



TREHUSENE

L Ø K E N Å S E N

2. SALGSTRINN

Velkommen til Trehusene i Fetsund. Et helt naturlig valg.

TREHUSENE

L Ø K E N Å S E N

2. SALGSTRINN



Trehusene vil bli et helt nytt og helt annerledes boligtilbud på Fetsund. Moderne, innovativt, lyst; alt du forventer av en moderne bolig vil være på plass. Den virkelig store forskjellen vil du likevel oppdage med én gang du ser byggene for første gang – de er konstruert av tre, fra bærebjelker til kledning. Vi snakker ikke om et tradisjonelt trehus bygget i stor størrelse – her er kombinasjonen av treets unike egenskaper som bygningsmateriale og moderne byggteknologi utnyttet maksimalt.

BoligPartner

SALGSTRINN 2

SALGSTRINN 1

EN BOLIG Å BLI STOLT AV

Skråavstivere og dragere blir et synlig og svært spennende visuelt element i eksteriøret, fra bjelker i takkonstruksjonen til konstruktiv avstivning i balkong og gavlfasade.

Trehusene blir BREEAM-sertifisert, en klassifisering forbeholdt bygg som tilfredsstillende de aller høyeste krav til miljø og energieffektivitet i alle ledd – fra planlegging til vedlikehold. Dette preger bygget fra kjeller til tak; byggene er utstyrt med solcellepanel og svært effektive varmepumper.

Dette vil gjøre langt mer enn å se bra ut på papiret: Kombinasjonen av varmepumper og solceller vil spare og produsere nok energi til å dekke samtlige leiligheters årlige varmtvannsbehov. Trehusene vil bli kledd med royal-impregnerert panel, en teknikk som gjør at treverket fint kan klare seg uten vedlikehold i opptil 20 år – også dette er svært miljøvennlig. Du blir ikke bare boende i naturen, du blir med på å ta vare på den. Trehusene vil bli et hjem du er stolt av å bo i.

Det nye nabolaget ditt blir i en perfekt størrelse.
Lite nok til at alle kan bli kjent med alle, og stort nok
til at alle kan bli litt ekstra godt kjent med noen.



LEILIGHETER TILPASSET ALLE LIVSSITUASJONER

For en utbygger er det Alfa og Omega å føle pulsen på markedet, og tilpasse seg kundenes ønsker og behov. Derfor vil salgstrinn 2 i trehusene skille seg litt fra det første salgstrinnet. Vi legger opp til en løsning med flere to- og treromsleiligheter, hvor det også blir balkong i gavlene. Det blir 19 leiligheter i alt, som vil variere i størrelse fra 37 til 98 kvadratmeter. Ønsker du leilighet med armslag, skal du få det her også. Her kan alle finne en leilighet som passer.

Muligheten for å bestemme uttrykket på sin egen leilighet er selvsagt til stede, eksempelvis kan størrelsen på baderommene i de større leiligheten justeres i forhold til hverandre.

Det blir også en felles, romslig takterrasse – grille, trene eller nyte utsikten og en bok? Her kan du gjøre alt mulig, og ha glede av alt du gjør. Det nye nabolaget ditt blir i en perfekt størrelse, med 35 enheter fordelt på 2 bygg.



I Trehusene er kombinasjonen av treets unike egenskaper som bygningsmateriale og moderne byggteknologi utnyttet maksimalt.

EN UTSIKT DU SKAL SE LENGE ETTER

Utsikten fra den nye leiligheten din blir storslått. Glomma og Øyeren ligger som speil like nedenfor, mot horisonten strekker de skogkleddede åsene i Romerike og Nordmarka seg mot horisonten. Det blir likevel ikke et klinisk rent utsyn ribbet for natur,- en hensynssone på nedsiden sørger for at noen vakre furutrær får bli værende. Dette skaper spennende perspektiver.

Soverom vender mot øst og morgensol, kjøkken og stue ligger mot sør og vest – noe som gir fantastiske solforhold.



Trehusene vil bli kledd med royal-impregnert panel, en miljøvennlig teknikk som gjør at treverket fint kan klare seg uten vedlikehold i opptil 20 år. Du blir ikke bare boende i naturen, du blir med på å ta vare på den – Trehusene vil bli et hjem du er stolt av å bo i.



3D-illustrasjoner er veiledende og kan avvike fra virkeligheten.

DET MODERNE, OMSLUTTET AV DET ORIGINALE

Leilighetene vil ha akkurat den høye standarden du forventer. Eikeparkett og opplegg for allsidig og spennende belysning på kjøkken, stue og soverom.

Badene vil ha tidsriktige fliser på veggene, vegghengt klosett, nedsenket dusjnise i herdet glass, godt med skaplass og vask med armatur i lekkert design. På badene blir det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Kjøkkeninnredningen blir av svært god kvalitet, komplett med god skaplass og hvitevarer med induksjonstopp. Hvitevarene vil også ha høyeste energisertifisering; dette er et gjennomgående tema som tas på alvor. Kjøkken og spiseplass blir liggende i nærheten av de store vinduene, lyset fra himmelen rett utenfor blir en av dine viktigste lyskilder.

Gleden du får av å se ut vil også bære preg av den spennende arkitekturen; dragere og forsterkninger av trevirke skape spennende, trekantede vinduer og vinkler på terrasse- og balkongfasader. Leilighetene vil også ha innvendig bodplass, her skal du få plass til alt av tur- og treningsutstyret ditt.

Trehusene får en effektiv adkomst til leilighetene fra innsidene av husene.



3D-illustrasjoner er veiledende og kan avvike fra virkeligheten.



Det blir også en felles, romslig takterrasse – grille, trene eller nyte utsikten og en bok? Her kan du gjøre alt mulig, og ha glede av alt du gjør.

Gleden du får av å se ut vil også bære preg av den spennende arkitekturen; dragere og forsterkninger av trevirke skape spennende, trekantede vinduer og vinkler på terrasse- og balkongfasader.



Kjøkken og spiseplass blir liggende i nærheten av de store vinduene, lyset fra himmelen rett utenfor blir en av dine viktigste lyskilder.

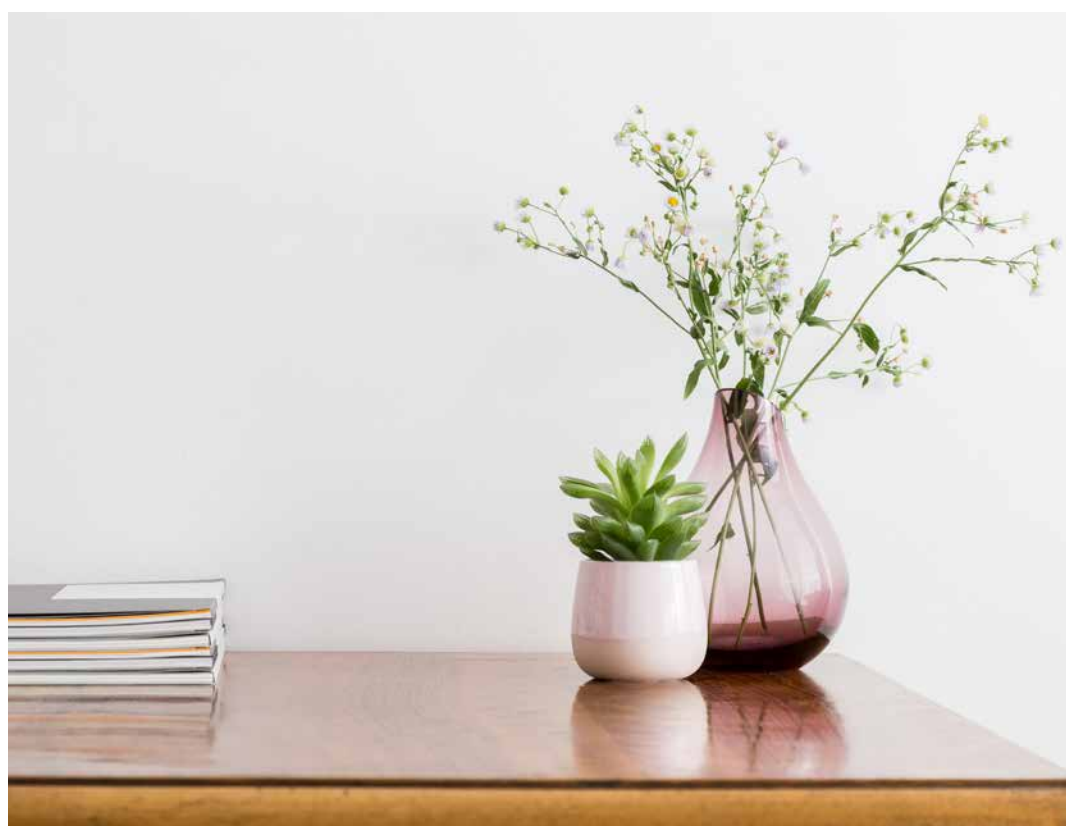




ET HJEM MED MATERIALER FRA NATUREN. BELIGGENDE I DEN

På utsiden av Trehusene vil nærheten og slektskapet til naturen forsterkes. Bak husene ligger det en stor naturtomt med synlige granittfelt, mose og lyng. De samme plantene vil bli sådd mellom husene og uteområdene, slik at skillet mellom tomt, naturtomt og natur viskes vekk. Blomsterbed og utemøbler vil være med på å skape et vakkert, harmonisk uterom.

På sørsiden av byggene er det satt av et område til lekeplass, hvor barn også får mulighet til å glede seg over omgivelsene. Her kommer det også til å gå en grøntkorridor fra bygget og opp til skogen overfor.



RIKELIG MED PARKERINGS- MULIGHETER

I kjelleren følger det med en parkeringsplass per leilighet. Det blir også mulighet til å kjøpe en ekstra parkeringsplass; dette skjer via først-til-mølla prinsippet.

Det blir rikelig med oppstillingsplasser for sykkel, både utendørs og i kjelleren, og en egen bod på omtrent fem kvadratmeter til hver leilighet.



ET AKTIVT LIV – OG ET EGNET ROM SOM LEGGER OPP TIL DET

Et liv på Fetsund gir svært gode muligheter for aktiviteter, året rundt. Trehusene legger opp til et allsidig, aktivt liv, og dette blir merkbart helt ned til kjelleren.

Her blir det gjort plass til 2 rom øremerket for aktiviteter, både sommer som vinter. Et kombinert sykkelstue og skiprep-rom på 17 kvadratmeter, og et treningsrom på 30 kvadratmeter. Rommene blir utformet for oppgavene; hvitmalt vegger og tak i betong, og betonggulv malt i en praktisk gråfarge. På trimrommet blir det også varmekabler i gulvet, her skal det være fint å trene gjennom hele vinteren. I taket blir det LED-lys som styres av bevegelsessensor.

EL-SYKKEL, SKI OG STAVER? HER BLIR DET PLASS TIL ALT

Uten riktig innredning vil disse rommene aldri kunne utnytte potensialet sitt – derfor får sameiet 100 000,- kroner øremerket for nettopp dette formålet. Reparasjonsbukk for sykler, smøreprofiler for ski, verktøy og verktøyskap, tredemøller, spinningssykkel – markedet er fullt av gode tilbud, med smarte innkjøp vil denne summen rekke langt.

Trehusene vil få sin egen hjemmeside, hvor det for eksempel kan legges opp til bookingsystemer for treningsrommet.



HVOR GODE IDEER HAR BLITT SATT I LIVE

En utfordring med nybygg-prosjekter, er at fine og viktige tanker og idéer fort blir borte på veien. Mennesker kommer og går, og visjonene de hadde forsvinner når de gjør det.

Slik er det definitivt ikke her. Hele arkitektkontoret TAG er et produkt av ett kontors felles innsats. Alt fra reguleringsplan, til ideer, visjoner og tanker har vært med i alle ledd av prosessen. Dette blir hel ved.

TANKER FRA ARKITEKTEN

"Løkenåsen på Fetsund er BoligPartners nye satsing på moderne og bærekraftige boliger i tre. Dette gjenspeiles i alle ledd i prosjektet; fra arkitekturen, stedstilpassingen og byggenes identitet til tekniske løsninger og materialvalg. Både konstruksjon og fasadekledningen er i all hovedsak av tre.

I tillegg til å gi en stedstilhørighet, gjør dette at bygget er miljøvennlig og kortreist fra innerst til ytterst. Den konstruktive skråavstivningen gjenspeiler seg i de skrå linjene i vinduene, og er videre utviklet i balkongkonstruksjonene.

Bygningene er forskjøvet på eiendommen slik at det dannes et felles tun som er skjermet fra adkomsten og åpner mot utsikt og sol i syd og vest.

For å bryte opp fasadene, dempe fjernvirkningen av bygningsvolumene og gi rom på terrassene er balkonglivet brutt opp med vinkler. Alle balkonger vender seg mot det felles uterommet og balkongkonstruksjonene rammer inn utsikten fra hver leilighet. Takene har fått sin karakteristiske form fra sydvendte solcellepaneler i fortsettelsen av trappetårnene."

Audun Bødtker, TAG arkitekt as

Trehusene blir BREEAM-sertifisert, en klassifisering forbeholdt bygg som tilfredsstillende de aller høyeste krav til miljø og energieffektivitet i alle ledd.

Les mer om BREEAM på <http://ngbc.no/breeam-nor>



MODERNE OG NYTT. MED RØTTER I NOE VELDIG GAMMELT

Den første tømmerfløtingen på Glomma skjedde på 1300-tallet, og siden har tømmer og Fetsund vært knyttet sammen. Lukten av kvae og sagflis fra sagene som lå langs elva.

Synet av fløterne som utførte sin livsfarlige dans på tømmerstokkene med fløterhaker i hendene. Drønnet da isen gikk etter en kald vinter, larmen fra stokker kastet hulter til bulter av vannets ubegripelige krefter. Hviskingen av vinden i granskogen, den trygge vissheten om at trærne som vernet mot elementene også skaffet mat på bordet.

Alt dette er en del av Fetsunds historie. Og nå kan den også bli en del av din.

Tømmer og trevirke har
alltid vært en del av
Fetsunds historie.
Og nå kan den også
bli en del av din.



UTOMHUSPLAN



ARKITEKTTEGNING

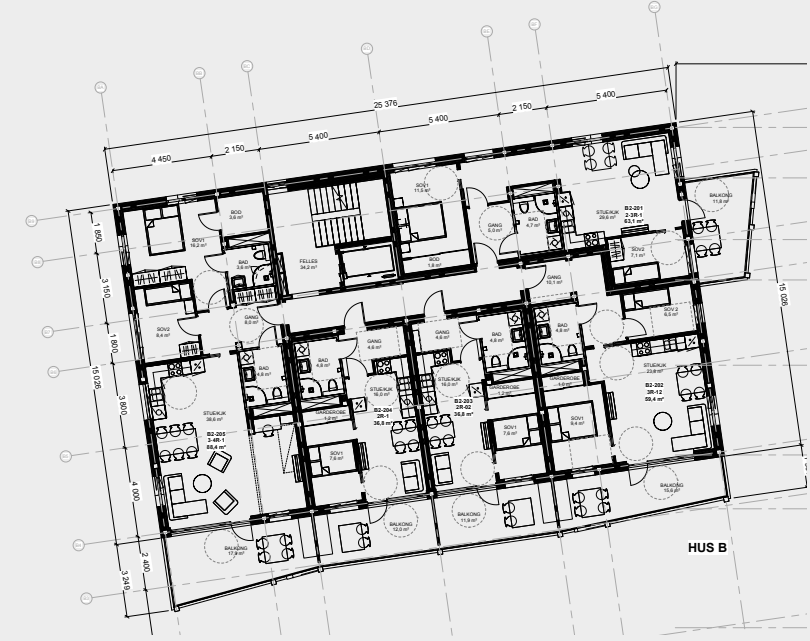


ETASJEPLANER

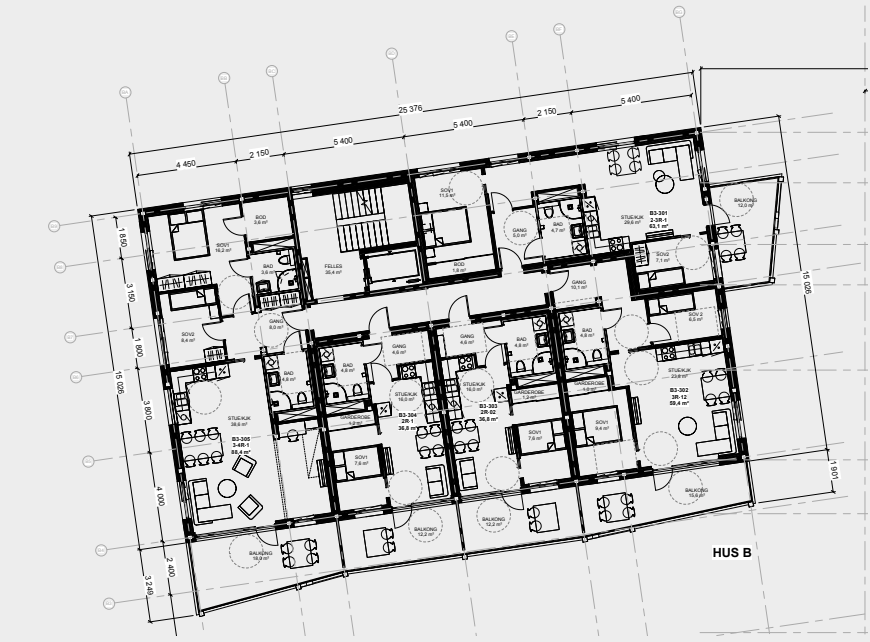
1. ETASJE



2. ETASJE



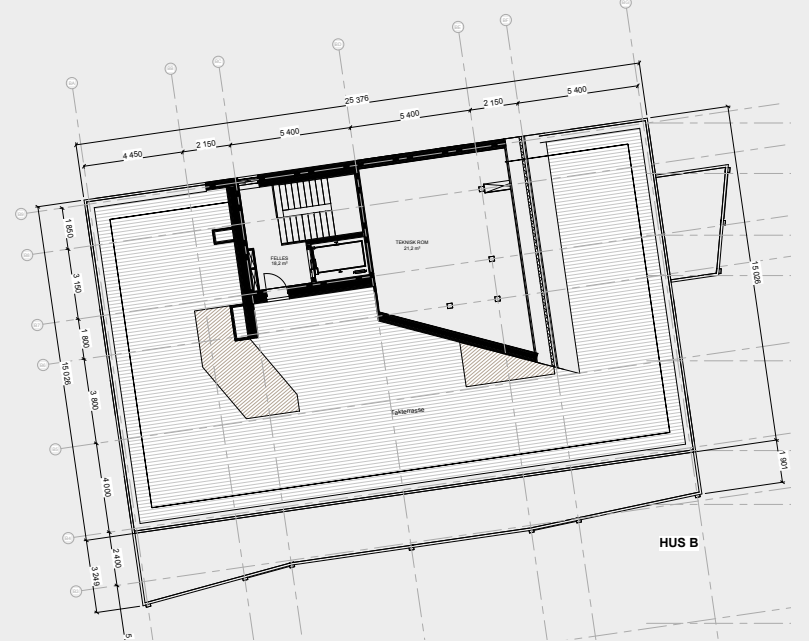
3. ETASJE



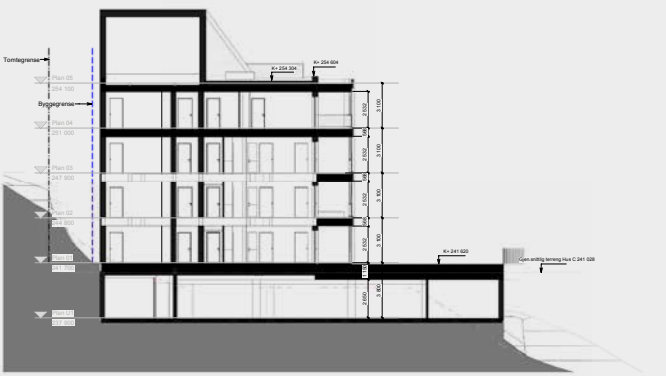
4. ETASJE



TAK



SNITT



FASADER



Hus B Fasade Nord Salg



Hus B Fasade Sør Salg



Hus B Fasade Vest Salg



Hus B Fasade Øst Salg





3. Illustrasjoner er veiledende og kan avvike fra virkeligheten.

PLANTEGNINGER

MERK:

Generelt vises det til forbehold i prospekt, vedlegg til kontrakt og kontrakt.
 Stiplet utstyr inngår ikke i leveransen.
 Det vil bli nedsenkede himlinger og kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg som ventilasjon og sprinkler i leilighetene. Typiske arealer som kan ha nedsenket himling er f.ks. bod, bad og gang. I arealer med nedsenket himling er minimum høyde 2200mm.
 Avvik fra viste løsninger samt de oppgitte arealer på boenheens totalarealer og de enkelte rom vil kunne forekomme

Tegninger er veiledende.
 Endringer kan forekomme.

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS 3940).

Nettoareal (NTA) er arealet mellom inside vegger for omsluttende bygningsdel (Taksstansens retningslinjer).

P-rom areal (P-rom) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har ikke inkludert sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom. Definisjoner og beregninger er basert på;
 - NS3940: 2012
 - Veiledning til NS3940: «bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig» fra 2012
 - Taksstansens Retningslinjer for arealmåling av bolig -2009.

PLANTEGNINGER

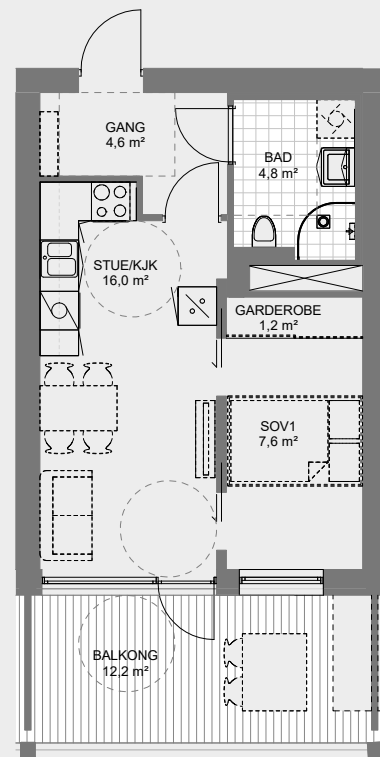
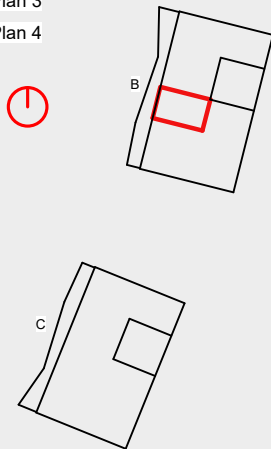
2-ROMS

PLANTEGNINGER

2-ROMS

Lokaliseringfigur:

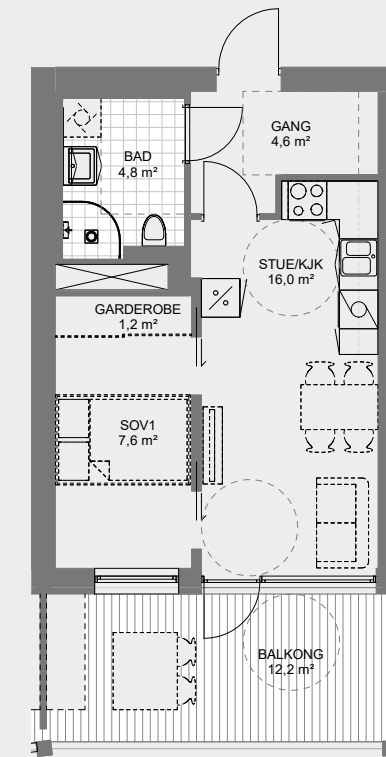
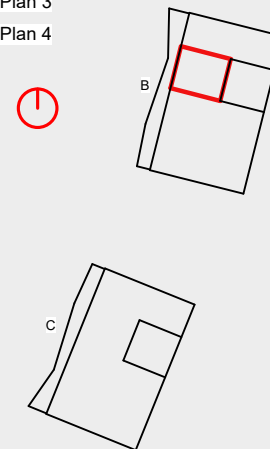
- Plan 1 ●
- Plan 2
- Plan 3
- Plan 4



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
2R-2	B1-103	36,8 m ²
		P-ROM
		35,6 m ²

Lokaliseringfigur:

- Plan 1 ●
- Plan 2
- Plan 3
- Plan 4



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
2R-1	C1-104	36,8 m ²
		P-ROM
		35,6 m ²

PLANTEGNINGER

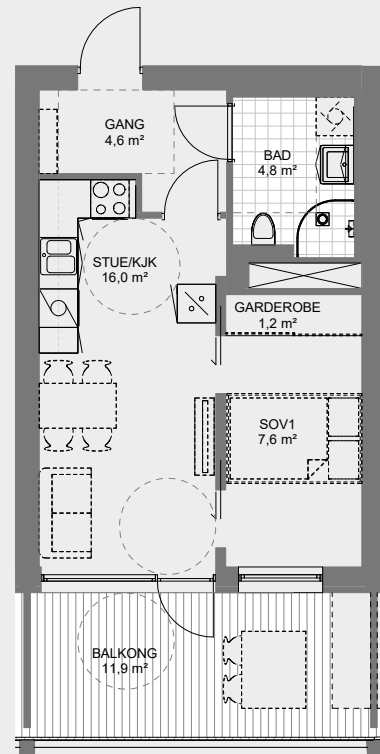
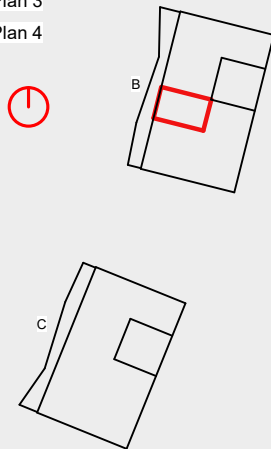
2-ROMS

PLANTEGNINGER

2-ROMS

Lokaliseringfigur:

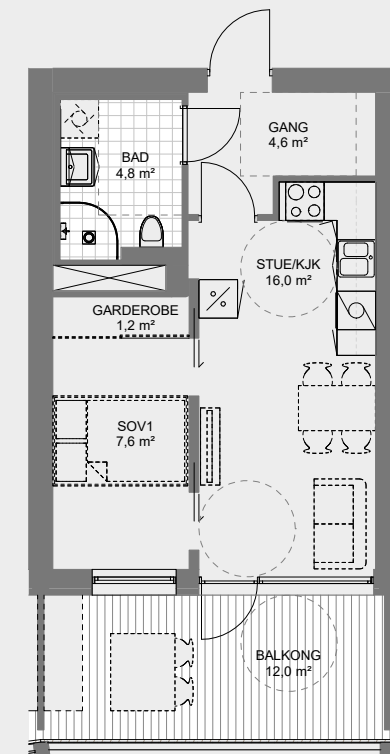
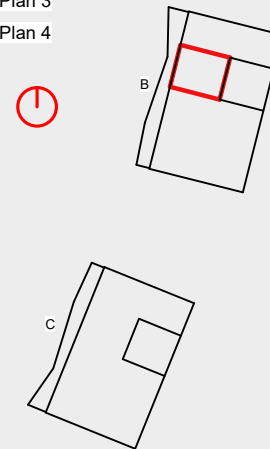
- Plan 1
- Plan 2 ●
- Plan 3
- Plan 4



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
2R-02	B2-203	36,8 m ²
		P-ROM
		35,6 m ²

Lokaliseringfigur:

- Plan 1
- Plan 2 ●
- Plan 3
- Plan 4



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
2R-1	B2-204	36,8 m ²
		P-ROM
		35,6 m ²

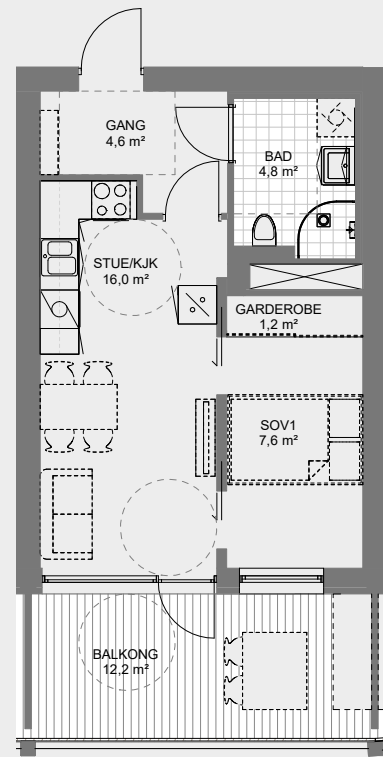
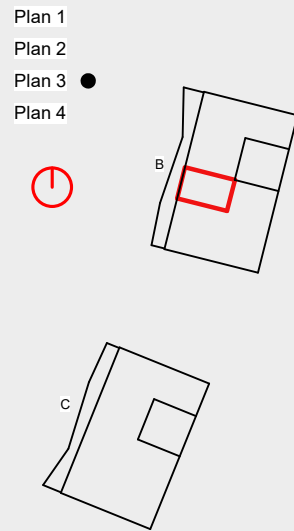
PLANTEGNINGER

2-ROMS

PLANTEGNINGER

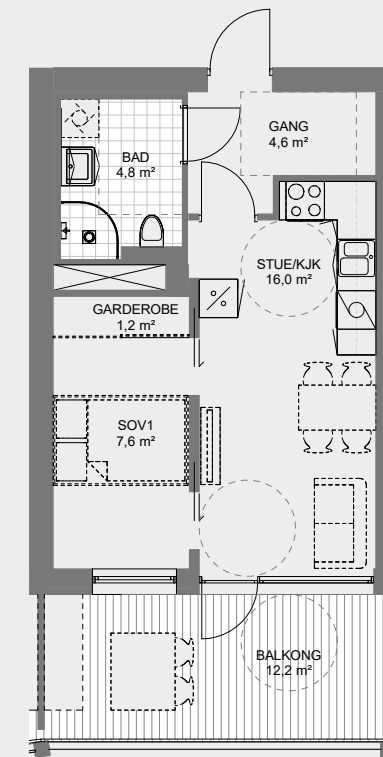
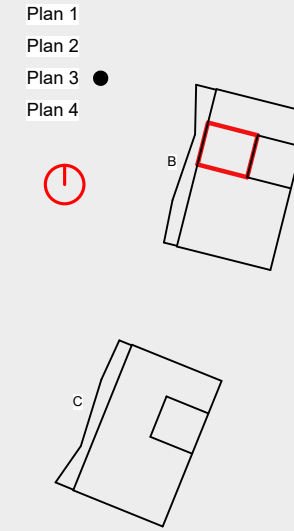
2-ROMS

Lokaliseringfigur:



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
2R-02	B3-303	36,8 m ²
		P-ROM
		35,6 m ²

Lokaliseringfigur:



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
2R-1	B3-304	36,8 m ²
		P-ROM
		35,6 m ²

PLANTEGNINGER

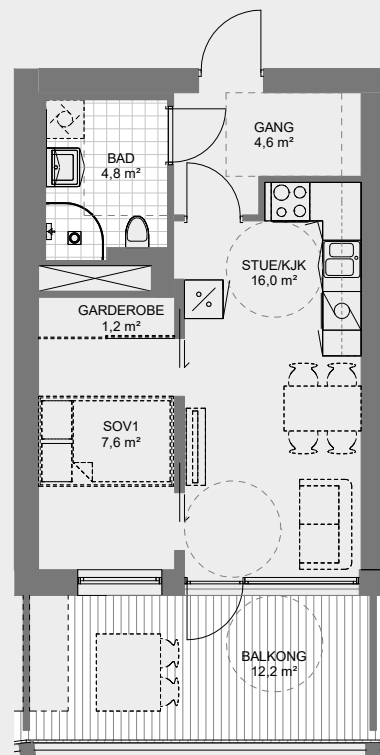
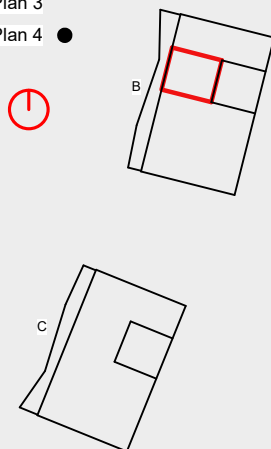
2-ROMS

PLANTEGNINGER

3-ROMS

Lokaliseringfigur:

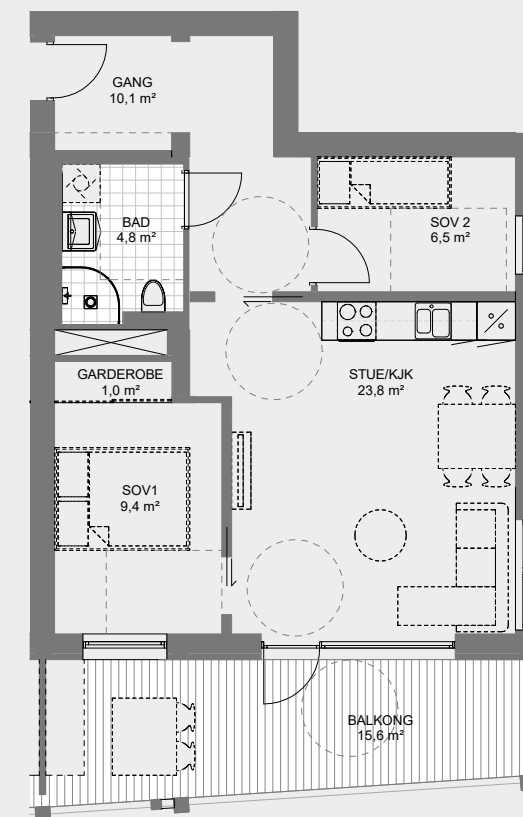
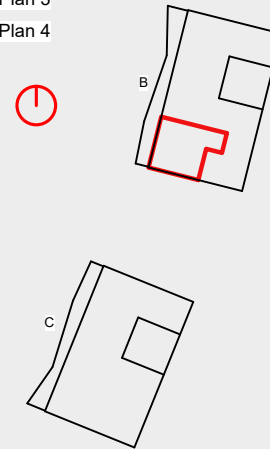
- Plan 1
- Plan 2
- Plan 3
- Plan 4 ●



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
2R-1	B4-403	36,8 m ²
		P-ROM
		35,6 m ²

Lokaliseringfigur:

- Plan 1 ●
- Plan 2
- Plan 3
- Plan 4



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
3R-12	B1-102	59,4 m ²
		P-ROM
		58,2 m ²

PLANTEGNINGER

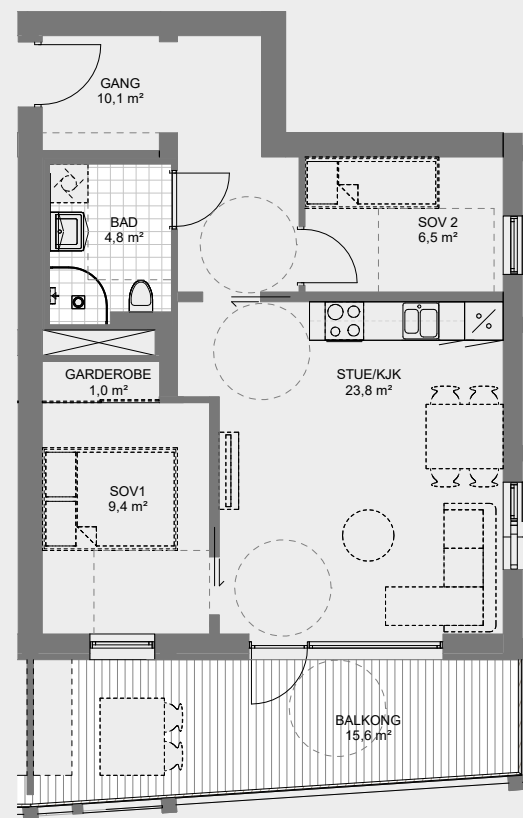
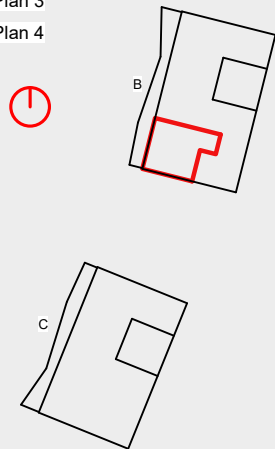
3-ROMS

PLANTEGNINGER

3-ROMS

Lokaliseringfigur:

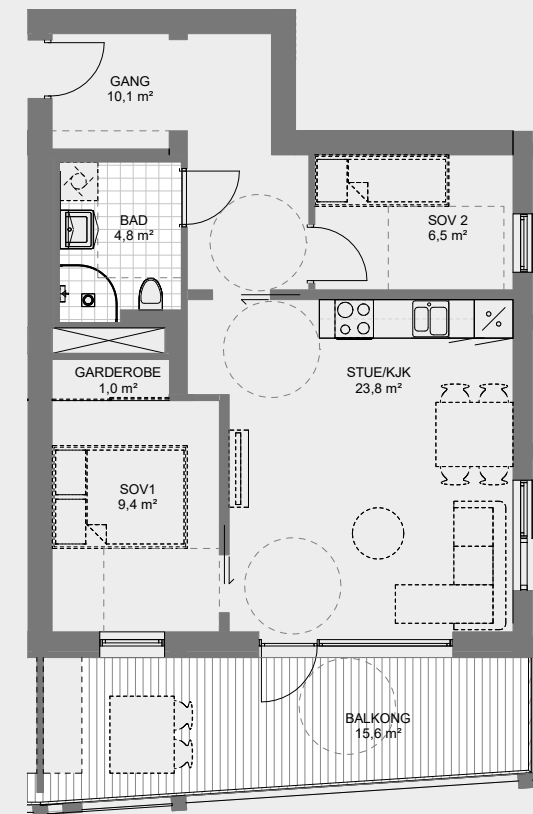
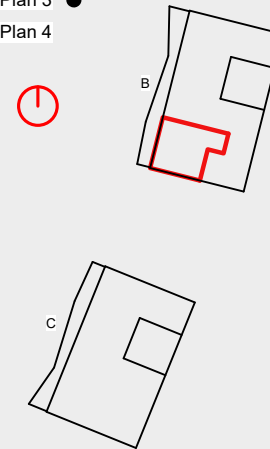
- Plan 1
- Plan 2 ●
- Plan 3
- Plan 4



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
3R-12	B2-202	59,4 m ²
		P-ROM
		58,2 m ²

Lokaliseringfigur:

- Plan 1
- Plan 2
- Plan 3 ●
- Plan 4



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
3R-12	B3-302	59,4 m ²
		P-ROM
		58,2 m ²

PLANTEGNINGER

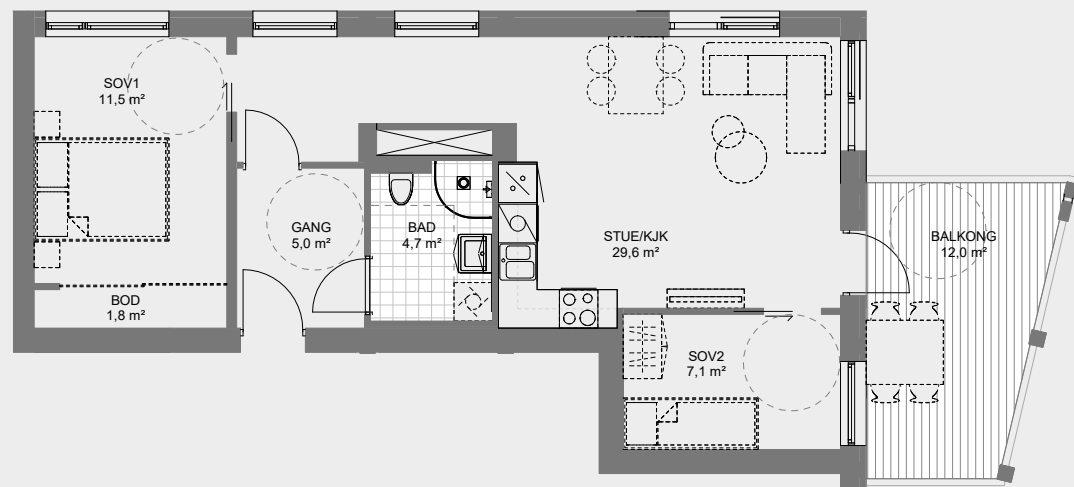
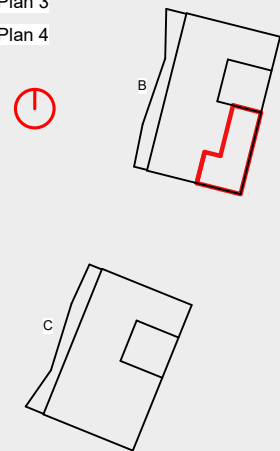
3-ROMS

PLANTEGNINGER

3-ROMS

Lokaliseringfigur:

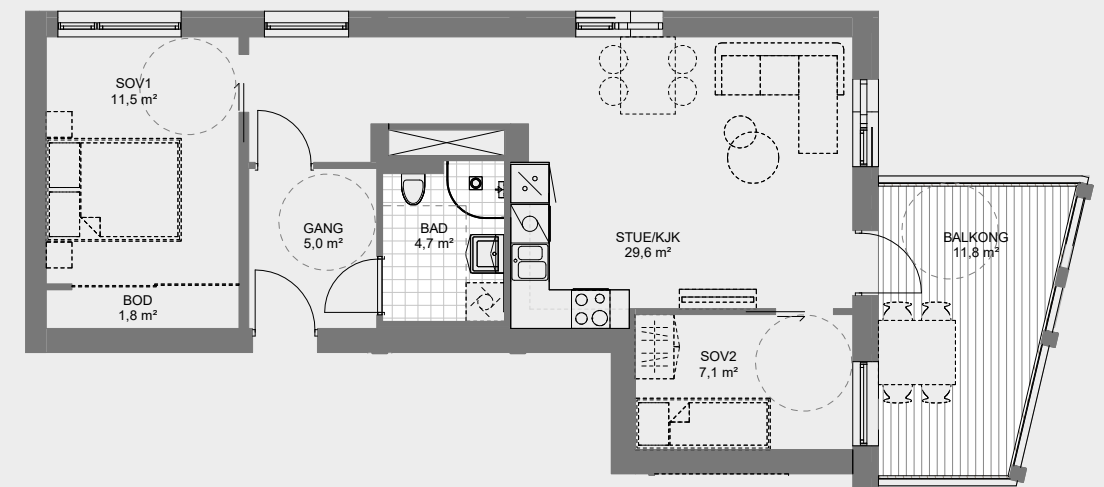
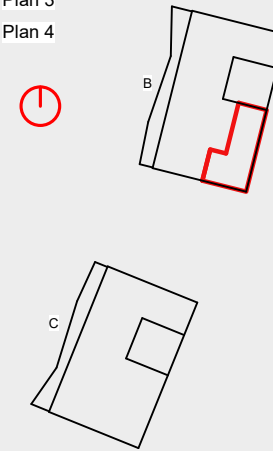
- Plan 1 ●
- Plan 2 ●
- Plan 3
- Plan 4



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
3R-01	B1-101	63,1 m ²
		P-ROM
		61,7 m ²

Lokaliseringfigur:

- Plan 1 ●
- Plan 2 ●
- Plan 3
- Plan 4



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
3R-01	B2-201	63,1 m ²
		P-ROM
		61,7 m ²

PLANTEGNINGER

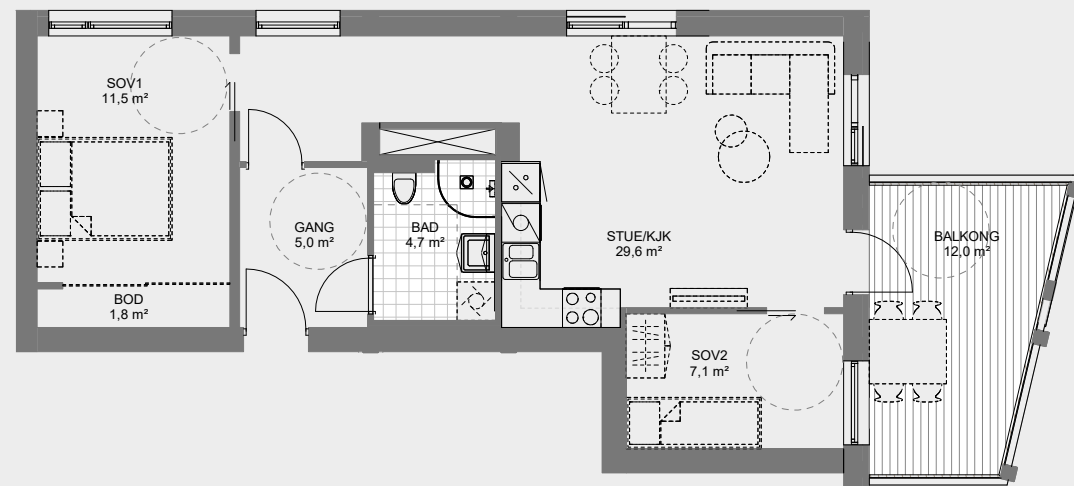
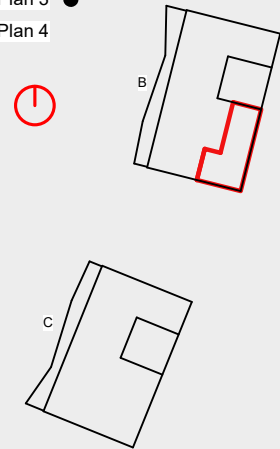
3-ROMS

PLANTEGNINGER

3-ROMS

Lokaliseringfigur:

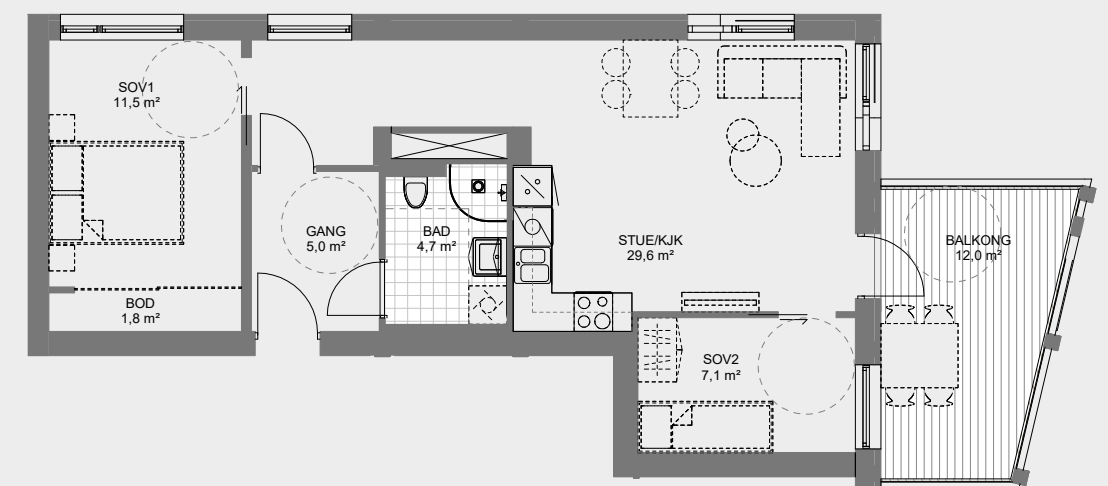
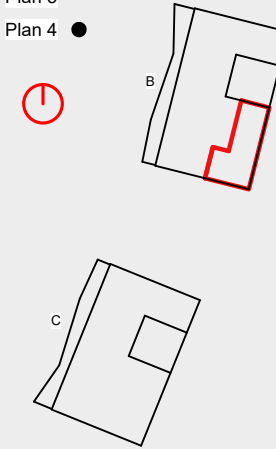
- Plan 1
- Plan 2
- Plan 3 ●
- Plan 4



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
3R-01	B3-301	63,1 m ²
		P-ROM
		61,7 m ²

Lokaliseringfigur:

- Plan 1
- Plan 2
- Plan 3
- Plan 4 ●



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
3R-01	B4-401	63,1 m ²
		P-ROM
		61,7 m ²

PLANTEGNINGER

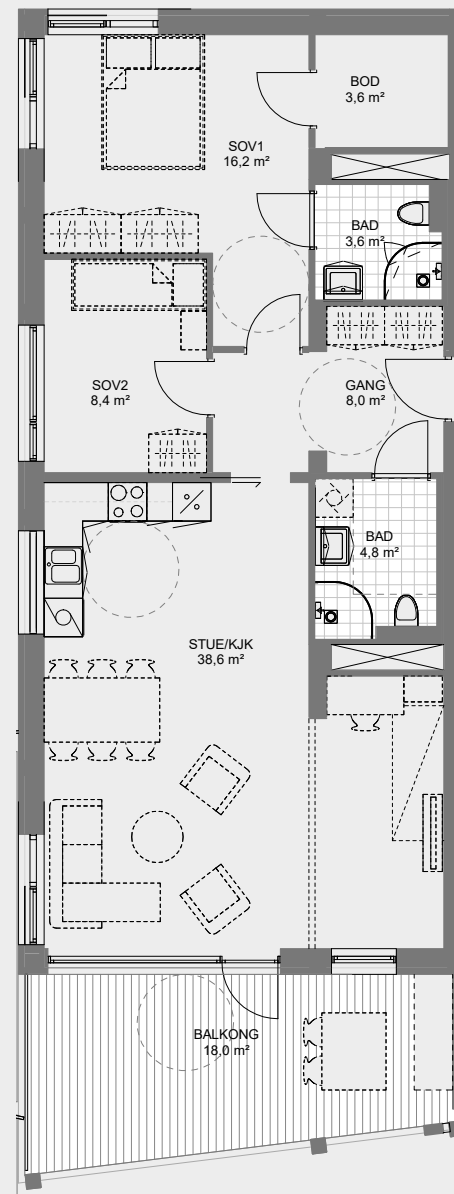
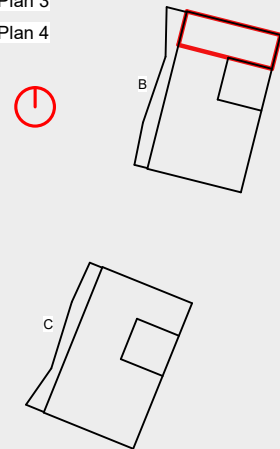
3-4-ROMS

PLANTEGNINGER

3-4-ROMS

Lokaliseringfigur:

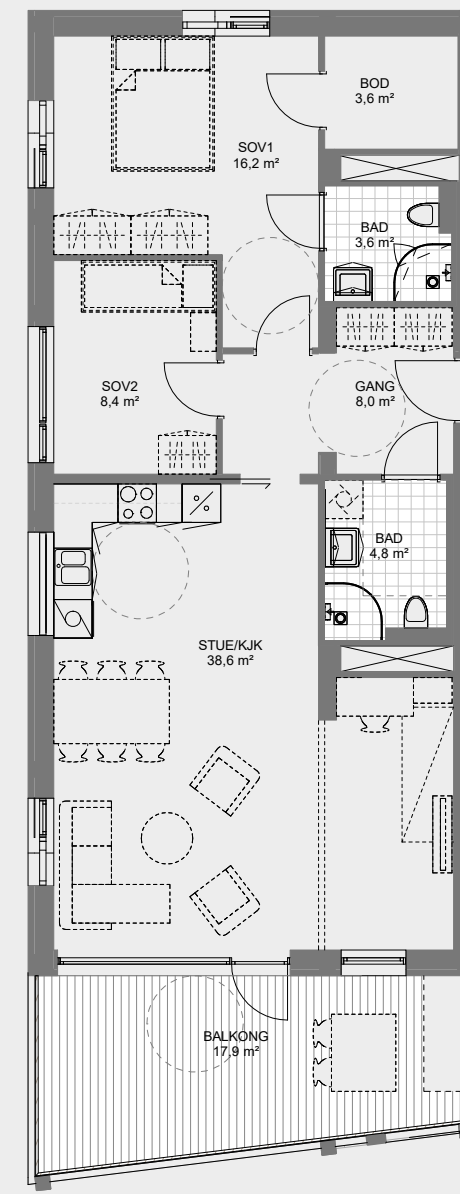
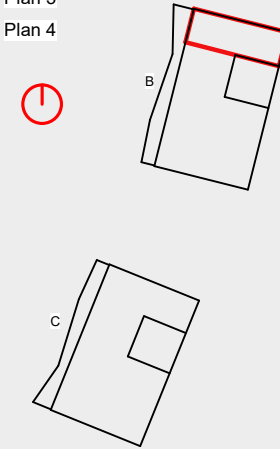
- Plan 1 ●
- Plan 2 ●
- Plan 3 ●
- Plan 4 ●



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
3-4R-1	B1-105	88,4 m ²
		P-ROM
		82,1 m ²

Lokaliseringfigur:

- Plan 1 ●
- Plan 2 ●
- Plan 3 ●
- Plan 4 ●



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
3-4R-1	B2-205	88,4 m ²
		P-ROM
		82,1 m ²

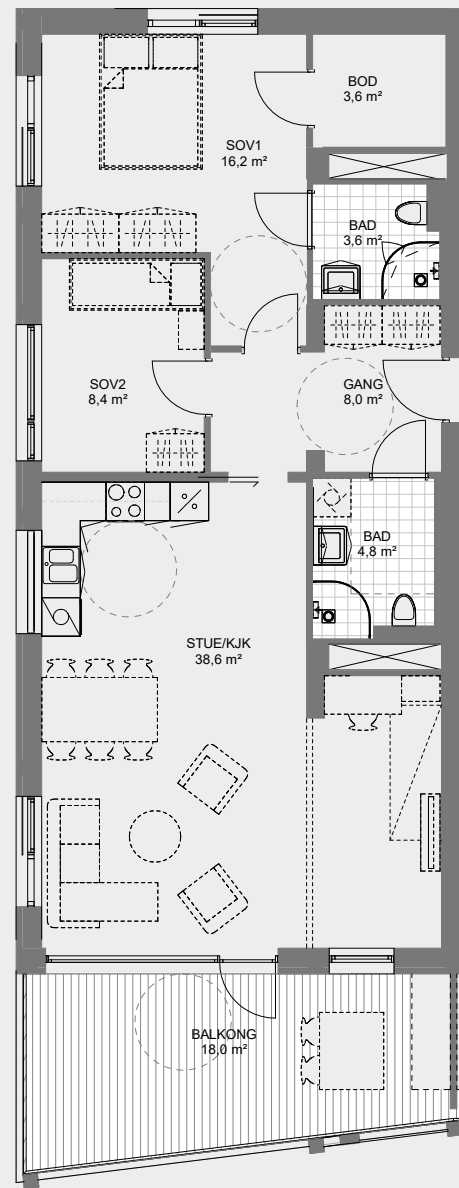
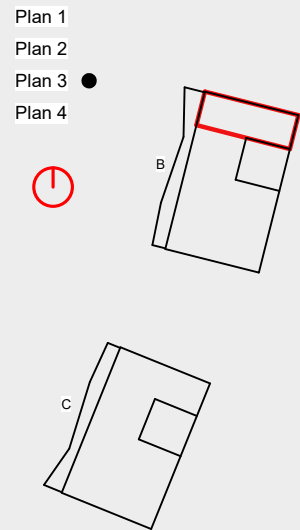
PLANTEGNINGER

3-4-ROMS

PLANTEGNINGER

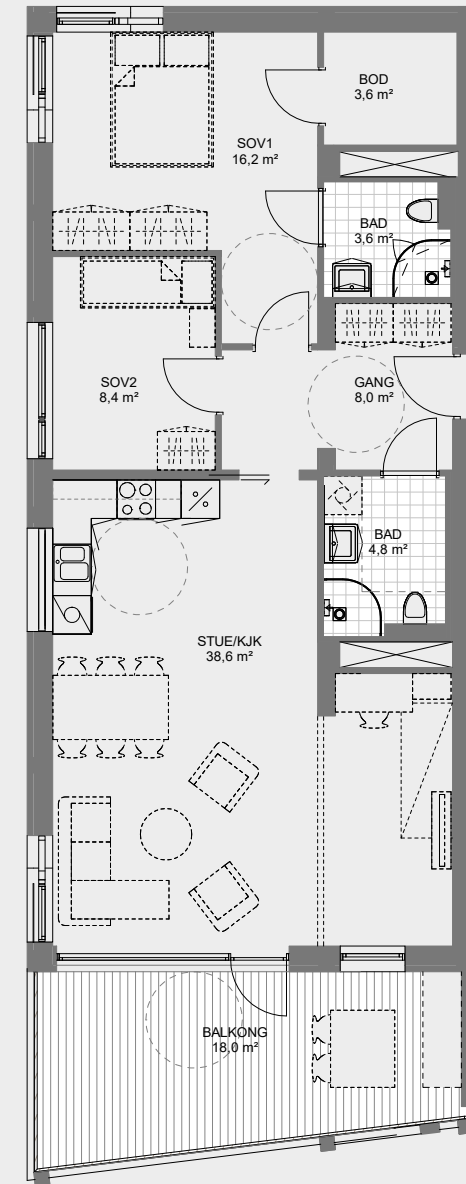
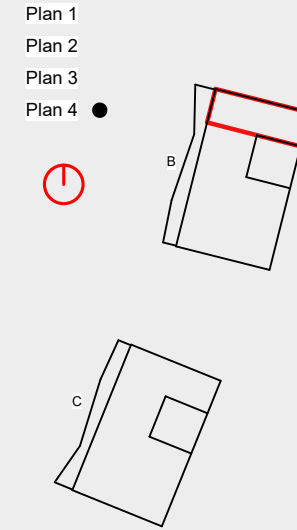
3-4-ROMS

Lokaliseringfigur:



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
3-4R-1	B3-305	88,4 m ²
		P-ROM
		82,1 m ²

Lokaliseringfigur:



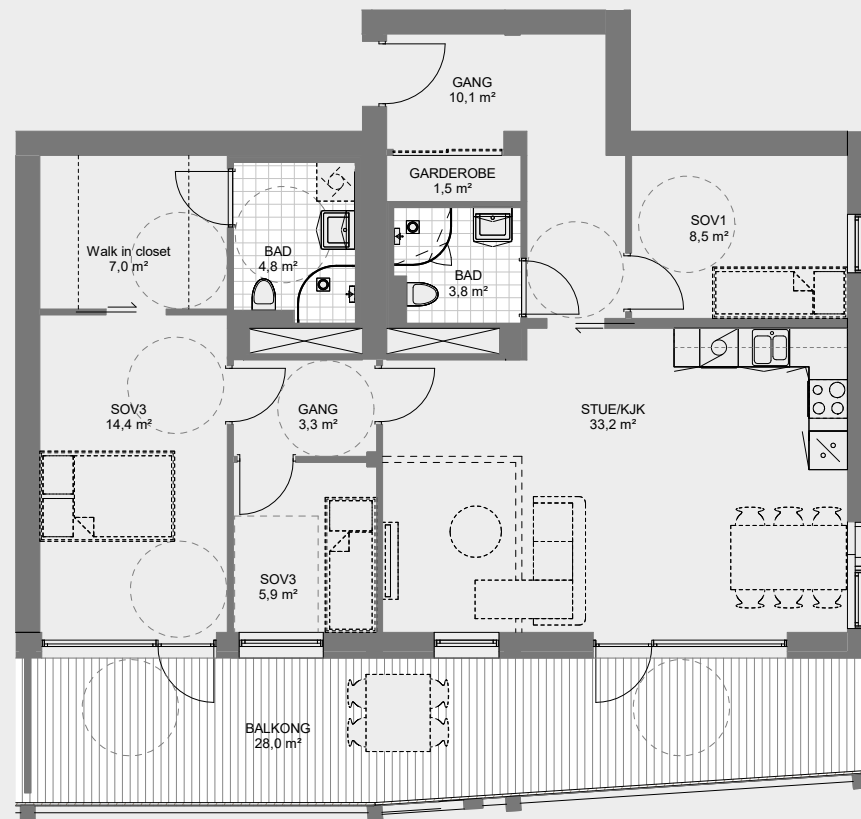
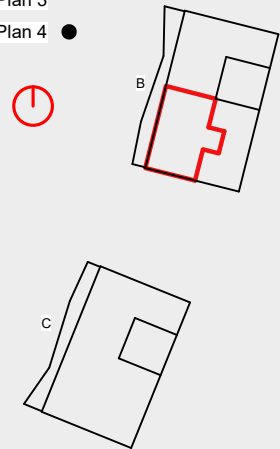
Leil.type	Leil.nr	BRA-S
3-4R-1	B4-404	88,4 m ²
		P-ROM
		82,1 m ²

PLANTEGNINGER

4-5-ROMS

Lokaliseringfigur:

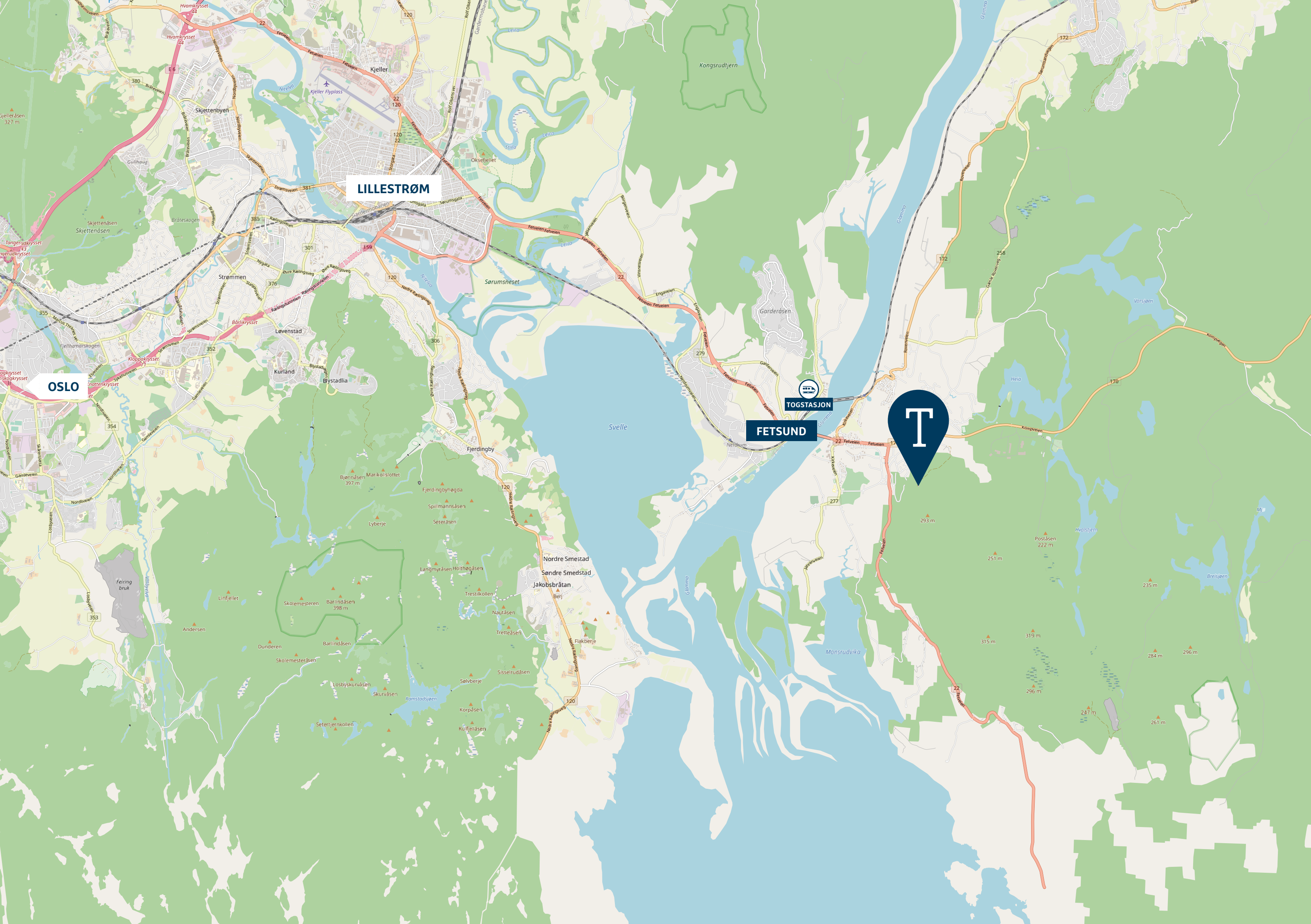
- Plan 1
- Plan 2
- Plan 3
- Plan 4 ●



Leil.type	Leil.nr	BRA-S
4R-01	B4-402	98,1 m ²
		P-ROM
		96,9 m ²

BoligPartner





LILLESTRØM

OSLO

FETSUND

TOGSTASJON

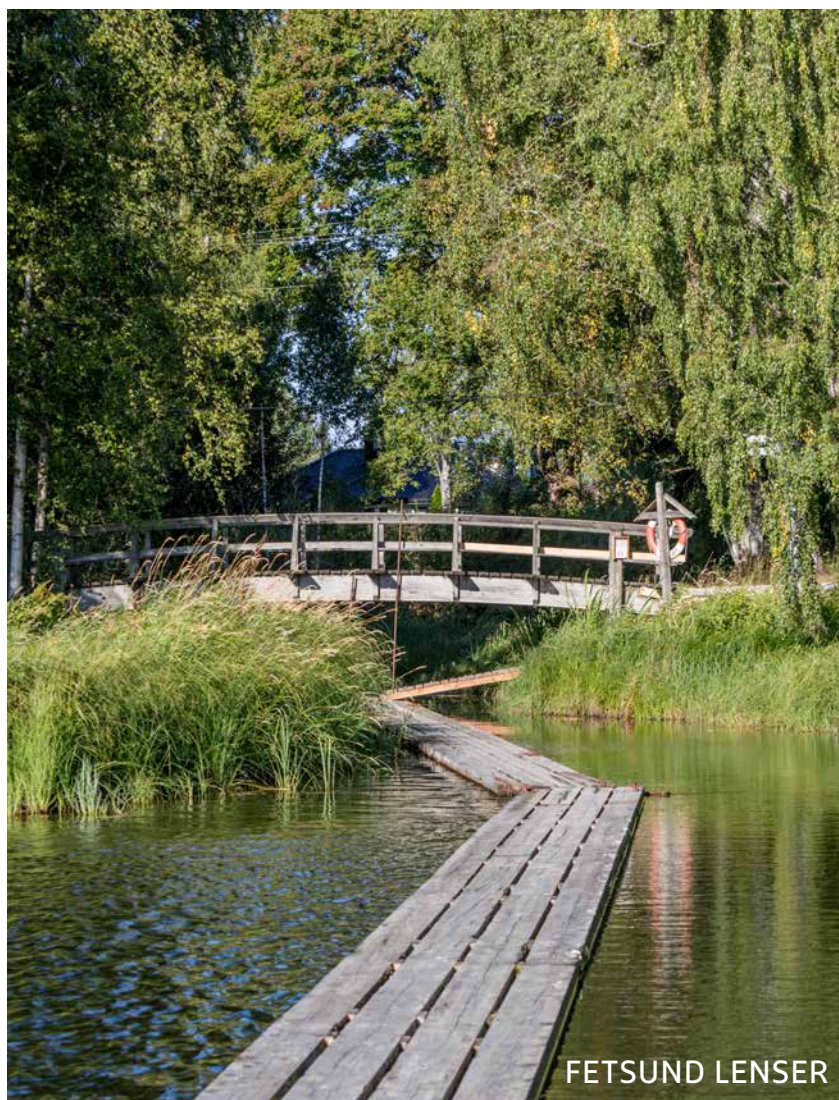




TOGSTASJONEN



JERNBANEBRUA



FETSUND LENSER



FETSUND LENSER



ØSTERSUND UNGDOMSSKOLE



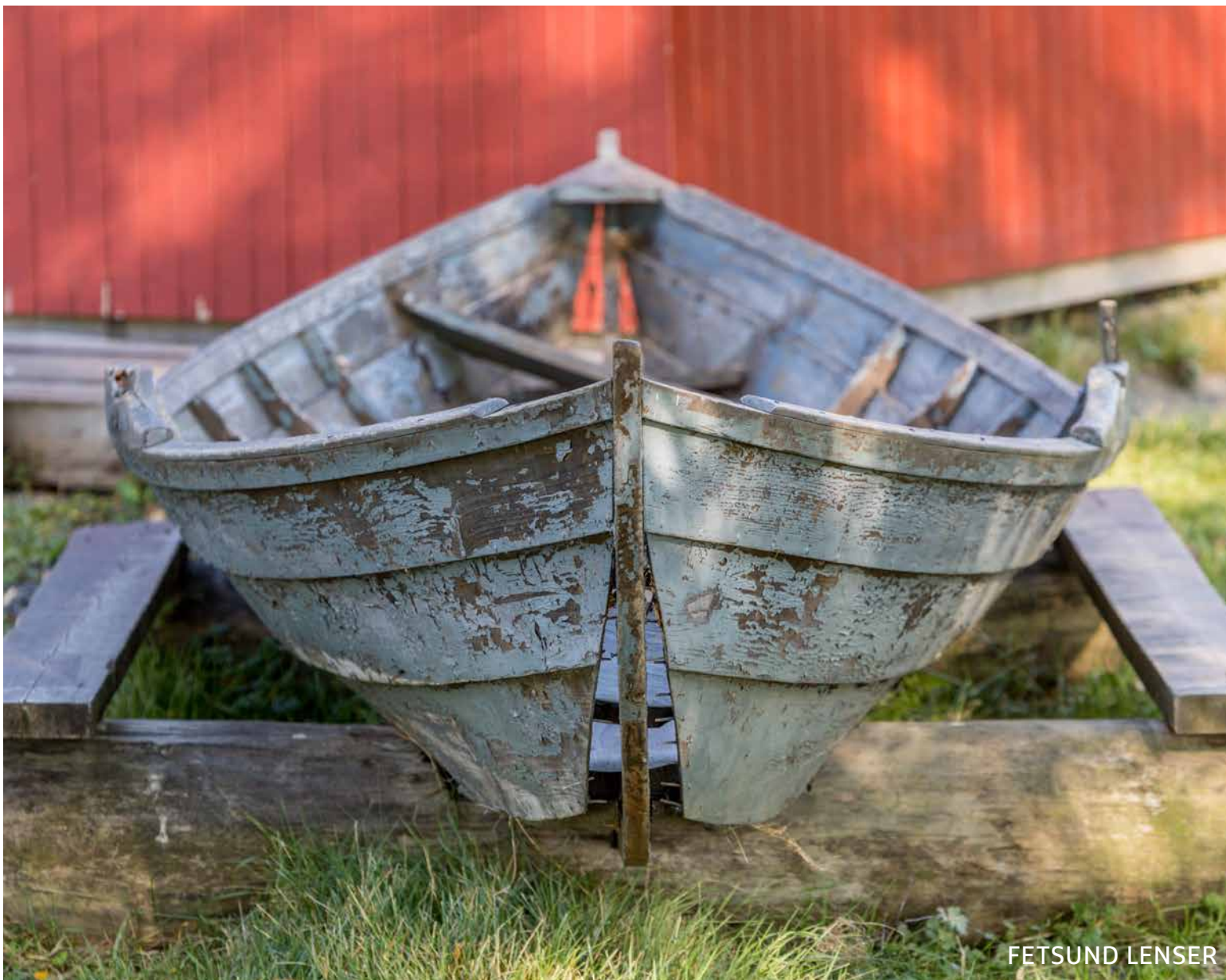
TUROMRÅDE, FETSUND LENSER

ALT DU TRENGER FOR Å TRIVES. RETT I NÆRHETEN.

Når du flytter til Trehusene, får du tilgang til alt. Den lokale Jokerbutikken ligger 1 km unna, gjort unna i en fei på sykkel. Både barnehage, skole og ungdomsskole ligger 2 kilometer unna.

Fetsund sentrum er ca. 3 hjemmefra, her finner du alt fra treningssenter til pizzarestauranter, større dagligvarebutikker, apotek, blomster og vinmonopol. Og når du foretrekker en effektiv storhandel innomhus, har du flere alternativer å velge mellom. Fokus butikkssenter på Sørumsand, Lillestrøm Torg og ikke minst Strømmen Storsenter, Norges største i antall butikker. Det du ikke får tak i her, vil du slite med å få tak i.

Togstasjonen på Svingen er 2.6 km fra utgangsdøren din, herfra er du i Oslo sentrum på 20 minutter. Dette er 11 minutter kortere enn T-banen bruker fra Kolsås i Bærum til Stortinget stasjon, for å sette ting i et litt morsomt perspektiv. Og så var det naturen og fritidstilbudene, da. Treningssentre. Idrett- og håndballhaller, golfpark. Tur og sykkelstier, flotte tjern og vann som kan friste med både fiske og badeplasser om sommeren, ca 70 km oppkjørte skiløyper om vinteren og nesten endeløse mengder skog og vann, til fritt bruk hele året. Hvis interessen er der, kan sopp og bær bli faste gjester i fryseren din. Gjennom Fet jeger- og fiskeforening kan du også få tilbud om alt fra rådyr- og småviltjakt til variert fiske.



FETSUND LENSER



TUROMRÅDE, FETSUND LENSER



GOLFBANE



FET KIRKE



MANGE TURMULIGHETER



FETSUND SENTRUM



FUGLERESERVATET SØNDRE BJANES



FET RÅDHUS



IDRETTSHALLEN EIKA FET ARENA

NABOLAGSPROFIL

TRANSPORT

	Oslo Gardermoen	41.7 km
	Svingen	2.6 km
	Klokkerud	0.6 km

SPORT

	Ridderhallen	2 km*
	Leikvin Golfpark	2.7 km
	Spent Fetsund	2.9 km
	EVO Lillestrøm	10.3 km

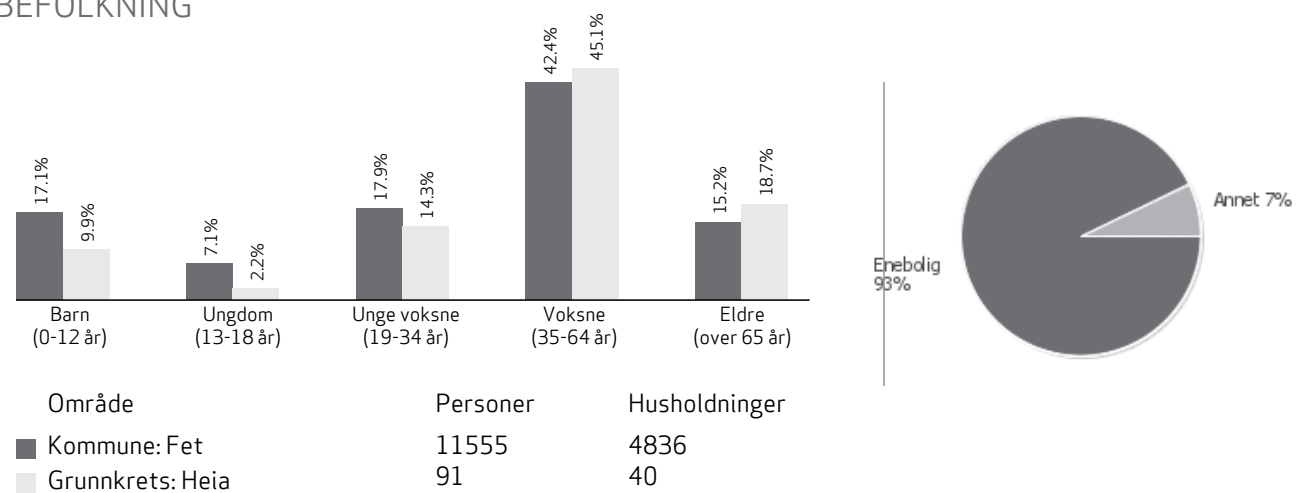
VARER/TJENESTER

	Lillestrøm Torv	10.8 km
	Fokus Butikkcenter	11.1 km
	Coop Extra Fetsund	3.1 km
	Joker Gan	5.4 km
	Boots apotek Fetsund	3.1 km
	Fetsund Vinmonopol	3.1 km
	Joker Løkenåsen	1 km
	Spar Fetsund	2.9 km
	Shell/7-Eleven Fetsund	1.8 km
	Shell/7-Eleven Fetsund	1.8 km
	Circle K Fetsund	3 km

SKOLER, BARNEHAGER

	Nivå	Klasser /Avd	Elever/ barn	Distanse
Riddersand skole	1-7 kl.	12 klasser	240	2 km
Østersund ungdomsskole	8-10 kl.	13 klasser	370	1.9 km
Lillestrøm videregående skole	-	34 klasser	800	10.7 km
Sørumsand videregående skole	-	36 klasser	523	11 km
Østersund barnehage	-	4 avdelinger	68	2 km
Ramstadskogen barnehage	0-6 år	3 avdelinger	90	2.3 km
Fetsund barnehage	0-6 år	4 avdelinger	70	3.4 km

BEFOLKNING



LEVERANSEBESKRIVELSE

Generelle forhold

BoligPartner leverer boliger i tråd med vår visjon om kvalitet, design og dyktighet. Dette gjenspeiler seg i vår leveransebeskrivelse. BoligPartner velger ut kvalitetsprodukter- og materialer med lang levetid fra norske leverandører til våre boliger. Her er en kort beskrivelse av leveransen til denne boligen.

GENERELT

Generelle forhold

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om byggets viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekommer avvik mellom leveransebeskrivelsen og salgsmateriell. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen med tilhørende 1:100-tegninger som er gjeldende. Prospektet er ment som en orientering om byggeprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen av bebyggelsen. Alle opplysninger er derfor gitt med forbehold om at utbygger kan foreta mindre endringer hvis det skulle vise seg nødvendig. Illustrasjoner og plantegninger benyttet i prospektet kan avvike fra virkelig bygg og prospektet kan inneholde elementer av tilvalg. Det presiseres at kjøkken leveres ihht egne kjøkkentegninger. Salgstegninger i prospekt er ikke egnet for måltaking da prosjektet bygges etter ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger. Dør- og vindusplassering, størrelser og åpningsmuligheter kan avvike fra salgs- til ferdig prosjekterte tegninger pga forhold ved konstruksjon, brann- og lydkrav mm.

Det må påregnes stedvise innvendige kasser og/eller nedsenkede takpartier for rørføringer. Disse får samme overflatebehandling som tilliggende vegger og tak. Stiplet innredning inngår ikke i standard leveranse.

Tekniske anlegg blir ikke inntegnet på salgs- og kontraktstegninger. Disse prosjekteres og utarbeides i ettertid og blir distribuert ifbm tilvalgsprosessen. Tekniske anlegg som elektro, VVS m.fl. krever skap og inspeksjonsluker. Disse vil fortrinnsvis bli etablert i tekniske rom,

boder, ganger og tilsvarende. I enkelte tilfeller kan dette forekomme i oppholdsrom. Det blir installert vannmåler for felles anlegg og leiligheter ihht gjeldende krav.

Organisering

Leilighetene organiseres som selveierleiligheter i sameie. Byggherre vil forestå opprettelse og registrering av Sameiet med tilhørende seksjonering og vedtekter. Forslag til vedtekter er en del av dette salgsprospekt. Alle seksjonseiere plikter å være medlem av Sameiet i tre år. Etter de tre første årene står Sameie fritt til å velge forretningsfører. Som sekssjonseier i Sameiet vil kjøper bli sameier av eiendommen, samt ha enerett til sin ideelle andel. Alle sameiere har bruksrett til Sameiet sine felles arealer.

Det vil bli avholdt sameiermøte hvor styret velges og forretningsfører presenteres.

Ifbm kjøp skal det innbetales et engangsbeløp pålydende kr 15.000,- til oppstartskapital for Sameiet. Videre må det påregnes månedlige felleskostnader til Sameiet for fremtidig vedlikehold, forretningsførsel samt evt andre behov Sameiet evt. måtte beslutte nødvendig.

Forbehold

Det tas forbehold om offentlige tillatelser, adekvat kontrahering av entreprenør, mindre arealavvik, tilstrekkelig antall solgte boliger før oppstart/igangsettelse, samt prisendring på evt. usolgte boliger. Videre tas det forbehold om mindre endringer ifbm opprettelse av Sameiet, fordeling av boder og parkeringsplasser i garasjeanlegg samt tildeling av ideelle andeler av utearealet.

Tilvalg

Det vil bli mulighet for å gjøre enkelte tilvalg på deler av leveransen i leilighetene. Tilvalgsansvarlig hos Totalentreprenøren utarbeider tilvalgsliste med priser og frister. Denne vil bli presentert iht. fremdriften i prosjektet. Tilvalgsprosessen vil ha begrensede tidsfrister mht prefabrikkerte produkter og ellers rasjonell fremdrift for øvrig. Liste over valgte tilvalg gjøres gjeldende da den er signert av begge parter, og i tide før gitte frister. Fakturering av tilvalg gjøres av Totalentreprenøren for

prosjektet og betaling skal være utført i tide før overlevering

Det vil ikke være mulig å flytte/endre innredninger og tekniske installasjoner som påvirker rør-, ventilasjon- og elektroinstallasjoner. Videre vil det være begrenset tilvalg for badekabiner og evt andre prefabrikkerte leveranser. Særskilt tilvalg for bad holdes av respektive leverandør

INNVENDIGE OVERFLATER

Dører

Glatte innvendige dører med tilhørende karm og utføringer leveres hvitmalt fra fabrikk. Leilighetsdører leveres med FG-godkjent systemlås, kikhull og dørpumpe.

Vinduer

Det leveres vinduer med barne-/ tyverisikring. Vindu med utvendig fargeavstemt aluminiums beslag og innvendig hvitmalt tre». Pga. godt isolerte vinduer med lite varmetap kan det forekomme dugg på utsiden av vinduet ved enkelte værtyper. På morgenen/formiddag etter en natt med klarvær er sannsynligheten størst for dette. Dette er imidlertid ikke skadelig for vinduet.

Vegger, tak og himling

Det leveres hvitmaltede gipsplater på vegger og i tak/himling i alle boligrom. Vegger på bad/vask leveres flislagt.

Gulv

Det leveres 3-stavs eikeparkett i alle tørre rom, boder og vindfang. På bad leveres fliser på vegg og gulv.

Listverk

Det leveres fabrikkmalte hvite lister rundt dører og vinduer. Langs gulv med eikeparkett benyttes fotlist i lakkert eik, for øvrig hvitmalt. Syntlige stift/spiker må påregnes. Overgangen mellom vegg og tak leveres sparklet og malt uten taklist.

KJØKKEN/BAD/VASKEROM/ GARDEROBE

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres i henhold til tegning i glatt, hvit utførelse. Av hvitevarer leveres innebygget stekeovn, induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Det leveres benkebelysning under overskap. Alle hvitevarer leveres i minimum energiklasse A. Kjøper anbefales å velge energiklassifiserte hvitevarer ihht. energimerkeordningen ved eget innkjøp. Det anbefales å velge vaskemaskin, tørketrommel eller kombinert vask/tørketrommel med minimum klasse A.

Bad

Alle bad leveres i utgangspunkt som prefabrikkerte kabiner. Utstyr leveres ihht 1:100-tegninger for den enkelte bolig, som for eksempel baderomsinnredning, vegghengte toaletter, ettgreps blandedbatteri, dusjgarnityr, dusjvegger og LED downlights i tak Det er avsatt plass- og det leveres opplegg for vaskemaskin i bad/vask for alle leilighetene. I den grad noen bad må plassbygges skal det bestrebes tilsvarende kvalitet som kabinene.

Garderober

Det leveres 1 stk garderobeskap pr. sengeplass ihht plantegning. Noen leiligheter kan få hvit skyvedør til innvendig bod og walking closet.

ELEKTRISK / VENTILASJON / OPPVARMING

Elektrisk

El-installasjonen leveres ihht den til enhver tid gjeldende forskrift - pt NEK399/400 Det legges i hovedsak opp skjult elektrisk anlegg med brytere og kontakter i hvit utførelse. Det må påregnes åpent anlegg der dette skal etableres i brann/lyd-skille. Automat- og hovedsikring i eget skap i leiligheten. Strømmåler i felles tavlerom. Det leveres belysning i bod, bad/vask og

under overskap på kjøkken. For lyspunkt i himling leveres stikkontakt over bryter i overgang vegg/tak. All belysning i LED.

Telefon / TV / bredbånd / Porttelefon og låssystem

Det leveres spredenett fra teknisk rom i parkeringskjeller frem til kontaktpunkt for telefon, TV og bredbånd i stue i hver leilighet. Byggherre fremforhandler for Sameiet kollektiv leveranse av grunnpakke for TV og internett med 5-års bindingstid hos kjent leverandør. Fiberkabel bestrebes i den grad det er tilgjengelig. Kjøper forestår selv bestilling og tilkobling, alternativt vil kostnader forbundet med dette avregnes i den respektive leilighets felleskostnader via Sameiet. Tilknytningsavgift til signalleverandør bekostes av den enkelte seksjonseier (omkostninger). Parabolantenner tillates ikke. Det leveres ringetablår ved hovedinngangsdør med 2-veis tale til leilighet. Svarapparat i leilighet med åpningsknapp for hoveddør. Ringeknapp ved inngangsdør til leilighetene. Alle leilighetene får systemnøkler (3 stk) som også passer øvrige fellesdører.

Ventilasjon

Det leveres sentralt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Forvarmet og rensed luft tilføres leilighetene for et sunt innemiljø. Clean air ventilasjons-hetter med kullfilter over komfyr fra anerkjent merke.

Energi og Oppvarming

Trehusene på Løkenåsen er et pionerprosjekt som vil bli BREEAM sertifisert (Building Research Establishment Environment Assessment Method) hvilket innebærer at energi og miljømål er viktige. Prosjektet ønsker å utvikle kostnads-effektive løsninger som også sikrer lavere energiutgifter i fremtiden. Boligenes energiforbruk vil hentes fra solceller og fra det elektriske nettet. I kombinasjon med varmepumpe vil dette gi svært energieffektive løsninger for

oppvarming, tappevann og generelt elektrisk forbruk.

Alle blokkene vil få solcellepaneler på taket og varmepumpen vil plasseres i garasjeanlegget.

Oppvarmingen av byggene og de enkelte leilighetene vil bli en kombinasjon av vannbårne systemer, elektrisk oppvarming og varmegjenvunnet luft.

Isolasjon

I tillegg til forskriftsmessig isolasjon leveres innervegger hovedsakelig også med isolasjon.

BRANN OG LYD

Brann

Alle boliger og fellesområder får sprinkler- og brannvarslings anlegg. Det må påregnes synlige sprinkelhoder og brannmeldere, samt stedvise rørfremlegg. Brannslukningsutstyr ihht gjeldende krav.

Lyd

Alle boligene tilfredsstiller selvsagt gjeldende forskrifter, men det er i tillegg lagt vekt på løsninger som øker lydisolasjon mellom leilighetene.

BYGGESYSTEM OG FELLESAREALER

Konstruksjon

Garasjeanlegg og bygningene etableres på oppkultet byggegrube med pute av stein til fjell. Garasjekjeller, heis- og trapperom leveres i betong. Leilighetene leveres med bæresystemer av limtresøyler og -bjelker samt gitterdragere i etasjeskiller og tak. Ut- og innvendige vegger i bindingsverk og fasader i royalimpregnert kledning for mindre vedlikehold i mulig kombinasjon med plater Balkonger med konstruksjon som over, med fall og nedløp. Rekkverk i kombinasjon av tre, glass og stål og/eller aluminium. Drypp fra ovenforliggende balkong må påregnes ved nedbør.

Parkeringskjeller med tilhørende boder

Garasjeanlegg leveres i betong og asfalt dekke. Vegger og himling leveres støvbundet i form av lys farget maling eller tilsvarende. Fri kjørehøyde blir minimum

2,1 mtr. Stedvise nedforinger pga av tekniske installasjoner etc. vil forekomme, fortrinnsvis mot yttervegg.

Lys i tak ihht gjeldende krav styrt over bevegelsessensorer.

Sprinkleranlegg, brannvarsling og nød-/ledelys leveres etter brannkonsept utarbeidet av brannkonsulent.

Alle leiligheter har en biloppstillingsplass og en gitterbod på ca 5m2 i garasjeanlegget. Til hver leilighet leveres egen fjernkontroll/kode eller tilsvarende for åpning av garasjeport. Tildeling av boder og parkeringsplasser utføres av utbygger før overtagelse.

Det etablere egen bod for sykkelparkering. Enkelte arealer i parkeringskjelleren kan bli avsatt til sykkelparkering.

Tekniske rom

Tekniske rom leveres med betong i tak, vegger og gulv. Vegger og himling leveres støvbundet i form av lys farget maling eller tilsvarende. Lys i tak over bryter på vegg.

Trapperom og heis

Det leveres heis mellom parkeringskjeller og felles adkomst for leilighetene iht.

1:100 tegninger. Trapper leveres i betong med flislagt overflate. Postkasser etableres fortrinnsvis på yttervegg i trapperom. Lys i trapperom styrt over bevegelsessensorer.

Sports- og hobbyrom

Sports- og hobby rom leveres med hvitmalte betong- vegger og tak. Gulvet i betong malt i grå farge med varmekabler. Lys i tak styrt over bevegelsessensor. Det leveres en sum pålydende kr. 100.000,- til Sameiet til innredning av Sports- og hobbyrom.

Uteområde

Grøntområder, lekearealer og øvrig utomhusarealer vil bli opparbeidet ihht utomhusplan. Det tas forbehold om evt nødvendige endringer mht plassering av tekniske installasjoner, avfallssystemer samt utforming og materialvalg og plassering. Veier asfalteres og snøsmelteanlegg med acu-drain etableres i nedkjøringsrampe til parkeringskjeller Gangveier og øvrige fellesarealer leveres med fast dekke og/eller i kombinasjon

med gressarmert belegningsstein.

Benker/lekeapparater osv. leveres iht.

tomteillustrasjon.

Takterrasser får overflater av tretremmer og/eller steinbelegg. Det leveres noe beplantning i tilpassede miljøer.

Eksteriør

Utvendig side av inngangsdører leveres med dørpumpe og elektrisk sluttstykke, innside leveres hvitmalt. Vinduer leveres hvitmalte. Det leveres Royal impregnert panel i kombinasjon med plater og betongflater i naturlig utførelse. Øvrige trykkimpregnerte materialer leveres ubehandlet.

24.10.2018

MEGLERINFO

MEGLERINFORMASJON

MEGLERINFORMASJON

Hovedoppdragsnummer

24-18-9023

Selger/utbygger

BoligPartner Prosjekt AS

Org.nr.921 690 886

MEGLER

Seim & Skillebæk AS

Org.nr. 985 403 368

PrivatMegleren Nyeboliger Romerike

Jernbanegata 8, 2004 Lillestrøm

Ansvarlig megler

Tom-Richard Seim, tlf. 98 20 42 22

trs@privatmegleren.no

Prosjektmegler

Torkild Vinje, tlf. 40 84 00 56

tv@privatmegleren.no

Bebyggelsen

Det er planlagt totalt 35 leiligheter fordelt på 2 bygg, og et underjordisk garasjeanlegg. Prosjektet Trehusene vil bli organisert som et sameie.

Arealer

Leilighetenes arealer er oppgitt på tegninger og i prisliste. Arealene er angitt i bruksareal (BRA) som er leilighetens mål innvendig. I BRA medregnes areal som opptas av innvendige vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS 3940). I tillegg opplyses P-rom i prislisten, som er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (NS 3940).

For informasjon om leilighetenes arealer, se prislisten.

Tomt/Matrikkelnummer

Nåværende tomtebetegnelse på hele området er Gnr. 39 Bnr. 106 i Fet kommune. Gnr/bnr for tomten er 39/111 som blir sameiets tomt. Eiendommen vil bli seksjonert. Eiendommen vil få eiet tomt. Tomtenes

areal er 2 835m2. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Parkering/garasje

Det følger en oppmerket biloppstillingsplass i garasjeanlegg i kjeller til alle leilighetene. Det er anledning til å kjøpe en ekstra parkeringsplass, men det er begrensende plasser tilgjengelig og det kan derfor ikke garanteres at alle som ønsker får kjøpe ekstra parkeringsplass.

Det blir sykkelparkering i kjeller. For et begrenset antall vil det bli mulig å kjøpe el-bil uttak som tilvalg. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre organisering av parkeringsanlegget. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett eller bli organisert som separat næringsseksjon. Selger forbeholder seg retten til å eie og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til plassering og fordeling av parkeringsplassene.

Alle beslutninger, ansvar og samtlige kostnader ved fellesarealet, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

Boder

Det medfølger én eksklusiv sportsbod pr. leilighet. Bodene ligger i garasjeanlegget. Selger står fritt til å tildele bod og valg av hvordan bodene vil bli organisert.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Reguleringsforhold

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt 19.06.2017.

Rammetillatelse

Det er sendt rammesøknad til Fet kommune.

Tinglyste forpliktelser og rettigheter

Hjemmelshaver til gnr. 39 bnr. 111 er Løkenåsen Eiendomsutvikling AS. Det er inngått avtale med BoligPartner AS om kjøp av tomten.

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Seksjonene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett (legalpant) til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Legalpant har førstprioritet i eierseksjonene og tinglyses ikke.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Kopi av grunnbokutskrift og servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av megler.

Energimerking

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Ligningsverdi

Ligningsverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 40% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Kommunale avgifter

Disse er ikke fastsatt ennå da leilighetene ikke er bygget. Fet kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter vil ligge i felleskostnadene/evt. Faktureres direkte hver enkelt eier.

Estimerte felleskostnader

Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, vaktmester/renhold, honorar til styre, forretningsførsel, bygningsforsikring, fellesstrøm, vedlikeholdsfond og lignende, basert på et foreløpig budsjett utarbeidet av Bori. Det tas forbehold om at endelige kostnader kan avvike fra de stipulerte kostnadene i det foreløpige budsjettet.

Felleskostnadene vil iht. budsjett beløpe seg til ca. kr. 33,- pr. kvm/BRA pr. leilighet pr. mnd.

I tillegg avregnes varme/varmtvann med kr. 9,- pr. kvm/BRA pr leilighet pr. mnd. Viser til prisliste. Endelige felleskostnader vil bli satt opp av forretningsfører/sameiets styre ved overtagelse. I tillegg vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte leilighet, innboforsikring, osv.

Prisliste

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal (BRA)/P-rom i hver leilighet. I tillegg viser prislisten stipulerte omkostninger og felleskostnader.

BETALINGSBETINGELSER

Forskudd

Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12 og forskuddsgaranti etter buofl § 47. Deresom kjøper er å regne som profesjonell innkreves 20 % forskudd.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under

selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd. Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager etter garantistillelse, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsvalg for kjøpers regning.

Innbetalingen av 10 % skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, p.t. kr. 132,- pr. kvm BRA for leiligheten. Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 525,- Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 525,-

I tillegg innbetales et engangsbeløp pålydende kr. 15 000,- til sameiet slik at man har en viss likviditet i oppstartsfasen.

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til overskjøting.

Pris for administrasjonsgebyr for TV/bredbånd avhenger av valgt leverandør og vil komme i tillegg til ovennevnte omkostninger.

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

Sluttoppgjør

Sluttoppgjør (rest kjøpesum og omkost-

ninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse

Betaling for endringer og tilvalg

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer enten som forskuddsbetaling mot sikkerhet i form av forskuddsgaranti eller i forbindelse med sluttoppgjøret.

Kostnader ved avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtagelse har funnet sted, jf. buofl.§§ 52-54. Ved avbestilling vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap iht. buofl. Kapittel VI. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Transport av kontrakt/

Overdragelse før overtagelse

Transport av kontrakt/overdragelse før overtagelse krever selgers samtykke før salgsprosessen igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på NOK 25 000,- inkl. mva.

Kredittvurdering/Hvitvaskinsloven

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Overtagelse

Leilighetene i Trinn 2 er estimert ferdigstilt 2. kvartal 2021, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 01.04.2020. Dette gjelder ikke som en bindende frist

for å ha leiligheten klar for overtagelese, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle kjøper skriftlig om overtagelsestidspunkt innenfor et kvartal, som vil være å regne som en frist iht. buofl.

Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt vil dette kunne føre til en tilsvarende utsettelse av overtagelses-tidspunktet.

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca. 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Forbehold om realisering
Selger tar følgende forbehold før bygging kan startes:

- Solgt leiligheter tilsvarende 60% av totalverdien i prosjektet
- Innvilget byggelånsfinansiering
- Offentlig godkjenning av prosjektet inklusive igangsettingstillatelse
- Godkjenning i utbyggingselskapets styrende organer
- At det for selger, kan inngås en tilfredsstillende entreprisekontrakt

Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 01.04.2020. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge og ikke realisere prosjektet.

Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillingestidspunkt/innflytningstidspunkt tilsvarende. Kjøper kan innen

en-1-uke etter 01.04.2020 skriftlig trekke seg fra avtalen dersom ikke selger har avklart/slettet sine forbehold.

Tilvalg
Det vil bli muligheter for å gjøre endringer eller tilvalg.

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 ytelser 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.

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

Adgangen til å gjøre endringer og tilvalg begrenses til 15 % av kontraktsverdi, jf. buofl. § 9.

Øvrige forbehold
Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper

aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Kostnadene relatert til drift og vedlikehold av bruksrett til parkeringsplass eller carport/garasje belastes som et tillegg på felleskostnadene.

Selger forbeholder seg retten til å endre sameiets størrelse, leie ut usolgte seksjoner, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser.

Selger forbeholder seg retten til å inngå 5-års kontrakt på forvaltning, drift, vedlikehold og BEVAR-tjenester på vegne av sameiet med Bori..

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig. Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre. Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde

tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto. Partene gir sameiets styre fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret.

Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap /navneendring fra kjøpers side etter at bindende avtale er

inngått, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger.

Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse.

Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre.

Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hypping renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

Diverse

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte seksjoner og parkeringsplasser/boder. Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Ferdigattest

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god

stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

Meglrs vederlag
Meglrs vederlag pr. solgte enhet utgjør kr. 30 000,- til 38 000,- ekskl. mva.

Lovverk

Avtale om kjøp av bolig under oppføring mellom utbygger/selger og forbruker, reguleres av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Garantier

Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering. Garantien vil bli stilt straks forbeholdene om realisering faller bort. Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t.

Bustadoppføringslova § 47.

Seksjonering

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk og antall sameier bestemmes i forbindelse med seksjonering.

Sameiet

Det vil bli opprettet ett sameie på eiendommen, og ved kjøp av leilighet medfølger rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin leilighet. Eneretten til bruk omfatter også balkong eller privat uteareal for leiligheter på bakkeplan. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesarealer.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående

reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Kjøpekontrakter

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. kjøpstilbud og kjøpekontraktsformular som følger vedlagt eller kan fås ved henvendelse PrivatMegleren.

Budregler

Boligene selges til fast pris. Kjøpstilbud leveres til megler, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser. Kravet til legitimasjon er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til kjøp av flere enn to boligseksjoner i samme sameie.

Lillestrøm, 16.05.19

TA KONTAKT

BoligPartner er i dag en av Norges største boligbyggere, og de cirka 9 000 boligdrømmene vi har realisert gjennom snart 25 år i bransjen har gitt oss bred og verdifull erfaring. I 2017 solgte selskapet 915 boliger, hytter og prosjektboliger, og omsatte for over 1,5 milliarder kroner. Vi har passert 50 salgskontorer bestående av egneide distriktskontorer og et omfattende forhandlernetverk med tilsammen over 550 ansatte.

KONTAKTPERSONER:



PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER ROMERIKE

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM

Jernbanegata 8, 2004 Lillestrøm



Tom-Richard Seim

Ansvarlig megler

98 20 42 22

trs@privatmegleren.no



Torkild Vinje

Prosjektmegler

408 40 056

tv@privatmegleren.no

Det tas forbehold om evt. endringer og trykkfeil.
3D-illustrasjoner er veiledende og kan avvike fra virkeligheten.
3D illustrasjoner fra Catapult og Submarina og layout ved vY Communication.
Illustrasjonsfoto fra Shutterstock og Heather Mount/Unsplash.
Nærområdebilder fra fotograf Jeanette Bækkevold.

TREHUSENE ER ET
BOLIGKONSEPT FRA

ET
GODT
HJEM

BoligPartner