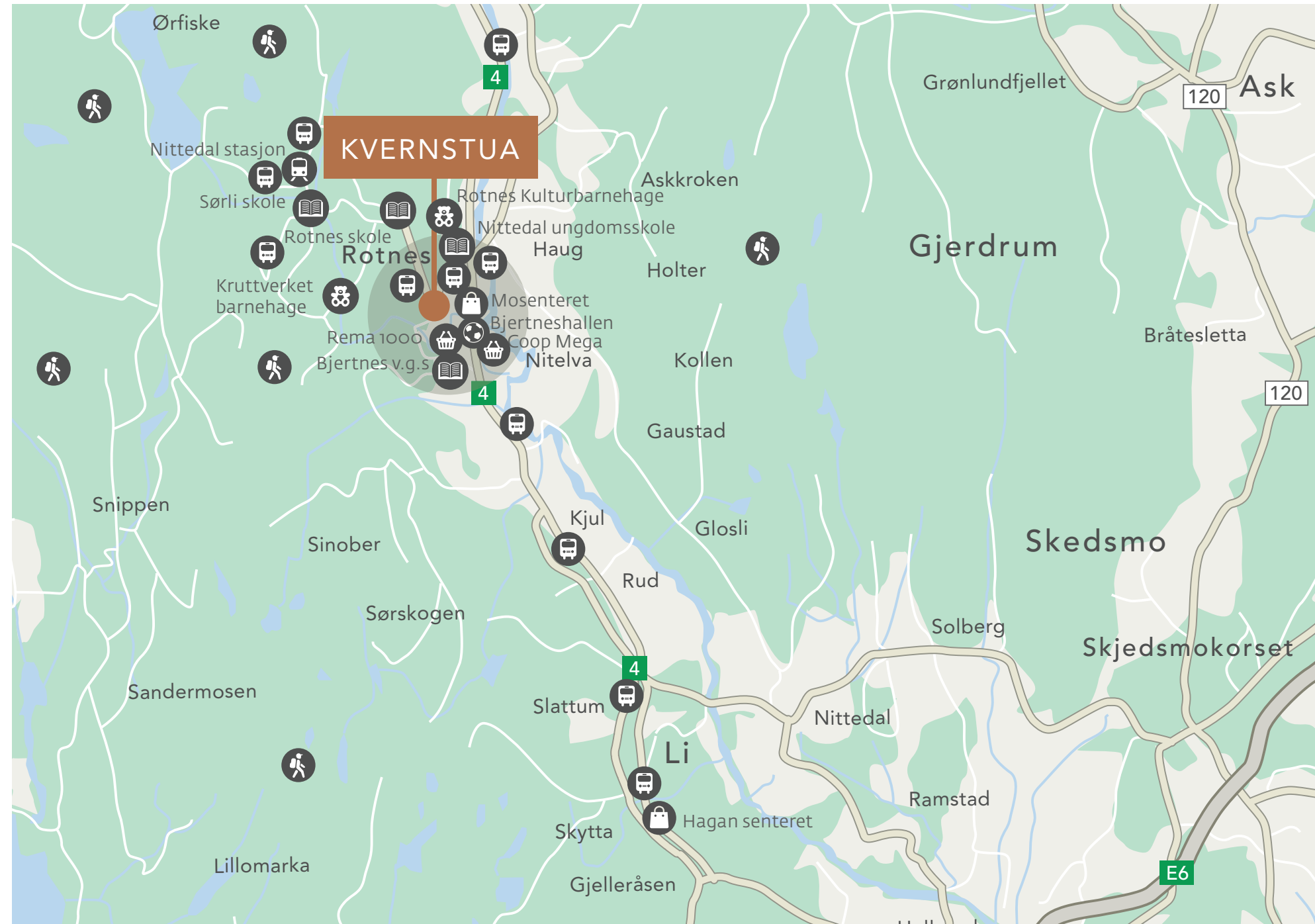
MITT KVERNSTUA - BO, LEV OG NYT!

DEN NYE BEBYGGELSEN VIL BESTÅ AV 7
LEILIGHETSBYGG MED TIL SAMMEN 186 LEILIGHETER,
SAMT REKKEHUS OG VIL LIGGE IDYLLISK TIL I NITTEDAL
– PÅ EN HØYDE OMKRANSET AV DEN VAKRE
ØRFISKEBEKKEN, LITT VEST FOR NITTEDAL RÅDHUS
OG KULTURHUS.

INNHold

Området	9
Prosjektet	12
Leilighetene	15
Etasjetegninger	35
Plantegninger Bygg A	45
Plantegninger Bygg B	59
Plantegninger Bygg F	76
Plantegninger Bygg G	87
Utomhusplan	91
Nabolagsprofil	94
Salgsoppgave	97
Byggebeskrivelse	106
Vær smart - tenk nytt	110
Kontakt megler	115





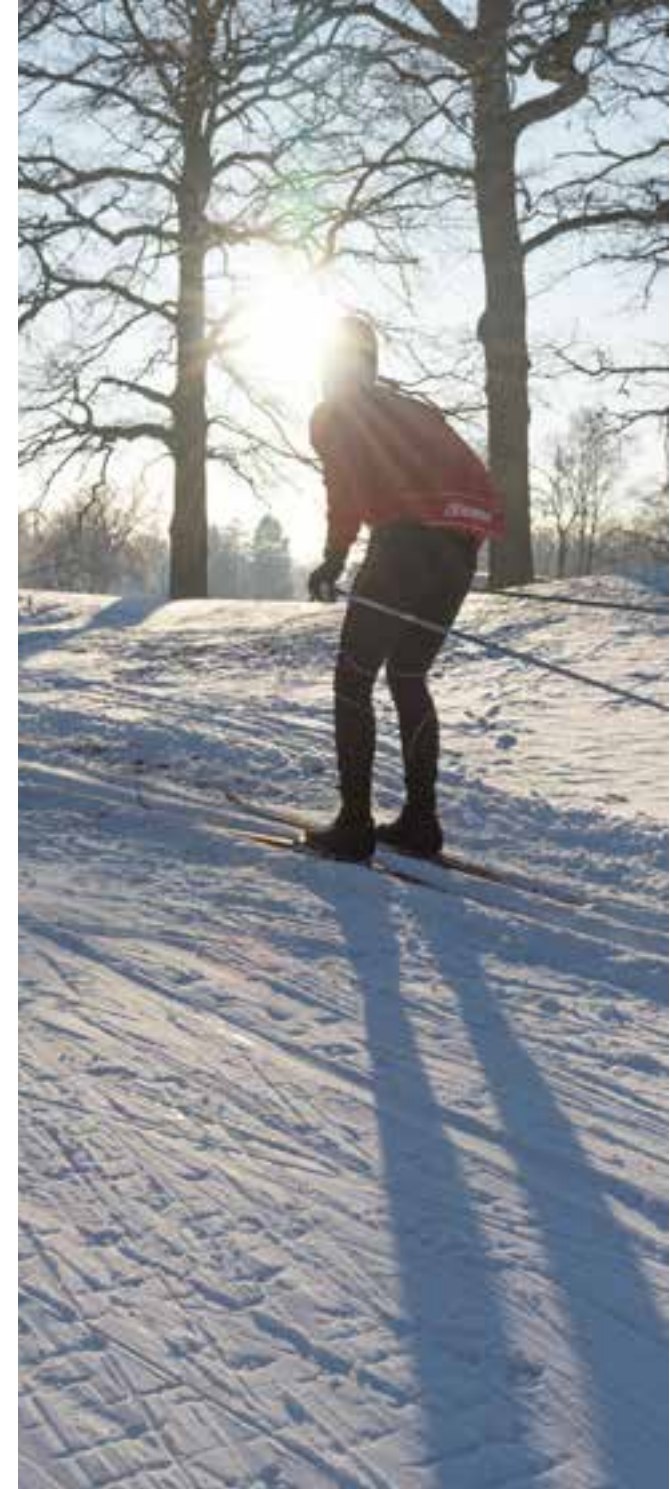
DITT NYE HJEM!

ET HJEM FOR DEN AKTIVE NATURELSKER MED 652 KM PREPPEDE LANGRENNSLØYPER – ET HJEM FOR DEN SOSIALE!

Kvernstua får beliggenhet på Mo i Nittedal – her er det både landlig og sentralt. Kommunen ligger i Akershus fylke og grenser i nord til Lunner og Nannestad, i øst til Gjerdrum, i sørøst til Skedsmo, og i sør og vest til Oslo. Trivselsfaktoren blant beboerne er høy her i Nittedal. Har du først funnet din bolig og slått deg ned i Kvernstua, flytter du neppe herfra igjen.

Mo sentrum består av flere dagligvareforretninger, Mosenteret – Nittedals storsenter, vinmonopol, bibliotek, bank, legevakt og brannstasjon. Kommunen kan skilte med et nytt og flott kulturhus og et moderne bibliotek. I Nittedal finner du et bredt og godt utvalg av tilbud som blant annet en rekke kultur- og idrettsorganisasjoner.

Rett utenfor døren åpner Nordmarka og Lillomarka seg med sin vakre og varierte natur, som byr på mange gode naturopplevelser sommer som vinter. Rekreasjonsmulighetene er mange. Du kan spenne på deg skiene rett utenfor døren og gå milevis innover i nypreppede løyper, eller hva med å pakke teltet og finne seg en hyggelig leirplass ved et av de mang vannene som ligger som perler på en snor innover i marka. For den som er glad i å legge flere mil bak seg på sykkel, kan marka by på et fantastisk nett av fine sykkelveier og stier. Om høsten kan du sanke bær og sopp fra naturen som kan komme til glede utover vinteren. Eller hva med å kaste fiskestanga på ryggen og tusle ned til elvebredden av den vakre Ørfiskebekken som omkranser eiendommen. Her kan du håve inn ørret i kilosklassen, praktisk talt rett utenfor døren.





Kulturverket Flammen ligger mitt i sentrum og er blitt en ny møteplass for Nittedals innbyggere. Dette er en fin arena som fremmer trivsel og livskvalitet



DER STORBY MØTER MARKA



ROMSLIG, LYST OG VELFUNDERENDE

FRODIGE FELLESAREALER OG VAKKER BEPLANTNING
DEN PERFEKTE ARENA FOR EN NY OG AKTIV HVERDAG.

Kvernstua vil bestå av 7 leilighetsbygg med totalt 186 leiligheter, samt rekkehus. Første salgstrinn vil bestå av 104 leiligheter.

Bebyggelsen er vakkert plassert i en helling omkranset av en bekk. Bygningenes organisering og utforming gir spesielt gode lys- og utsiktforhold for alle leilighetene. Arkitekten har latt seg inspirere av møtet mellom nærmiljøet og naturen i utformingen av uteområdene. Det er lagt stor vekt på at utområdet skal ha høy trivselsfaktor. Her finner du hyggelige møteplasser og lekeområder i moderne design hvor kvalitet og frodighet er stikkord.

Bygningene har et moderne arkitektonisk formspråk hvor fasaden i hovedsak vil bestå av tilnærmet vedlikeholdsfrie materialer som teglstein og trekledning. Dette vil harmonere godt med omliggende natur. Uteområdene vil oppleves som en frodig og moderne hage med fine plenarealer og prydbusker og i forlengelsen av dette,

en vakker naturtomt som strekker seg ned til den idylliske Ørfiskebekken.

Det er tilrettelagt for en aktiv livsstil med tilgang til felles smørebod/sykkelverksted, samt områder for sykkelparkering og sportsboder i fellesarealene. Alle etasjene får heisadkomst og i parkeringskjeller vil det bli tilrettelagt for ladepunkt for El-bil.

I Kvernstua blir det nye og moderne leiligheter med flotte utearealer omgitt av vakker natur – her ligger alt til rette for en aktiv tilværelse i grønne omgivelser.





LEILIGHET A1-52

VELKOMMEN!

LEILIGHETENE I KVERNSTUA KJENNETEGNES AV SOLID OG GOD KVALITET OG BLIR LYSE OG TILTALENDE, MED STORE VINDUSFLATER, LYSE OVERFLATER OG GODE UTEAREALER.

Velg mellom moderne og smarte 2-roms fra 38 kvm til romslige og luftige 4-romsleiligheter på opp til 131 kvm. Leilighetenes planløsning med åpen kjøkken- og stueløsning gir en befriende romfølelse. Store vindusflater og god takhøyde sørger for at leilighetene blir lyse og åpne.

Leilighetene leveres med hvitmalt vegger og tak, på gulvene blir det lekker hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett. Dette gir leilighetene et sobert og tidsriktig uttrykk samtidig som du enkelt kan tilpasse din egen smak.

På kjøkkenet blir det norsk kvalitetsinnredning som Sigdal, Uno eller tilsvarende med integrert oppvaskmaskin og integrert ovn med induksjonstopp. Et funksjonelt og stilrent kjøkken til både inspirasjon og glede. Vannbåren varme gir et behagelig og lunt inn klima samtidig som det er økonomisk. Badet blir levert med elektrisk gulvvarme og lekre fliser på gulv og vegg. Flisene har matt utførelse noe som bidrar til å skape et lunt og mykt inntrykk.

Alle leilighetene får romslige balkonger/terrasser og her kan du skape din egen lille oase.



LEILIGHET A1-52



LEILIGHET A1-52



Trekk deg tilbake i din egen lille oase - en splitter ny leilighet sentralt i Nittedal.



LEILIGHET A1-52



LEILIGHET A1-52



LEILIGHET F-62



LEILIGHET F-62

Med rom til å leve livet
slik du ønsker det – så vel
inne, som ute.





LEILIGHET F-62



Etter en forfriskende
tur i marka er det godt
å komme hjem.



Lyse, luftige og funksjonelle leiligheter som gir rom til å senke skuldrene og slappe av.



LEILIGHET F-62



LEILIGHET B502



LEILIGHET B502



LEILIGHET B502

Her finner du innholdsrike boliger med store vindusflater som slipper lyset inn og gir nærkontakt med naturen rundt.



LEILIGHET B502



LEILIGHET G-14



LEILIGHET G-14



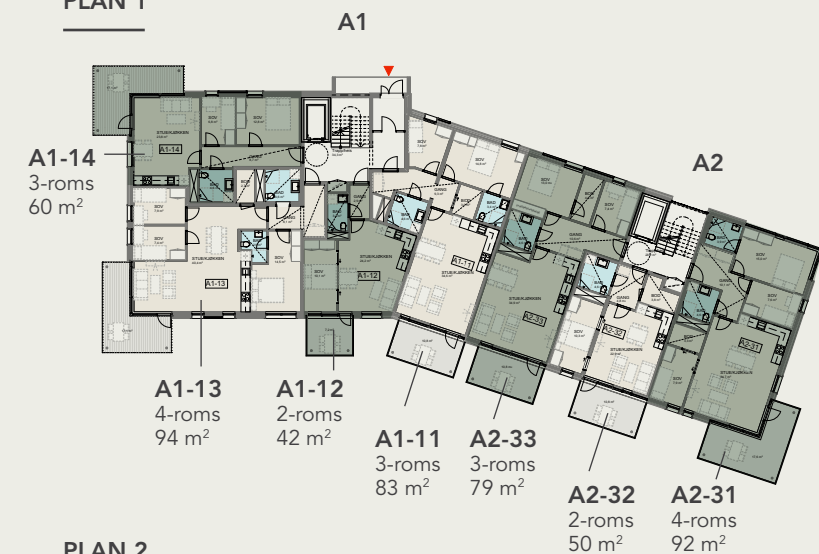
LEILIGHET G-14



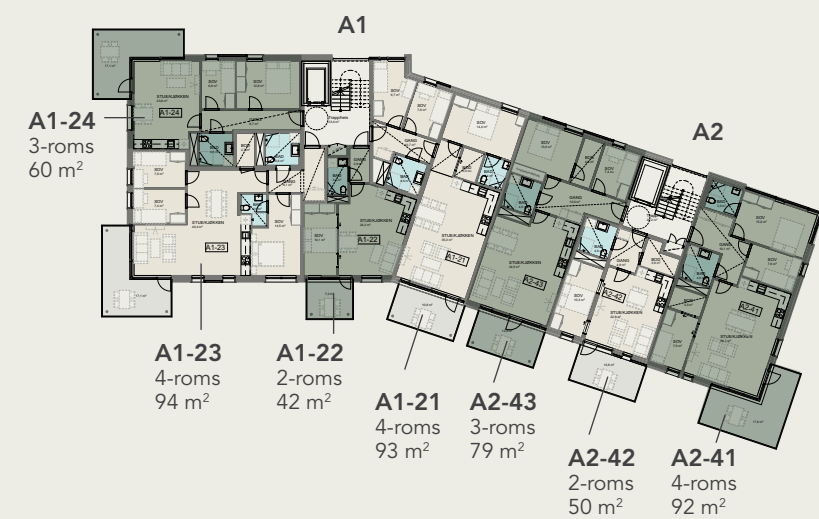
ETASJETEGNINGER

ETASJEPLANER / BYGG A

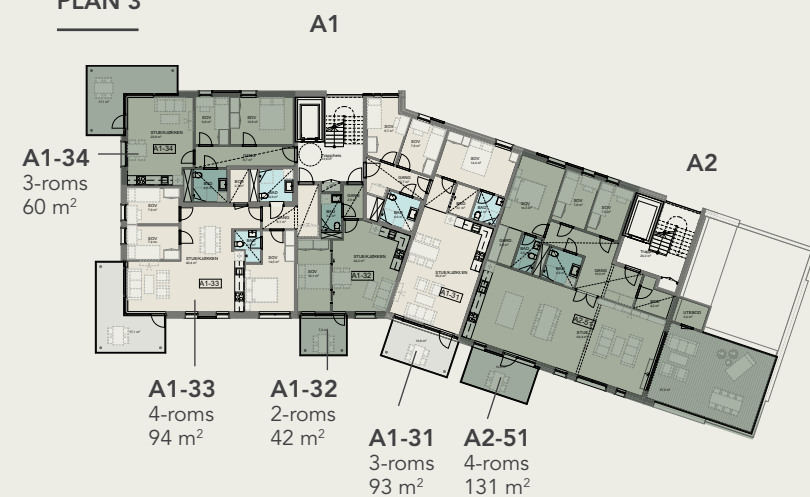
PLAN 1



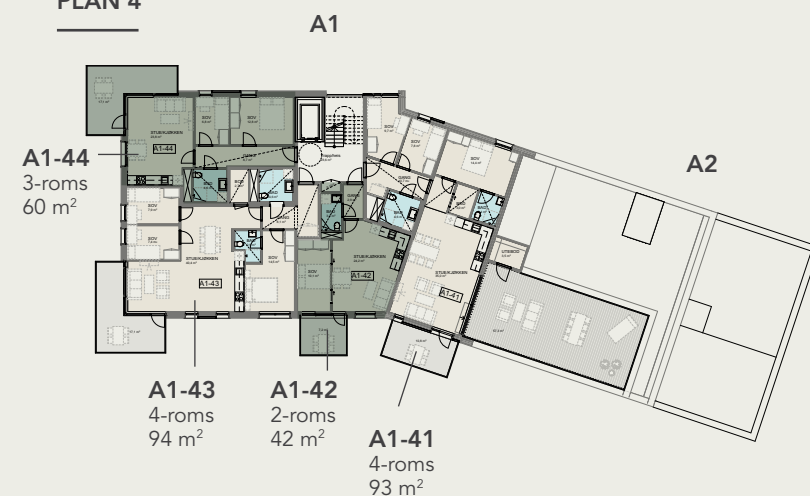
PLAN 2



PLAN 3

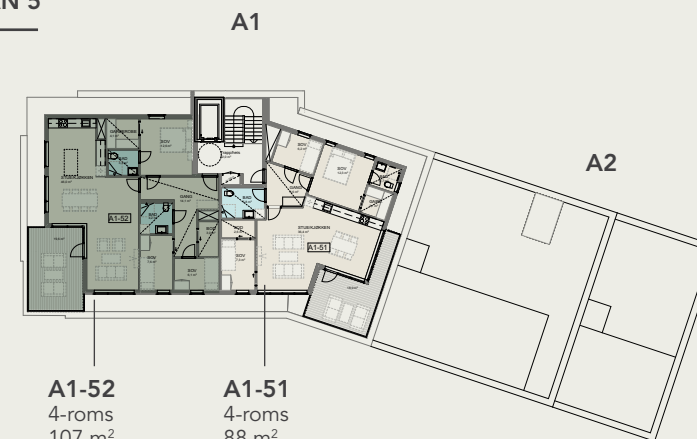


PLAN 4



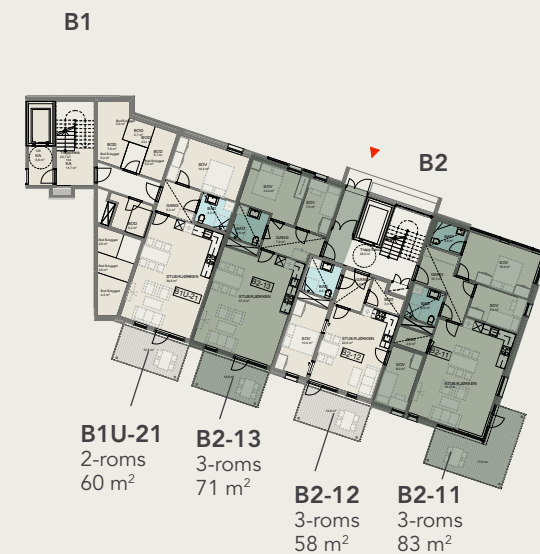
ETASJEPLANER / BYGG A

PLAN 5

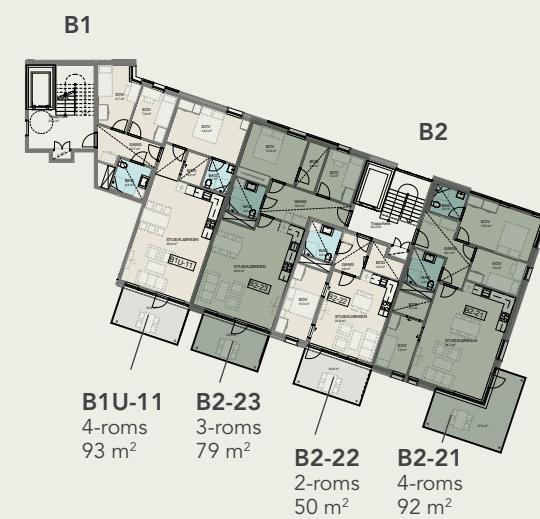


ETASJEPLANER / BYGG B

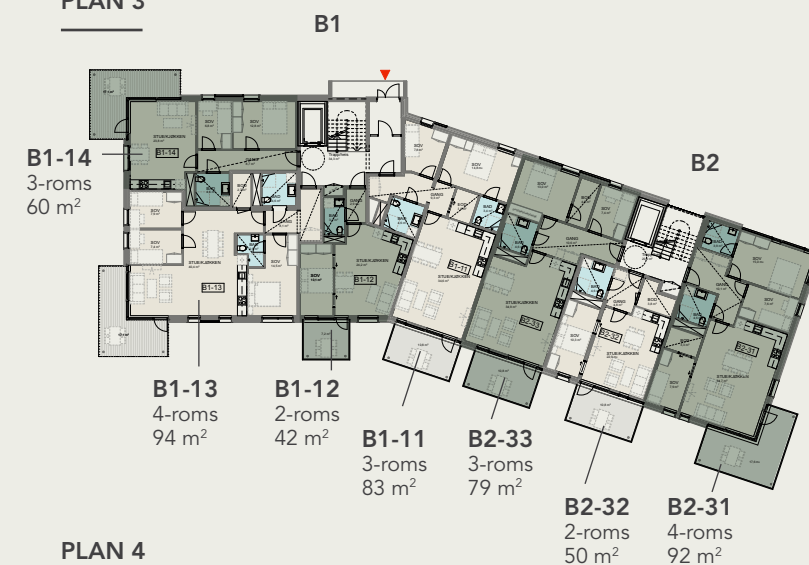
PLAN 1



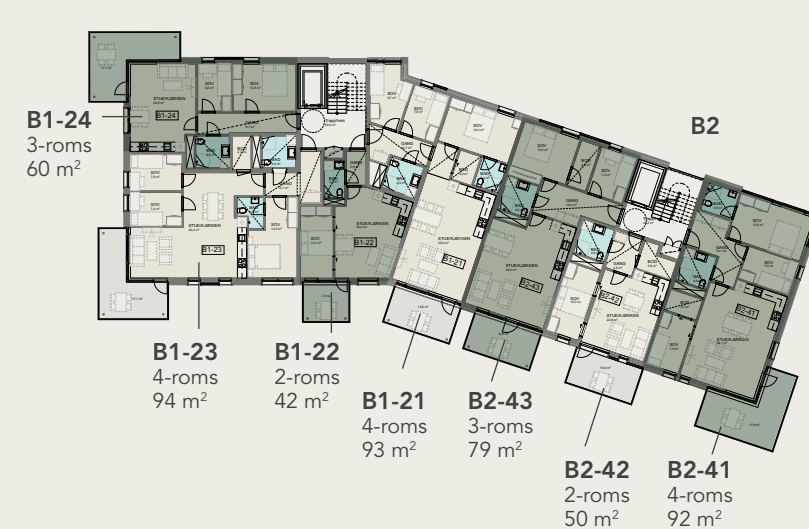
PLAN 2



PLAN 3

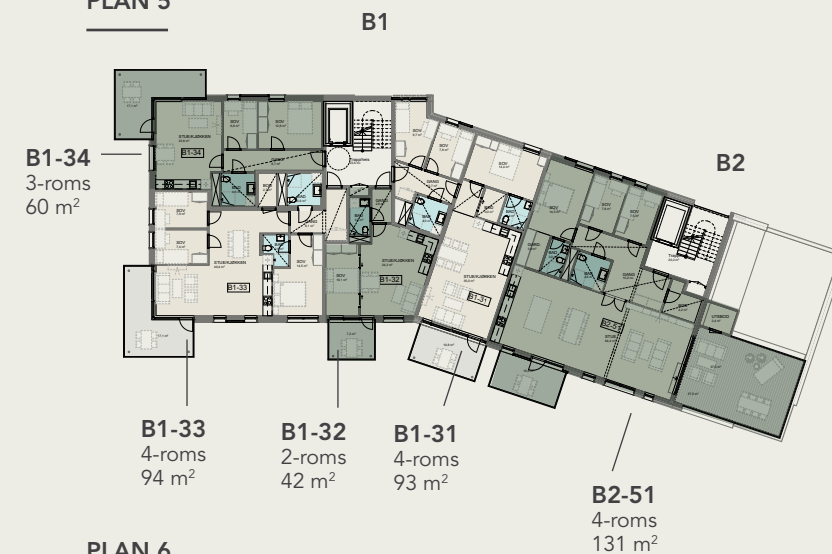


PLAN 4

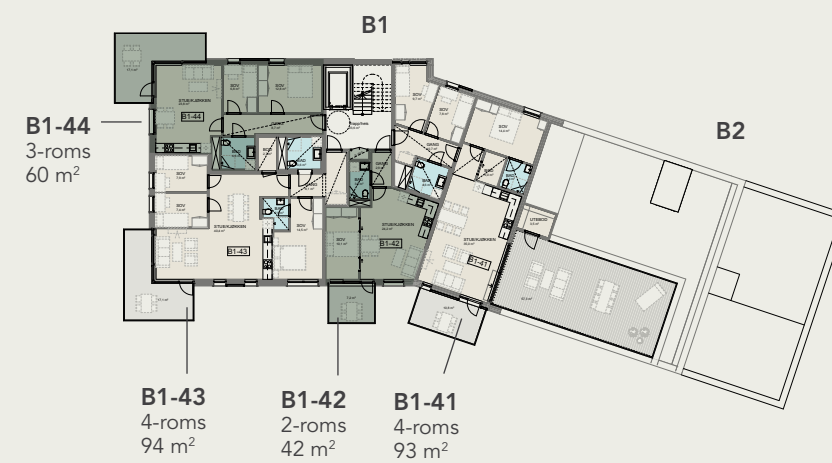


ETASJEPLANER / BYGG B

PLAN 5



PLAN 6



PLAN 7



ETASJEPLANER / BYGG F

1. ETG



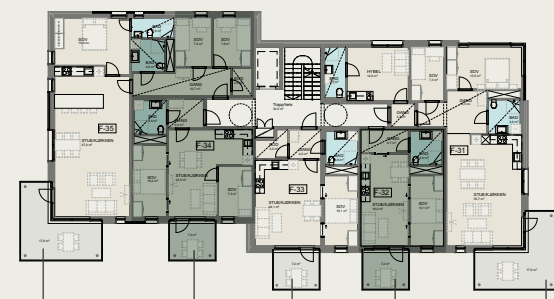
F-12
2-roms
49 m²

F-11
3-roms
60 m²

F-14
3-roms
59 m²

F-13
2-roms
47 m²

3. ETG



F-35
4-roms
104 m²

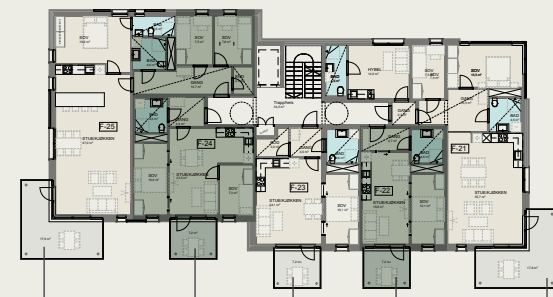
F-34
3-roms
54 m²

F-33
2-roms
50 m²

F-32
2-roms
41 m²

F-31
4-roms
97 m²

2. ETG



F-25
4-roms
104 m²

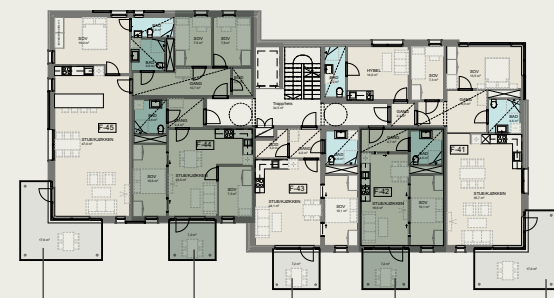
F-24
3-roms
54 m²

F-23
2-roms
50 m²

F-22
2-roms
41 m²

F-21
4-roms
97 m²

4. ETG



F-45
4-roms
104 m²

F-44
3-roms
54 m²

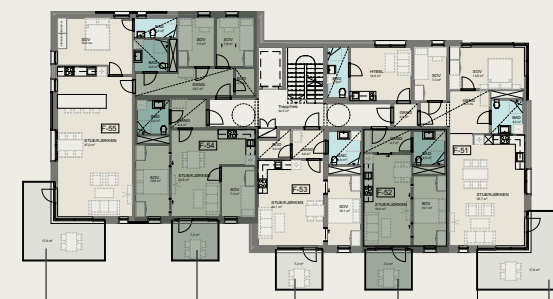
F-43
2-roms
50 m²

F-42
2-roms
41 m²

F-41
4-roms
97 m²

ETASJEPLANER / BYGG F

5. ETG



F-55
4-roms
104 m²

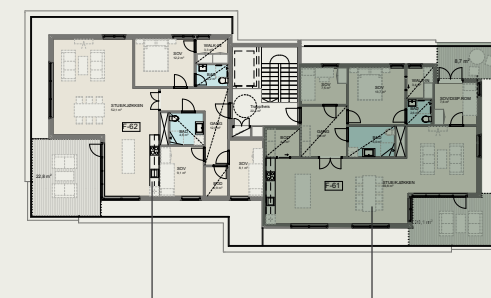
F-54
3-roms
54 m²

F-53
2-roms
50 m²

F-52
2-roms
41 m²

F-51
4-roms
97 m²

6. ETG

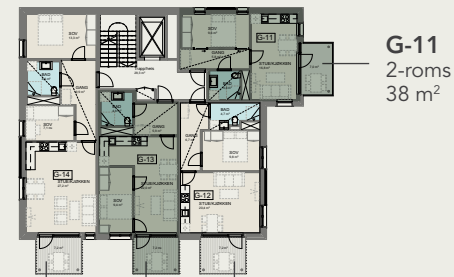


F-62
4-roms
112 m²

F-61
4-roms
120 m²

ETASJEPLANER / BYGG G

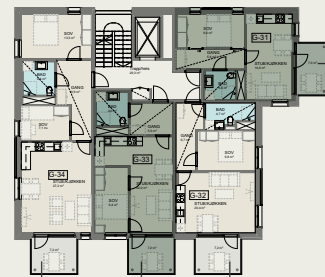
1. ETG



G-11
2-roms
38 m²

G-14 3-roms 65 m²
G-13 2-roms 45 m²
G-12 2-roms 44 m²

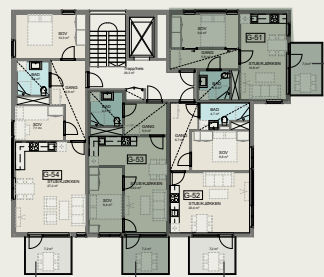
3. ETG



G-31
2-roms
38 m²

G-34 3-roms 65 m²
G-33 2-roms 45 m²
G-32 2-roms 44 m²

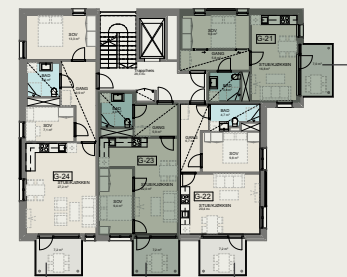
5. ETG



G-51
2-roms
38 m²

G-54 3-roms 65 m²
G-53 2-roms 45 m²
G-52 2-roms 44 m²

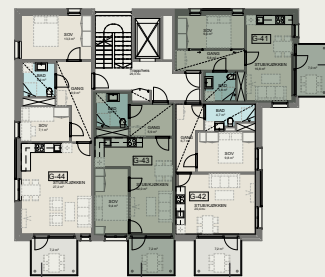
2. ETG



G-21
2-roms
38 m²

G-24 3-roms 65 m²
G-23 2-roms 45 m²
G-22 2-roms 44 m²

4. ETG



G-41
2-roms
38 m²

G-44 3-roms 65 m²
G-43 2-roms 45 m²
G-42 2-roms 44 m²



LEILIGHET F-51

PLANTEGNINGER

BYGG A

A1-11

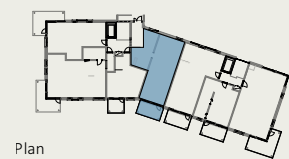
Etasje: 1.

Type: 3-roms

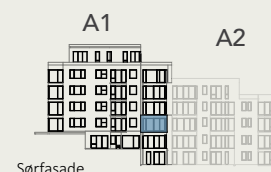
BRA: 83 m²

P-ROM: 77 m²

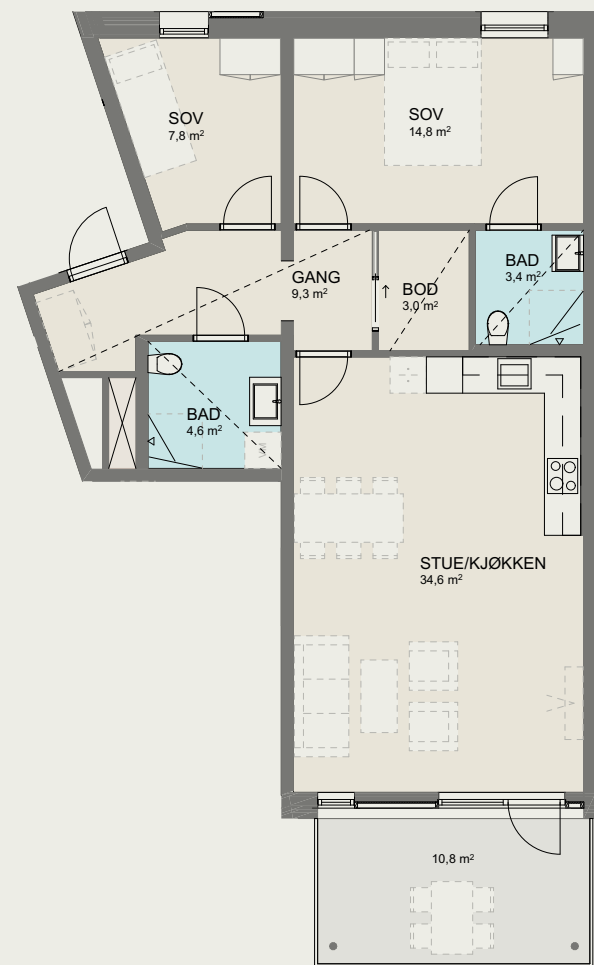
Balkong: 11 m²



Plan



Sørfasade



BYGG A

A1-12, A1-22, A1-32 og A1-42

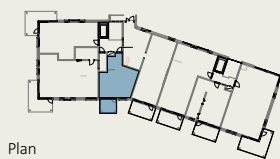
Etasje: 1. - 4.

Type: 2-roms

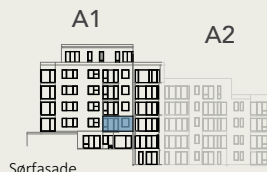
BRA: 42 m²

P-ROM: 41 m²

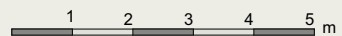
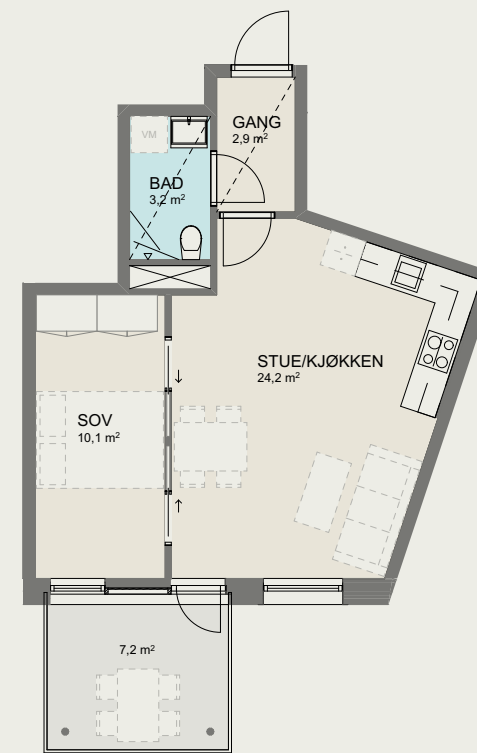
Balkong: 7 m²



Plan



Sørfasade



BYGG A

A1-13, A1-23, A1-33 og A1-43

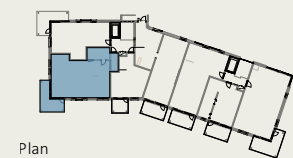
Etasje: 1. - 4.

Type: 4-roms

BRA: 94 m²

P-ROM: 89 m²

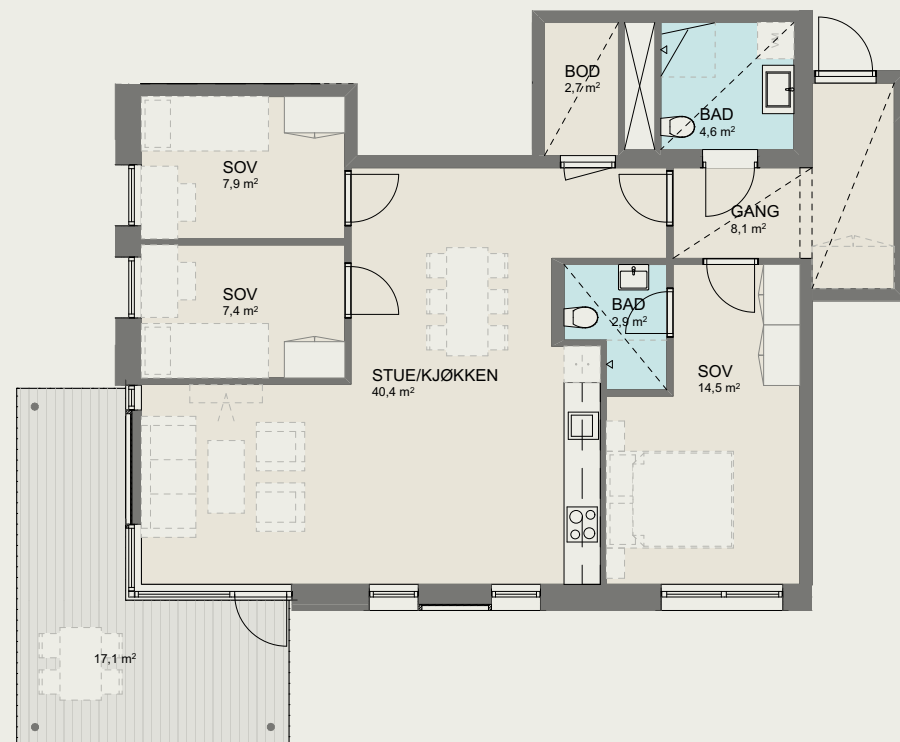
Balkong: 17 m²



Plan



Sørfasade



BYGG A

A1-14, A1-24, A1-34 og A1-44

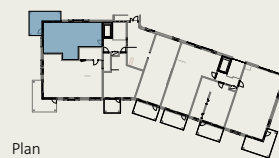
Etasje: 1. - 4.

Type: 3-roms

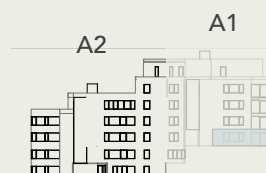
BRA: 60 m²

P-ROM: 59 m²

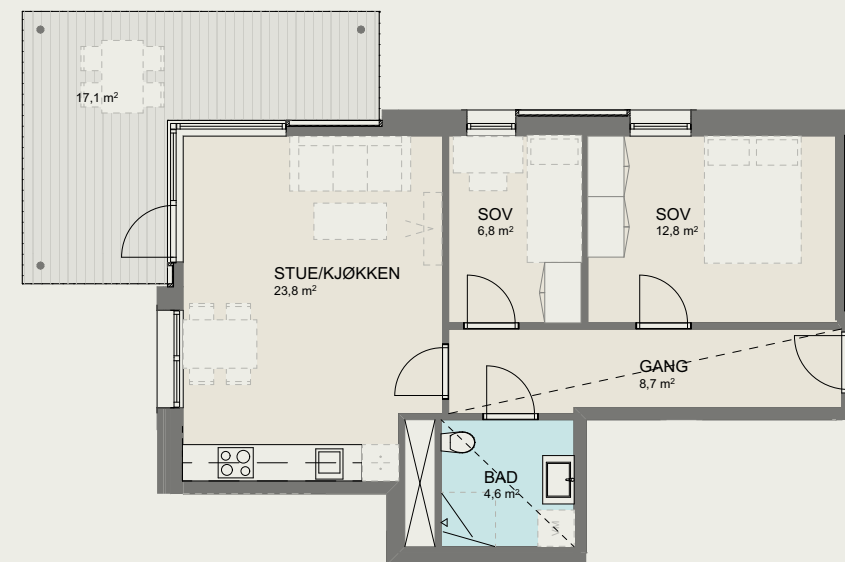
Balkong: 17 m²



Plan



Nordfasade



BYGG A

A1-21 og A1-31

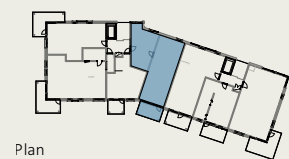
Etasje: 2. - 4.

Type: 4-roms

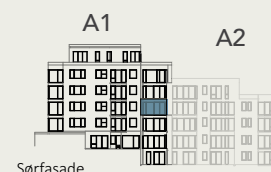
BRA: 93 m²

P-ROM: 88 m²

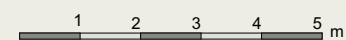
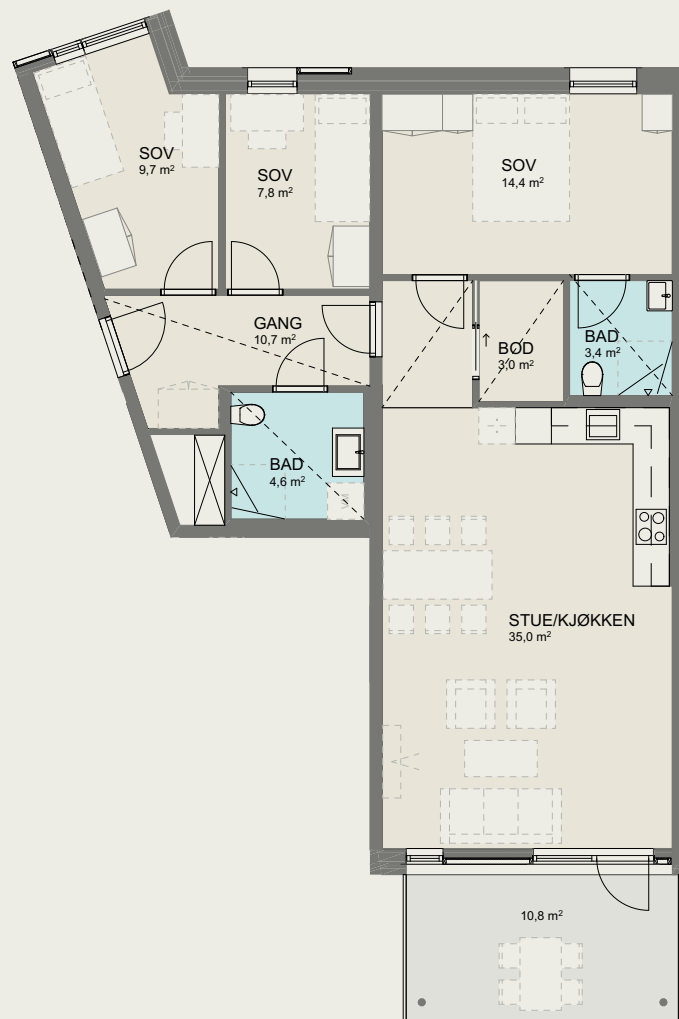
Balkong: 11 m²



Plan



Sørfasade



BYGG A

A1-41

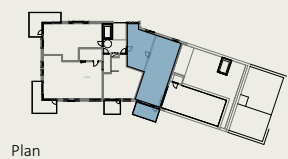
Etasje: 4.

Type: 4-roms

BRA: 93 m²

P-ROM: 88 m²

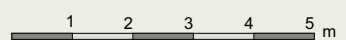
Balkong: 57 m²



Plan



Sørfasade



BYGG A

A1-51

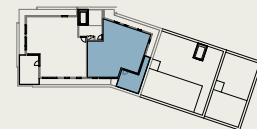
Etasje: 5.

Type: 4-roms

BRA: 88 m²

P-ROM: 79 m²

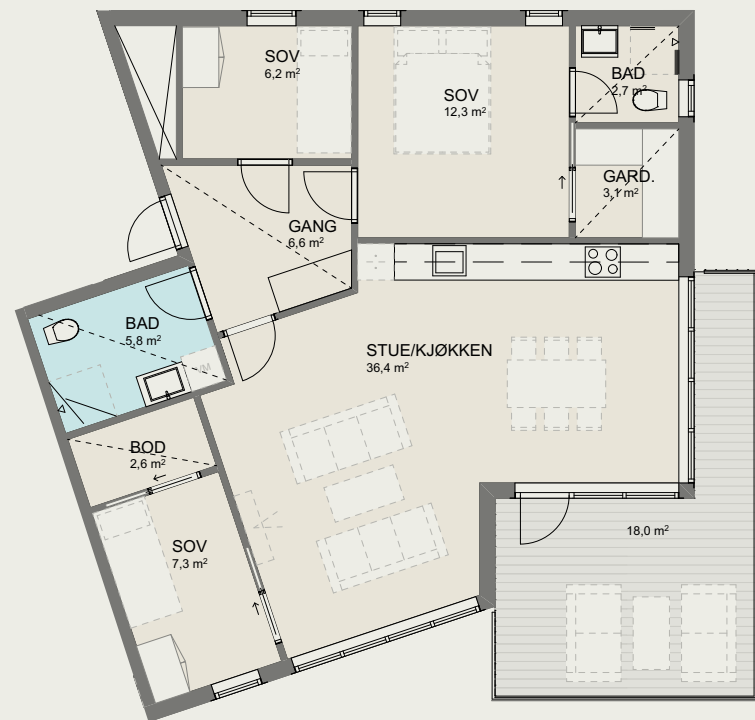
Balkong: 19 m²



Plan



Sørfasade



BYGG A

A1-52

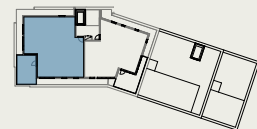
Etasje: 5.

Type: 4-roms

BRA: 107 m²

P-ROM: 97 m²

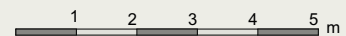
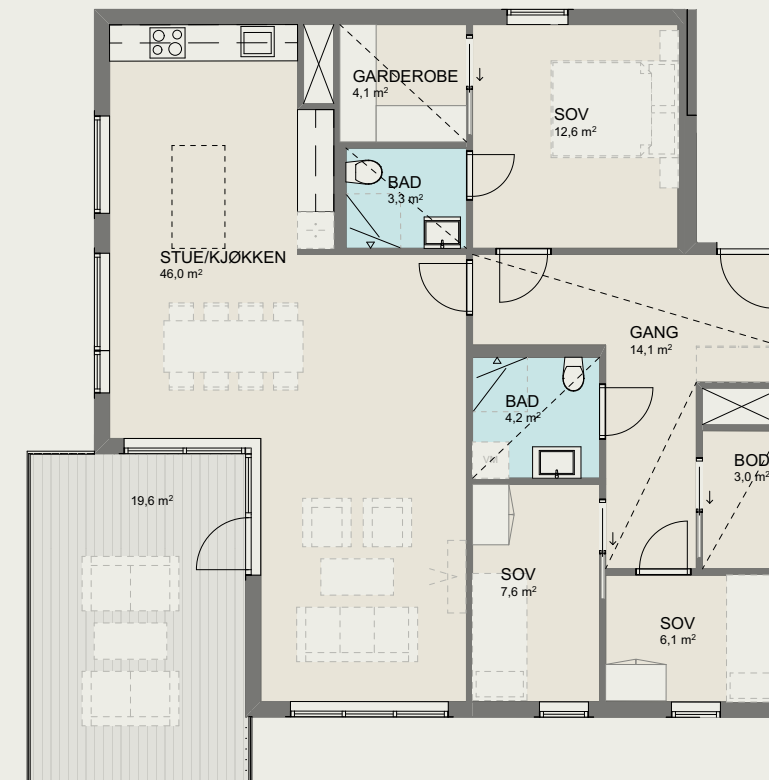
Balkong: 20 m²



Plan



Sørfasade



BYGG A

A2-31 og A2-41

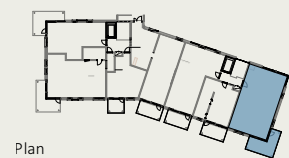
Etasje: 3. - 4.

Type: 4-roms

BRA: 92 m²

P-ROM: 87 m²

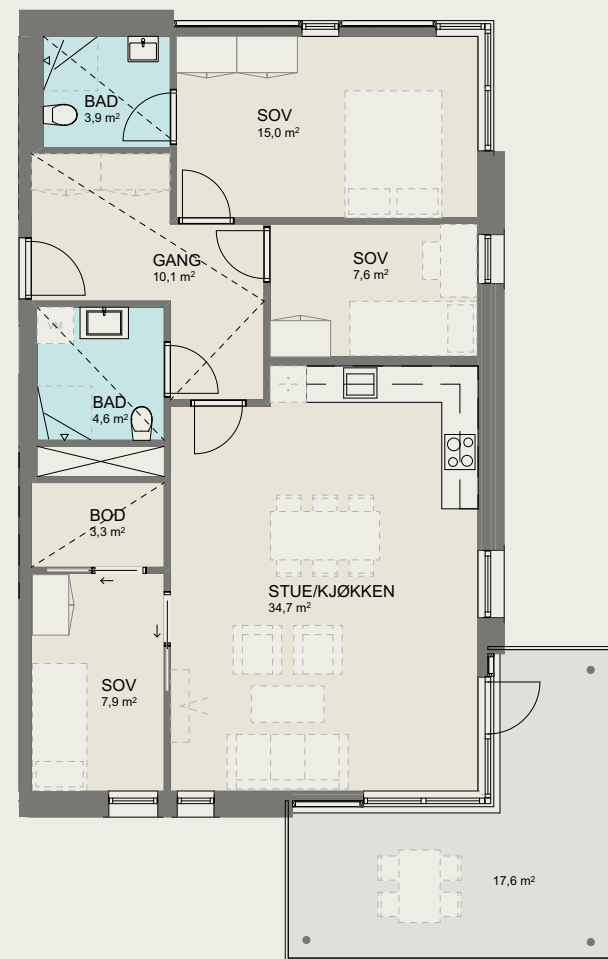
Balkong: 18 m²



Plan



Sørfasade



BYGG A

A2-32 og A2-42

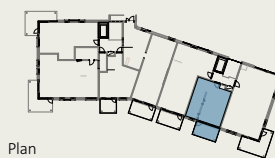
Etasje: 3. - 4.

Type: 2-roms

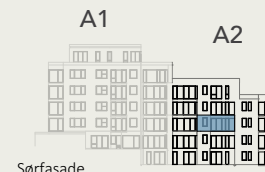
BRA: 50 m²

P-ROM: 44 m²

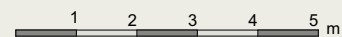
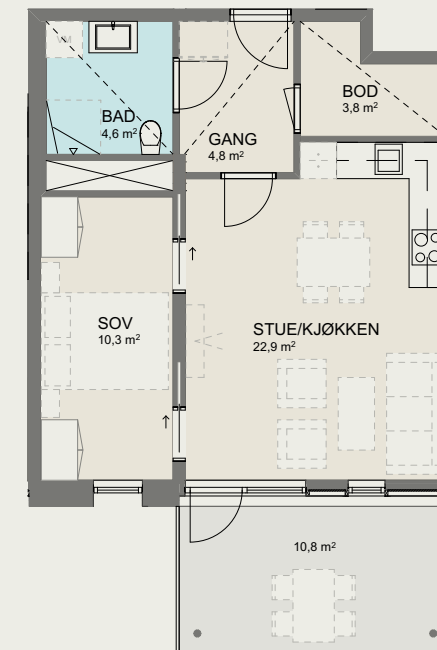
Balkong: 11 m²



Plan



Sørfasade



BYGG A

A2-33 og A2-43

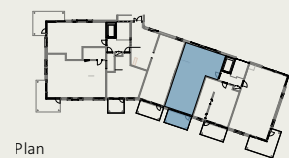
Etasje: 3. - 4.

Type: 3-roms

BRA: 79 m²

P-ROM: 72 m²

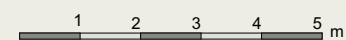
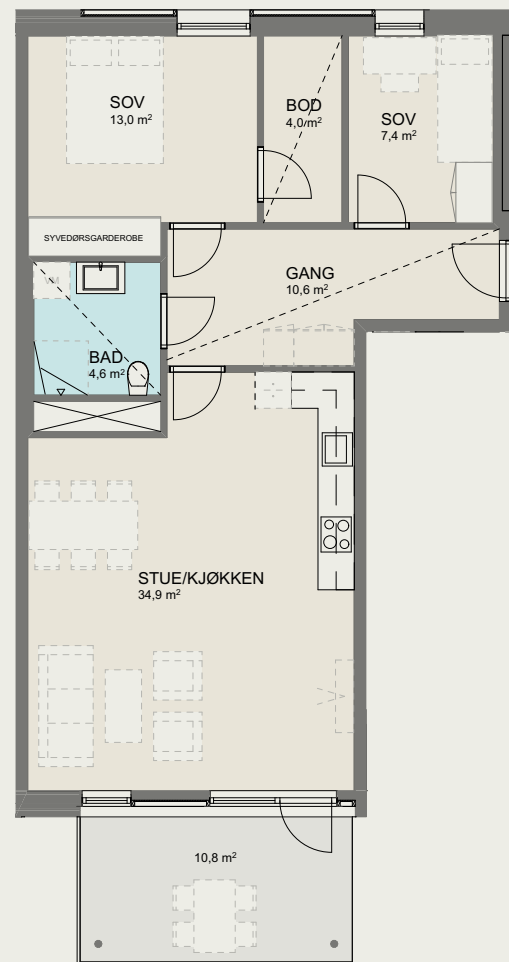
Balkong: 11 m²



Plan



Sørfasade



BYGG A

A2-51

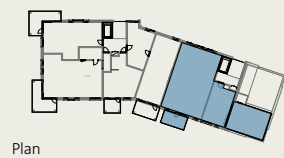
Etasje: 5.

Type: 4-roms

BRA: 131 m²

P-ROM: 125 m²

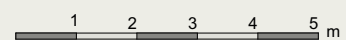
Balkong/Terrasse: 10,8 m² + 37,5 m²



Plan



Sørfasade





BYGG B

B1-U21

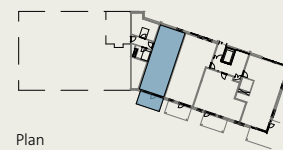
Etasje: U2

Type: 2-roms

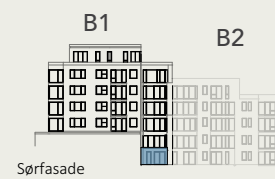
BRA: 60 m²

P-ROM: 60 m²

Balkong: 11 m²

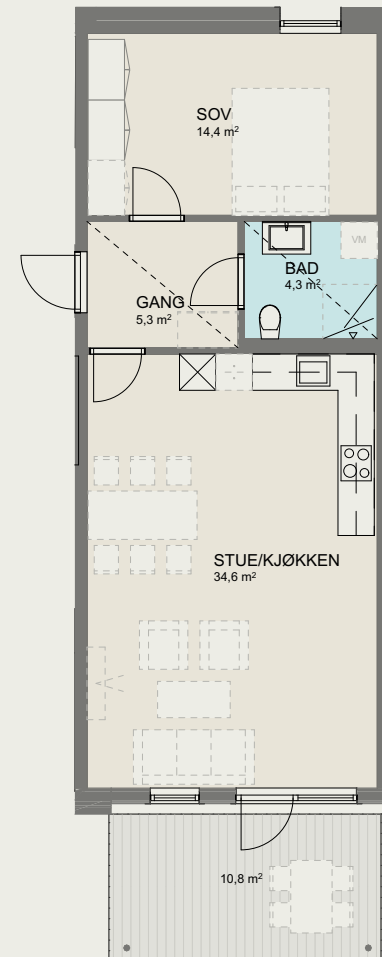


Plan



Sørfasade

1 2 3 4 5 m

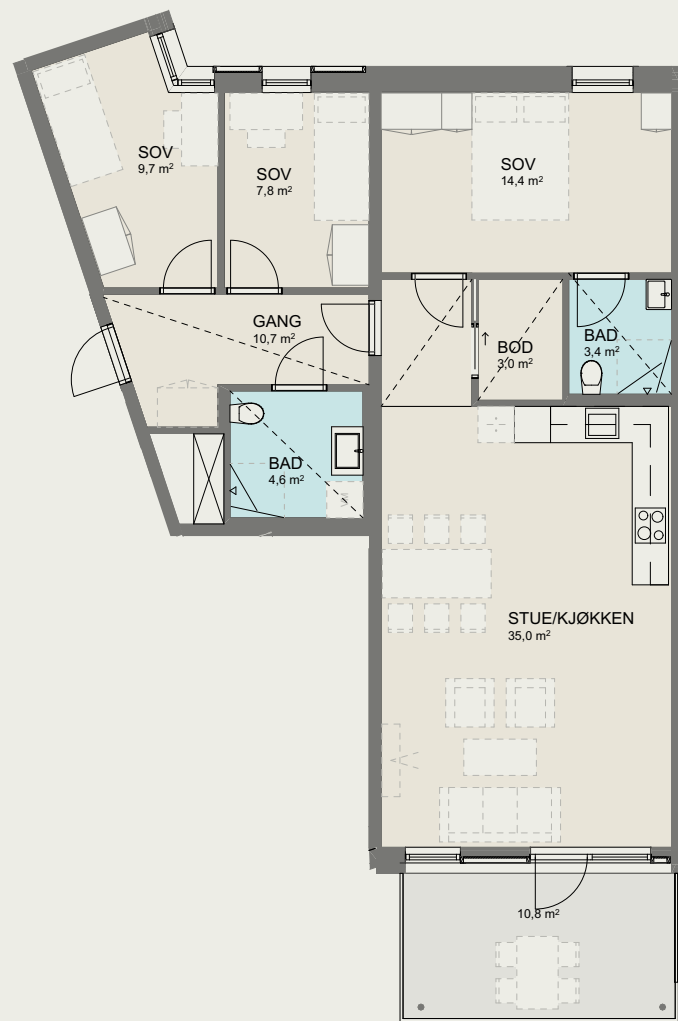
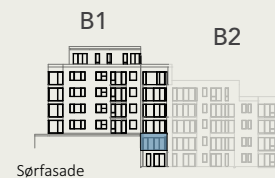
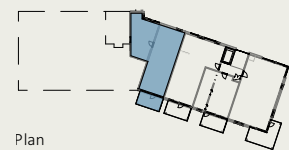


BYGG B

B1-U11

Etasje: U1

Type: 4-roms

BRA: 93 m²P-ROM: 88m²Balkong: 11 m²

1 2 3 4 5 m

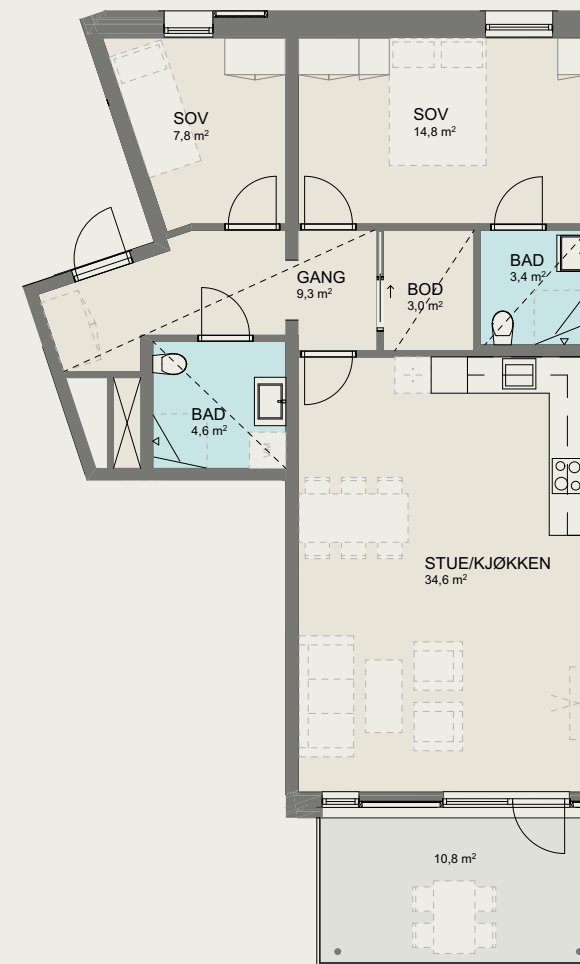
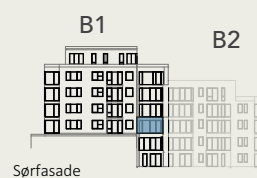
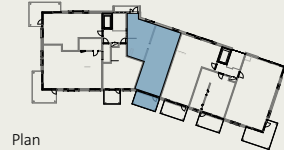


BYGG B

B1-11

Etasje: 1.

Type: 3-roms

BRA: 83 m²P-ROM: 77 m²Balkong: 11 m²

1 2 3 4 5 m



BYGG B

B1-12, B1-22, B1-32 og B1-42

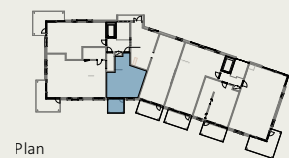
Etasje: 1. - 4.

Type: 2-roms

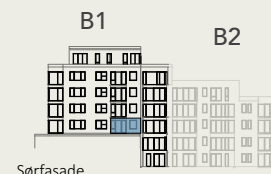
BRA: 42 m²

P-ROM: 41 m²

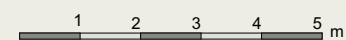
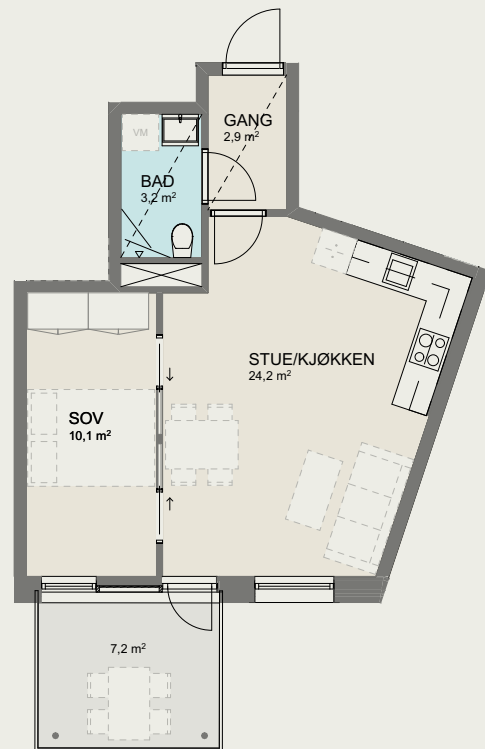
Balkong: 7 m²



Plan



Sørfasade



BYGG B

B1-13, B1-23, B1-33 og B1-43

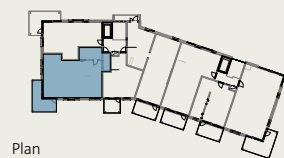
Etasje: 1. - 4.

Type: 4-roms

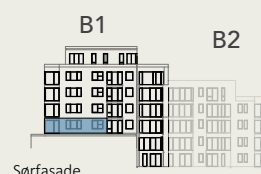
BRA: 94 m²

P-ROM: 89 m²

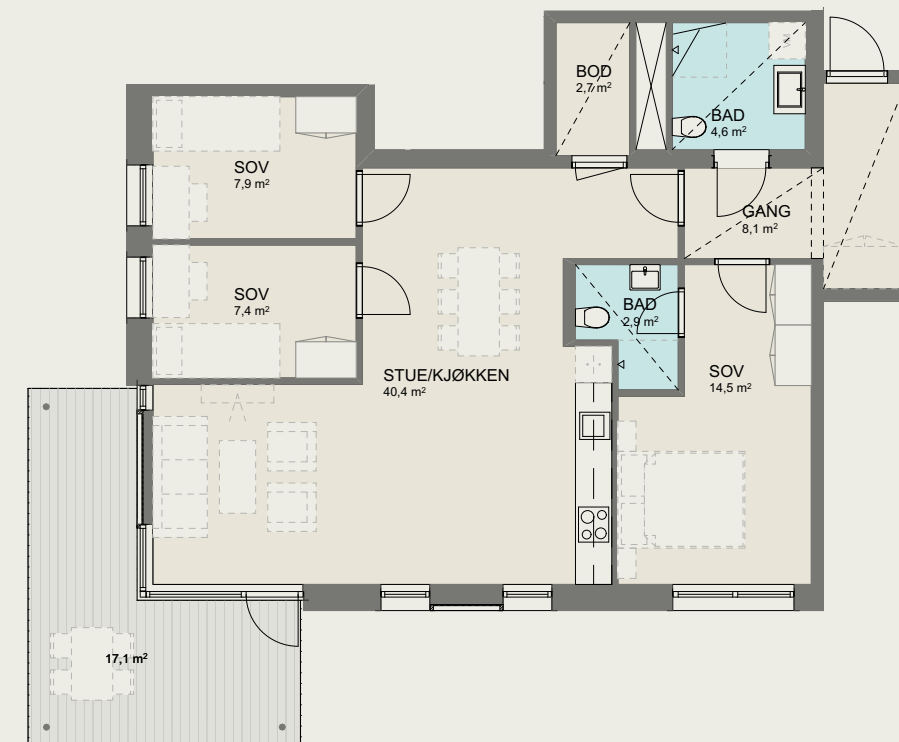
Balkong: 17 m²



Plan



Sørfasade



BYGG B

B1-14, B1-24, B1-34 og B1-44

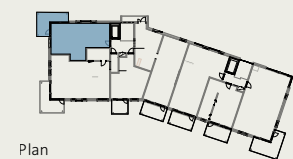
Etasje: 1. -4.

Type: 3-roms

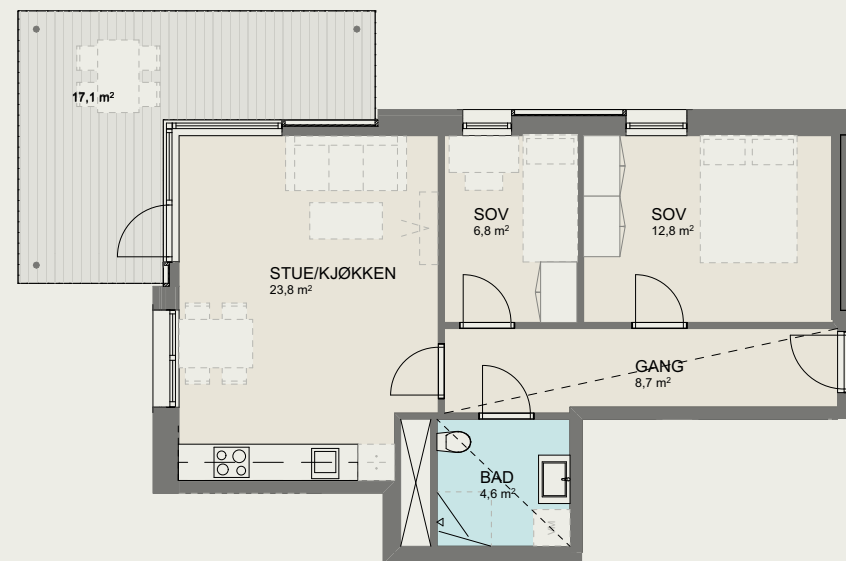
BRA: 60 m²

P-ROM: 59 m²

Balkong: 17 m²



B2 B1



BYGG B

B1-21, B1-31 og B1-41

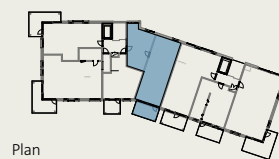
Etasje: 2. - 4.

Type: 4-roms

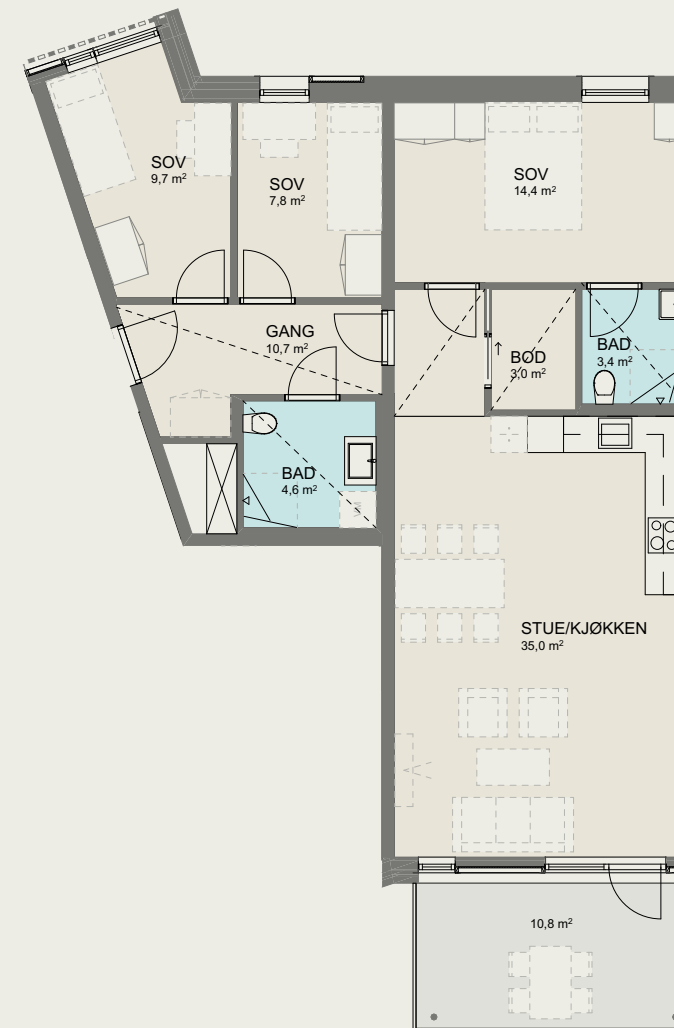
BRA: 93 m²

P-ROM: 88 m²

Balkong: 11 m²



B1 B2

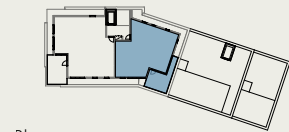


BYGG B

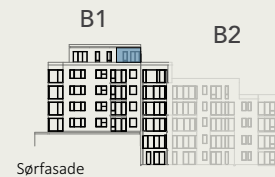
B1-51

Etasje: 5.

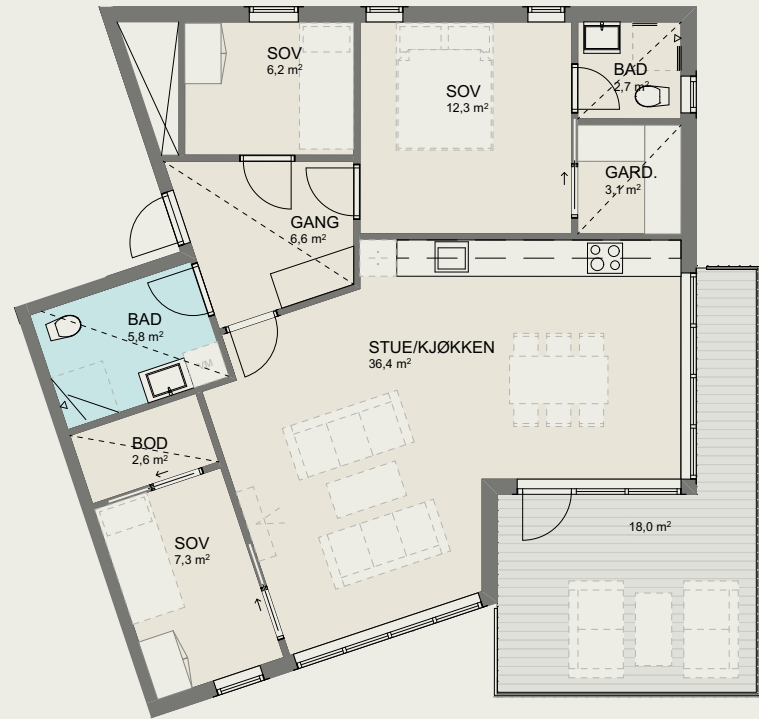
Type: 4-roms

BRA: 88 m²P-ROM: 79 m²Takterrasse: 19 m²

Plan



Sørfasade



1 2 3 4 5 m

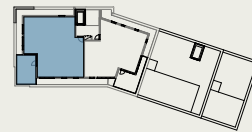


BYGG B

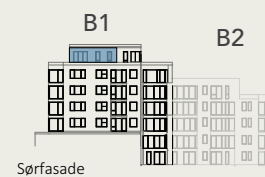
B1-52

Etasje: 5.

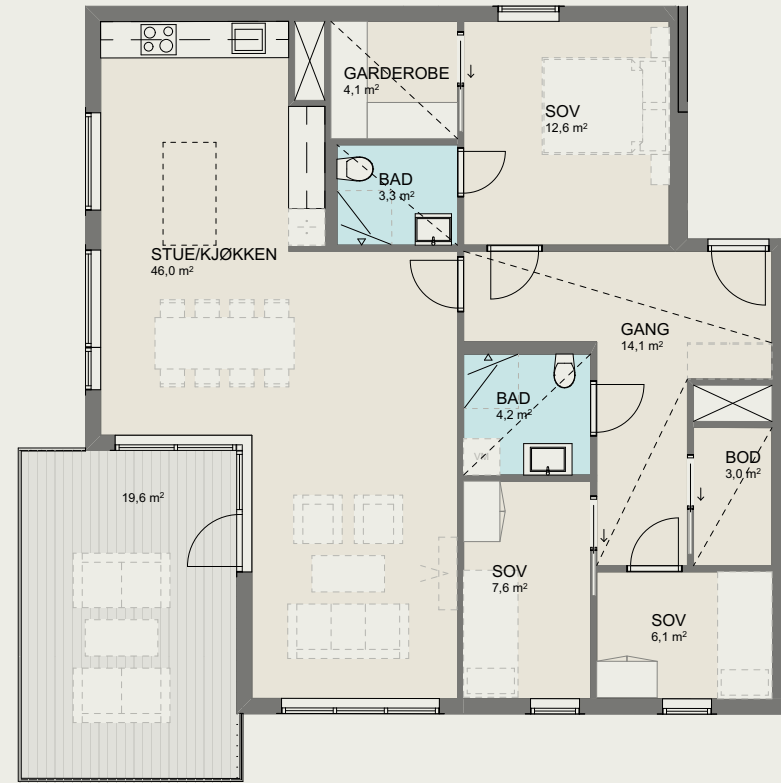
Type: 4-roms

BRA: 107 m²P-ROM: 97 m²Takterrasse: 20 m²

Plan



Sørfasade



1 2 3 4 5 m



BYGG B

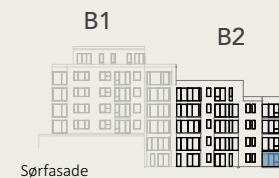
B2-11

Etasje: 1.

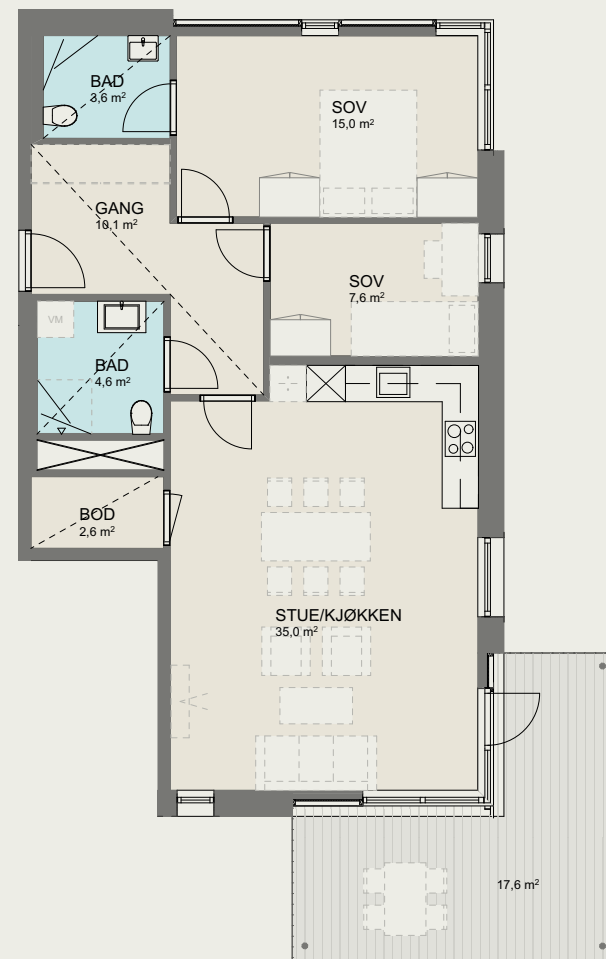
Type: 3-roms

BRA: 83 m²P-ROM: 79 m²Balkong: 18 m²

Plan



Sørfasade



1 2 3 4 5 m



BYGG B

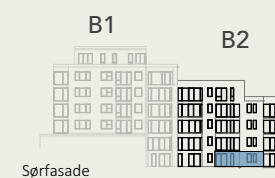
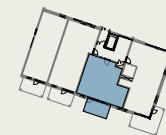
B2-12

Etasje: 1.

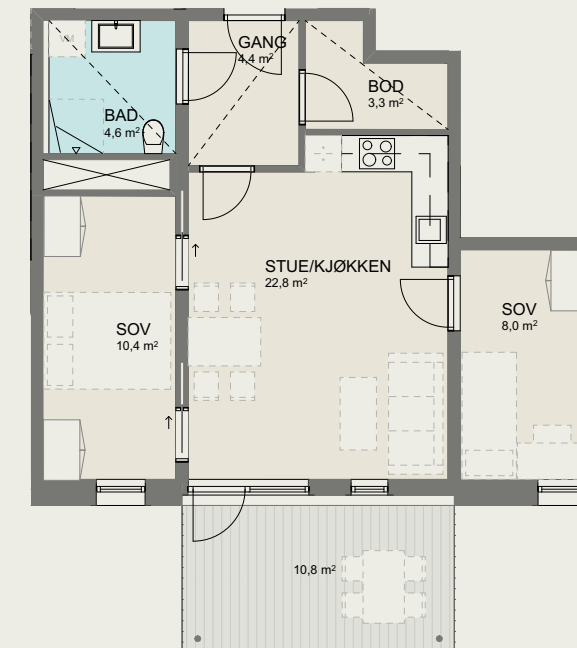
Type: 3-roms

BRA: 58 m²P-ROM: 53 m²Balkong: 11 m²

Plan



Sørfasade



1 2 3 4 5 m



BYGG B

B2-13

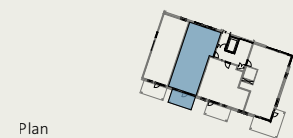
Etasje: 1.

Type: 3-roms

BRA: 71 m²

P-ROM: 69 m²

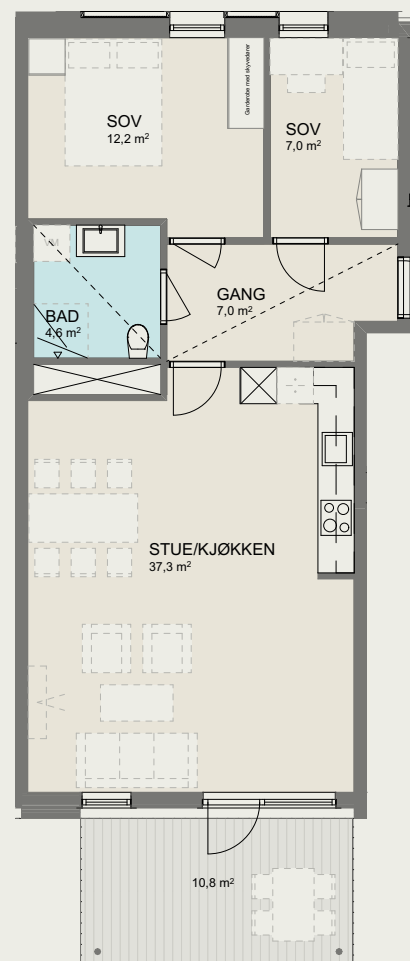
Balkong: 11 m²



Plan



Sørfasade



1 2 3 4 5 m



BYGG B

B2-21, B2-31 og B2-41

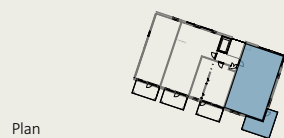
Etasje: 2. -4.

Type: 4-roms

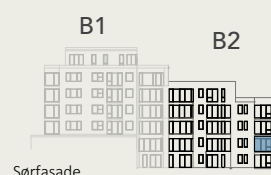
BRA: 92 m²

P-ROM: 87 m²

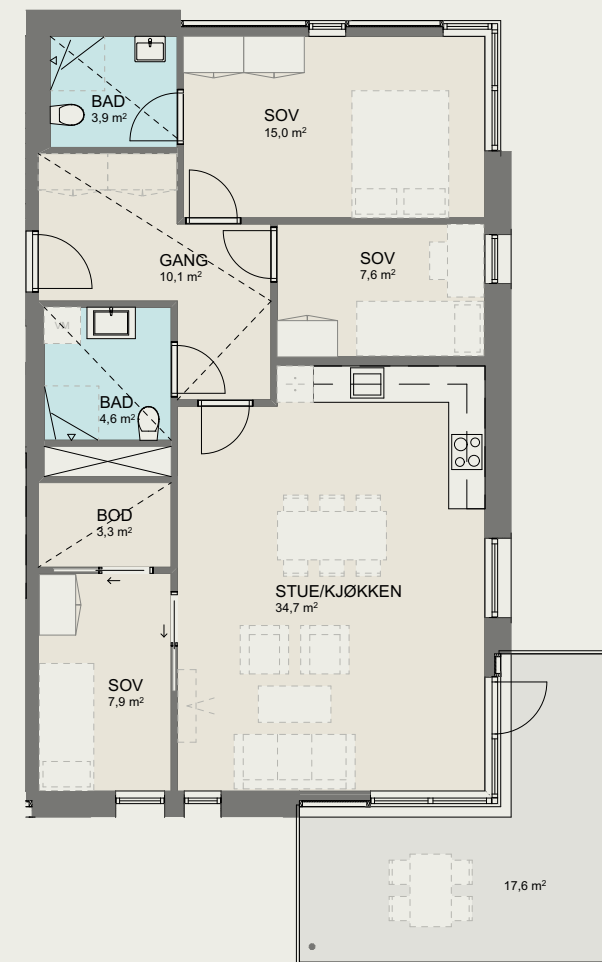
Balkong: 18 m²



Plan



Sørfasade



1 2 3 4 5 m



BYGG B

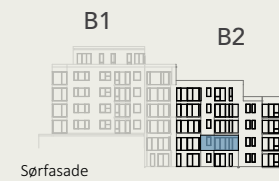
B2-22, B2-32 og B2-42

Etasje: 2. -4.

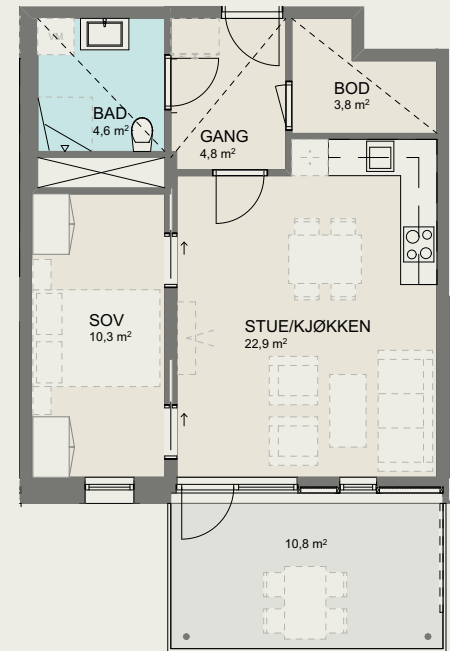
Type: 2-roms

BRA: 50 m²P-ROM: 44 m²Balkong: 11 m²

Plan



Sørfasade



1 2 3 4 5 m



BYGG B

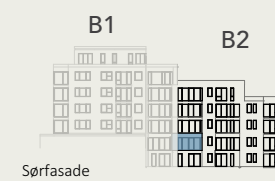
B2-23, B2-33 og B2-43

Etasje: 2. -4.

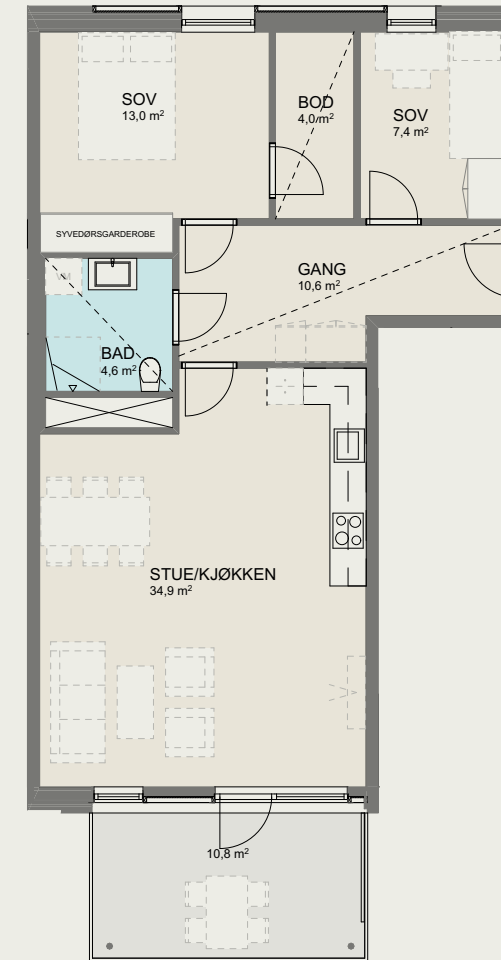
Type: 3-roms

BRA: 79 m²P-ROM: 72 m²Balkong: 11 m²

Plan



Sørfasade



1 2 3 4 5 m



BYGG B

B2-51

Etasje: 5.

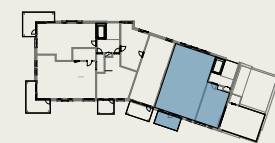
Type: 4-roms

BRA: 131 m²

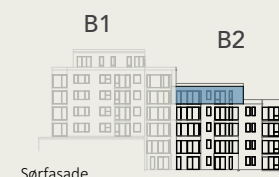
P-ROM: 125 m²

Balkong: 11 m²

Terrasse: 38 m²



Plan



Sørfasade



Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.



BYGG F

F-11

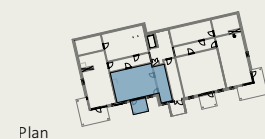
Etasje: 1.

Type: 3-roms

BRA: 60 m²

P-ROM: 58 m²

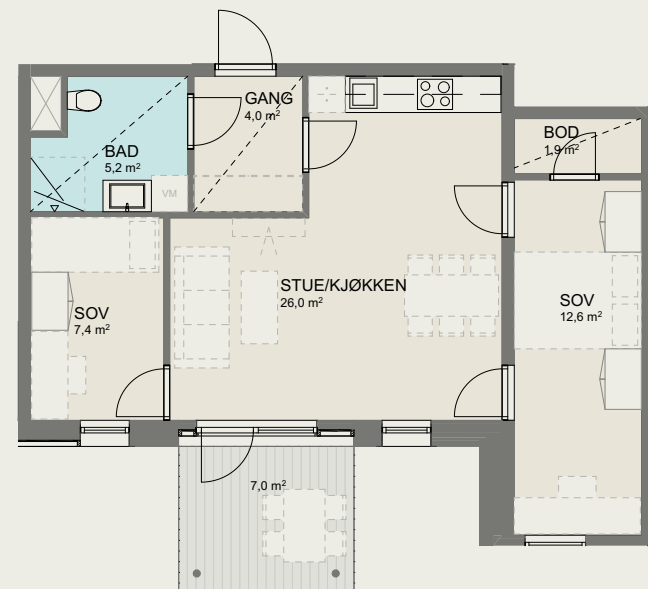
Balkong: 7 m²



Plan



Sørfasade



BYGG F

F-12

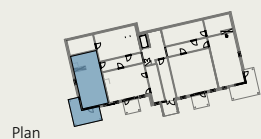
Etasje: 1.

Type: 2-roms

BRA: 49 m²

P-ROM: 47 m²

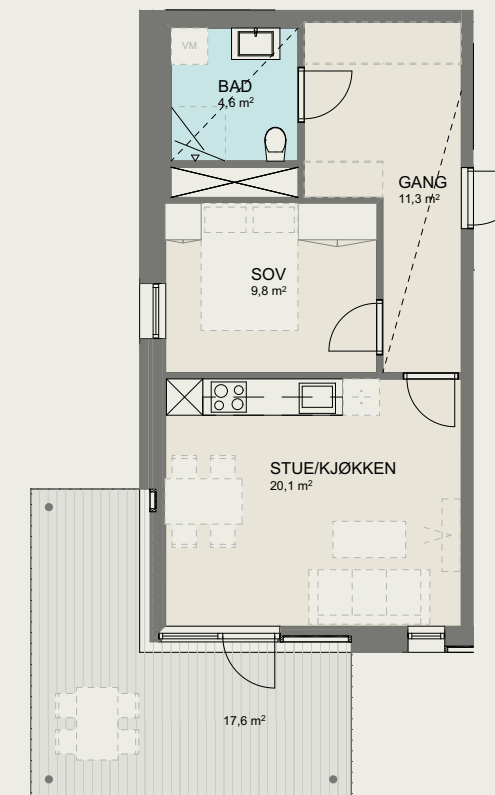
Balkong: 18 m²



Plan



Sørfasade



BYGG F

F-13

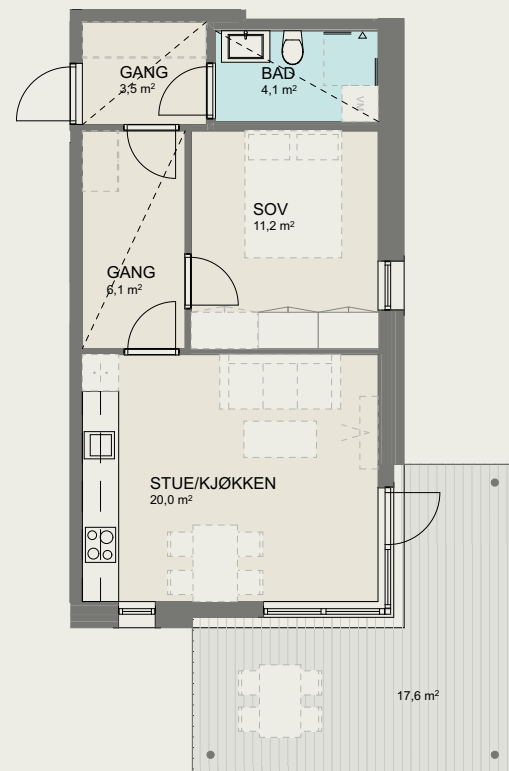
Etasje: 1.

Type: 2-roms

BRA: 47 m²

P-ROM: 47 m²

Balkong: 18 m²



1 2 3 4 5 m



BYGG F

F-14

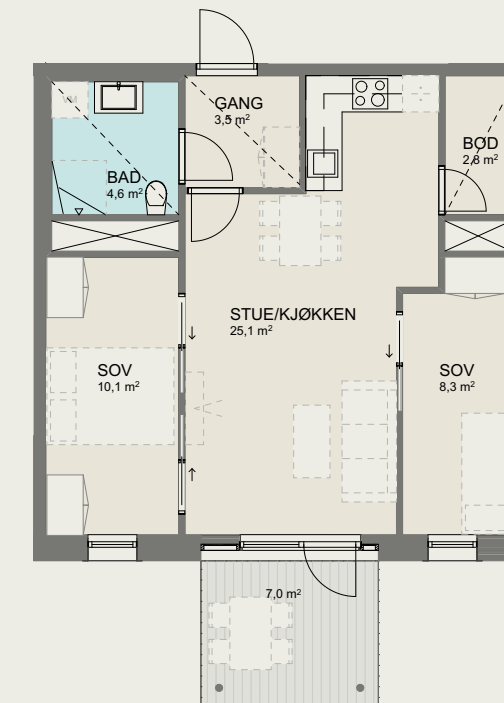
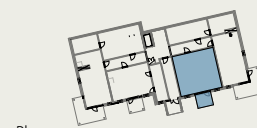
Etasje: 1.

Type: 3-roms

BRA: 59 m²

P-ROM: 54 m²

Balkong: 7 m²



1 2 3 4 5 m

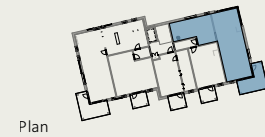


BYGG F

F-21, F-31, F-41 og F-51

Etasje: 2. -5.

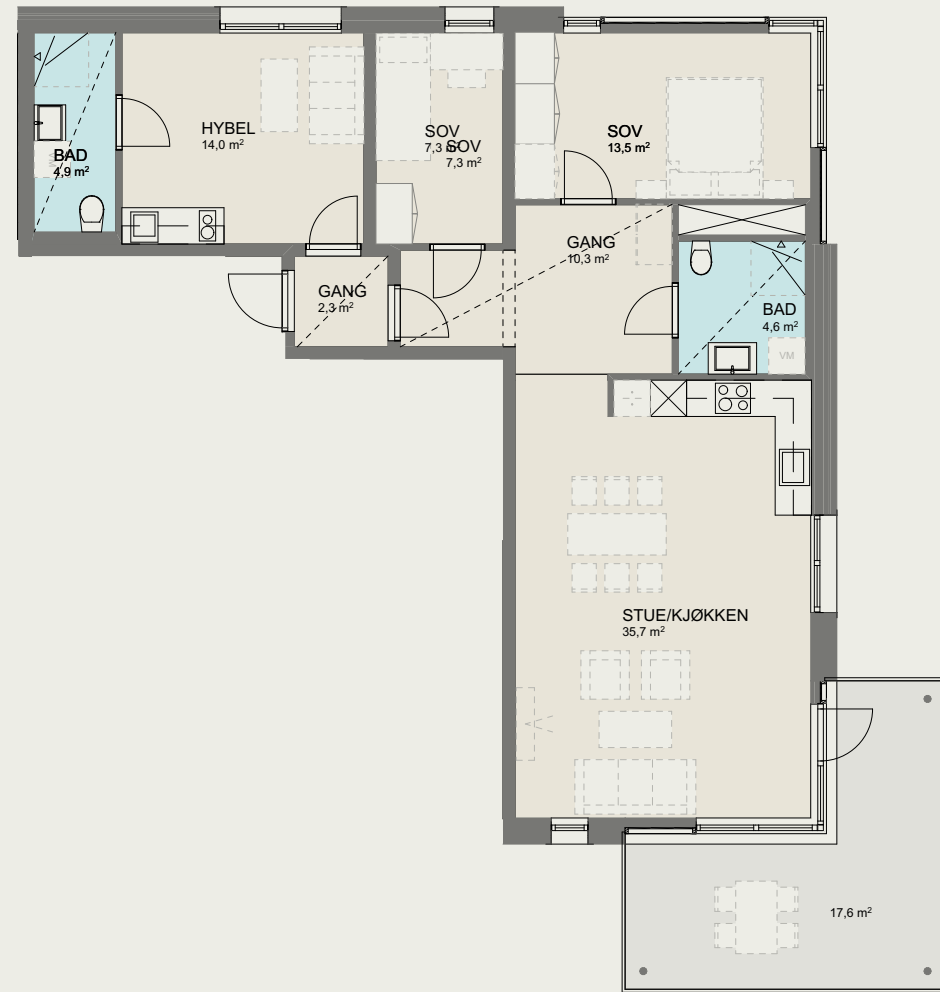
Type: 4-roms

BRA: 97 m²P-ROM: 96 m²Balkong: 18 m²

Plan



Sørfasade



1 2 3 4 5 m

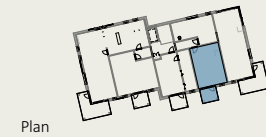


BYGG F

F-22, F-32, F-42 og F-52

Etasje: 2. -5.

Type: 2-roms

BRA: 41 m²P-ROM: 39 m²Balkong: 7 m²

Plan



Sørfasade



1 2 3 4 5 m



BYGG F

F-23, F-33, F-43 og F-53

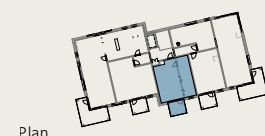
Etasje: 2. - 5.

Type: 2-roms

BRA: 50 m²

P-ROM: 45 m²

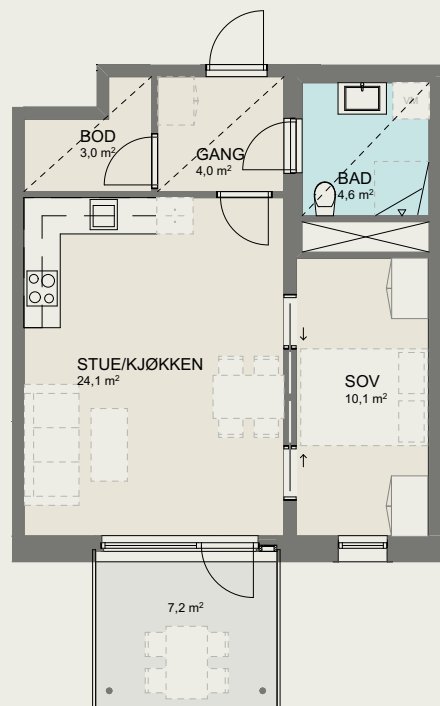
Balkong: 7 m²



Plan



Sørfasade



BYGG F

F-24, F-34, F-44 og F-54

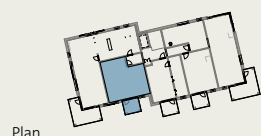
Etasje: 2. - 5.

Type: 3-roms

BRA: 54 m²

P-ROM: 52 m²

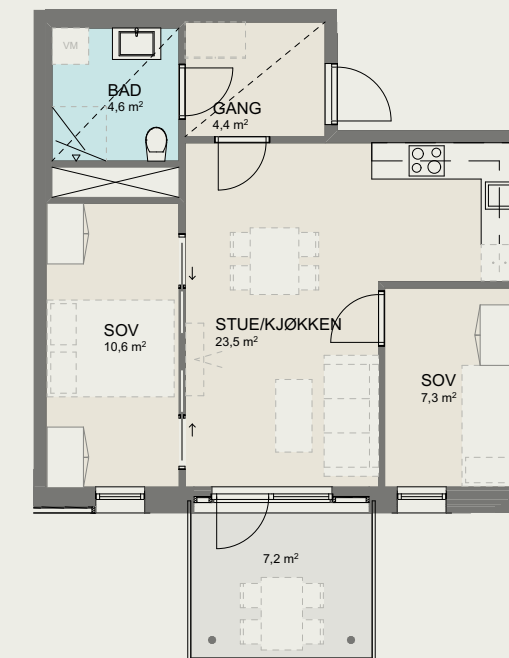
Balkong: 7 m²



Plan



Sørfasade

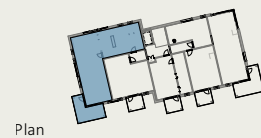


BYGG F

F-25, F-35, F-45 og F-55

Etasje: 2. - 5.

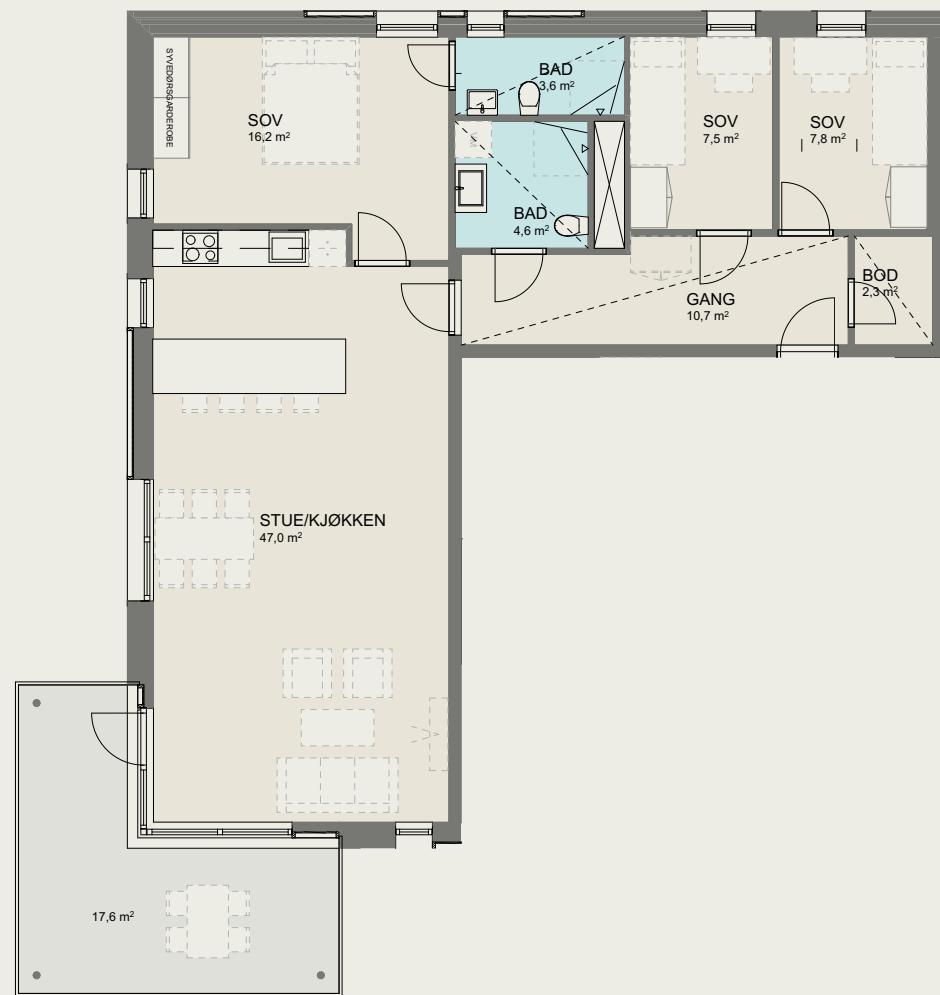
Type: 4-roms

BRA: 104 m²P-ROM: 100 m²Balkong: 18 m²

Plan



Sørfasade



1 2 3 4 5 m



BYGG F

F-61

Etasje: 6.

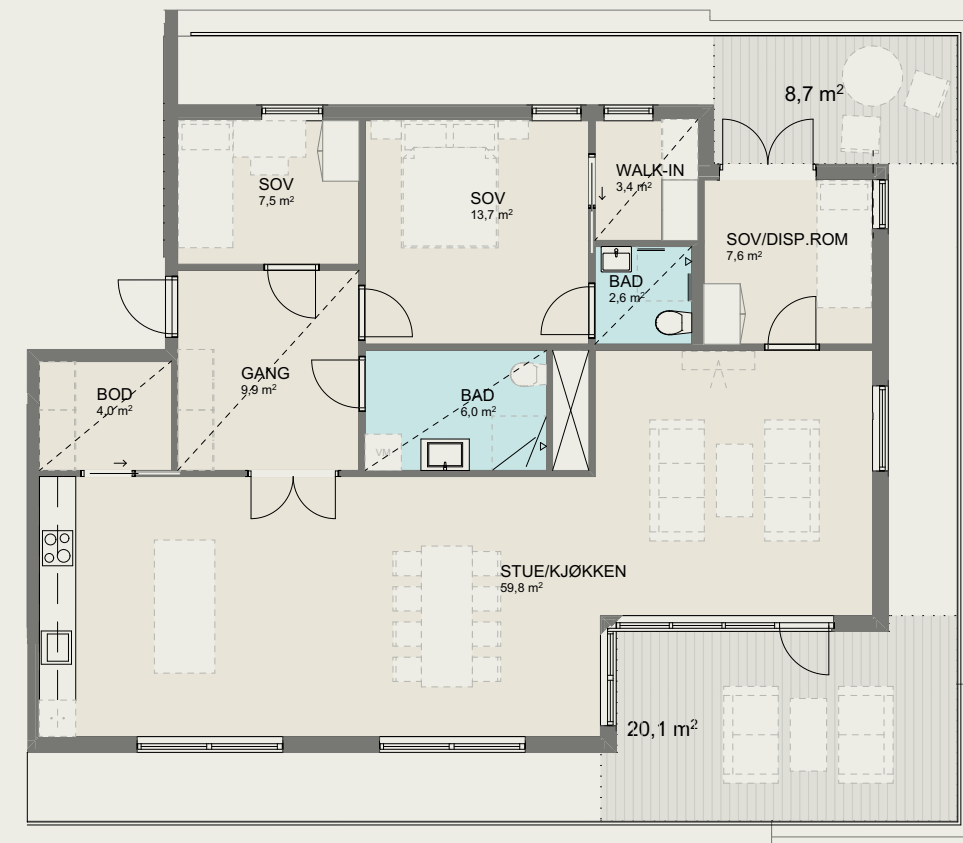
Type: 4-roms

BRA: 120 m²P-ROM: 113 m²Takterrasse: 29 m²

Plan



Sørfasade



1 2 3 4 5 m



BYGG F

F-62

Etasje: 6.

Type: 4-roms

BRA: 112 m²

P-ROM: 103 m²

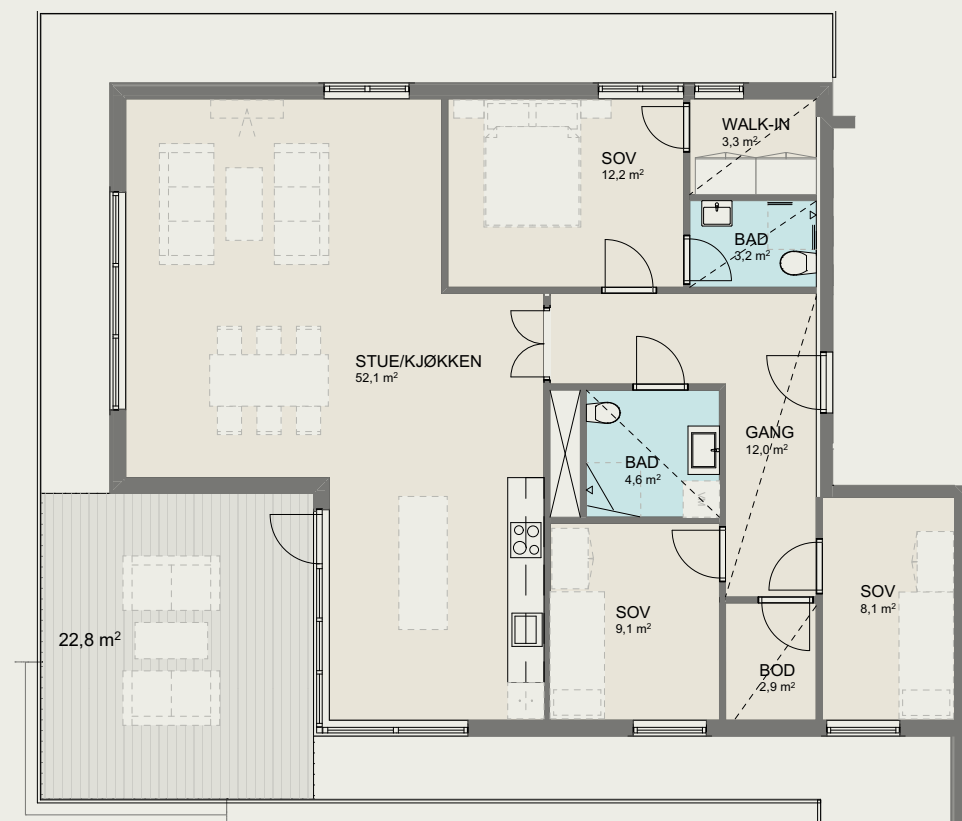
Takterrasse: 23 m²



Plan



Sørfasade



BYGG G

G-11, G-21, G-31, G-41 og G-51

Etasje: 1. - 5.

Type: 2-roms

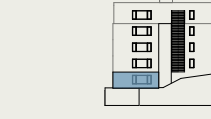
BRA: 38 m²

P-ROM: 37 m²

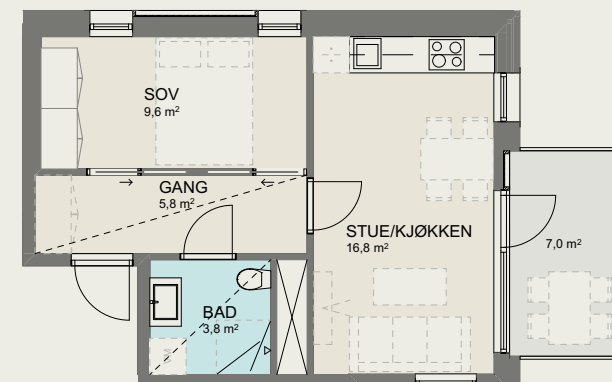
Balkong: 7 m²



Plan



Nordfasade



BYGG G

G-12, G-22, G-32, G-42 og G-52

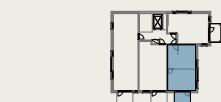
Etasje: 1. - 5.

Type: 2-roms

BRA: 44 m²

P-ROM: 43 m²

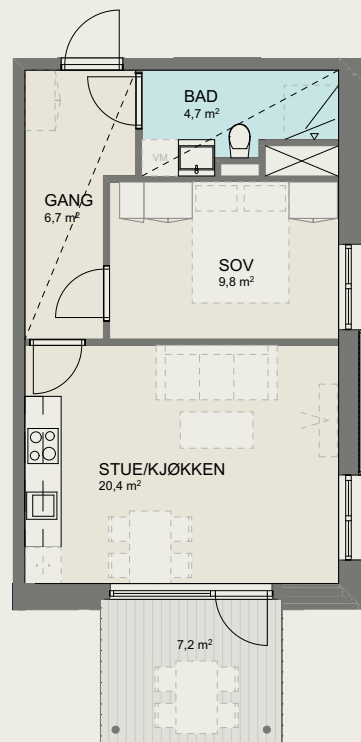
Balkong: 7 m²



Plan



Sørfasade



BYGG G

G-13, G-23, G-33, G-43 og G-53

Etasje: 1. - 5.

Type: 2-roms

BRA: 45 m²

P-ROM: 43 m²

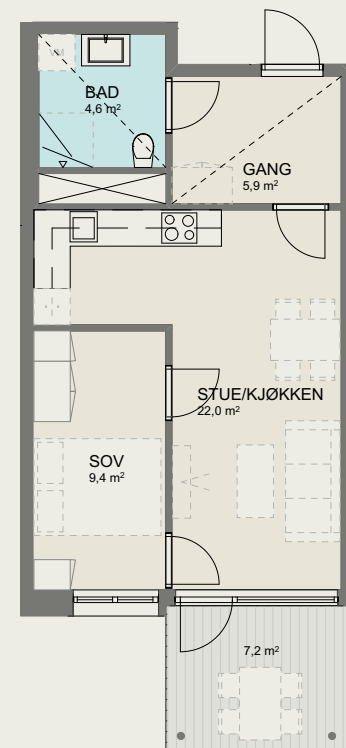
Balkong: 7 m²



Plan



Sørfasade



BYGG G

G-14, G-24, G-34, G-44 og G-54

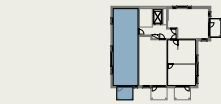
Etasje: 1. - 5.

Type: 3-roms

BRA: 65 m²

P-ROM: 64 m²

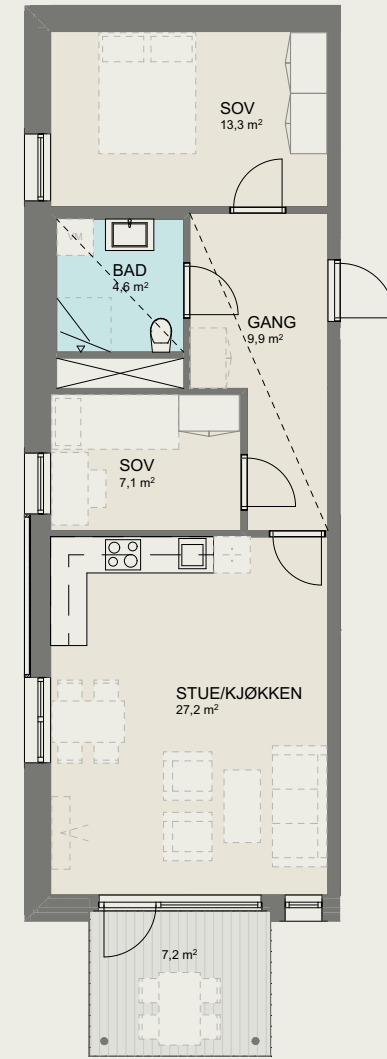
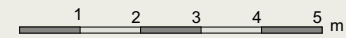
Balkong: 7 m²



Plan



Sørfasade



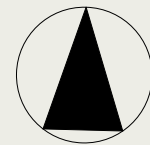
Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.





UTOMHUSPLAN

FORELØPIG TEGNING,
ENDRINGER KAN FOREKOMME.



NABOLAGSPROFIL

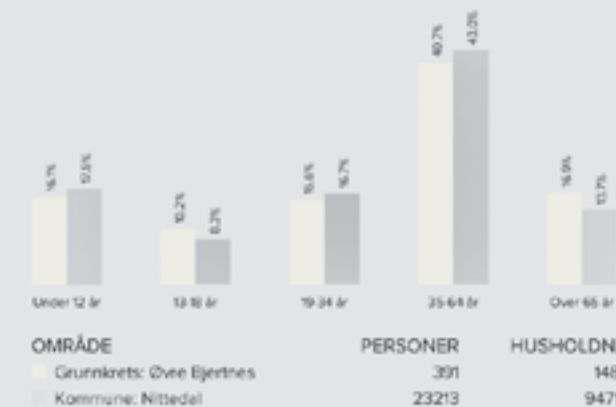
Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Kart er levert av Geodata AS. Kartet skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet.

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS.

Kilder: SSB 2016, Nabolag.no m.fl. Eiendomsprofil AS eller PrivatMegleren Nyeboliger AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

BEFOLKNING



DEMOGRAFI

- 35% er gift
- 41% er barnefamilier
- 31% har høyskoleutdanning
- 36% har inntekt over 400.000
- 90% eier sin egen bolig
- 13% eier hytte
- 49% har bolig på over 120 kvm
- 100% av boligene er eldre enn 20 år
- 95% bor i enebolig eller rekkehus
- 100% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

VARER

- Mosenteret Nittedal Senter 1,3 km
- Hagansenteret 6,7 km
- Coop Mega Nittedal 1,3 km
- Rema 1000 Nittedal 1,4 km

TRANSPORT

- Oslo Gardermoen 42,3 km
- Oslo S 23,2 km
- Nittedal 1,9 km
- Nedre Nygård 0,5 km

SPORT

- Nittedal søl og basseng 1,3 km
- Ejertneshallen 1,3 km
- Nittedal Helsestudio 1,3 km
- Svinglinn Nittedal 1,8 km

TJENESTER

- Nittedal Vinmonopol 1,3 km
- Apotek 1 Nittedal 1,3 km
- Esso On The Run Nittedal 1,2 km
- Bunnpris Nittedal 1,8 km
- Mix Hagan Kiosk 6,3 km

SKOLER OG BARNEHAGER

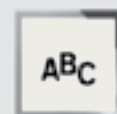
	NIVÅ	KLASSER	ELEVER	AVSTAND
Robnes skole	1-7 kl	19 kl	400	1,4 km
Søll skole	1-7 kl	9 kl	199	2,1 km
Nittedal ungdomsskole	8-10 kl	10 kl	244	1,5 km
Ejertnes videregående skole	-	26 kl	500	1,3 km
Stavner videregående skole	-	45 kl	700	13,2 km
Nygård barnehage	0-6 år	4 evd	71	0,6 km
Krutverket FUS barnehage	0-6 år	-	86	1,1 km
Robnes FUS kulturbarnehage	0-6 år	-	90	1,4 km



8,6 / 10
Opplevd trygghet
Veldig trygt



7,4 / 10
Naboskapet
Godt vennskap



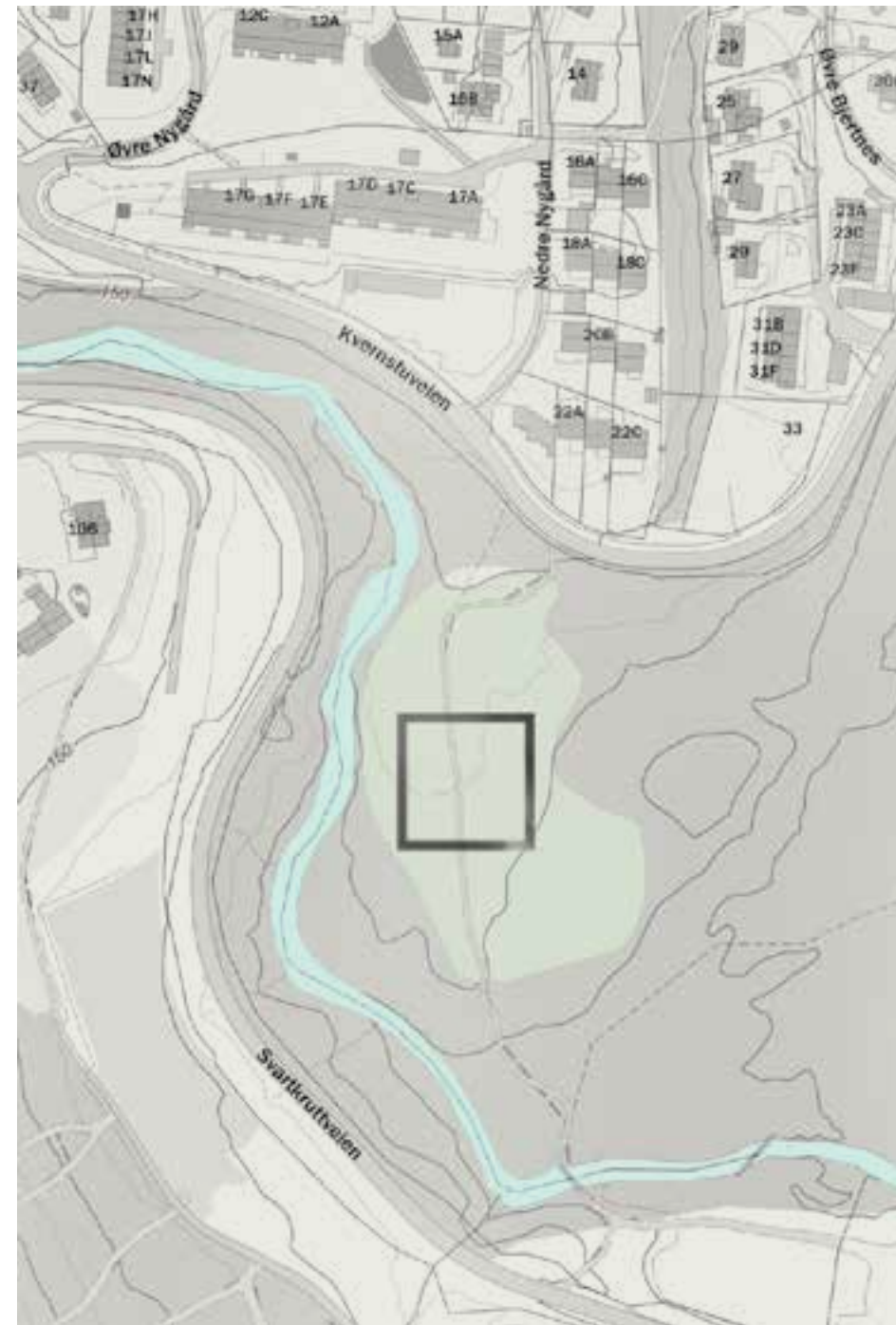
7,5 / 10
Kvalitet på skolene
Veldig bra



9,6 / 10
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark



9,0 / 10
Støynivået
Lite støynivå



SALGSOPPGAVE OG BYGGEBESKRIVELSE

SALGSOPPGAVE

Kvernstua

HOVEDOPPDRAKSNUMMER
304-17-9003

SELGER/OPPDRAKSGIVER
Navn: Kværnstua AS (Heleid datterselskap av ØIE Utbygging AS, som igjen eies 91% av av Øie Eiendomsutvikling AS)
Adresse: Jernbanegata 8, 2004 Lillestrøm
Org.nr.: 817 509 282

KONTAKTPERSON
Navn: Ingunn Iselin Husebø, telefon 928 06 232, e-post iih@privatmegleren.no
Tittel: Jurist / Prosjektmegler Privatmegleren Nyeboliger Oslo

KONTAKTPERSON
Navn: Tom-Richard Seim, telefon 982 04 222, e-post tom-richard.seim@privatmegleren.no
Tittel: Megler / Partner PrivatMegleren Nyeboliger Romerike

ANSVARLIG MEGLER
Navn: Ingunn Iselin Husebø, telefon 928 06 232
Tittel: Jurist / Prosjektmegler Privatmegleren Nyeboliger AS
Adresse: Sognsveien 70A, 0855 Oslo
org.nr. 817 509 282

ENTREPRENØR:
Foreløpig ikke avklart

ADRESSE, EIENDOMSBETEGNELSE
OG ORGANISERING:
Adresse: Kvernstuveien, 1482 Nittedal, g.nr. 14, b.nr. 3 i Nittedal kommune.

Sameiets tomt vil bli fradelt hovedeiendommen før overtakelse og vil være ca. 20.000m². Hvis boligene blir organisert i flere sameier vil tomtestørrelsene bli justert iht. sameienes størrelser.

EIENDOMMEN VIL BLI SEKSJONERT
Hver seksjon vil bestå av en sameierandel iht. oppdelingsbegjæringen. Endelig adresse er foreløpig ikke tildelt.

SAMIEIET
Det er planlagt 7 leilighetsbygg, samt rekkehus på tomten. Det er planlagt at sameiet skal bestå av totalt 186 seksjoner hvorav en seksjon består av borettslaget ifm. omsorgsboligene/bofelleskapet. Rekkehusene er foreløpig ikke planlagt å være del av sameiet. Sameiet vil bli organisert som eierseksjonssameie iht. eierseksjonsloven. Det tas forbehold om at boligene vil kunne bli etablert som flere sameier med et felles huseierlag.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknytning enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av sameiermøtet. Videre er det sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameiet. Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet.

Utomhusarealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av det enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det. Det må påregnes arbeider frem til de siste byggene ferdigstilles og utomhusarealene i sin helhet vil ikke bli ferdigstilt før den siste enheten ferdigstilles.

FORHOLDET TIL ENDELIGE
OFFENTLIGE PLANER
Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse, samferdsel; vei, fortau, gang- og sykkelvei, grøntareal, natur- og friområde. Nittedal kommune ved Plan- og bygningsetaten ga rammetillatelse til oppføring av prosjektet ved vedtak av 21.06.2018.

ENERGIMERKING
Energimerke vil foreligge før ferdigstillelse. Det er en forutsetning for utstedelse av ferdigattest at boligene energimerkes.

LOVANVENDELSE
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. Selger plikter å stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 når selgers forbehold er bortfalt, og senest før faktisk oppstart for byggearbeidene. Det vises her til selgers forbehold om at selger ikke er bundet av kontrakten dersom ikke 33 seksjoner er solgt og/eller dersom nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene ikke er gitt innen 31.03.2019 og/eller åpning av byggelån. Det er tegnet fulltregningsforsikring gjennom NBBL. Dette innebærer at kravet til forhåndssalg for igangsetting av byggearbeider er oppnådd allerede når 35% av antall seksjonene er solgt. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøper som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

OVERTAKELSE OG INNFLYTTING
Estimert overtagelse av boligene er beregnet 2. halvår 2020, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 15.11.2018 Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppfø-

ringslova § 10. Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet. Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

FELLESUTGIFTER
Felleskostnader er stipulert til kr. 33,- pr. kvm. BRA pr. mnd. første driftsår. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, trappevask, vaktmester og honorarer til forretningsfører, styret og revisor. Kostnader til tv og fiber/bredbånd er stipulert til kr. 399,- pr. mnd. Driftskostnader til garasjelegget er stipulert til kr. 150,- pr. plass pr. mnd, og skal betales av de som disponerer plass i garasjelegget.

Hovedoppvarmingen av bygget kommer fra el-kjel. Varmen benyttes til gulvvarme og oppvarming av tappevann og ventilasjonsluft. Oppvarming og varmt vann betales i tillegg til felleskostnaden. Denne kostnaden er stipulert til kr. 8,- pr. kvm. pr. mnd. Det leveres ikke individuelle målere for hver bolig og kostnadene vil bli fordelt etter arealbrøk. Det legges imidlertid opp slik at det senere kan monteres målere i hver leilighet for registrering og avregning av forbruk av vannbåren energi til tappevann og oppvarming.

Felleskostnadene er avhengig av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles

iht. vedtektene. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulert felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall.

Fordelingsnøkkelen for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til lik fordeling på alle seksjoner. Selger har engasjert BORI som forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjettet for felleskostnader.

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER
Det vises til spesifisert prisliste for prosjektet Kvernstua for kjøpesum for den enkelte seksjon, samt parkeringsplasser.

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi.
Tomteverdien er antatt å være kr. 4.000,- pr. kvm. BRA-s for boligen. Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 525,- Tinglysingsgebyr og attestgebyr pr. panterettsdokument kr. 724,50,-

Å konto innbetaling til sameiet 3 mnd fellesutgifter.

Det tas forbehold om endring i dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet, da det er markedsverdien av tomten på tinglysningstidspunktet som er beregningsgrunnlaget. Det tas også forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og vil bli fakturert eier. Kjøper plikter

å betale avgifter fra overtakelsen. Disse vil bli belastet gjennom sameiets fellesutgifter.

BETALINGSPLAN

10% av kjøpesummen skal betales inn til meglers klientkonto senest 14 dager etter kontrakts-signering (20% dersom kjøper er å regne som profesjonell/aksjeselskap). Beløpet skal tjene som sikkerhet for kjøpers gjennomføring av handelen, jf. buofl. § 46 (2) og vil renteberegnes til fordel for kjøper.

Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et 1/2 R.

Utbyggeren kan fritt velge å stille forskuddsgaranti etter § 47 og få hele eller deler av beløpet utbetalt. Ved garantistillelse etter § 47, vil beløpet ikke lenger renteberegnes til fordel for kjøperen. Utbygger forbeholder seg også retten til å stille § 47-garanti for inntil hele kjøpesummen i perioden fra sluttoppgjør innbetales til meglers klientkonto, og frem til overskjøting har skjedd.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Restkjøpesummen, tilleggsarbeider + omkostninger betales ved overtagelse.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

GARANTIER

Selgeren skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten iht. bustadoppføringsloven § 12. For perioden frem til overtagelse skal garantien være på minst 3 % av vederlaget. Fra overtagelse og frem til 5 år etter overtagelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget.

Dersom selger stiller § 47 garanti, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskrivning av renter opphører.

Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

SIKKERHETSSTILLELSE

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr. 45 millioner. Enkeltaker er forsikret inntil kr. 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr. 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

AREALANGIVELSER

Det vises til spesifisert prisliste for prosjektet Kvernstua for arealer på den enkelte seksjon. Arealer pr. bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom, men inkludert innvendige vegger og sjakter i leiligheten. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

AREALANGIVELSER PÅ PRIVATE UTEAREAL

For balkonger, markterrasser og eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar eiendommen.

LIGNINGSVERDI/EIENDOMSSKATT

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Det er innført eiendomsskatt i Nittedal kommune. Eiendomsskattesatsen for Nittedal er i 2018 på 2,5 promille.

FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

BELIGGENHET

Kvernstua ligger høyt og fritt omgitt av flotte grøntarealer omsluttet av den vakre Ørfiskebekken. Prosjektet ligger i naturskjønne omgivelser med Marka i umiddelbar nærhet med gode rekreasjonsmuligheter. Det er kort gangavstand til Mosenteret med godt servicetilbud. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon i form av buss og litt over en kilometer til togstasjonen.

VEI, VANN OG AVLØP Offentlig

UTLEIE

Boligen kan fritt leies ut.

ODEL OG KONSESJON

Det hviler ikke odels- eller konsesjonsplikt på eiendommen.

OMSORGSBOLIGER

De to nederste etasjene i bygg A er avsatt til omsorgsboliger/bofelleskap for beboere med nedsatt funksjonsevne. Som en del av dette vil Nittedal kommune ha en personalbase for deres bemanning. Omsorgsboligene vil bli organisert i et eget borettslag som vil inngå som en seksjon i sameiet.

TILVISNINGSAVTALE

Det er inngått tilvisningsavtale med Nittedal kommune for inntil 10 leiligheter i prosjektet, samlet for byggetrinn 1 og 2.

HEFTELSE

Tinglyste forpliktelser og rettigheter:
Dok.nr. 1827/3-1/8 tinglyst 01.08.1827: Utskifting
Dok.nr. 1907/149-1/8 tinglyst 23.10.1907: Skjønn:
Rettighetshaver: Oslo Vannforsyning
Dok.nr. 1932/58-2/8 tinglyst 25.05.1932:
Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Televerket.
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Dok.nr. 2018/800395-1/200 tinglyst 25.05.2018:
Utbyggingsavtale.
Rettighetshaver Nittedal Park AS

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

MEGLERPROVISJON

Meglernes vederlag er avtalt til kr. 41.250,- pr. enhet inkl. mva.

UTLEGG (BETALES AV OPPDRAGSGIVER)

Selger dekker følgende utlegg til megler:
Selgers tinglysingskostnader: Kr. 525,-
Oppgjørstjenester: Kr. 5.000,- inkl. mva pr. enhet.
Grunnboksutskrift: Kr. 199,50,- pr. utskrift.

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

SELGERS FORBEHOLD

Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 31.03.2019 dersom ikke 35% av seksjonene (33 leiligheter) er solgt samt at Selgers styre ikke har besluttet byggestart. Videre kan Selger kansellere dersom nødvendig tillatelse fra kommunen ikke gis innen samme frist. Selger tar forbehold om åpning av byggelån og tilsagn om tilfredsstillende entreprisekontrakt. Selger skal skriftlig meddele Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig. Dersom kansellering ikke har skjedd innen 31.03.2019, anses forbeholdet bortfalt og Kjøpekontrakten er endelig. Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt innbetalt Kjøpesum inkludert renter. For øvrig kan ikke Kjøper fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen.

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Også omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Detaljprosjektering vil også avklare plassering og omfang av søyler.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger tar forbehold om eiendommens størrelse og endelige grenser inntil evt. kart- og delingsforretning er gjennomført.

Det tas videre forbehold om justering av eiendomsgrenser for eiendommen ved fradeling på bakgrunn av eventuelle krav fra offentlige myndigheter.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Tegninger og bilder i markedsføringsmaterieell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av teknisk beskrivelse samt kontraktstegninger.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller liknende nødvendige erklæringer.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til selger på kr. 30.000,- inkl. mva.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg rettet til å fordele samt organisere boder, uteareal utenfor boliger i 1. etasje og parkeringsplasser. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Det tas forbehold om feil i salgsoppgaven.

ADKOMST MED BIL
Fra Gjelleråsen følg Rv ca. 7,5 km, ta til venstre i rundkjøringen etter Mosenteret og følg Kvernstu-

veien ca. 500 meter. Tomten er merket med skilt.

SALGSPROSESSEN

Boligene selges til faste priser. Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Selger har rett til å endre priser på usolgte boliger til enhver tid.

I de tilfeller der salgsprospektet og salgsoppgave avviker fra hverandre, er det salgsoppgaven som er gjeldende. Salgsoppgaven benyttes som vedlegg til bindende kjøpstilbud og er å regne som et bindende juridisk dokument.

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- Byggebeskrivelse datert 31.08.2018
- Plantegning datert 29.08.2018.
- Fasade-, snitt- datert 03.09.2018.
- Situasjonsplan/utomhusplan datert 22.03.2018
- Grunnbokskrift datert 30.08.2018
- Utkast sameievedtekter datert 04.09.2018
- Vedtekter garasjesameie 04.09.2018
- Utkast budsjett datert 04.09.2018
- Standard kjøpekontrakt
- Salgsoppgave 03.09.2018
- Salgsprospekt datert 04.09.2018
- Reguleringsplan m/bestemmelser datert 20.11.2017
- Bustadoppføringslova

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg. Salgsoppgavedato: 03.09.2018

VIKTIG INFORMASJON

LOWERKET

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.

Selger plikter å stille garanti etter bustadoppføringslova §12 når selgers forbehold er bortfalt, og senest før faktisk oppstart for byggearbeidene. Det vises her til selgers forbehold om at selger er ikke bundet av kontrakten dersom ikke 35% av seksjonene regnet i verdi er solgt og/eller dersom nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene ikke er gitt innen 31.01.2019.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøper som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Likningsverdi

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

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 ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelse som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

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

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

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon i henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering

mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for (ikke linjeskift her) medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. (ikke nytt avsnitt)

Dersom nevnte parter ikke oppfylder lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131-136 kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

BEBYGGELSENS AREALER

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendige vegger og sjakter i leiligheten. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

FINANSIERING

Som et av landets største finanskonsern tilbyr

Nordea alle typer banktjenester til konkurranse-dyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådsgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din lånefore-spørsel. Privatmegleren mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til Nordeas lånekon-sulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige bud.

Budet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist.

Budet skal inngis på Privatmegleren Nyeboliger sitt budskjema påført din signatur.

Samtidig med at du inngir bud må du legitimere deg. Bud kan legges inn via Privatmeglerens "gi budknapp" som finnes på Privatmegleren.no/ eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler, per e-post eller per SMS. E-postadressen og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsopp-gaven.

Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt bud kommer frem til megler. Megler vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om budet er mottatt.

Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.



BYGGEBESKRIVELSE

Kvernstua

GENERELT

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

Det kan forekomme avvik mellom byggebekrivelsen, annonser, nettsider, plantegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Denne leveringsbeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av leilighet.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc. Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene. Det foreligger Rammetillatelse for prosjektet iht. Plan – og bygningsloven av 2010, med siste

endringer innført i 2017 (TEK17).

KONSTRUKSJON/BYGNING

Bygningen utføres med bærekonstruksjoner i plassstøpt og/eller prefabrikerte elementer av betong og stål. Alle utvendige metallkonstruksjoner leveres overflatebehandlet. Innvendig rekkverk leveres i stål/aluminium/tre. Det leveres fotskraperist ved hovedinngangsdør. Takrenner, sålebensbeslag etc. etter arkitektens valg. Tak tekkes med folie eller takpapp. Taktekking tilpasses bruken der hvor takterrasse skal bygges. Klimaveggene utføres dels med bindingsverk, dels med betong isolert med mineralull. Teglstein og trepanel er hovedmaterialer i fasader, men det kan også bli innslag av andre materialer som; puss, fasadeplater og betong med eller uten behandling.

Vinduer/vindusdører leveres som trevindu med 2-lags energiglass, malerbehandlet fra fabrikk i en farge, og med aluminiumskledning utvendig. Støydempet utførelse iht. forskrifter for støybelastede fasader. Solavskjerming leveres ikke. Overflater på balkongdekker leveres i primet betong, alternativt med tretremmer oppå. Gulv på takterrasse leveres med impregneret treverk eller betongheller. Rekkverk oppføres i glass eller med metallspiler. Balkongdekkene betraktes som utvendige konstruksjoner og vil ha falloppbygning-

for vannavrenning. Mindre ansamlinger av vann vil kunne opptre på overflaten etter regnvær. Innvendige vegger utføres av stålstendere med gipsplater. Leilighetskillevegger er betongvegger eller lydvegger bygd opp av stål og gips. Alle innvendige vegger isoleres. Himling er sparklede og malte betongelementer med synlige V-fuger. Nedforede himlinger er gipsplater som skjøtsparkles og males. Himlingshøyde ca. 2,5 meter, og ca. 2,2 meter i områder med nedforing.

INNVENDIG STANDARD OVERFLATER SOVEROM, STUE, ENTRÈ, KJØKKEN OG BOD.

Gulv: 14mm eikeparkett 3 stavs hvitpigmentert. Vegger: Malt gips eller betong
Himling: Betong med synlige v-fuger, og sparklet/ malt gips der det er nedforede himlinger. Ikke taklist i himling.

NEDFORET HIMLING/INNKASSING

Tekniske rør og kanalføringer vil i varierende grad bli montert i taket og langs vegger. Rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger og helt eller delvis i nedforede himlinger, fortrinnsvis i entre, bad og over kjøkkenskap. Det gjøres oppmerksom på at innkassinger ikke er vist på salgstegning. Tekniske føringer i bod skjules ikke. Det leveres nedforet himling i gang og på bad/WC, samt eventuelt andre steder ved behov. I

nedforet himling i gang og på bad/WC leveres innfelt downlights.

Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som del av overflater der konstruksjonen blir montert.

GULLISTER/GERIKTER

Fotlister og gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig malt fra fabrikk, farge: hvit. Taklister leveres ikke.

Det vil være synlige spikerhull i gerikter og listverk.

INNVENDIGE DØRER

Disse leveres som hvite, glatte med vridere av stål, med 9 mm flat terskel i eik.

KJØKKEN

Det leveres kjøkkeninnredning av kvalitet Sigdal UNO eller tilsvarende fra annen anerkjent leverandør.

Svingbar tut og avstengingsventil for oppvaskmaskin.

Det presiseres at plantegningene i prospektet og vedlagt kontrakt kan avvike fra faktisk leveranse. Plassering av utstyr og enkeltelementer i kjøkken kan bli endret, men omfanget av kjøkkeninnredning vil være i tråd med plantegningen. Videre kan ventilasjonskanaler enkelte steder komme inn i overskap. Det leveres oppvaskbenk med stålbeslag. Dempere i skap og skuffer er en del av leveransen. Det leveres integrert oppvaskmaskin med front og integrert ovn i rustfritt stål samt induksjonstopp. Det er avsatt plass og forberedt for frittstående kombinert kjølfrysenskap.

GARDEROBE

Garderobeskap leveres med hvite, glatte fronter. Det leveres 1 meter skap pr. sengeplass iht. plantegning. Skaphøyde 2100 mm.

BAD

Dusjarmatur leveres montert på vegg. Dusjvegger er av glass. Badekar leveres ikke, men er mulig som tilvalg der det er avsatt plass for dette. Det leveres servant med underskap samt speil over servant. Belysning over speil. Innredning leveres som vist på salgstegninger. Opplegg for og plass til vaskesøyle. Det må benyttes kondensørkrommel.

Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Toaletter leveres vegghengt med «soft close» sete.

Keramiske fliser på vegger i format 20x40 farge grå med matt overfalte. På gulv 20x20 fliser i samme farge, på gulv i dusjsone fliser i samme farge, men med mindre format.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHETEN.

Leveres i fabrikkmalt utførelse med FG-godkjent sylindrelås og dørkikkert, bredde 1 m. Hovedinngangsdør til bygget leveres i lakkert aluminium med glassfelt.

Det leveres nøkkelsystem til ytterdører i leilighetene.

Automatisk døråpner på hovedinngangsdør.

TEKNISKE ANLEGG VENTILASJON

Det blir balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leilighetene. Det kan bli synlige kanalføringer i bod. Ventilatorer for inn og utluft vil bli montert i vegger og tak i forhold til en hensiktsmessig

plassering. Ventilene bygger ut fra innvendig veggflate/takflate.

Ventilasjonsaggregatet kan være plassert over komfyr/kjøkkenhette, eller i bod eller over himling.

Det leveres forskriftsmessig ventilasjon i kjeller/garasje, trapperom, fellesrom og boder.

SANITÆR

Det monteres ett greps blandebatteri til servanter i kvalitet Hans Grohe/Oras Safira eller tilsvarende. Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, og opplegg for vaskemaskin på bad. Stoppekran monteres i hver leilighet. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordelerskap for leilighetenes røranlegg og leilighetens varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/bad/soverom.

OPPVARMING

Oppvarming skjer med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken/gang. På bad er det elektrisk gulvvarme. Det legges opp slik at det senere kan monteres målere i hver leilighet for registrering og avregning av forbruk av vannbåren energi til tappevann og oppvarming.

ELEKTRISK

Leveres i henhold til forskrift NEK 400, 2010. Sikringskap med automatsikringer i hver leilighet. Måler plasseres i felles fordelingskap. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unntatt er fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden, samt eventuelt føringer i lyd/brannvegger.

Det leveres belysning under overskap på kjøkken, over servanter i bad/WC, downlights i nedforet himling på bad/WC og i gang, samt utenpåliggende i tak i innvendig bod.

Det leveres 230V enfaset anlegg i leiligheten. Det leveres komfyrvakt på kjøkken.

Det leveres 1 stk. utelampe og 1 stk. stikkontakt på balkong/terrasse.

TV/RADIO/TELEFON

Det leveres 2 uttak for bredbånd/TV i hver leilighet, ett i stuen og ett i soverom. Utbygger inngår kollektiv avtale med bredbåndsløseleverandør som overføres til sameiet. Samme uttak kan også benyttes for telefon. Det leveres IKT skap for plassering av ruter, modem etc.

PORTTELEFON

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og dørtelefonlegg med automatisk låsåpner i hver leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet. Dørtelefonlegg har bilde-/tale- og lyttefunksjon.

BRANNSIKKERHET

Byggene leveres med bolig-sprinkling, samt brannslukningsutstyr og røykvarslere i henhold til forskrifter.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter kan bli endret noe i plassering og størrelse når endelig tekniske tegninger foreligger. Slike endringer gir ikke kjøper rett til endringer i kjøpsbetingelser.

FELLESAREALER INNGANGSPARTI/TRAPPEROM/KORRIDOR

I inngangsparti leveres fliser. Trapperom og felles korridor leveres med banebelegg/fliser avhengig av utbyggers valg. Vegger og himling/system-himling leveres i malt utførelse.

Postkasser plasseres ved hovedinngang.

HEIS

Alle leilighetsplan er tilgjengelig med bæreheis fra garasjeplan og inngangsplan.

PARKERINGSGARASJE

Gulv: Asfalt- eller betongdekke, p-plasser merkes opp og nummereres.
Vegger: Støvbundet, ubehandlet betong
Himling: Støvbundet, ubehandlet betong/garasjehimling. For kjøp av parkeringsplass, se prislisten. Motorisert garasjeport med automatisk åpning. Det leveres 1 stk. garasjeportåpner pr. p-plass, alternativt åpning med mobiltelefon.
Laveste fri etasjehøyde er ca. 2,20 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegg på deler av P-plassene kan høyden være lavere. Det vil bli synlige tekniske ledningsanlegg på vegger og i tak, også inne i boder.

Utbygger forbeholder seg retten til plassering, fordeling og endring av p-plasser.

Organisering av parkeringsplasser er ikke endelig besluttet. Ett alternativ er at det organiseres som fellesareal med bruksretter regulert i sameiets vedtekter, alternativt tilleggsdel til seksjon. P-anlegget kan også bli organisert som en separat næringsseksjon hvor de som kjøper garasje får en eierandel.

Det vil bli mulighet for å kjøpe ladeuttak Type 2

for el-bil som tilvalg, med måling på hvert uttak.

UTOMHUS

Utomhusarealene vil bli levert med kombinasjon av gress, beplantning, ulike typer belegg, lekearealer, belysning mm. Adkomst, kjøreveier og gjesteparkeringsplasser asfalteres.

Snøsmelteanlegg foran inngangsparti og garasjeport.

Byggene leveres med utekraner på bakkeplan. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for fellesarealer og utomhusarealer.

AVFALLSHÅNDTERING

Det vil bli etablert avfallsanlegg i henhold til ROAF's retningslinjer med avfallsstasjoner ute på terreng.

BODER

I tillegg til bod eller skapplass inne i leiligheten får hver enkelt leilighet 1 stk. sportsbod i tilknytning til garasjekjeller på ca. 5 m² for leiligheter over 50 m² og 2,5 m² for leiligheter under 50 m². Hver bod leveres med nettingvegger til tak/himling og dør som kan låses med hengelås. Bodvegger mot garasjekjeller leveres som tette vegger som føres til tak/himling.

Det avsettes område, ute på bakkeplan eller inne, for felles sykkelparkering. Det vil bli etablert felles bod for smøring av ski, reparasjon av sykler ol i p-kjeller. Utbygger forbeholder seg retten til plassering, fordeling og endring av boder.

TILVALGSMULIGHETER

Avhengig av byggarbeidenes fremdrift, vil den enkelte kjøper ha anledning til å foreta tilvalg i

sin leilighet. Tilvalg vil bli håndtert av utførende entreprenør.

Det blir gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger innenfor følgende kategorier.

- Alternative overflater i kjøkken-/bad- og garderobeinnredning fra prosjektets leverandør (tilkoplingspunkter for EL og Vann/avløp kan ikke endres)
- Ekstra EL- punkter, telefon- og TV-kontakter (ledning kan bli trukket åpent)
- Belysning
- Sanitærutstyr
- Alternative typer fliser
- Andre farger på vegger
- Alternative typer parkett
- Badekar på bad der dette er mulig
- Ladepunkt for el-bil på parkeringsplass i kjeller.

Entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene påbegynnes utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendig for gjennomføringen av prosjektet uten at den generelle standarden forringes. Eksempelvis kan dette være som følge av offentlige pålegg, eller nødvendige tilpasninger i prosjektet.

Leilighetene er tilpasset TEK 17. Salgstegninger kan vise møblering og plassering av løse innredningsdetaljer som må flyttes for at kravene til tilgjengelighet for rullestol skal være oppfylt. Det foreligger egne kontraktstegninger som samsvarer med TEK 17, dvs. innredet slik at rullestol kan

manøvreres i alle rom for leiligheter hvor dette er et krav.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Kvernstua

Lillestrøm, den 31.08.18

VÆR SMART - TENK NYTT!

DET ER IKKE ALLE SOM ER KLAR OVER
HVOR STORE FORDELER DET ER Å KJØPE NY
BOLIG FREMFOR GAMMEL.



LAVE OMKOSTNINGER

Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

FORUTSIGBARHET OG GARANTI

Ved å kjøpe av bolig under oppføring, må budstadoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

BEDRE STANDARD OG MINDRE VEDLIKEHOLD

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK10 bygges det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, flere el-uttak, større heisrom og høyere krav til brannsikkerhet m.m. Det er også krav til tilgjengelighet for rullestol.

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

Å STARTE MED BLANKE ARK ER ALLTID SMART

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene - du og din nye leilighet starter med blanke ark, sammen!



NOTATER

MEGLER
PrivatMegleren

Ingunn Iselin Husebø
Jurist/prosjektmegler
M: 928 06 232
E: Ingunn.Iselin.Husebo@privatmegleren.no

Tom-Richard Seim
Megler
M: 982 04 222
E: Tom-Richard.Seim@privatmegleren.no
www.privatmegleren.no

Susanne Fleime
Megler
M: 975 41 605
E: sf@privatmegleren.no

DESIGN / LAYOUT / FOTO
Voice Reklamebyrå
www.voice.as

3D BILDER
EVE images
www.eve-images.com





MITT
KVERNSTUA
BO / LEV / NYT

www.kvernstua.no