



Kvernstua i Nittedal

Øie Eiendomsutvikling



Vi gjør oppmerksom på at illustrasjonen er av illustrativ art, og at avvik kan forekomme. Leveransebeskrivelse går forran illustrasjoner.



Innhold

1. Kvernstua

Bo på Mo. Naturlig sentralt — 13

Grønn utsikt fra store vindusflater — 16

Arkitektens visjon — 21

2. Nærområdet

Kort vei til shopping. Eller ørretfangst i kilosklassen — 30

Kart — 36

Bo på høyden, det fortjener du — 41

3. Leilighetene

Det er lurt å tenke nytt — 51

Parkering — 53

Utomhusplan — 56

Etasjeplaner — 57

Plantegninger — 69

4. Viktige opplysninger

Leveransebeskrivelse — 151

Salgsoppgave — 155

Kontakt megler — 161



KAPITTEL 1 – KVERNSTUA

Kvernstua. Et annet ord for hjemme.

Du kan bo mange steder. Men du vet med en gang om du kan kalle det hjemme. Om rommene ønsker deg velkommen. Om du finner veggen der du kan henge opp maleriet du er glad i – og om du ser for deg vennene dine på terrassen i sommerkvelden.

Kvernstua ligger rett ved Mo i Nittedal og salgstrinn 2 består av 81 av moderne leiligheter fordelt på 3 bygg. Utenfor finner du skogen med hestehov og sildrende bekker, eller skiløyper mellom snøtunge grener. Når du kan se årstidene skifte utenfor store, vakre vindusflater, da har du kommet hjem.



Bo på Mo. Naturlig sentralt.

På Kvernstua kan du strekke ut hånden mot tyttebærtuene, og nesten nå dem. Kom hjem med handleposene til en åpen kjøkken- og stueløsning der lyset strømmer inn fra vinduene. Leilighetene er designet med plass til privatliv for alle, fra kjøkkenbenk til sofakrok. Store vindusflater tar naturen inn i rommene, som har god takhøyde. På Kvernstua suser det fra skogen i sommerkvelden på terrassen, og om vinteren kan du se snøen lave ned utenfor mens du planlegger turen du skal ta på søndag.

Et smartere liv – komfortable leiligheter

Velg mellom moderne og smarte 2-romsleiligheter fra 41 kvm og romslige og luftige 4 romsleiligheter opp til 195 kvm. Uansett leveres leilighetene med lekre hvitmalt vegger og tak, og med solid, hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett på gulvet. Et tidsriktig utgangspunkt som du enkelt kan tilpasse din egen smak. På kjøkkenet blir det nordisk kvalitetsinnredning fra Drømmekjøkkenet. Her kan du sette juleribba i ovnen eller lage en smoothie mens du forbereder søndags-brunsjen for

venner som kommer innom etter tur. Du har alt du trenger på et romslig, moderne og lekkert kjøkken. Leiligheten er generelt lys, lettstelt og lun; gulvet med vannbåren varme egner seg ypperlig for bare tær om morgenen, og samtidig er det økonomisk smart.

Et av hjemmets viktigste rom er badet. Her begynner morgenen, og her avsluttes skituren. Bor du på Kvernstua, er den lille spa-følelsen integrert, med elektrisk gulvvarme og lekke fliser på gulv og vegger. Flisene har en matt utførelse, noe som skaper lunhet og gir deg en eksklusiv følelse når du trenger å puste ut og være litt privat. Tenn et duftlys, og du kan bli her lenge.

Skreddersøm og tilpasninger

Vil du ha andre overflater på innredningen på kjøkkenet eller badet? Ønsker du å forandre farger på veggene eller endre flisene? Vår tilvalgsmeny åpner for mange muligheter for individuelle tilpasninger på Kvernstua.



Moderne, luftige leiligheter med sentral beliggenhet



Leilighet B502



Leilighet F - 62



Leilighet D - 61

Vi gjør oppmerksom på at illustrasjonen er av illustrativ art, og at avvik kan forekomme. Leveransebeskrivelse går foran illustrasjoner.

Grønn utsikt fra store vindusflater

Boligene på Kvernstua hviler i en helling der en sildrende bekk renner gjennom området. Plasseringen sikrer deg gode sol- og lysforhold, og beplantningen vil gi deg hagefølelsen som skiller Kvernstua fra en byleilighet.

Arkitekten har latt seg inspirere av møtet mellom de vakre boligene og naturen. Bygningene har et moderne arkitektonisk formspråk med en fasade i teglstein og trekledning. Boligene er omkranset av planter, en grønn allé og hyggelige stier som binder byggene sammen. På din egen uteplass kan du glede deg til lange utekvelder og vakker utsikt til det grønne. Her har du plass til grill og utemøbler, og du kan dyrke dine egne urter og forlenge sommerhalvåret med lykter bak lune hekker.

Utenfor hagen strekker en vakker naturtomt seg ned til den idylliske Ørfiskebekken. Et uteområde for ro og harmoni, eller lek og glede – alt etter hva som passer deg.

Når ute er like viktig som inne

Boligene har også eget sykkelverksted og områder for sykkelparkering, samt sportsboder i fellesarealene. For den som venter på snøen og silkeføre, har Kvernstua også smøreboder, slik at du snart er klar for løypene som ligger et steinkast fra dørstokken. Glem bæring av treningsutstyr, heisen går til alle etasjene. Og i parkeringskjelleren vil det bli mulighet for elbil. Kvernstua byr på grønne verdier både ute og inne.





ARKITEKTENS VISJON

Når boligen spiller på lag med naturen

Vi på Enerhaugen arkitektkontor har hatt et helt spesielt utgangspunkt i arbeidet med Kvernstua. Området var et friluftsområde, og for å ivareta naturen har vi gjort flere viktige tilpasninger, noe som nå kommer beboerne til gode.

Reguleringsbestemmelser krevde en del tilrettelegging, for eksempel å ivareta naturstier og sørge for riktig belysning av uteområdet. En del av utbyggingen var også å lage en skiløype.

Siden uteområdene er spesielt flotte på Kvernstua, er alle balkongene sjenerøse i størrelsen. Fasadene blir kledt med murstein i forskjellige jordfarger som gir hver bygning dens egen karakter. Byggene mot øst følger terrenget og trappes ned mot bekken, og vi har lagt vekt på at det skal være god avstand mellom byggene.

Noen ønsker å bo alene, andre kommer fra enebolig og vil ha plass til barn og barnebarn. Derfor har tilrettelagt for en blanding av større og mindre leiligheter. Lyset spiller en viktig rolle for romfølelsen, og på Kvernstua utnytter vi lysforholdene maksimalt med en vindushøyde på 2,40 meter kombinert med åpne interiørløsninger.

Byggherren utvikler også en ny gangtilkomst fra Kvernstuveien, med bro over elven og ned til sentrum. Området blir i tillegg bilfritt; bilene kjører ned under bakken ved inngangen av tomta, og det blir heis rett opp i leilighetene.

Det har vært helt spesielt å få være med og utvikle et prosjekt der vi til og med har vært i dialog med fuglekjennere for å bevare trær i forbindelse med utbyggingen.

Vi er glade for å ha bidratt til å ivareta kvalitetene som følger med en naturlig tomt som dette – kvaliteter vi tror folk kommer til å merke seg fra første besøk.

Arkitekt Vedrana Rajic, Enerhaugen Arkitektkontor



Vi gjør oppmerksom på at illustrasjonen er av illustrativ art, og at avvik kan forekomme. Leveransebeskrivelse går forran illustrasjoner.



KAPITTEL 2 – NÆROMRÅDET

Det er hverdagen som er viktigst

Kvernstua ligger på en grønn høyde på Mo i Nittedal. Her kjøper du ferskt brød på butikken og er hjemme på et par minutter. Ta heisen rett opp og legg varene inn i kjøleskapet på det lekre kjøkkenet ditt. Hva du vil gjøre nå, kommer an på årstidene. Ta frem en bok og gå ut i hagen? Eller finne frem ski eller sykkel? Rundt deg venter milevis av skiløyper, eller fiskevann som perler på en snor – enten du foretrekker flue eller sluk. Uansett bor du midt i det.



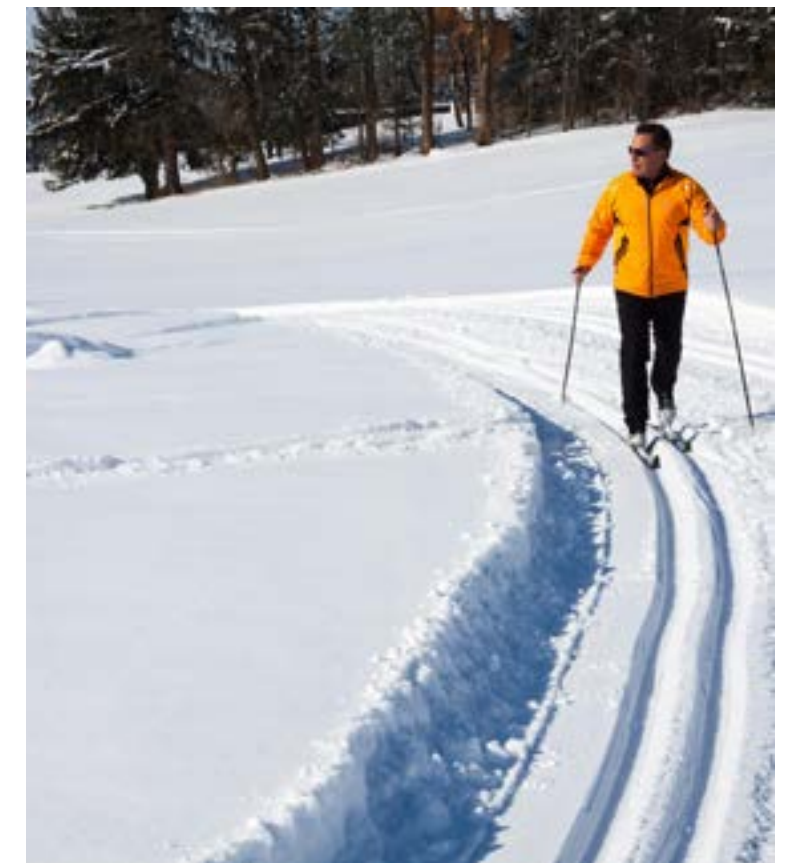


Kort vei til shopping. Eller ørretfangst i kilosklassen.

Kvernstua er både landlig og sentralt. Det er ingen overraskelse at trivselsfaktoren blant beboerne er høy, når du kan leve i to verdener på en gang. Mo sentrum består av hyggelige dagligvareforretninger og selsagt Mosenteret, Nittedals storsenter. Her finner du vinmonopol, frisør og alt du trenger. Kanskje du stikker innom biblioteket og låner en klassiker til høstkveldene? Godt å vite at også bank, legevakt og brannstasjon er rett i nærheten. Kulturhuset er nytt og flott, og ellers i Nittedal finner du et bredt utvalg av kultur- og idrettstilbud for deg som vil ha mer ut av hverdagen.

Rett utenfor stuedøren har du selveste Nordmarka og nydelige Lillomarka med nypreppede løyper om vinteren. Er du glad i å trække til på sykkelen, skal du ta peiling på de fine stiene og skogsveiene i området. Området er et paradys for deg som vil ha sølesprut på trøya og skrubbsår på kneet. Eller pakk sammen teltet, og finn deg en hyggelig leirplass ved et av de mange vannene i området. Her er det også fine og usjenerte badeplasser om sommeren. Om høsten kan du finne blåbær og kantareller, og hvis du savner hovedretten, setter du kurs mot Ørfiskebekken, som omkranser eiendommen. Her kan du håve inn ørret i kilosklassen, praktisk talt rett utenfor døren. Du flytter ikke til en leilighet i byen etter dette.







Vi gjør oppmerksom på at illustrasjonen er av illustrativ art, og at avvik kan forekomme. Leveransebeskrivelse går forran illustrasjoner.

Kart

AVSTAND FRA KVERNSTUA

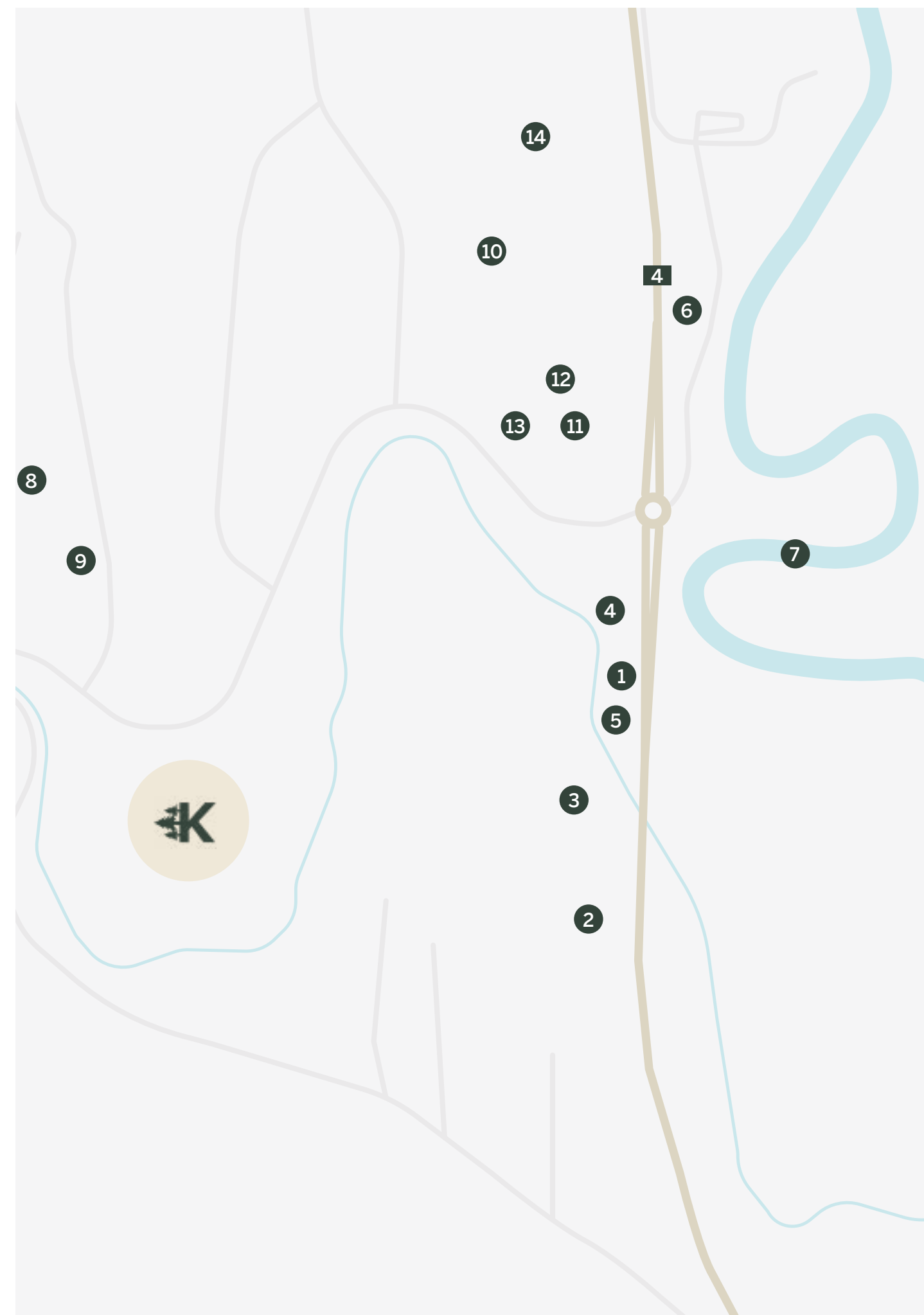
| | | |
|---|-----------------------|-------|
| 1 | Mosenteret Nittedal | 750 m |
| 2 | Vinmonopolet Nittedal | 750 m |
| 3 | Rema 100 Nittedal | 750 m |
| 4 | Coop mega Nittedal | 650 m |
| 5 | Apotek 1 Nittedal | 750 m |
| 6 | Uno -X Nittedal | 850 m |
| 7 | Nitelva | 750 m |

SKOLER/ BARNEHAGER

| | | |
|----|----------------------|-------|
| 8 | Nygård bhg | 450 m |
| 9 | Nygård Lekeplass | 300 m |
| 10 | Nittedal ungdomskole | 550 m |
| 11 | Bjertnes vgs | 600 m |

AKTIVITETER

| | | |
|----|------------------------|-------|
| 12 | Bjertneshallen | 600 m |
| 13 | Treningsstudio | 500 m |
| 14 | Nittedal idrettsanlegg | 450 m |





Leilighet A1 - 52



Leilighet D51
Vi gjør oppmerksom på at illustrasjonen er av illustrativ art, og at avvik kan forekomme. Leveransebeskrivelse går forran illustrasjoner.



Leilighet B502

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



Vi gjør oppmerksom på at illustrasjonen er av illustrativ art, og at avvik kan forekomme. Leveransebeskrivelse går forran illustrasjoner.

Bo på høyden. Det fortjener du.

Kanskje du kommer fra et hus, kanskje du har bodd i byen. Uansett har du lyst til å våkne til noe vakkert når du tusler over gulvet med kaffekoppen og sier hei til den nye dagen over tretoppene. Kvernstua ligger på en høyde, så her bor du med mer lys og luft enn de fleste.

Åpne verandadøren og hør at det suser i bekken. La hånden kjenne på veggene med trekledning som solen har varmet opp. Se den hvite stripen etter et fly over himmelen, langt der oppe. Alle leilighetene har en romslig veranda, der det er lov å sitte og fundere over livet.

Her har du god plass til å ta middagen ute i sommerkvelden, eller invitere til fest. Sett frem krukker med urter eller tomatplanter, og finn de utemøblene du liker best. Gleder du deg til å komme ut fra kjøkkenet og si «Nå er det middag!»? På Kvernstua blir sommerkveldene akkurat sånn som de skal være.

Og når det er for kaldt til å ta kaffen på verandaen, bor du med store, flotte vindusflater som ønsker årstidene velkommen inn i rommene – fra den bleke, skrå vårsolen til høstens gylne ettermiddager. Den gode følelsen av å høre til, i skogkanten, med himmelen som tak. Varm deg med en stor kopp te inne mens du venter. Før du vet ordet av det, er det vår på Mo.



Leilighet D - 61. Vi gjør oppmerksom på at illustrasjonen er av illustrativ art, og at avvik kan forekomme. Leveransebeskrivelse går forran illustrasjoner.





KAPITTEL 3

Leilighetene

I dette salgstrinnet legges det ut 81 moderne leiligheter med en av Nittedals flotteste beliggenhet. Her kan du velge mellom 2-romsleiligheter og romslige og luftige 4-romsleiligheter opp til 195 kvm. Her ser du etasje-og plantegningene over leilighetene.



Det er lurt å tenke nytt

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 budstadsoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

Bedre standar og mindre vedlikehold

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK17 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!



Leilighet G-14
Vi gjør oppmerksom på at illustrasjonen er av illustrativ art, og at avvik kan forekomme. Leveransebeskrivelse går foran illustrasjoner.

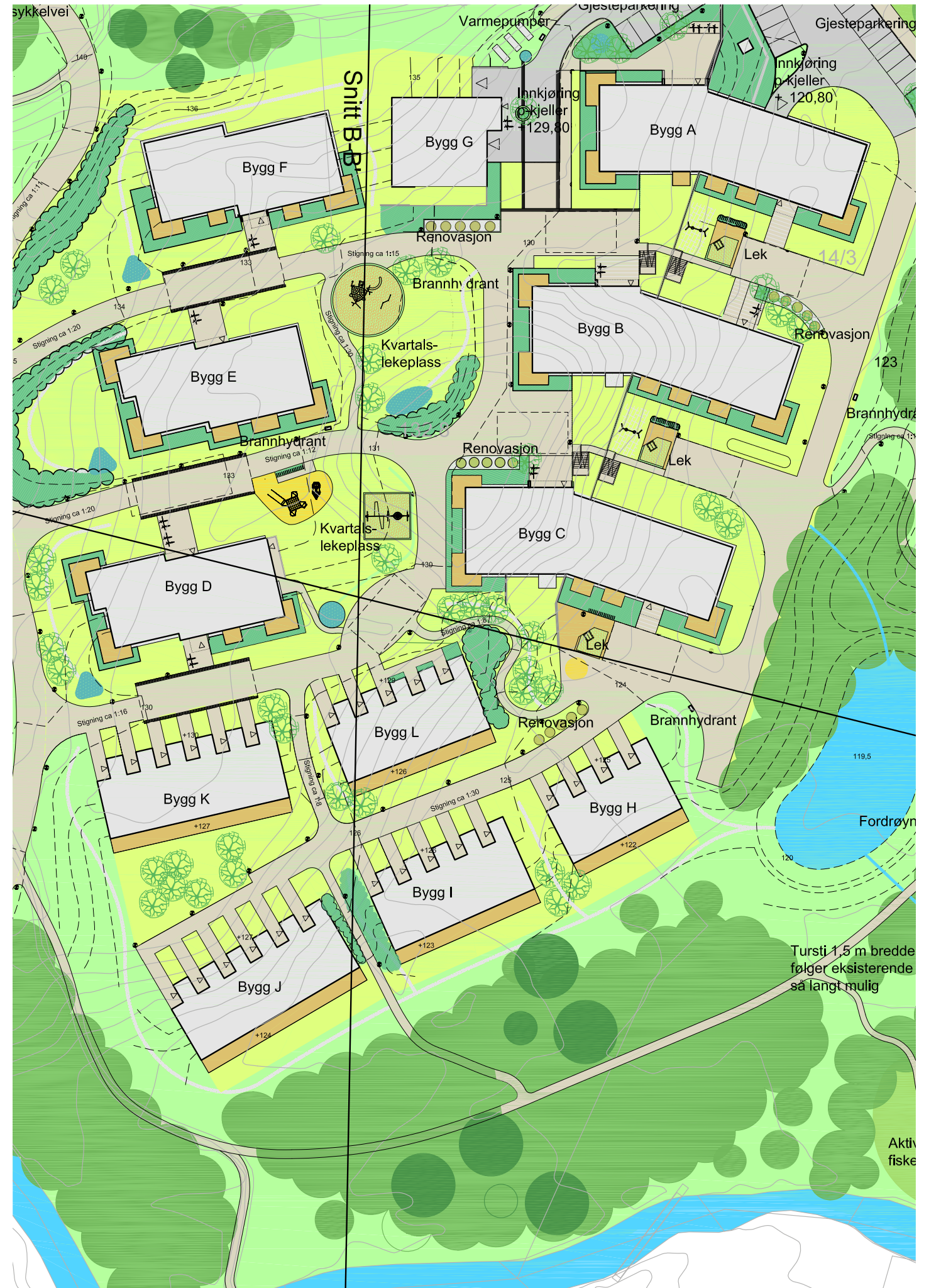


Leilighet B502
Vi gjør oppmerksom på at illustrasjonen er av illustrativ art, og at avvik kan forekomme. Leveransebeskrivelse går foran illustrasjoner.

Parkering

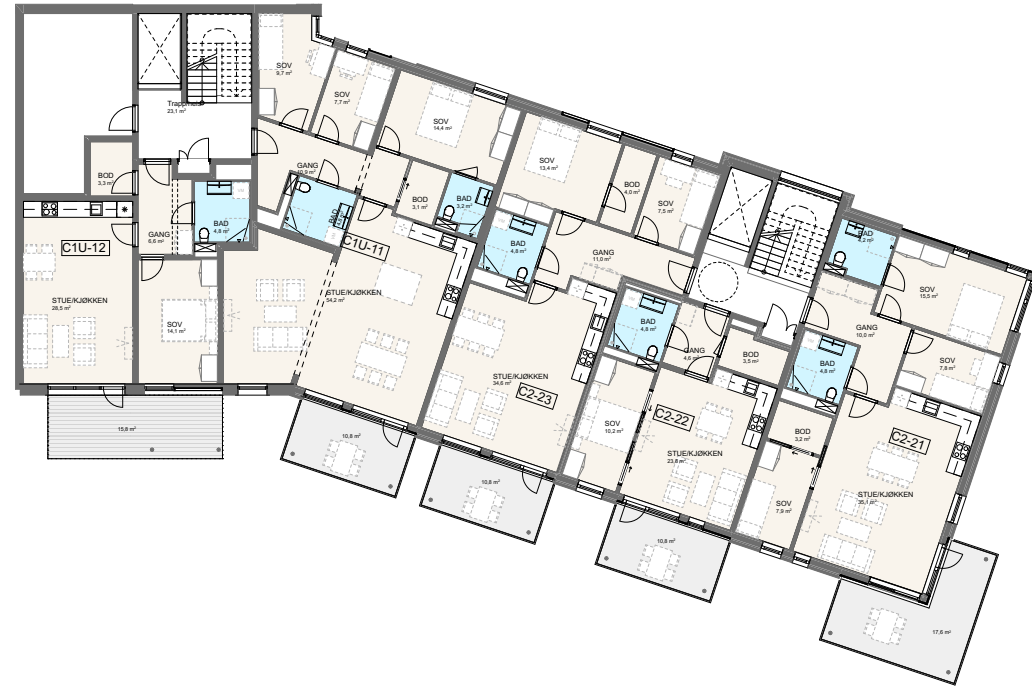
Her slipper du å bekymre deg for frost på ruta. Alle etasjene får heisadkomst og i parkeringskjeller vil det bli tilrettelagt for ladepunkt for El-bil.



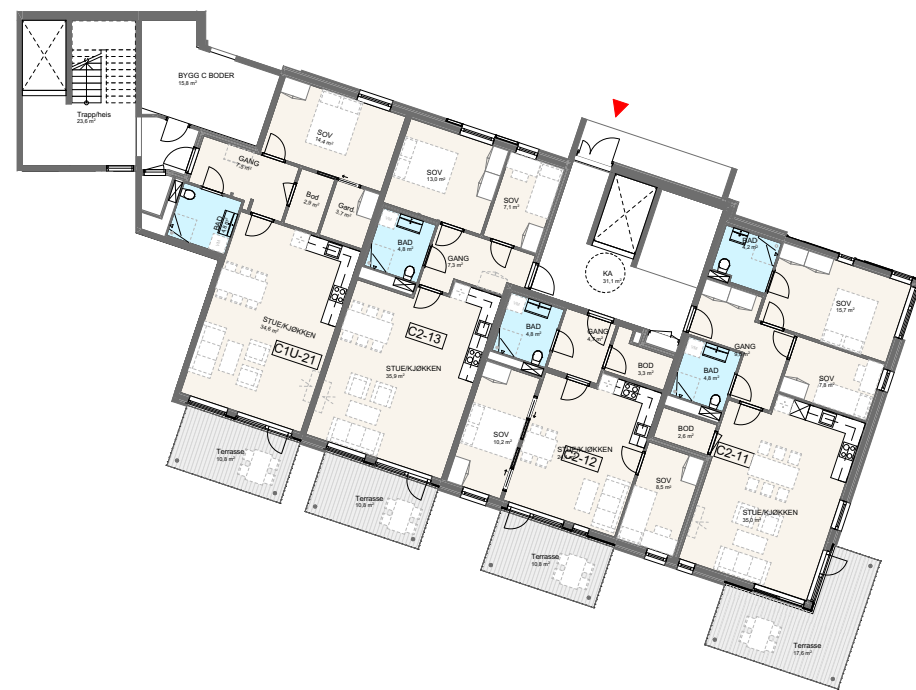


Etasjeplaner – Bygg C

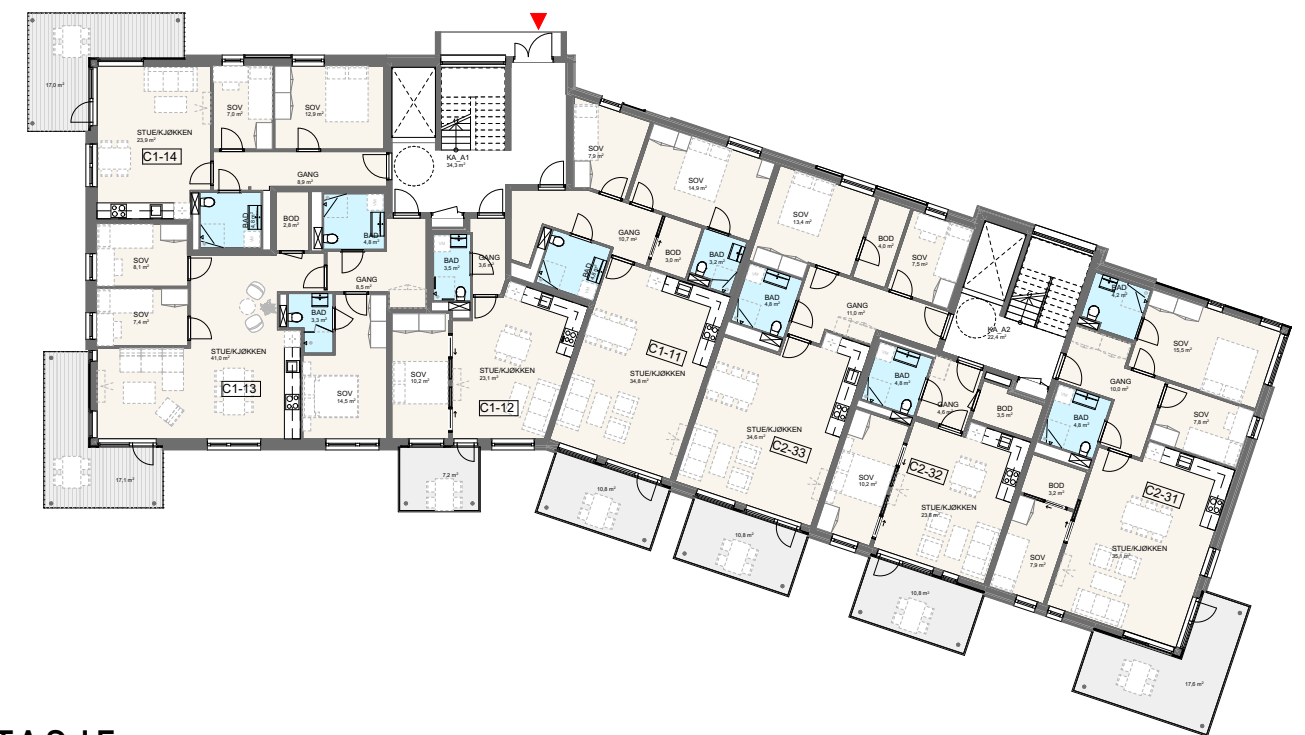
U2



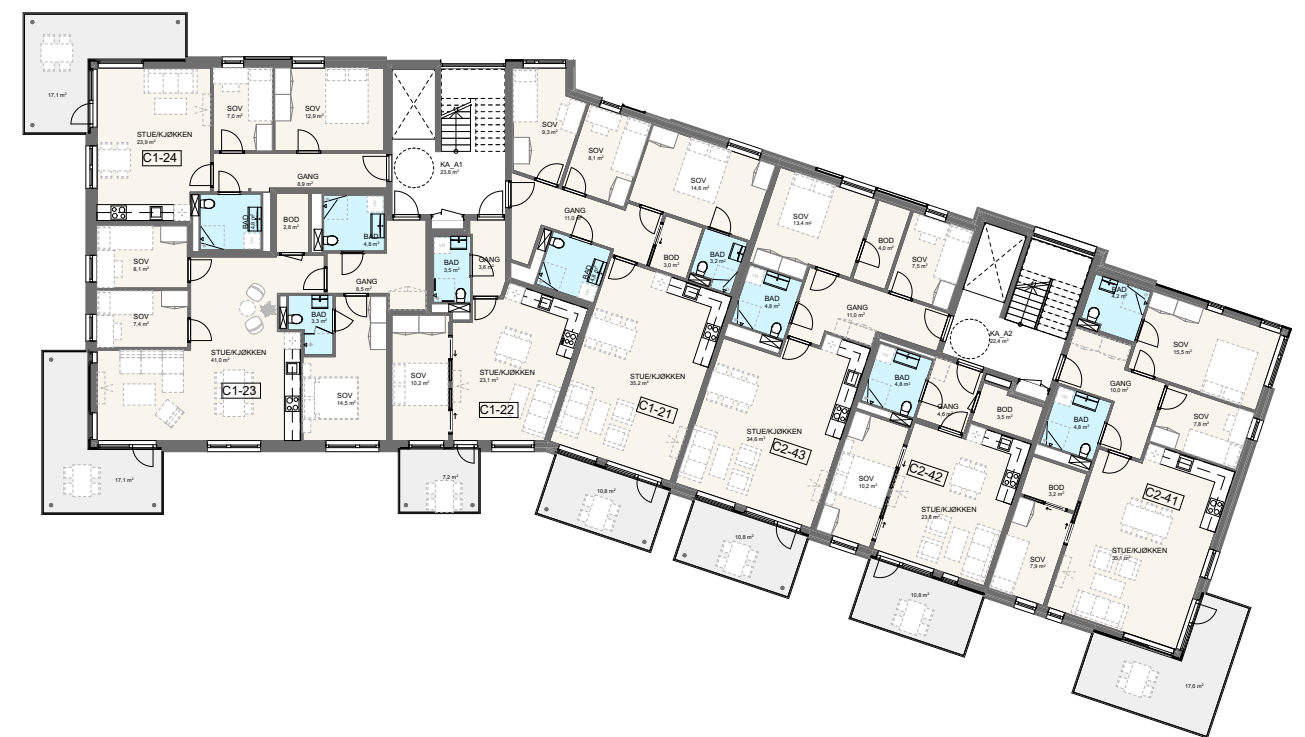
U1



1. ETASJE

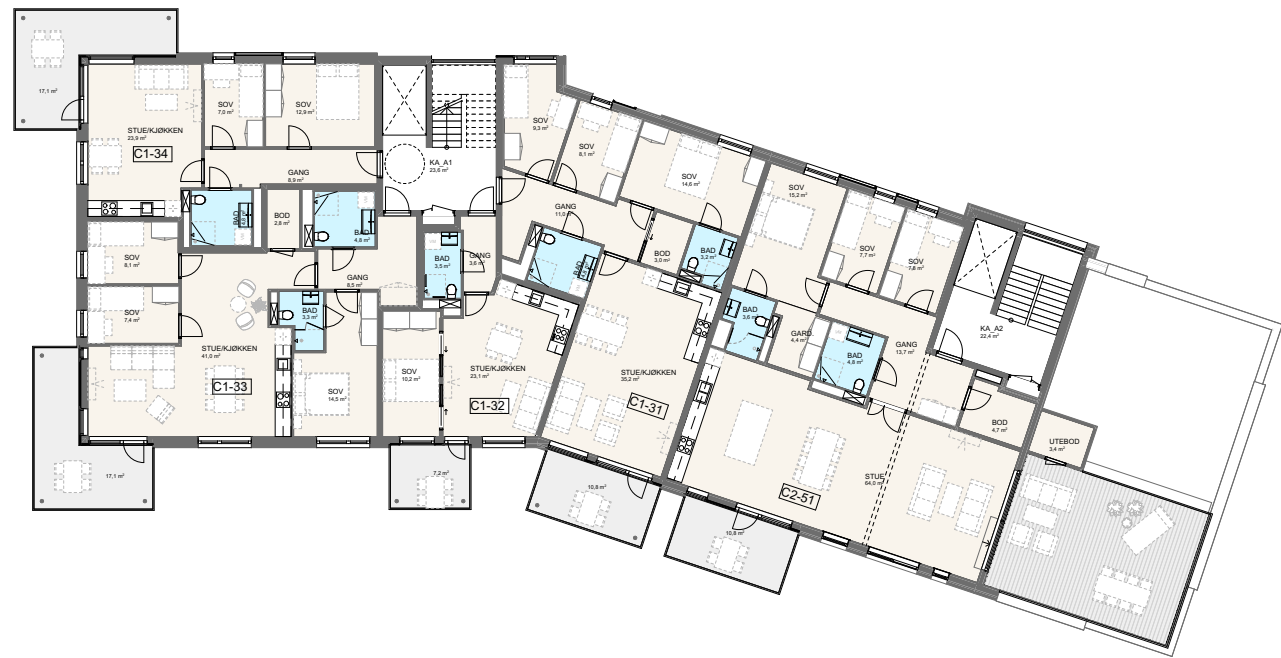


2. ETASJE

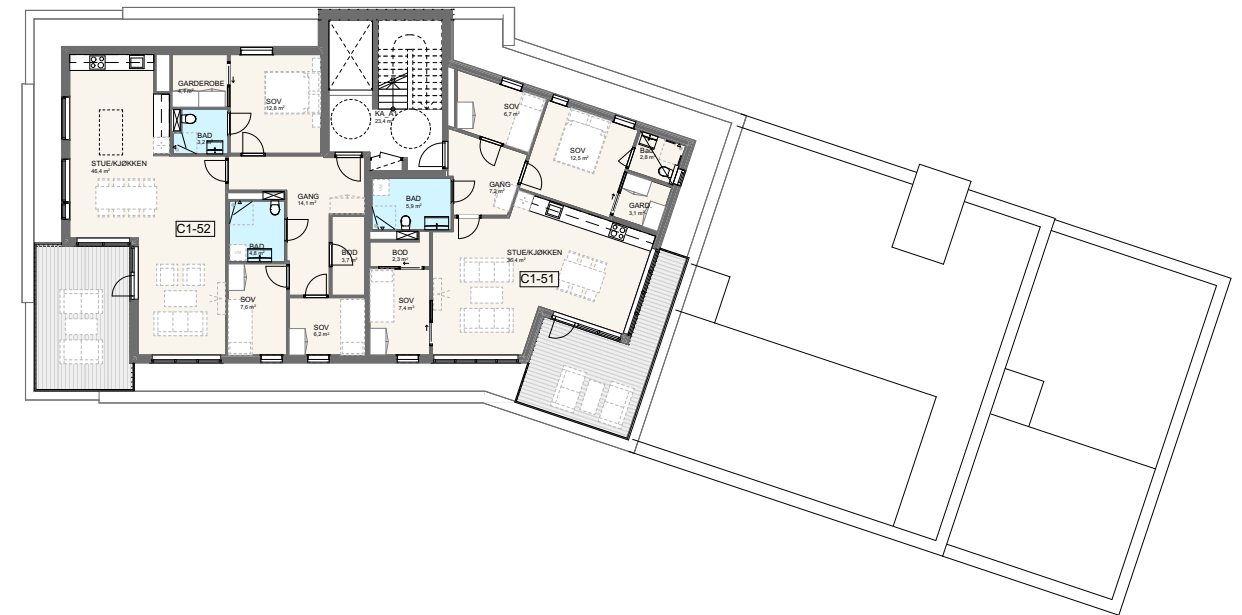


Etasjeplaner – Bygg C

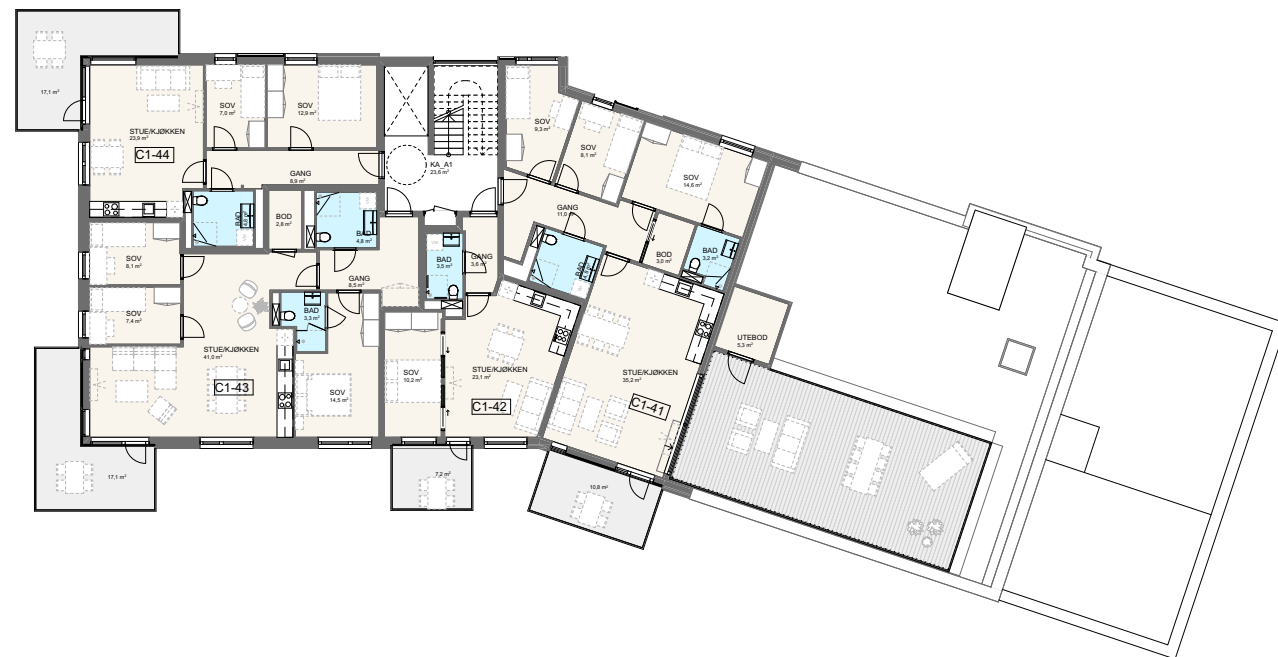
3. ETASJE



5. ETASJE

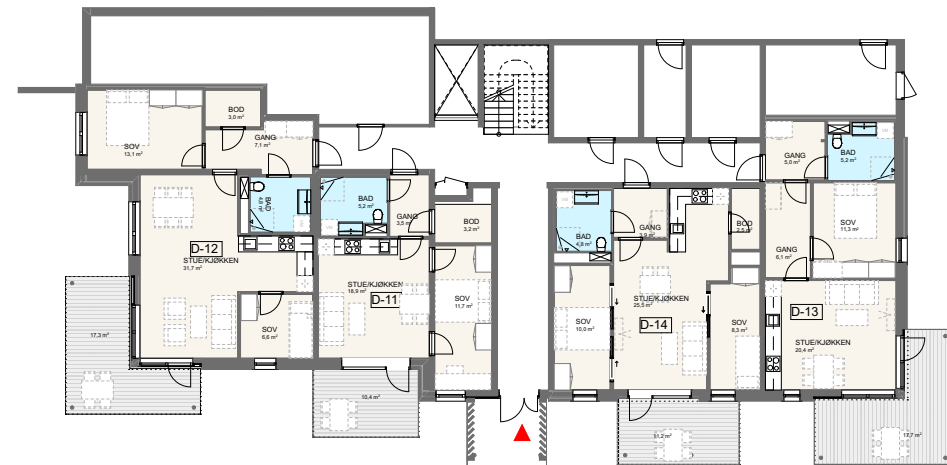


4. ETASJE

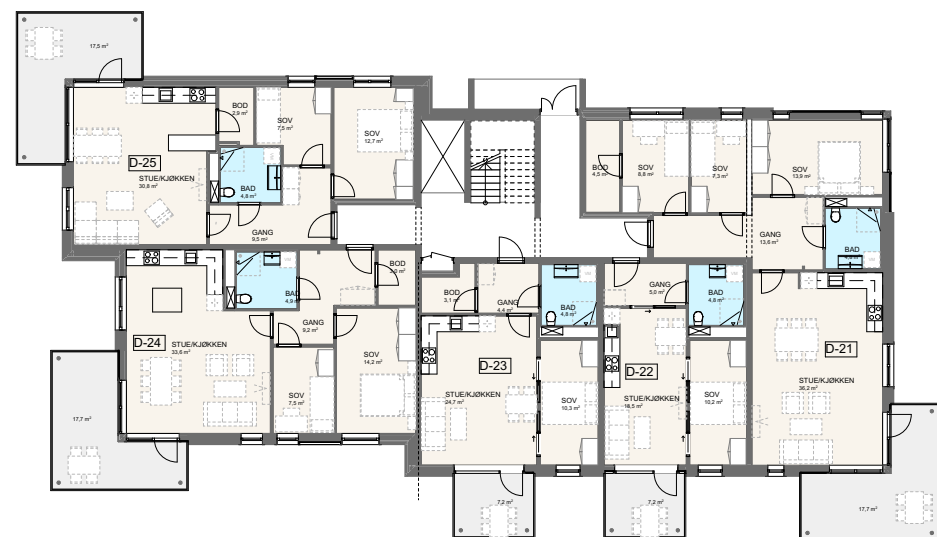


Etasjeplaner – Bygg D

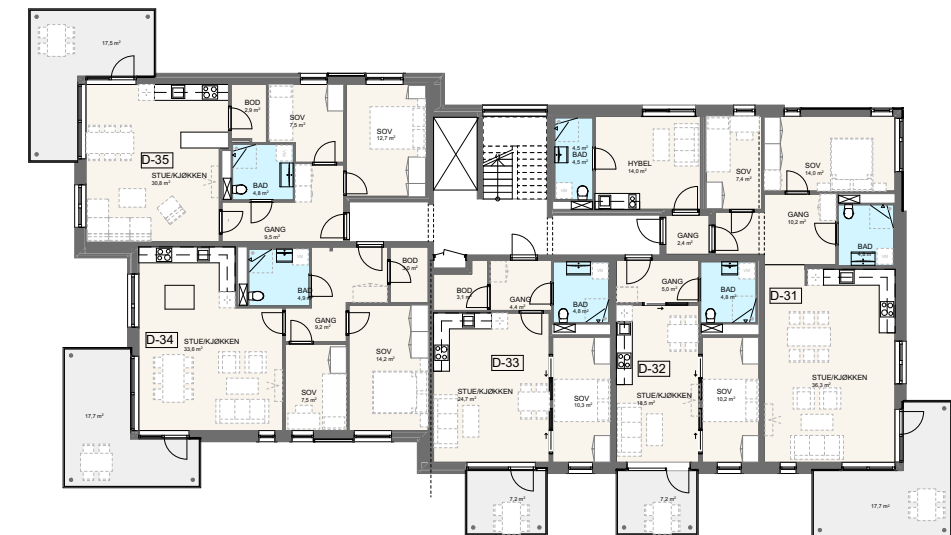
1. ETASJE



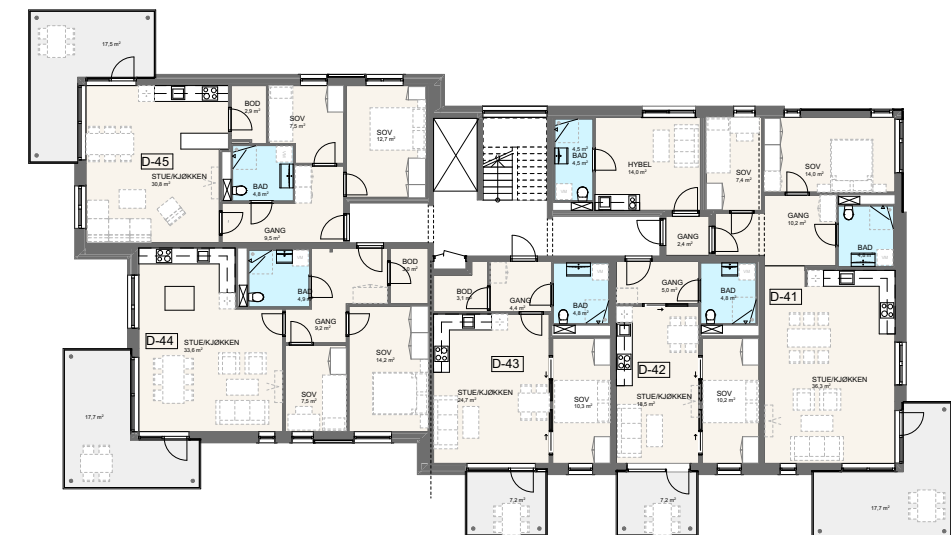
2. ETASJE



3. ETASJE

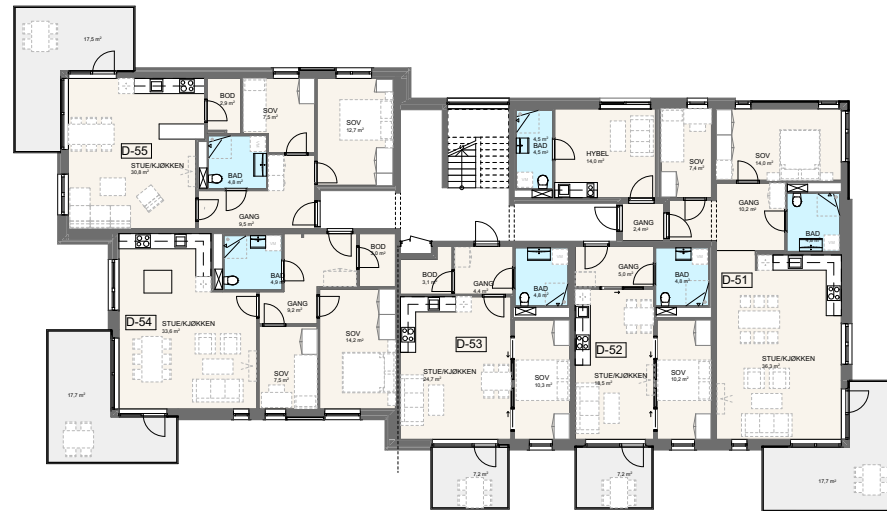


4. ETASJE



Etasjeplaner – Bygg D

5. ETASJE

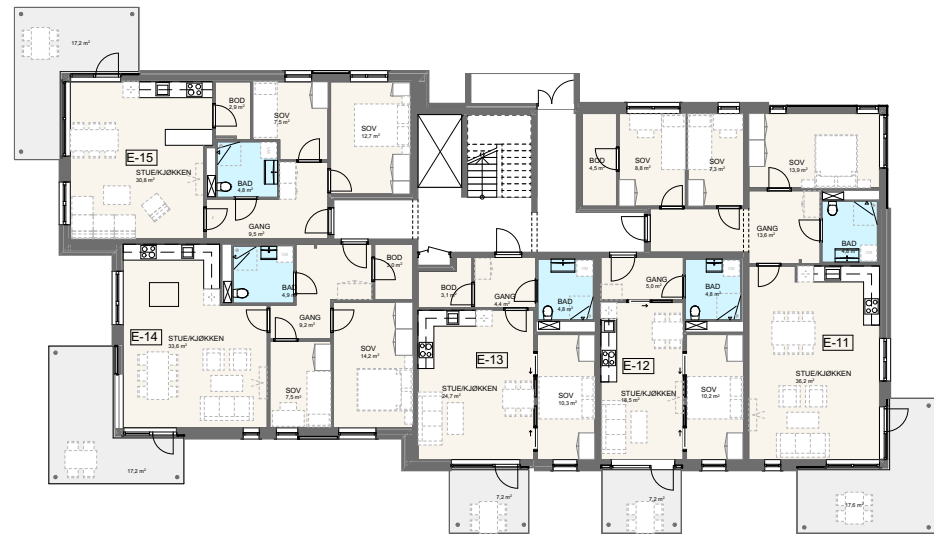


6. ETASJE

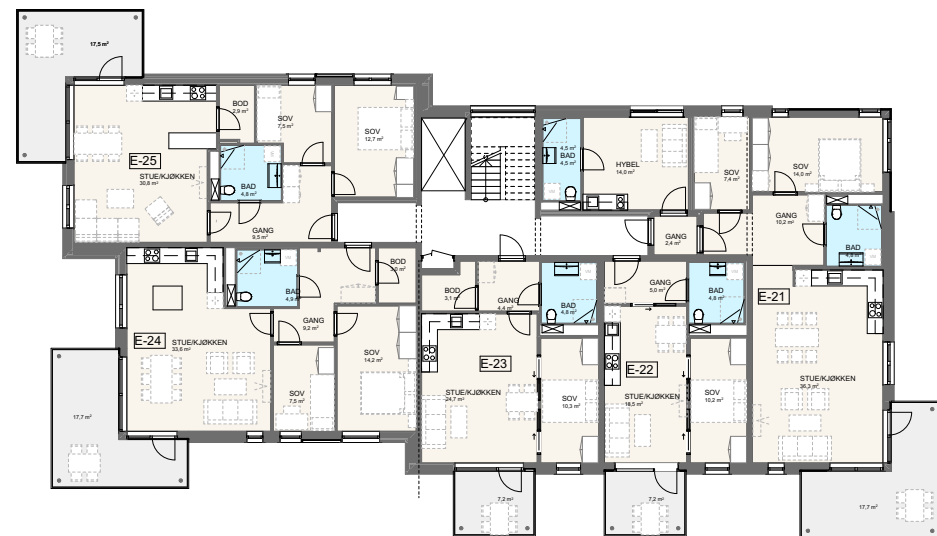


Etasjeplaner – Bygg E

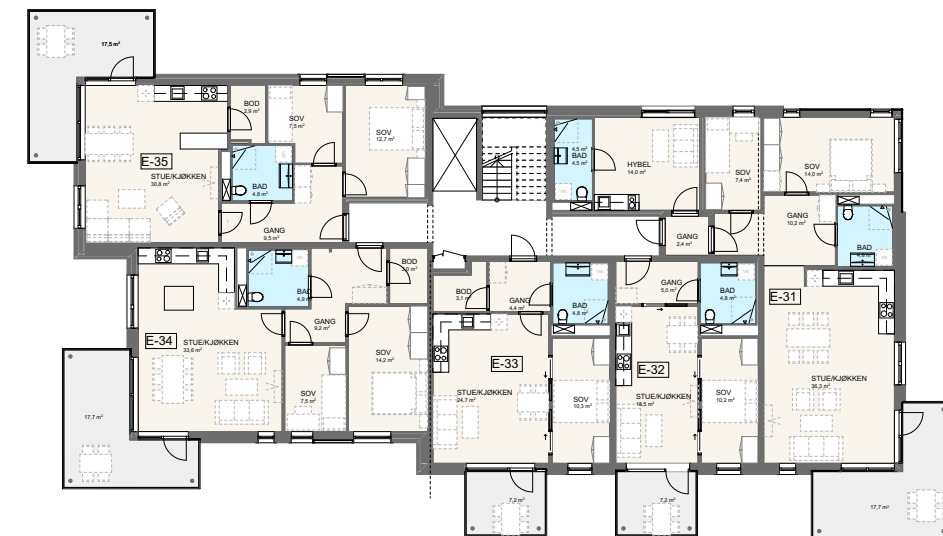
1. ETASJE



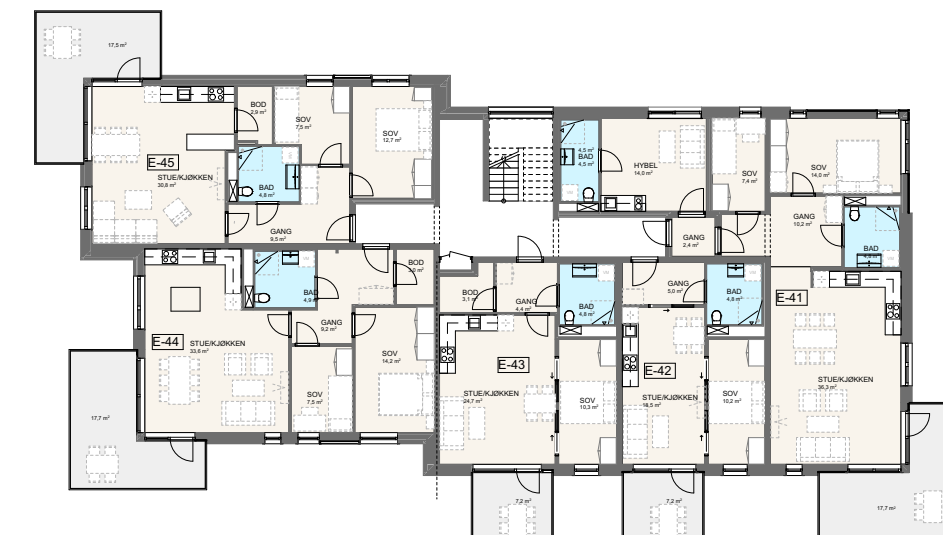
2. ETASJE



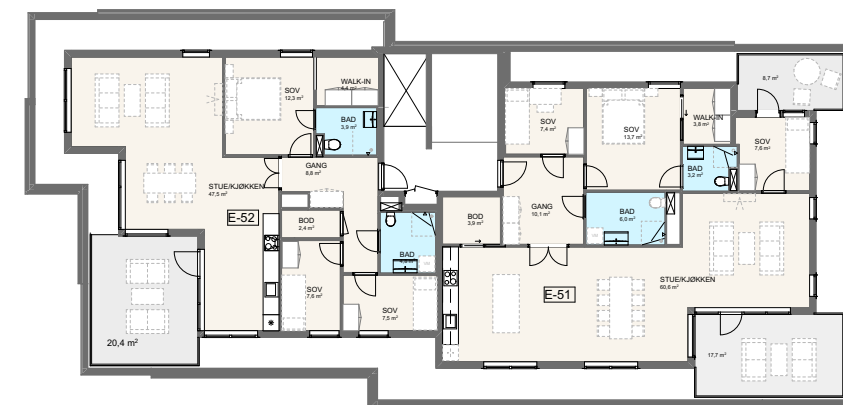
3. ETASJE



4. ETASJE



5. ETASJE



Bygg C

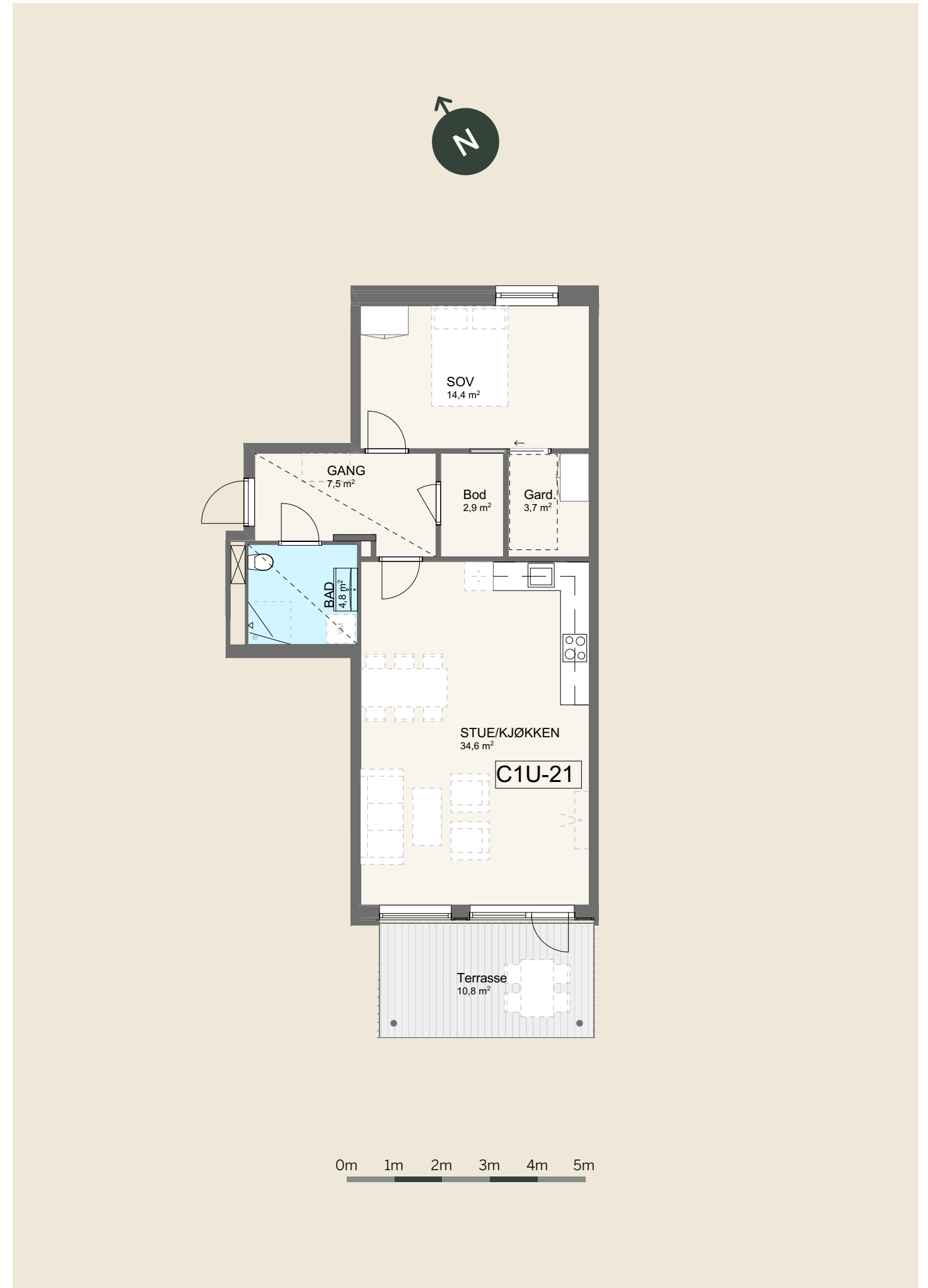
Bygg C

C1U-21

2-roms • 69 m² BRA • 62 m² P-rom



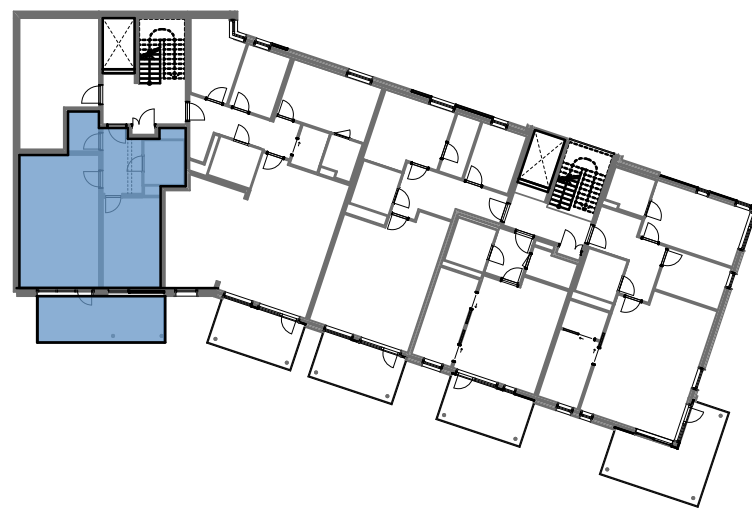
FASADE SØR



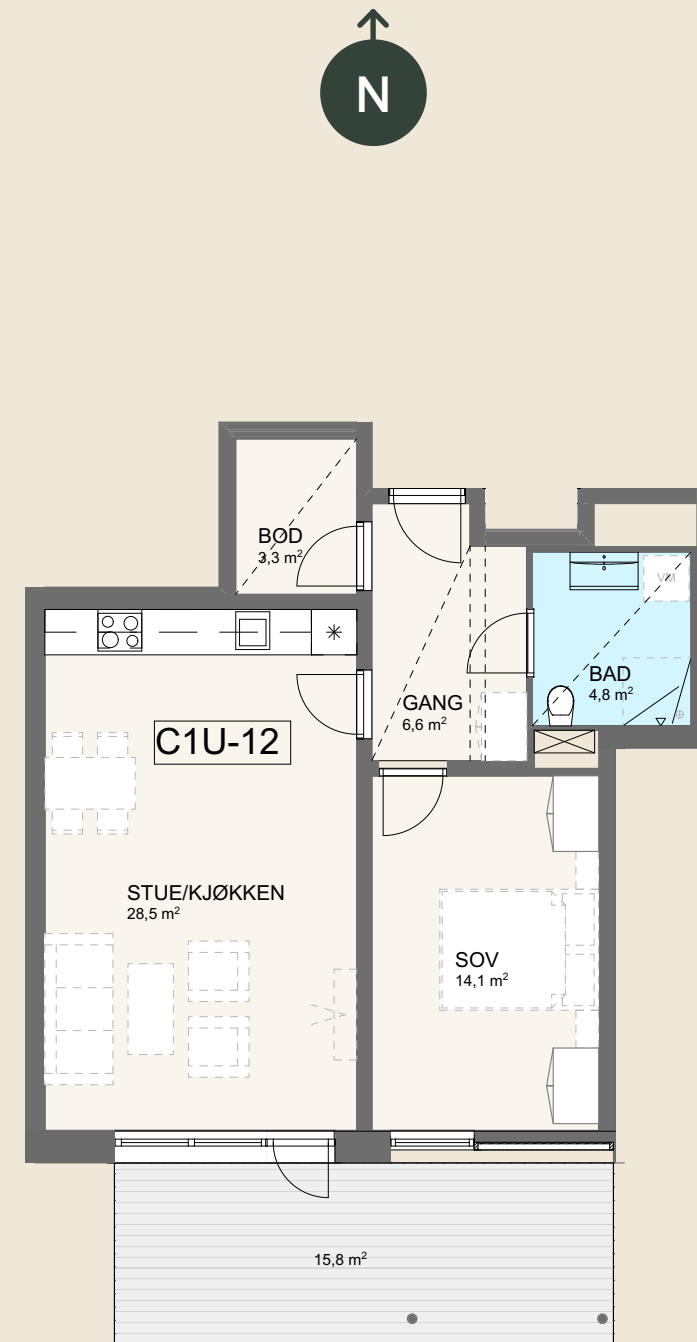
Bygg C

C1U-12

2-roms • 61 m² BRA • 61 m² P-rom



FASADE SØR

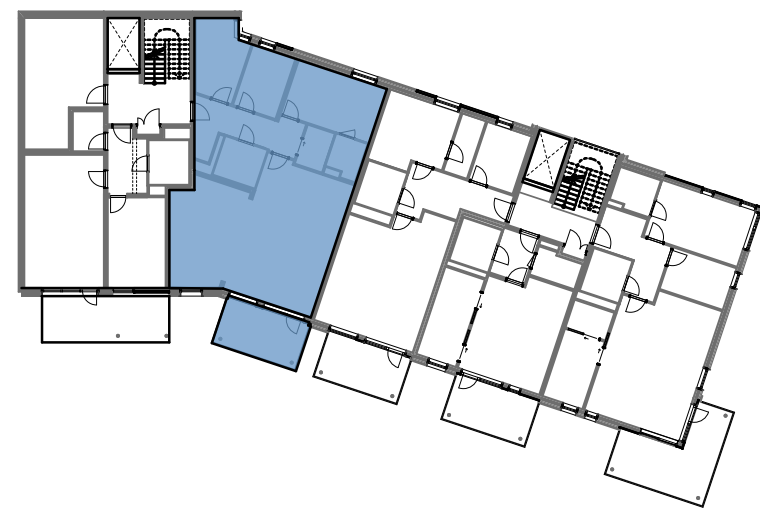


0m 1m 2m 3m 4m 5m

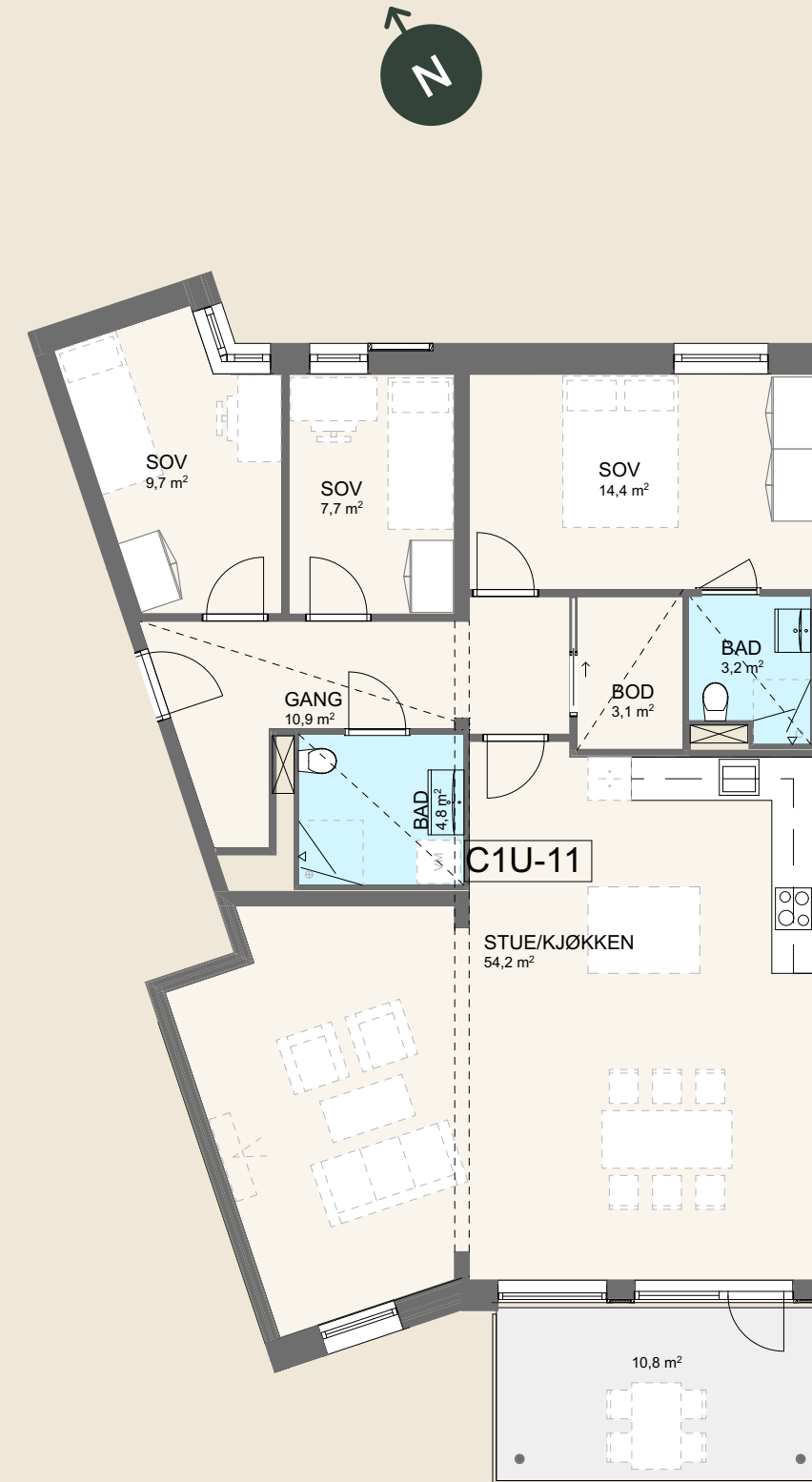
Bygg C

C1-U11

4-roms • 114 m² BRA • 109 m² P-rom



FASADE SØR



0m 1m 2m 3m 4m 5m

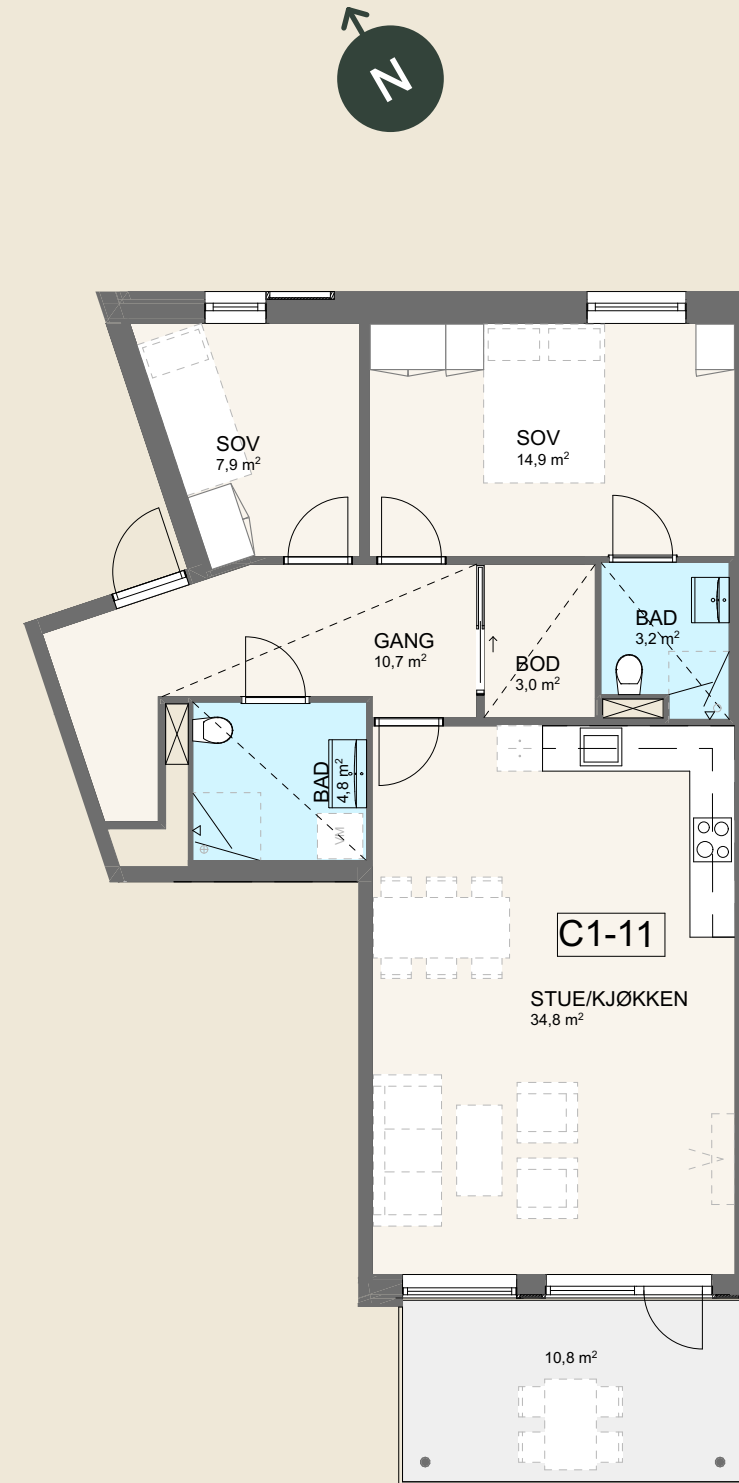
Bygg C

C1-11

3-roms • 83 m² BRA • 78 m² P-rom



FASADE SØR



0m 1m 2m 3m 4m 5m

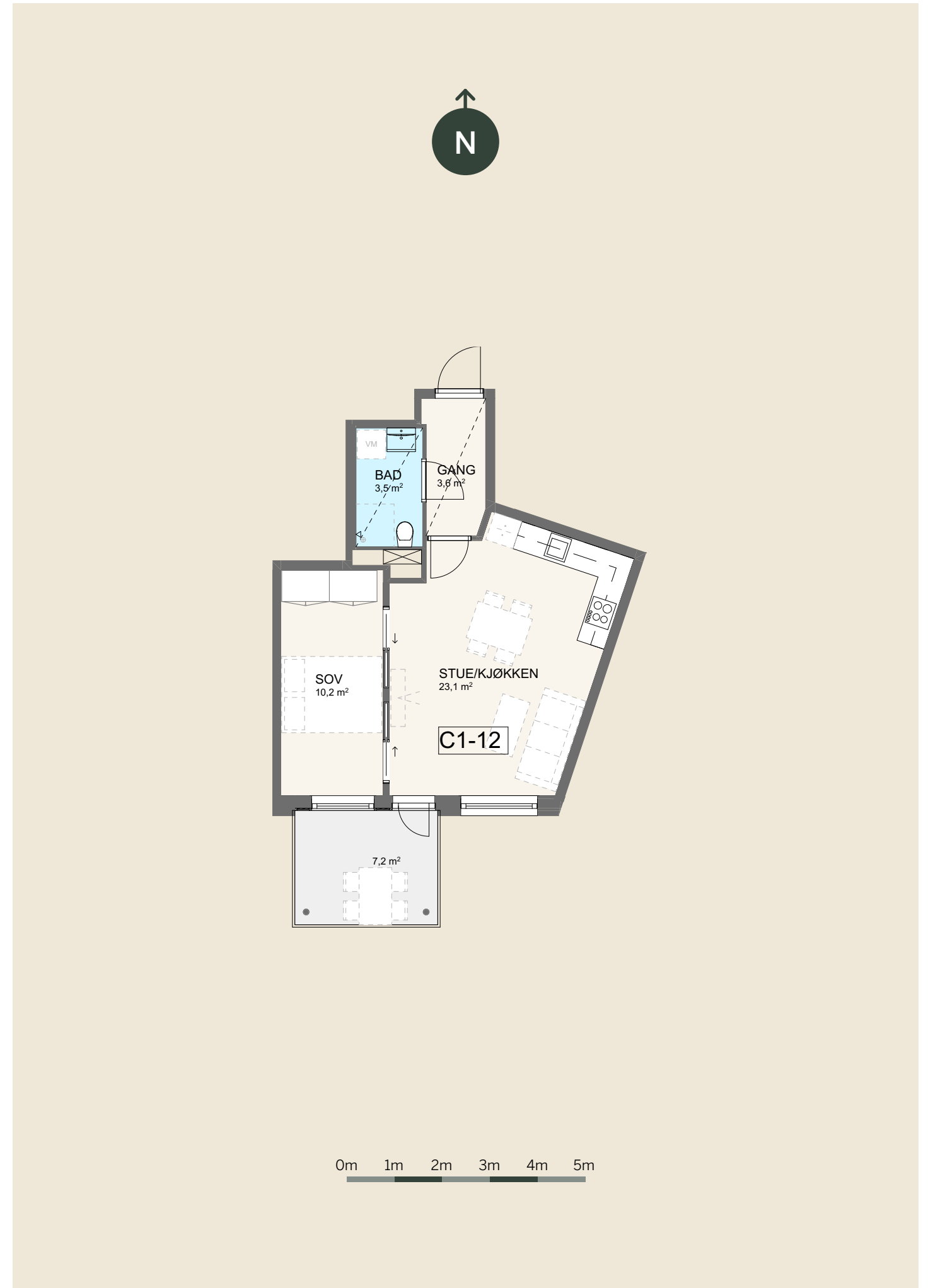
Bygg C

C1-12, C1-22, C1-32, C1-42

2-roms • 42 m² BRA • 41 m² P-rom



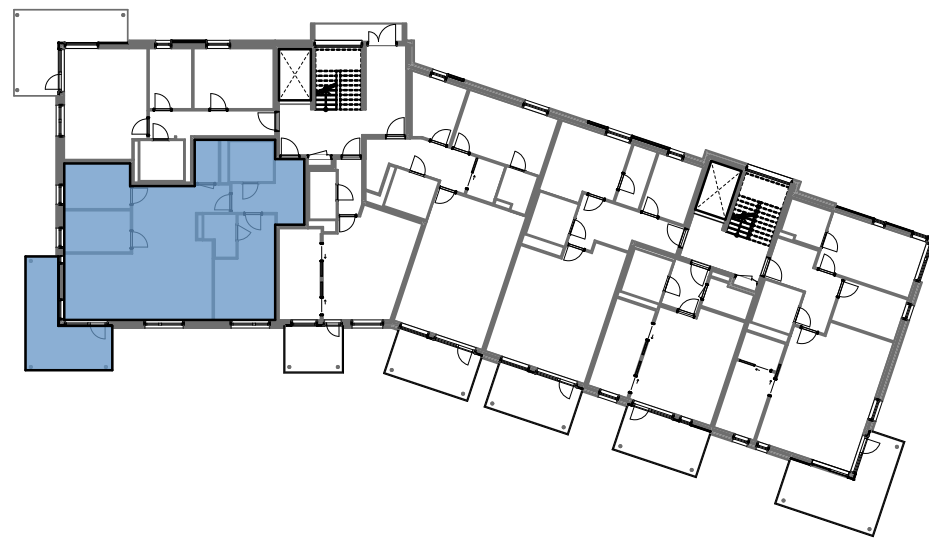
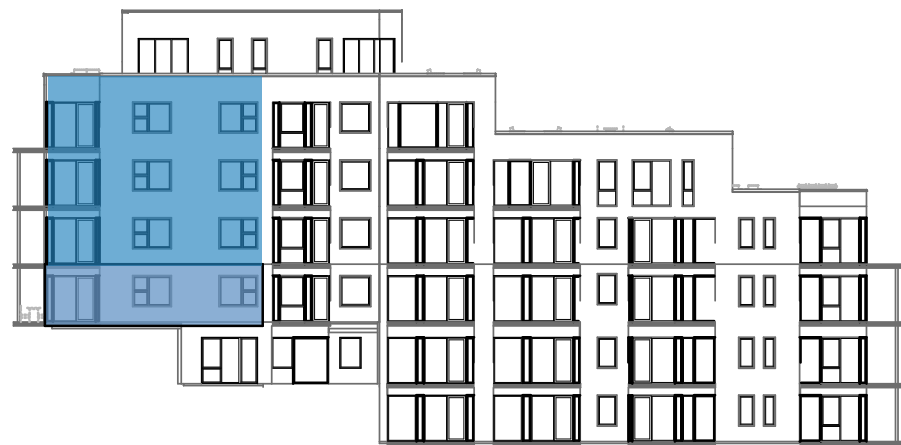
FASADE SØR



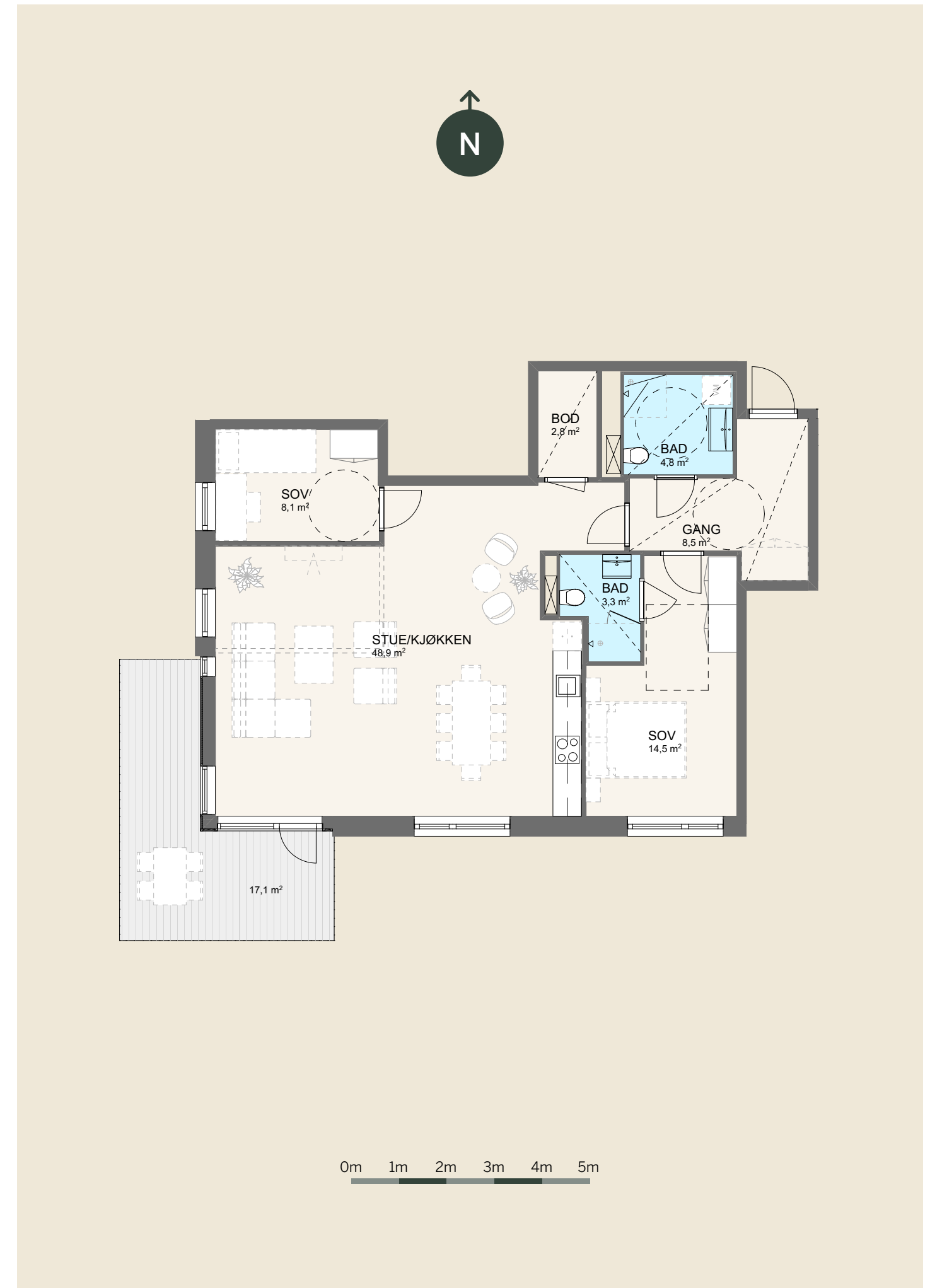
Bygg C

C1-13, C1-23, C1-33, C1-43

4-roms • 95 m² BRA • 90 m² P-rom



FASADE SØR



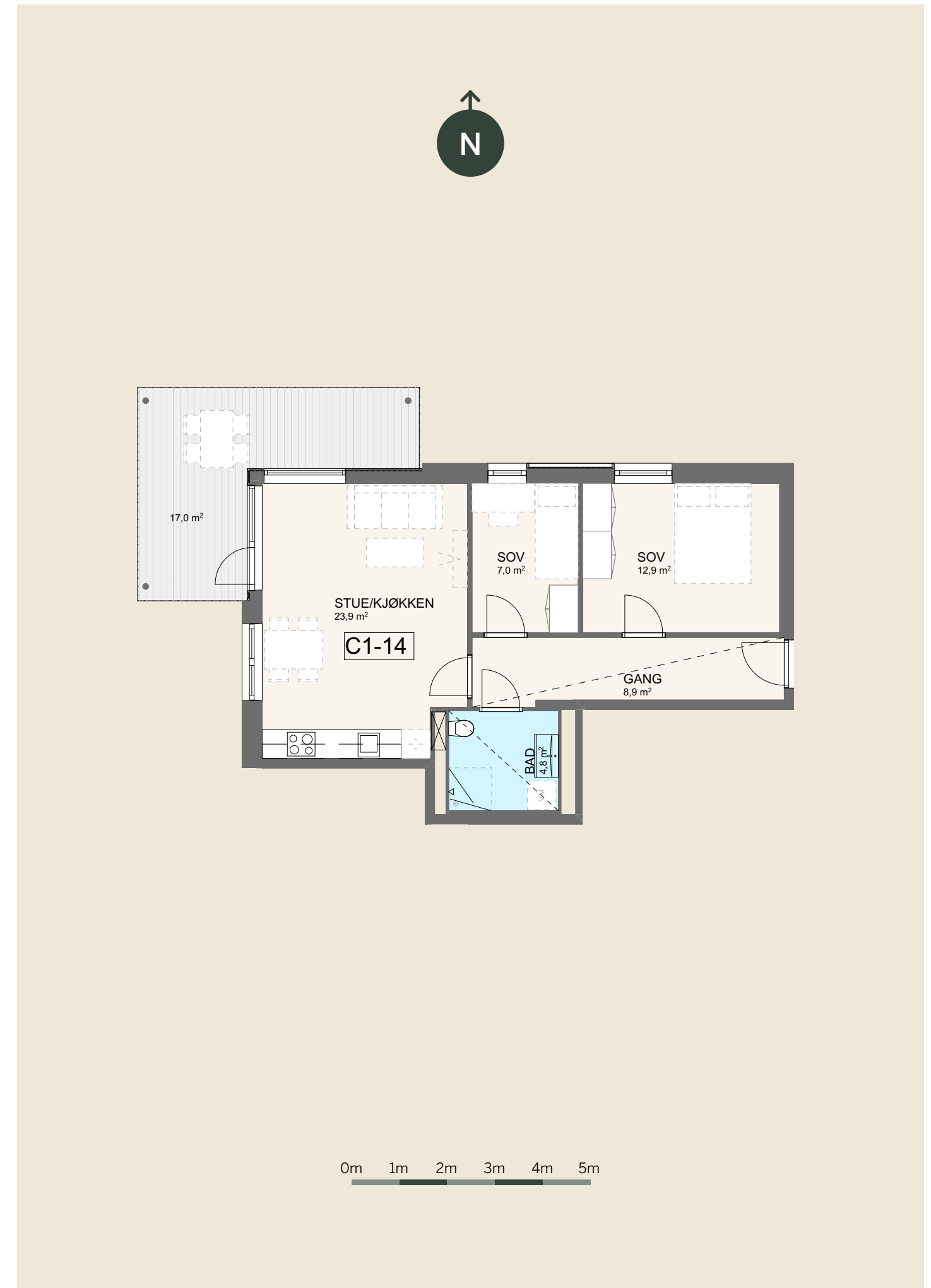
Bygg C

C1-14, C1-24, C1-34, C1-44

3-roms • 61 m² BRA • 59 m² P-rom



FASADE NORD



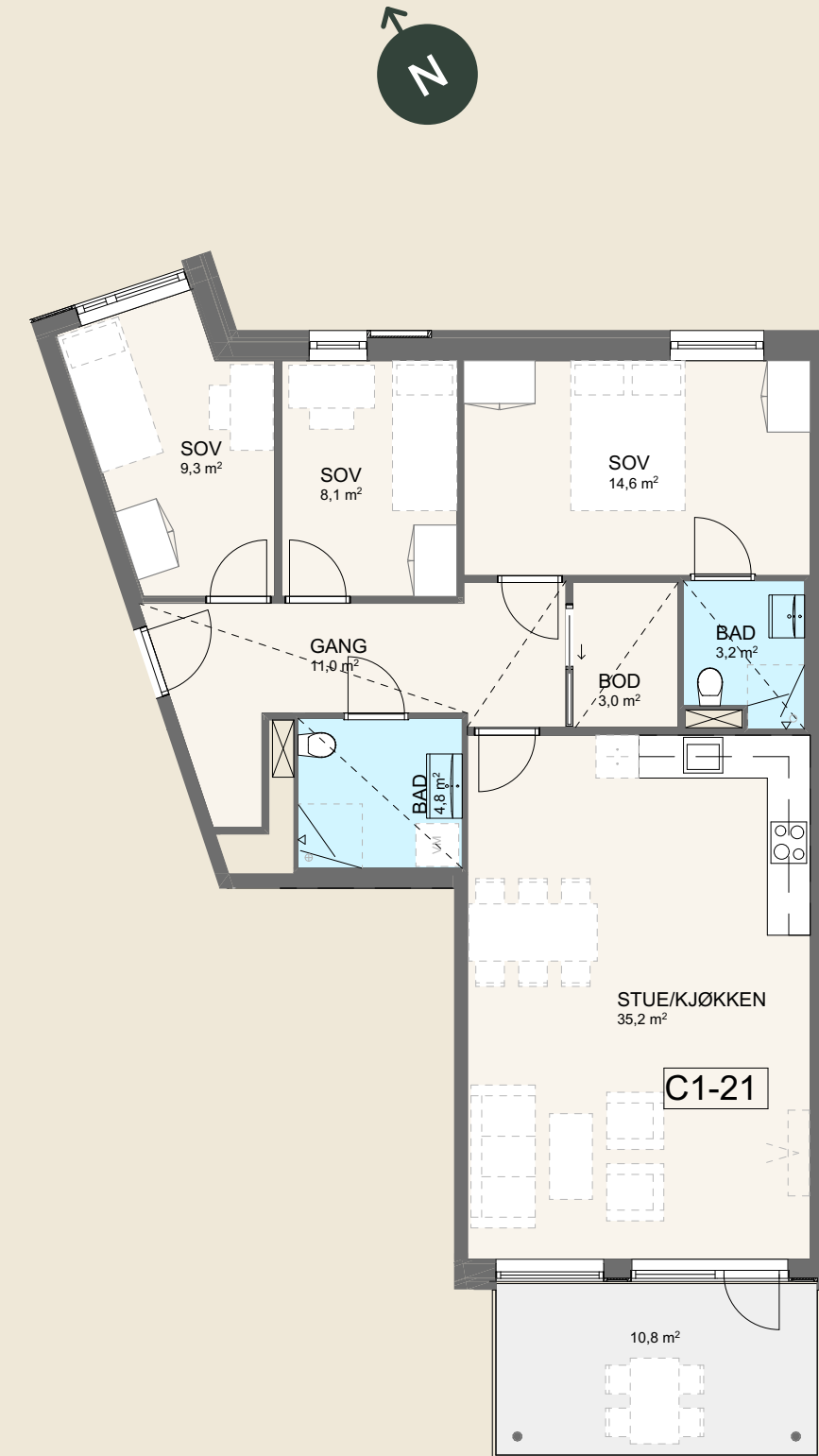
Bygg C

C1-21, C1-31, C1-41

4-roms • 94 m² BRA • 88 m² P-rom



FASADE SØR

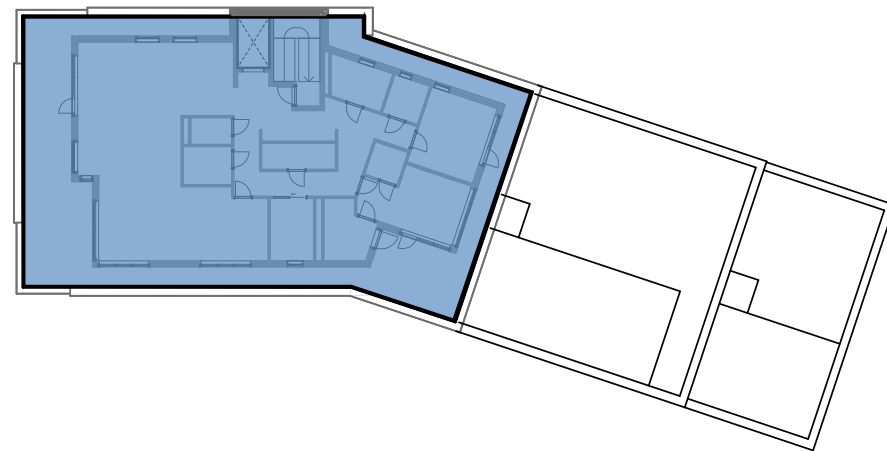


0m 1m 2m 3m 4m 5m

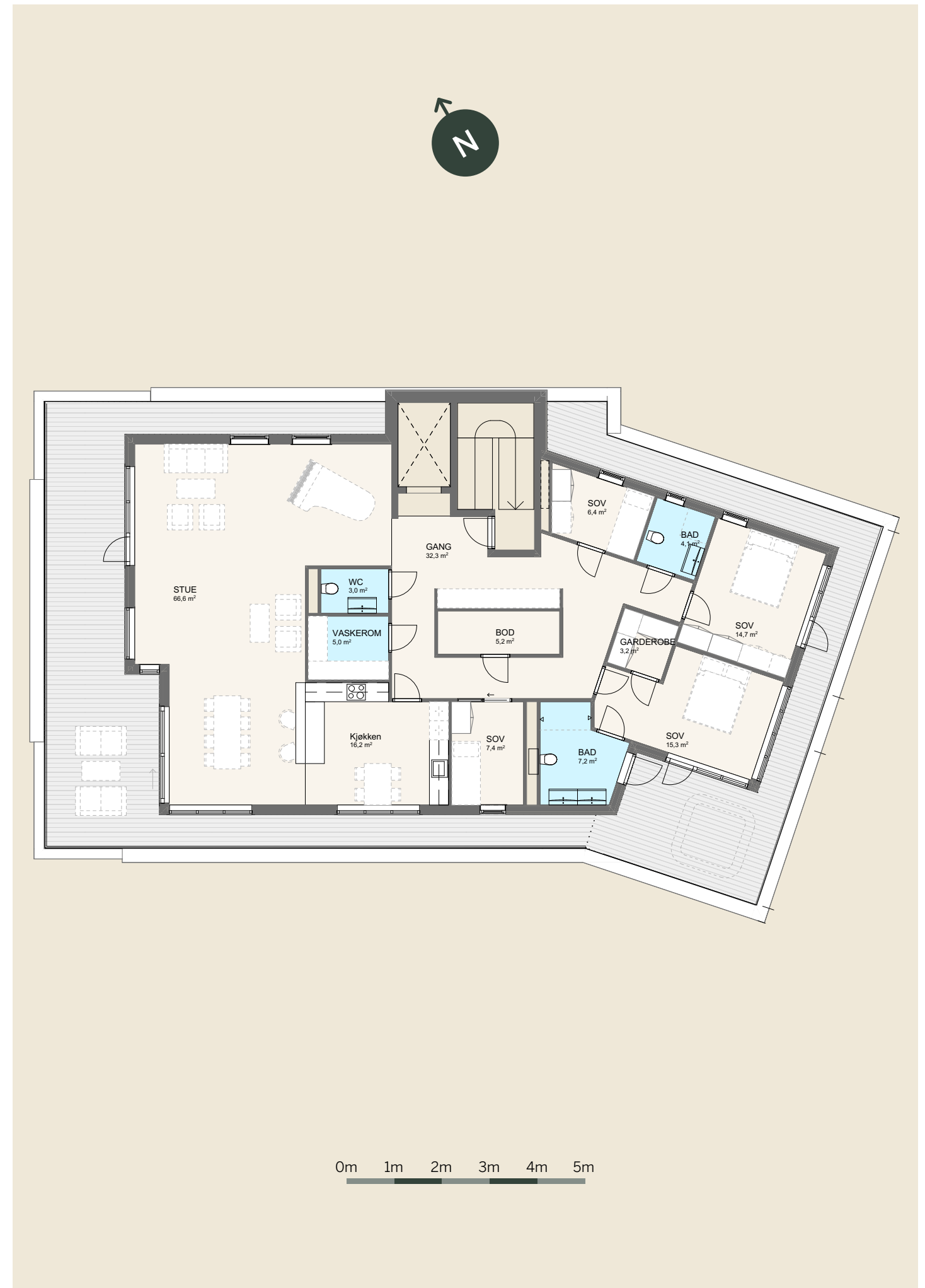
Bygg C

C1-51

5-roms • 195 m² BRA • 175 m² P-rom



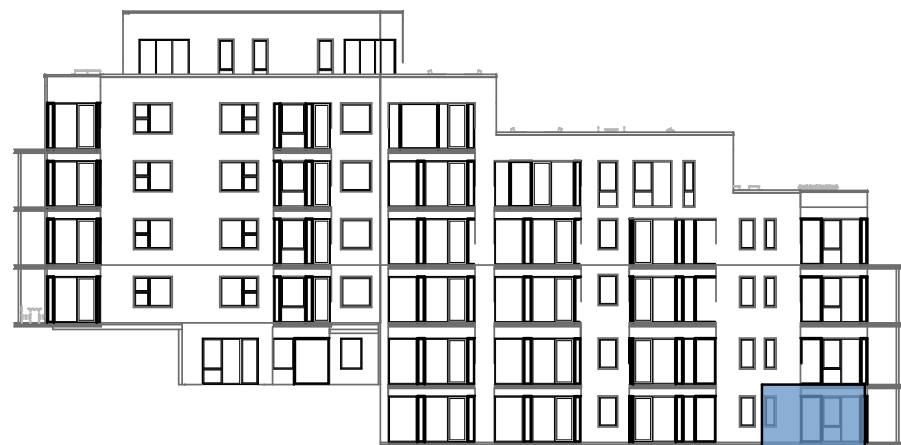
FASADE SØR



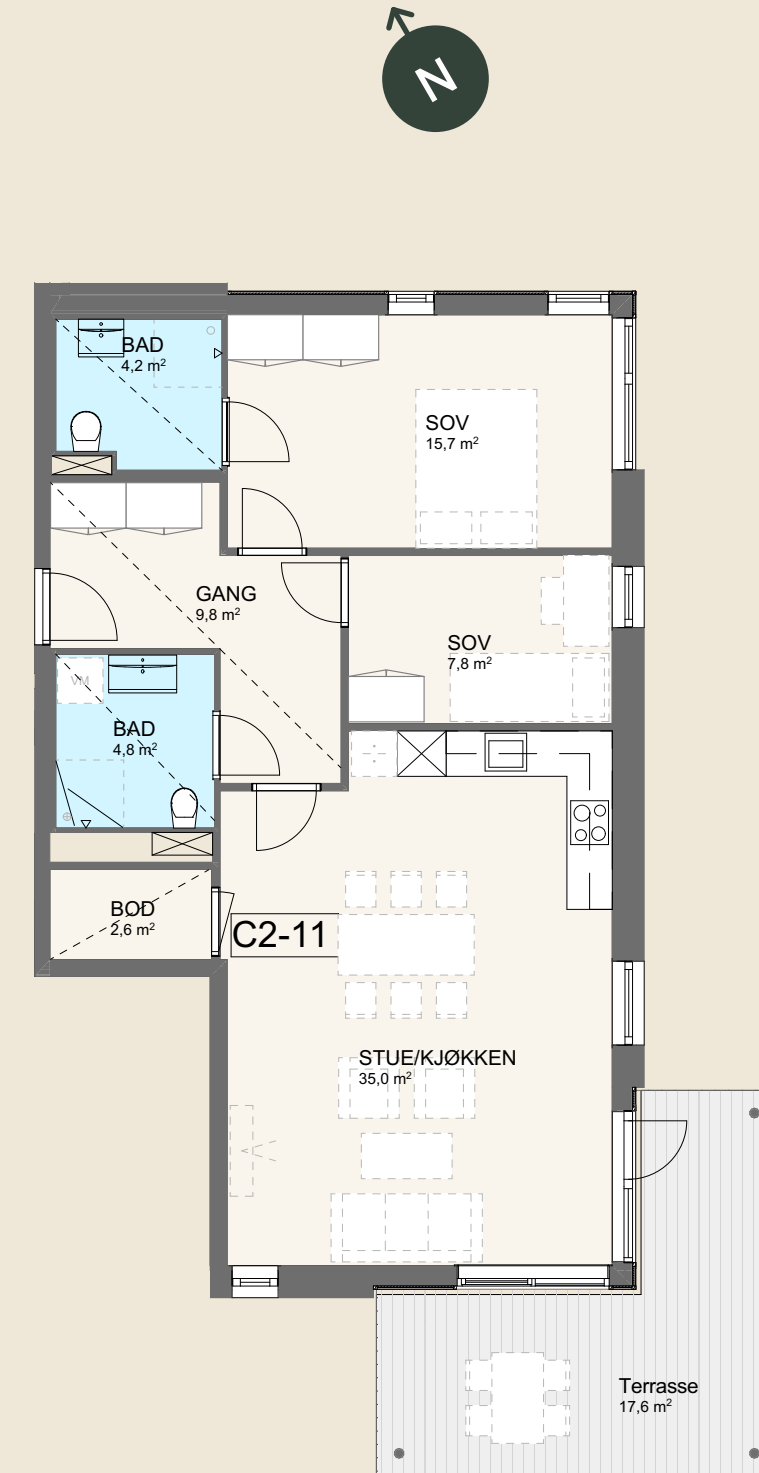
Bygg C

C2-11

3-roms • 84 m² BRA • 79 m² P-rom



FASADE SØR



0m 1m 2m 3m 4m 5m

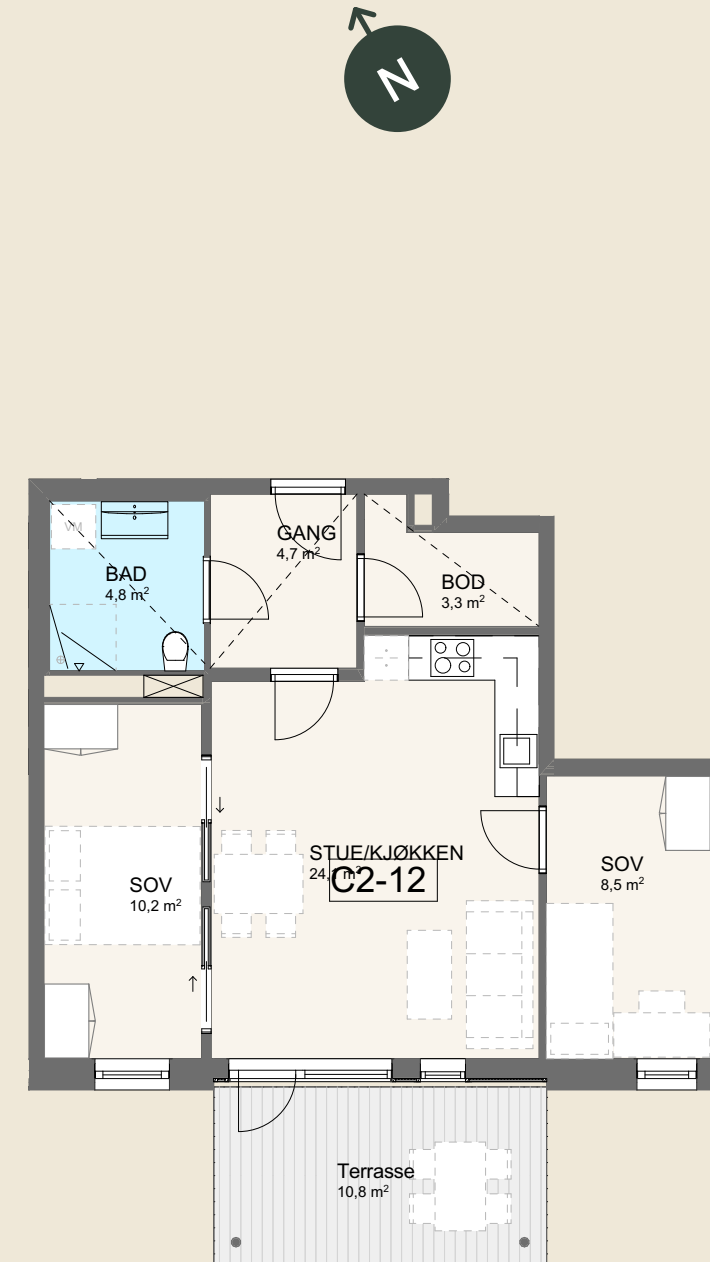
Bygg C

C2-12

3-roms • 59 m² BRA • 54 m² P-rom



FASADE SØR



0m 1m 2m 3m 4m 5m

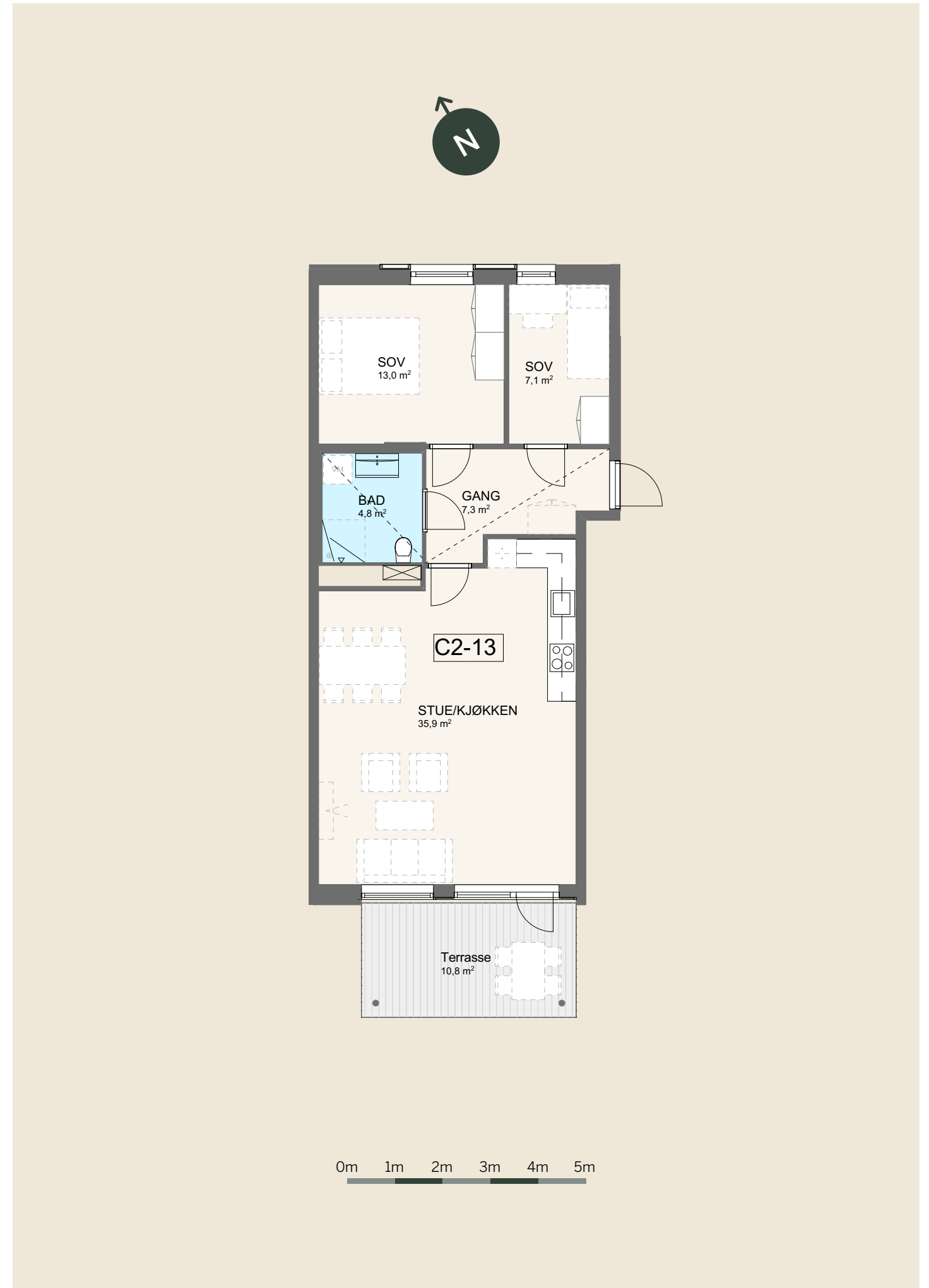
Bygg C

C2-13

3-roms • 71 m² BRA • 69 m² P-rom



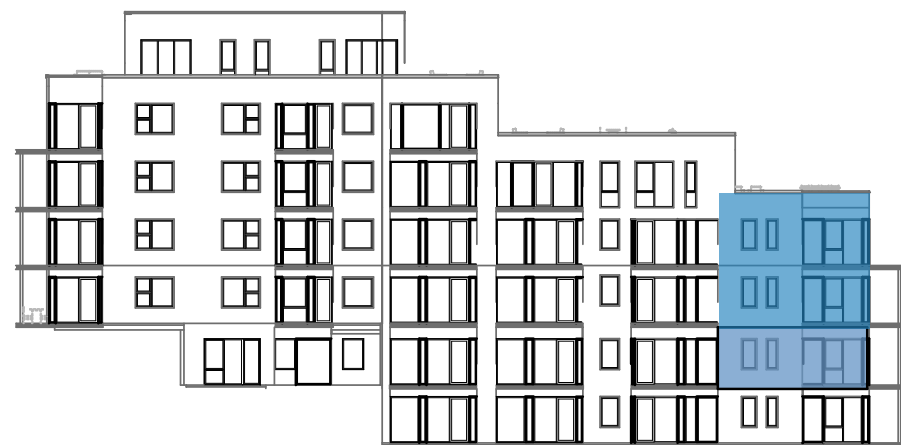
FASADE SØR



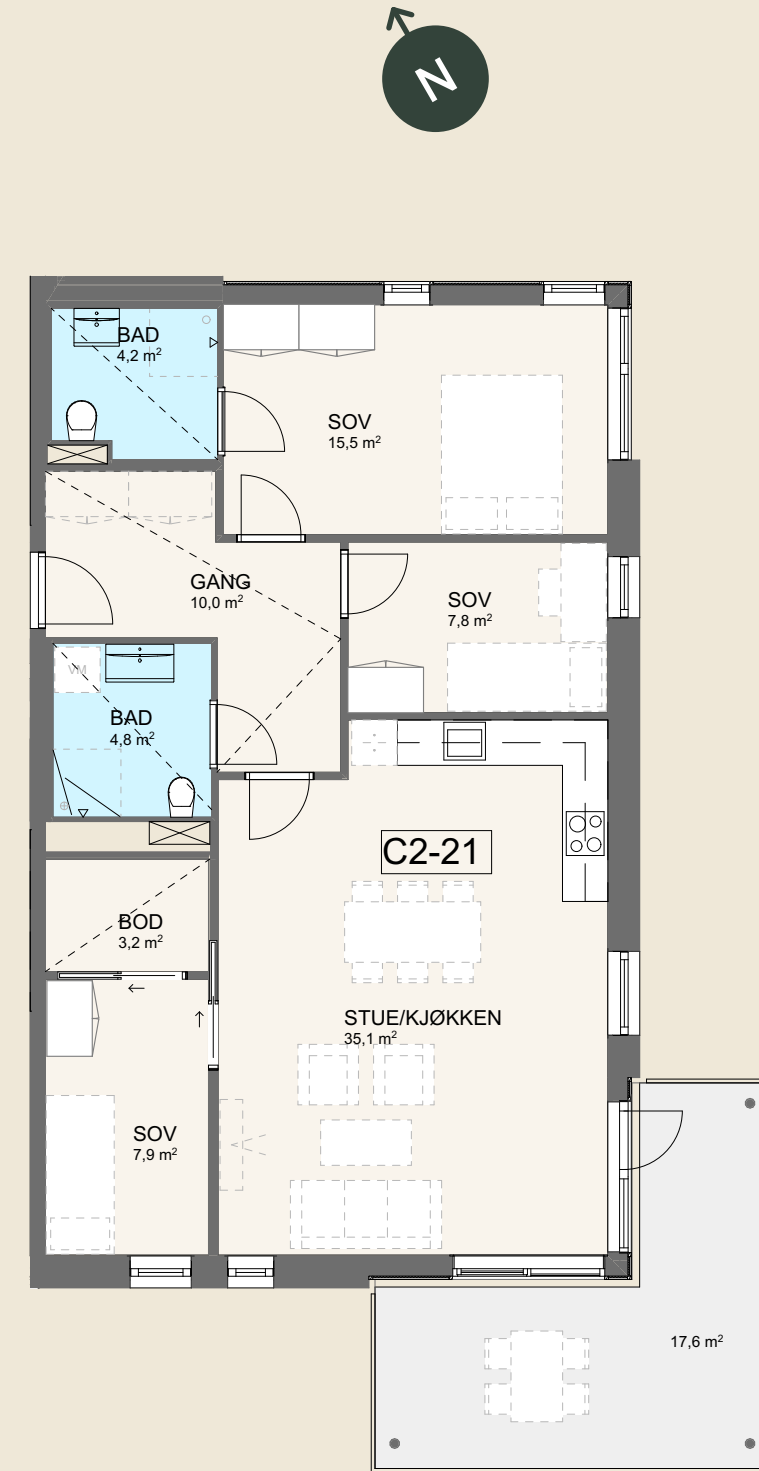
Bygg C

C2-21, C2-31, C2-41

4-roms • 93 m² BRA • 88 m² P-rom



FASADE SØR

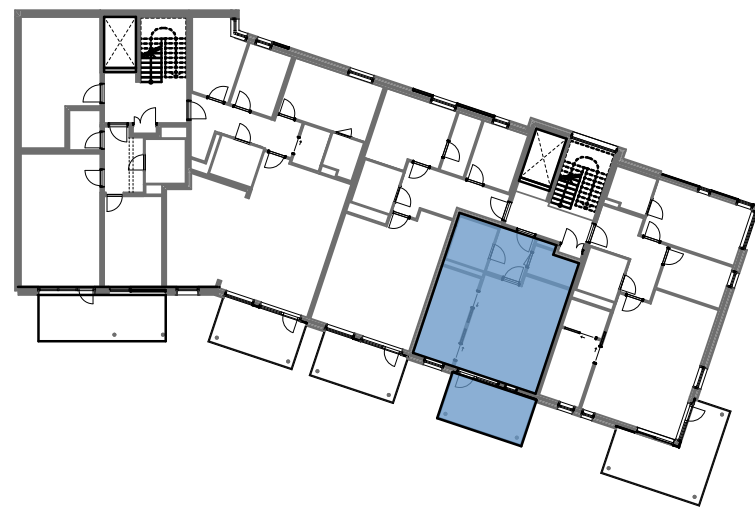


0m 1m 2m 3m 4m 5m

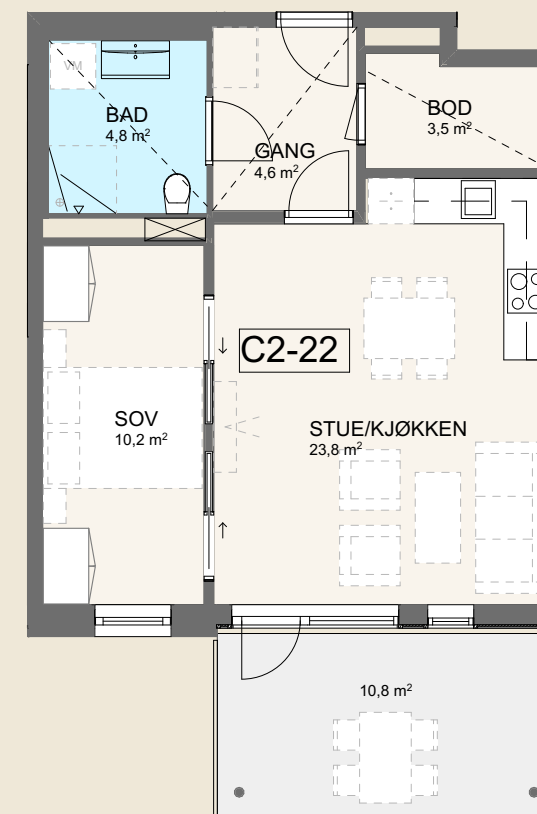
Bygg C

C2-22, C2-32, C2-42

2-roms • 50 m² BRA • 45 m² P-rom



FASADE SØR

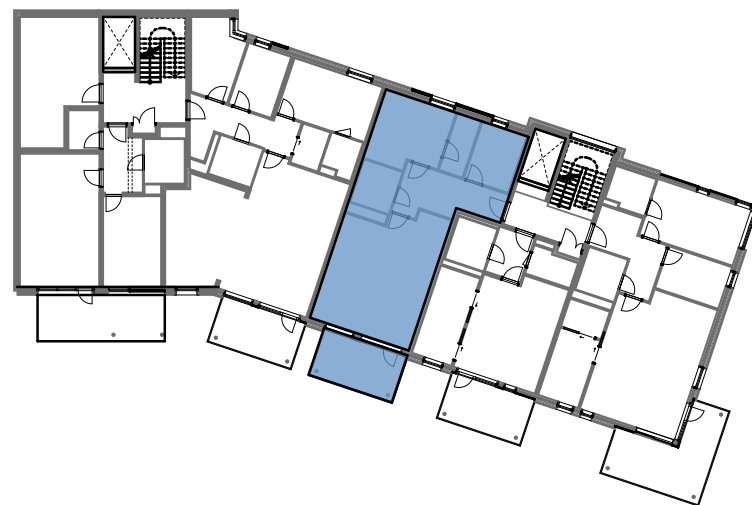
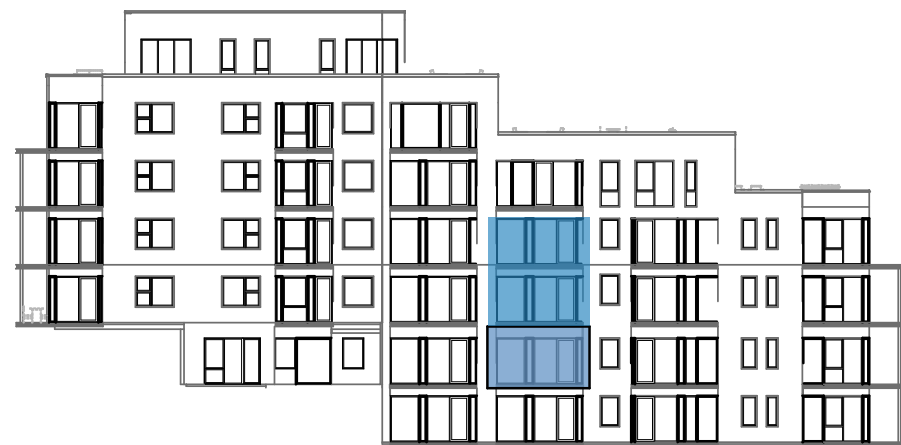


0m 1m 2m 3m 4m 5m

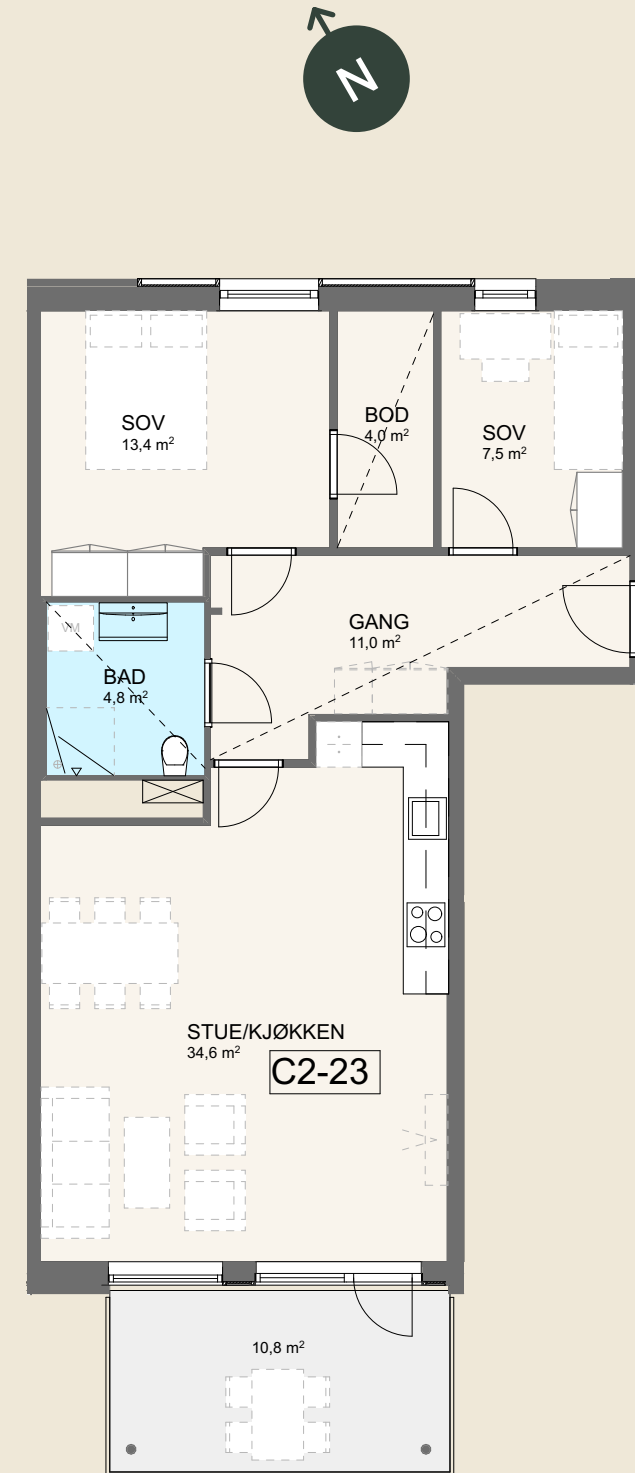
Bygg C

C2-23, C2-33, C2-43

3-roms • 79 m² BRA • 72 m² P-rom



FASADE SØR

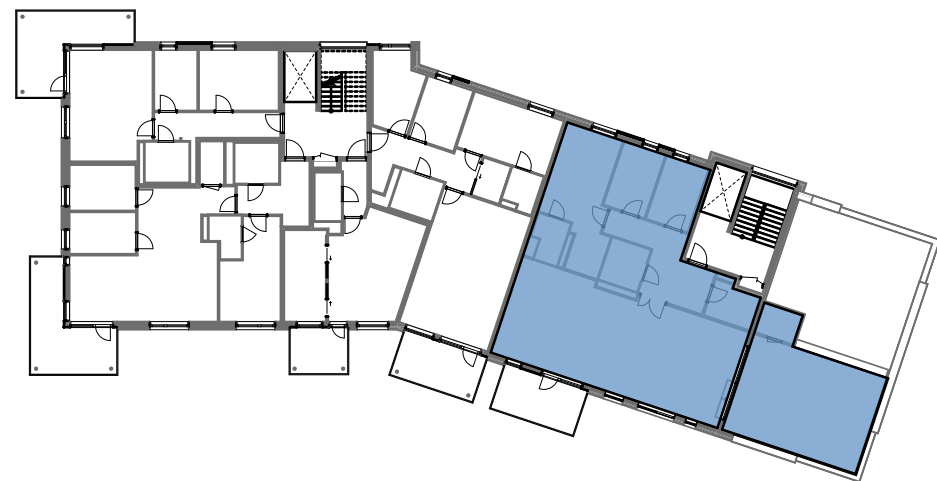
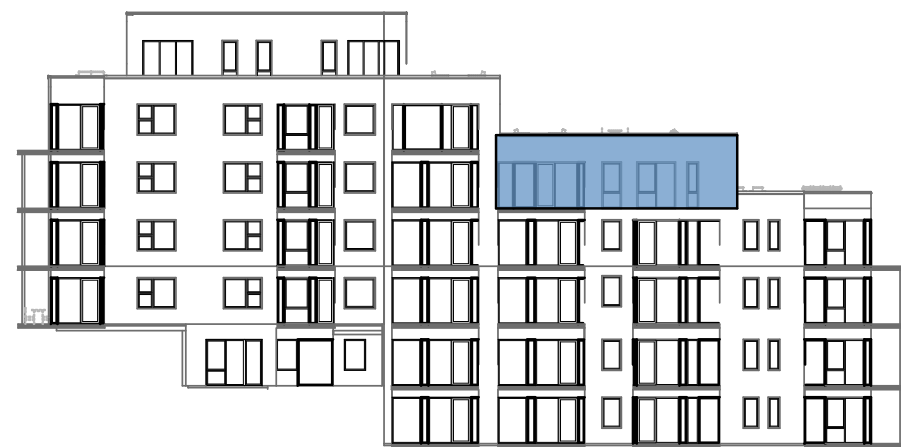


0m 1m 2m 3m 4m 5m

Bygg C

C2-51

4-roms • 132 m² BRA • 131 m² P-rom



FASADE SØR

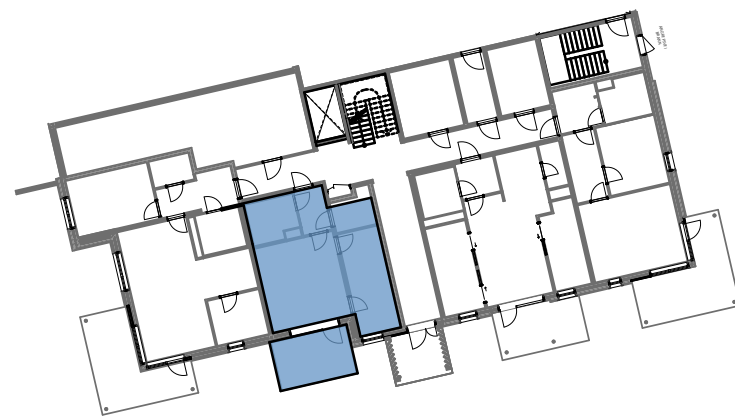


Bygg D

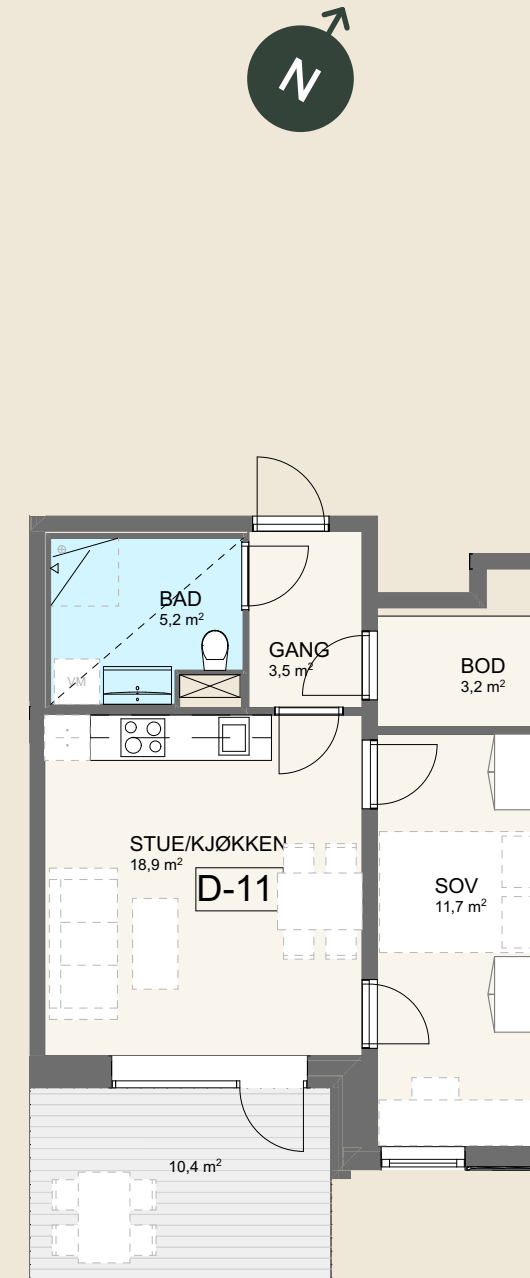
Bygg D

D11

2-roms • 45 m² BRA • 41 m² P-rom



FASADE SØR



0m 1m 2m 3m 4m 5m

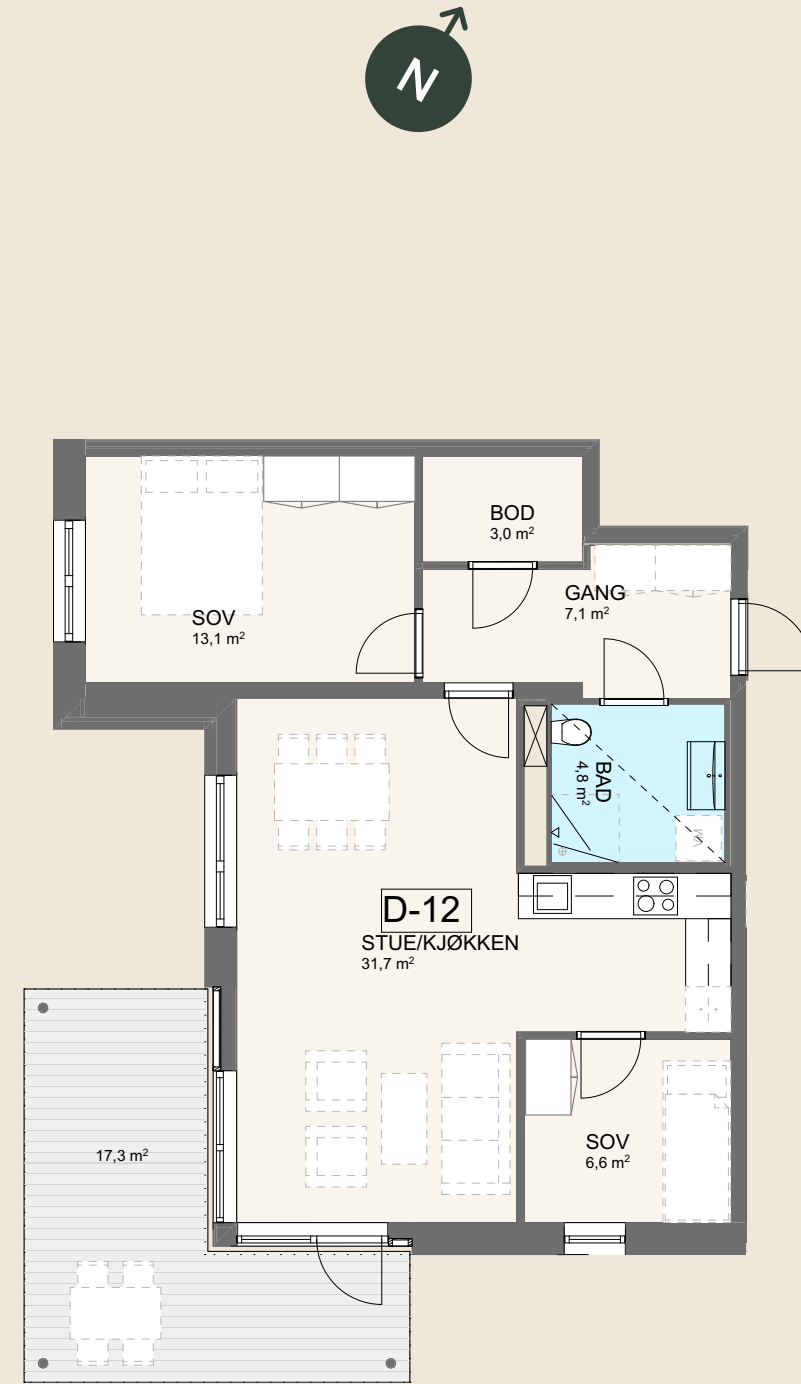
Bygg D

D12

3-roms • 70 m² BRA • 65 m² P-rom



FASADE SØR



0m 1m 2m 3m 4m 5m

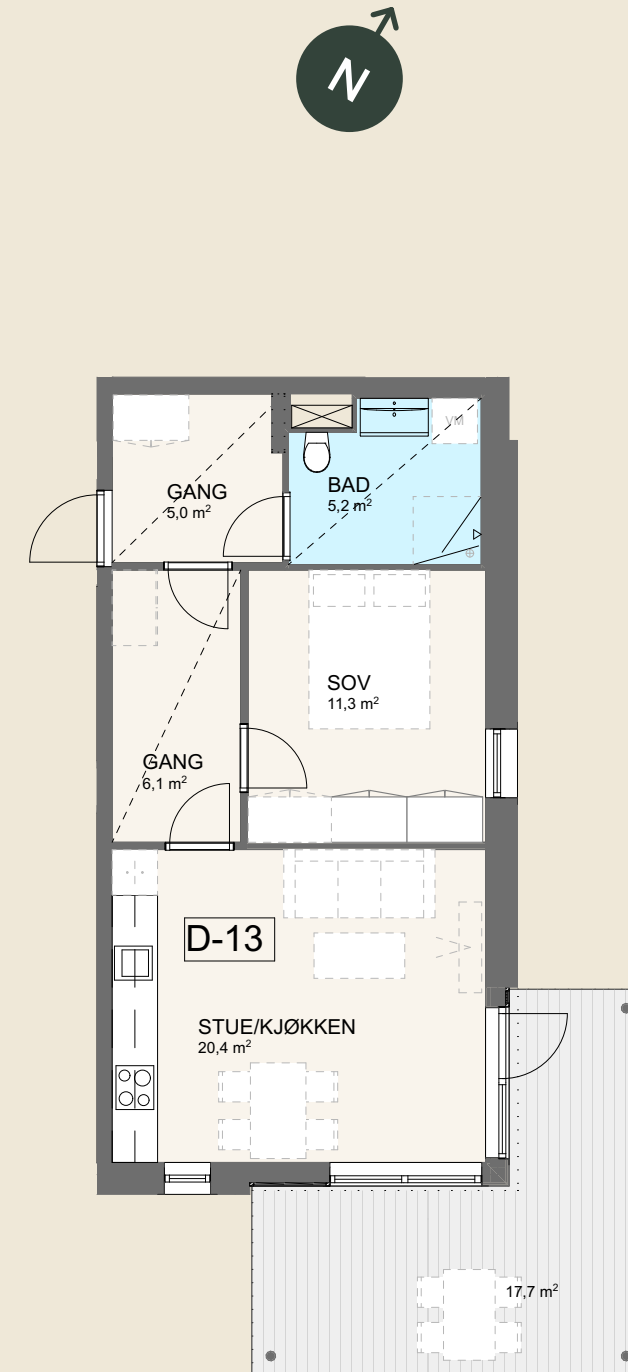
Bygg D

D13

2-roms • 50 m² BRA • 49 m² P-rom



FASADE SØR



0m 1m 2m 3m 4m 5m

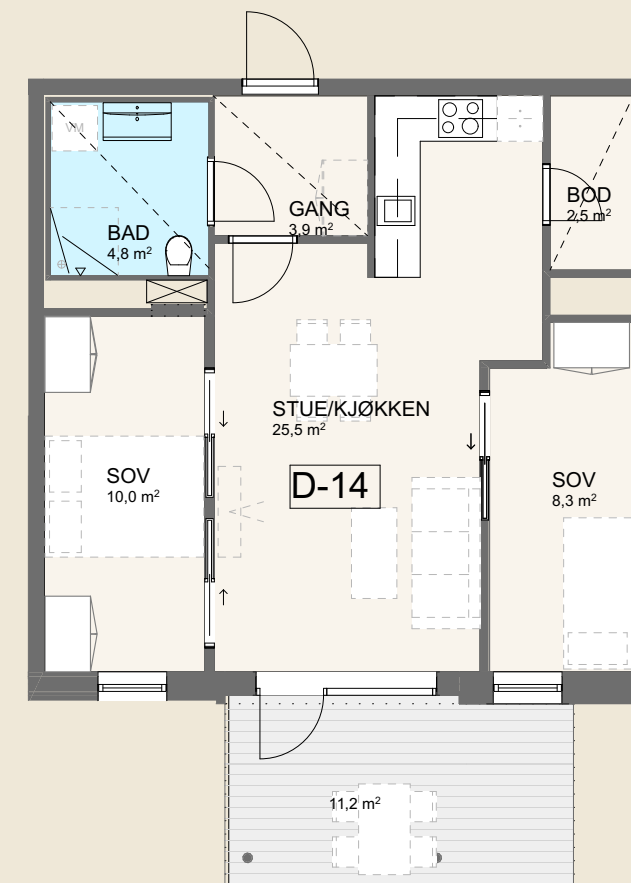
Bygg D

D14

3-roms • 59 m² BRA • 54 m² P-rom



FASADE SØR



0m 1m 2m 3m 4m 5m

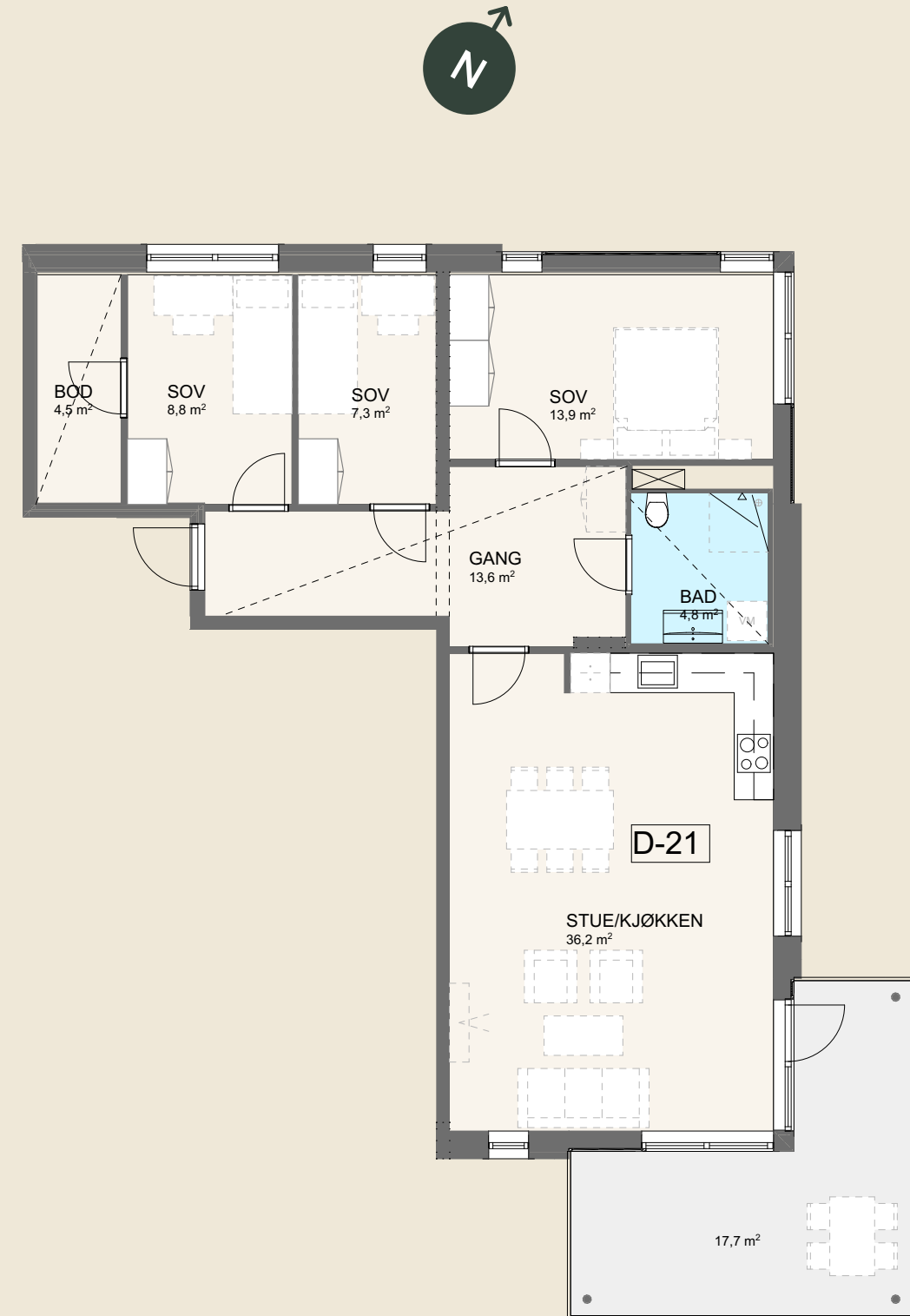
Bygg D

D21

4-roms • 93 m² BRA • 87 m² P-rom



FASADE NORD



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Bygg D

D22, D32, D42, D52

4-roms • 41 m² BRA • 39 m² P-rom



FASADE SØR

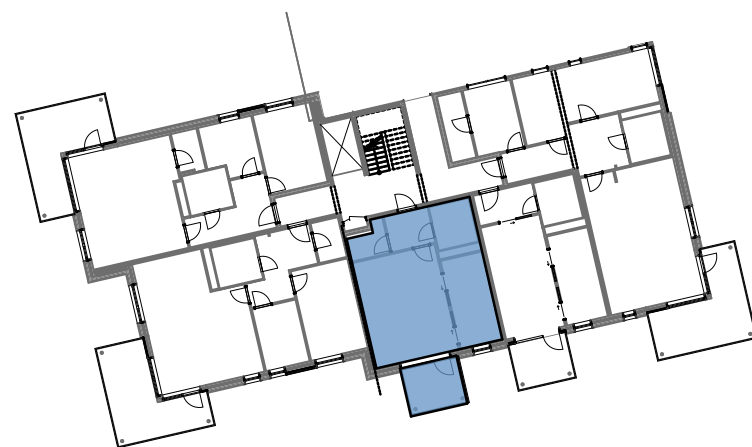


0m 1m 2m 3m 4m 5m

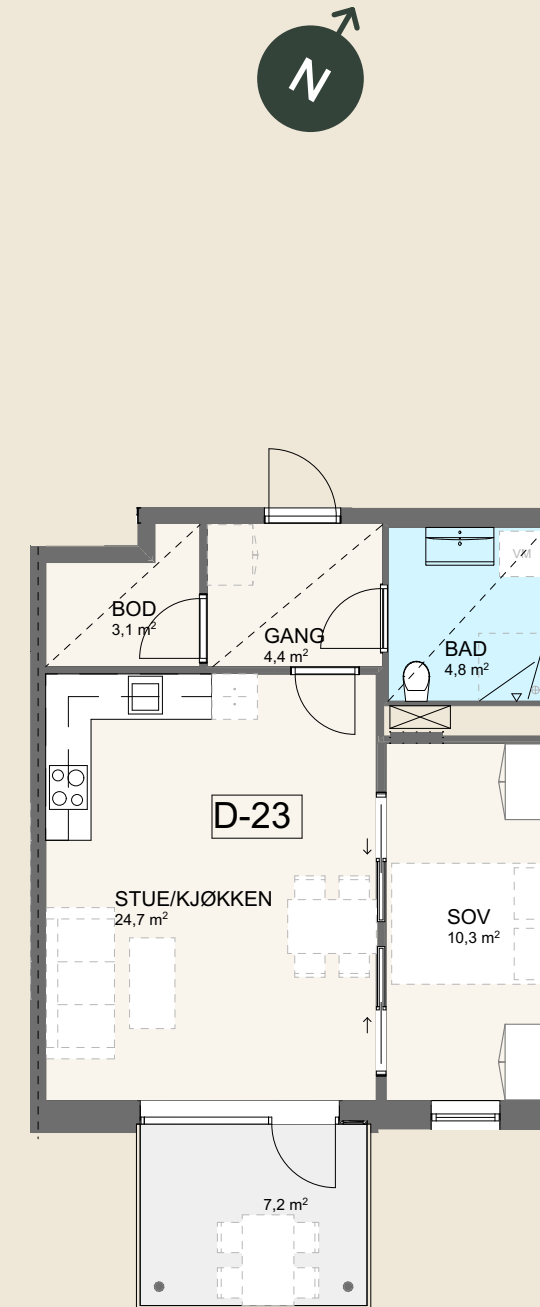
Bygg D

D23, D33, D43, D53

2-roms • 50 m² BRA • 45 m² P-rom



FASADE SØR

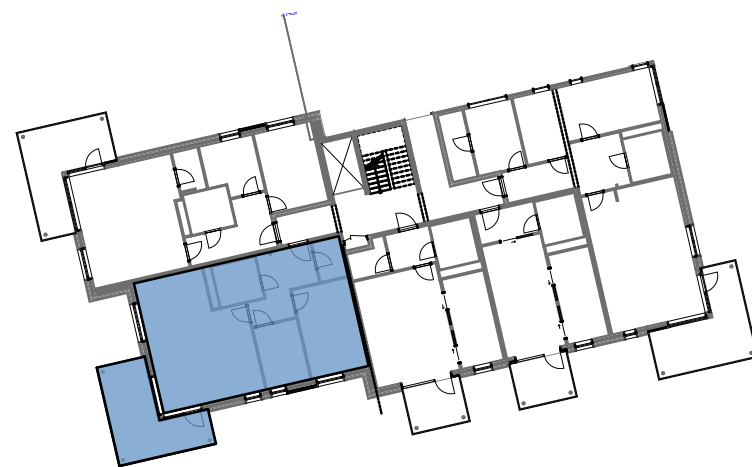


0m 1m 2m 3m 4m 5m

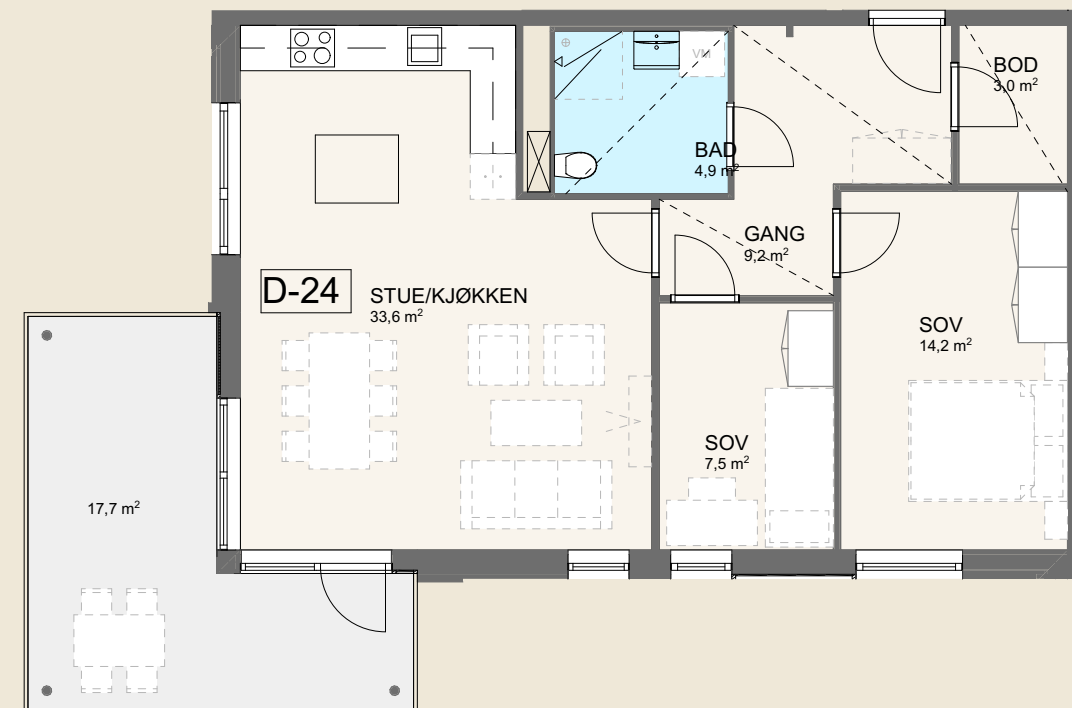
Bygg D

D24, D34, D44, D54

3-roms • 75 m² BRA • 71 m² P-rom



FASADE SØR

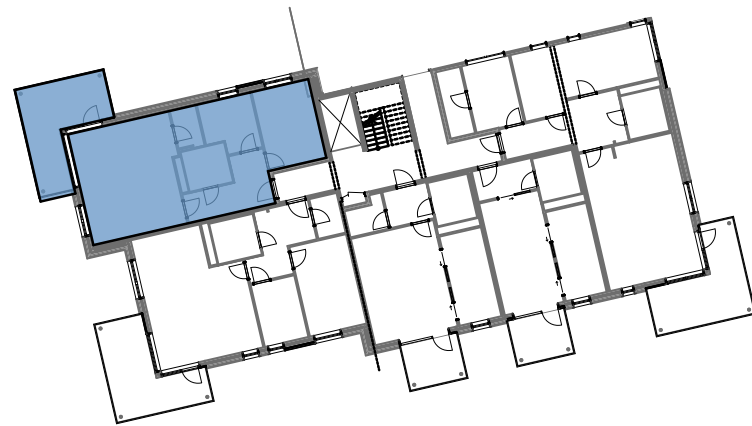


0m 1m 2m 3m 4m 5m

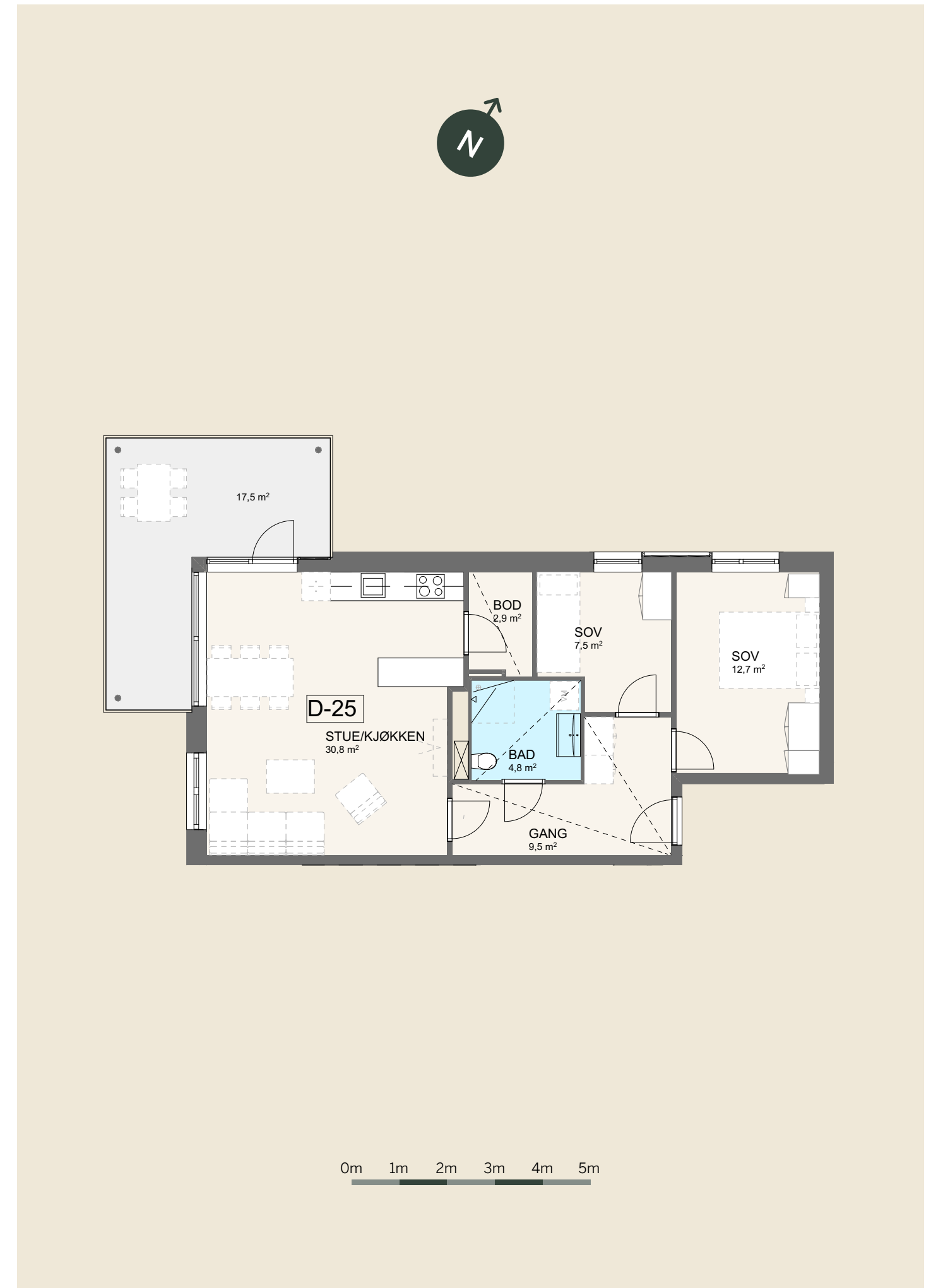
Bygg D

D25, D35, D45, D55

3-roms • 71 m² BRA • 67 m² P-rom



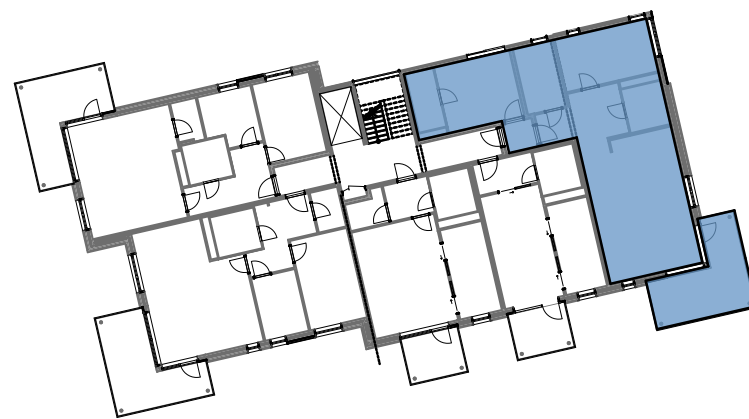
FASADE SØR



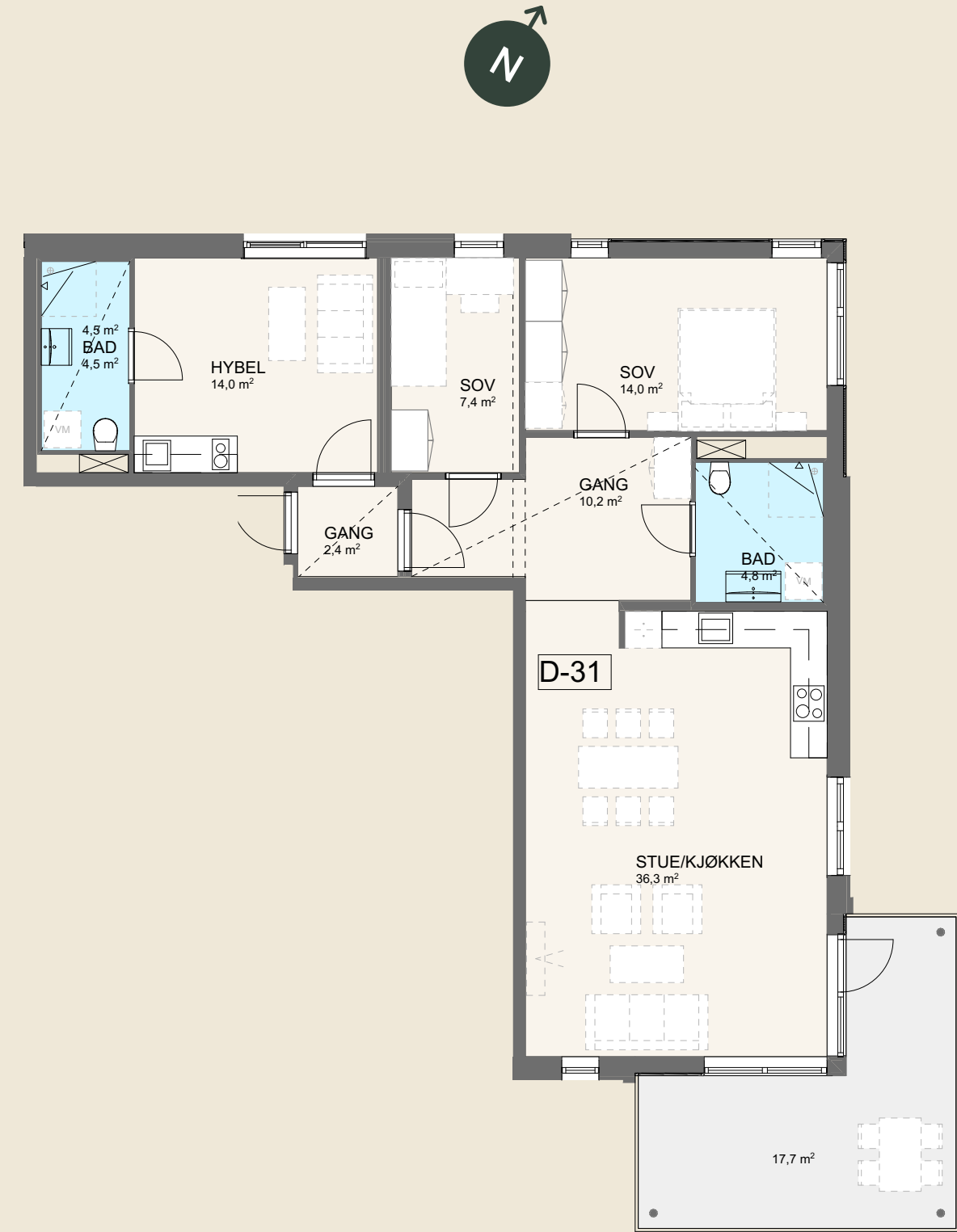
Bygg D

D31, D41, D51

4-roms • 99 m² BRA • 97 m² P-rom



FASADE NORD

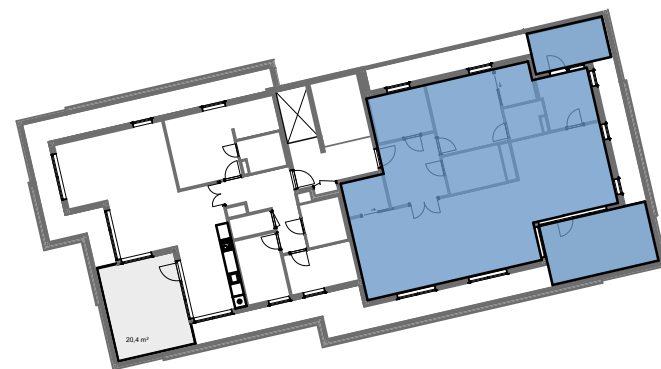


0m 1m 2m 3m 4m 5m

Bygg D

D61

4-roms • 121 m² BRA • 115 m² P-rom



FASADE SØR



0m 1m 2m 3m 4m 5m

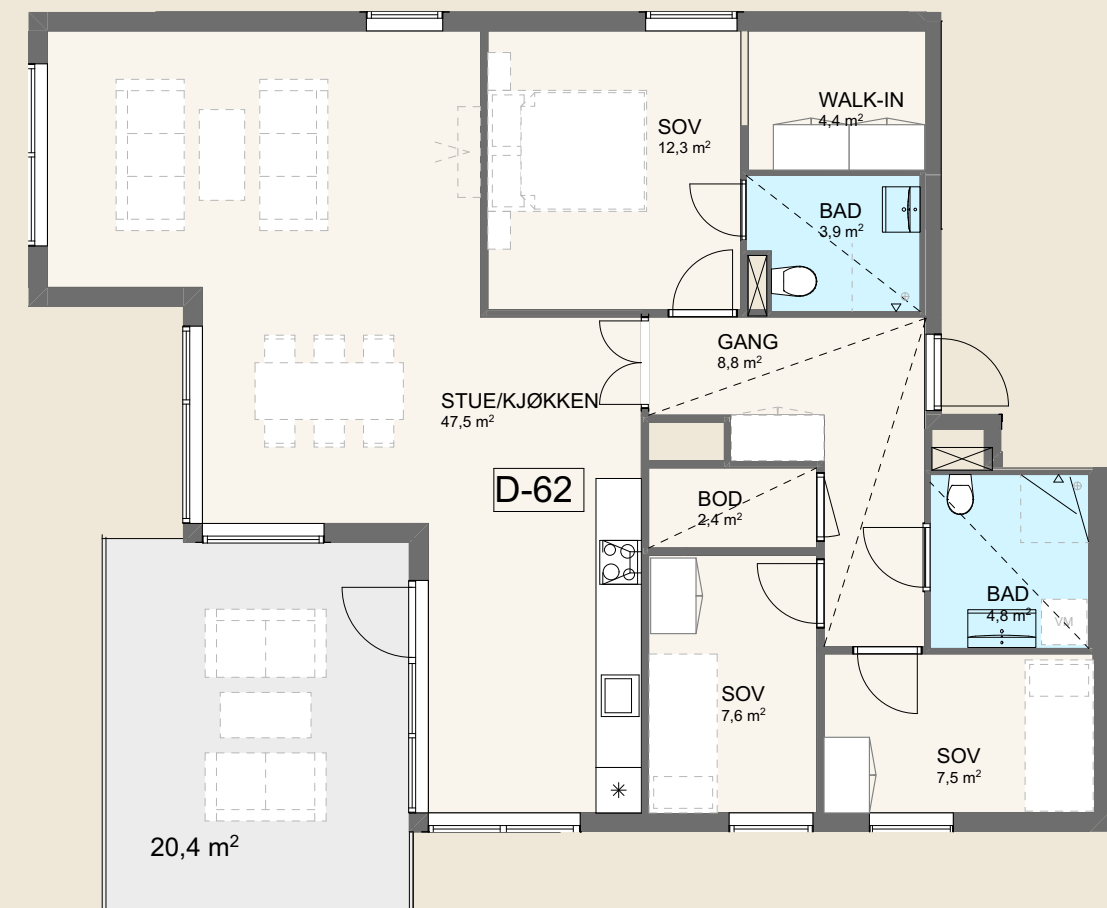
Bygg D

D62

4-roms • 104 m² BRA • 100 m² P-rom



FASADE SØR



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Bygg E

Bygg E

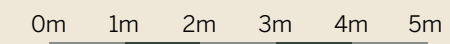
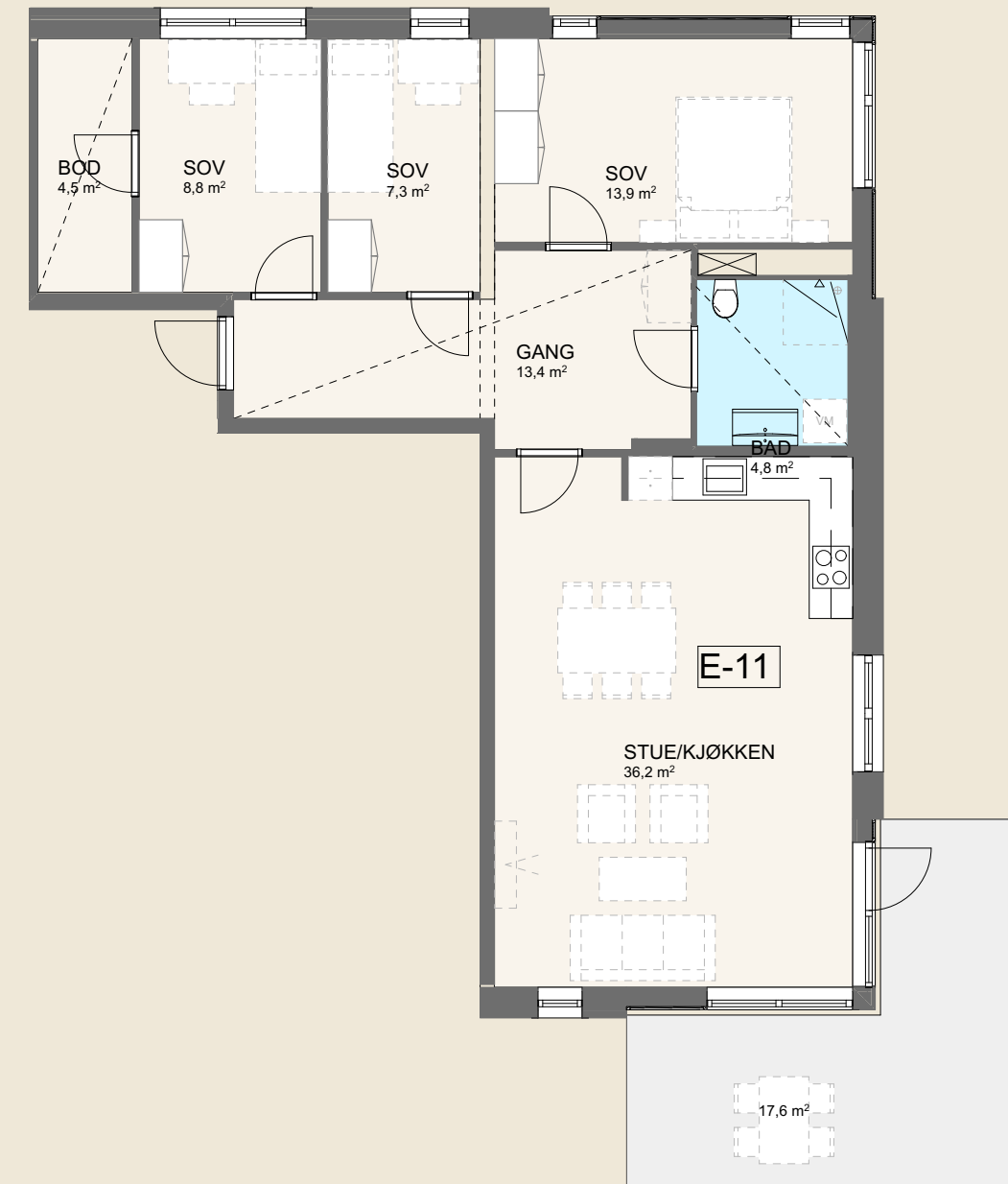
E11

4 - ROMS

91 m² BRA • 85 m² P-rom • Balkong 17m²



FASADE NORD



Bygg E

E14

3-roms • 75 m² BRA • 70 m² P-rom



FASADE SØR

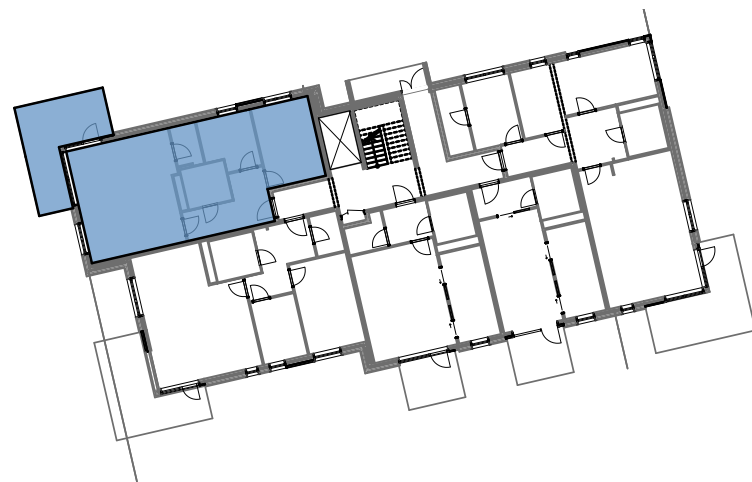
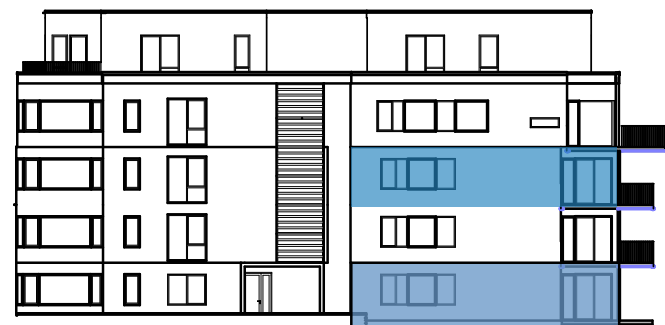


0m 1m 2m 3m 4m 5m

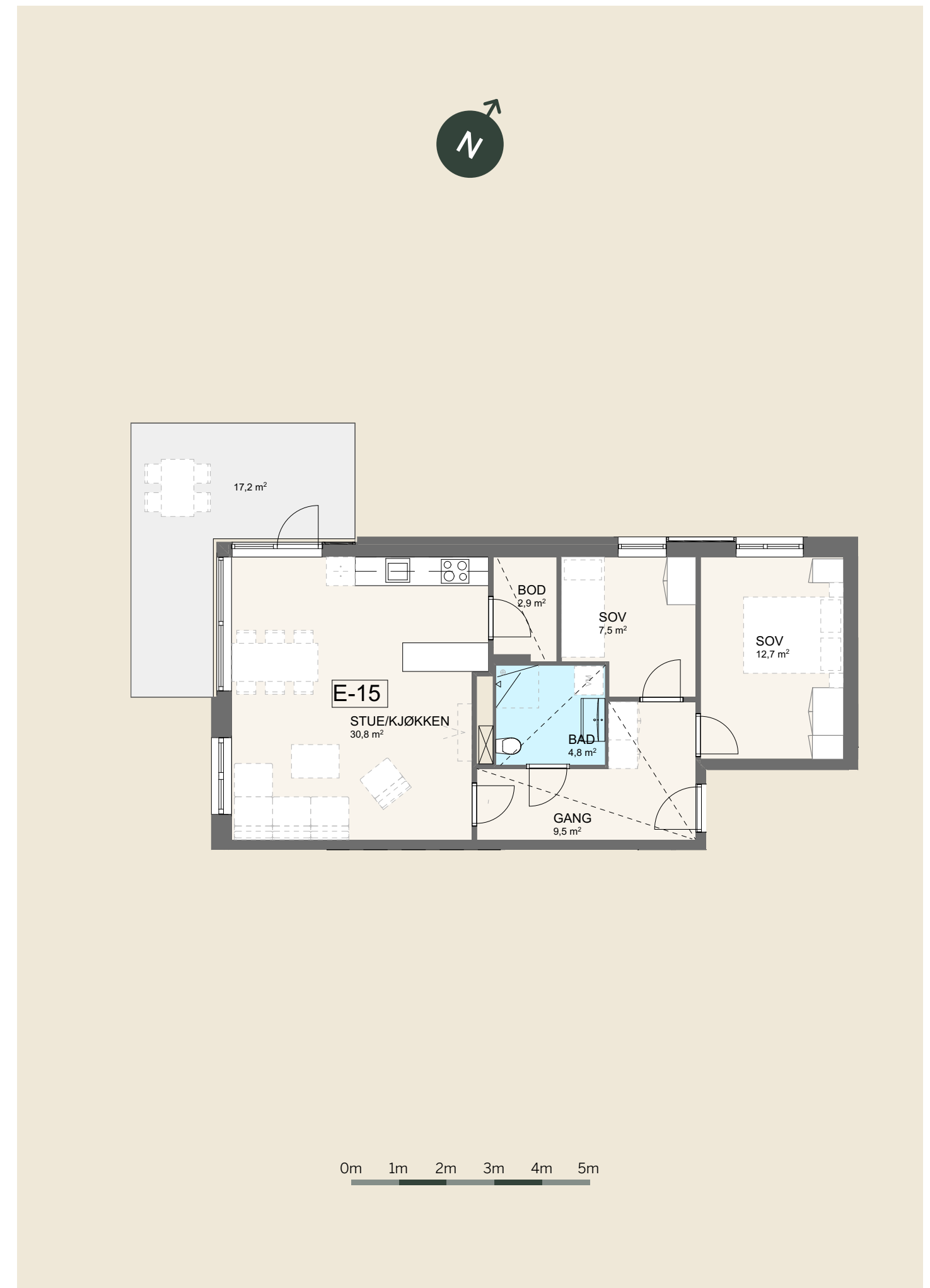
Bygg E

E15, E35

3-roms • 70 m² BRA • 65 m² P-rom



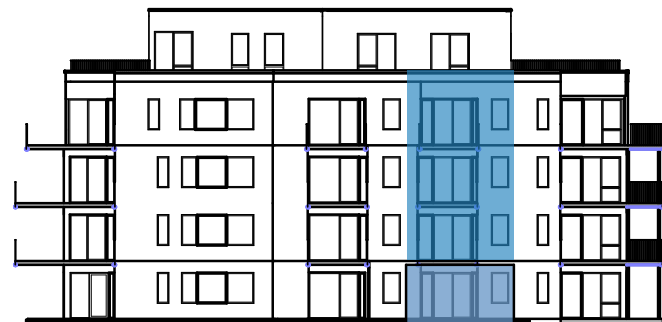
FASADE NORD



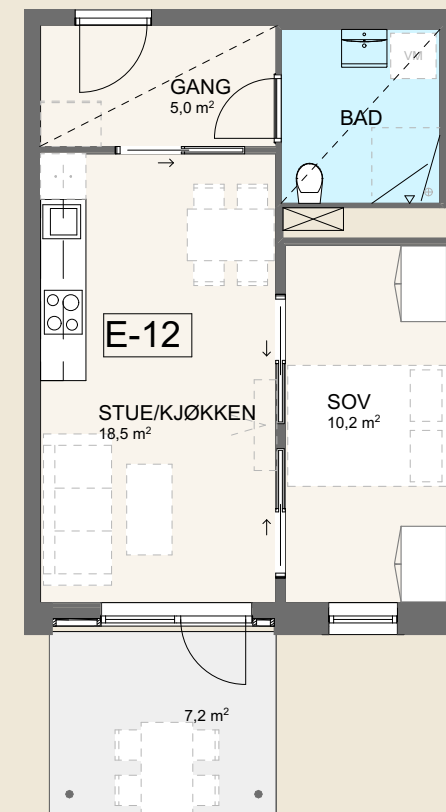
Bygg E

E12, E22, E32, E42

2-roms • 41 m² BRA • 39 m² P-rom



FASADE SØR

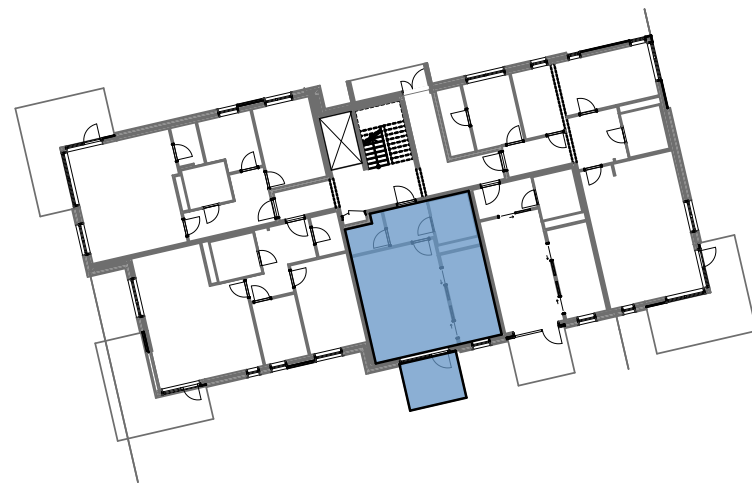


0m 1m 2m 3m 4m 5m

Bygg E

E13, E23, E33, E43

2-roms • 50 m² BRA • 45 m² P-rom



FASADE SØR



0m 1m 2m 3m 4m 5m

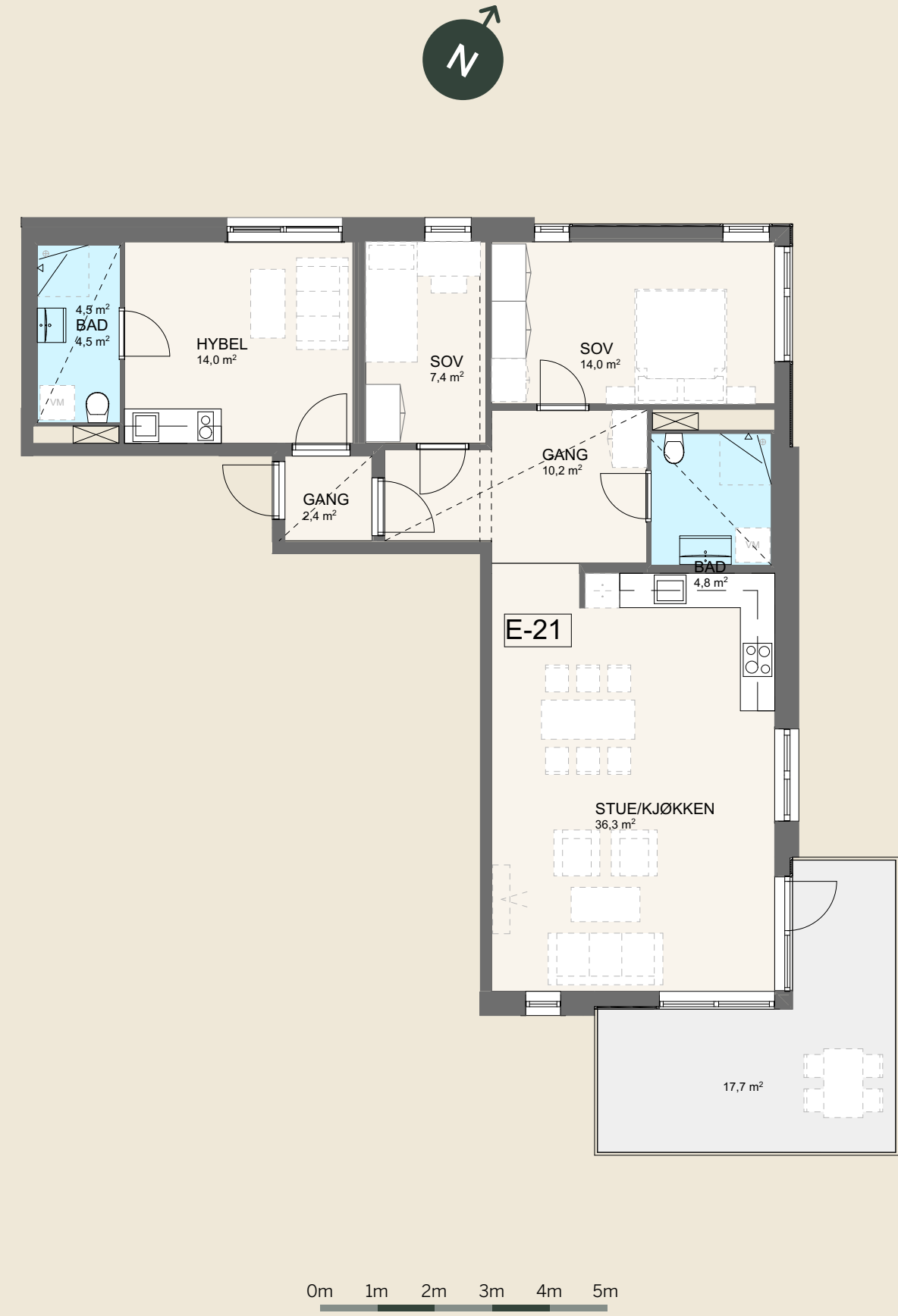
Bygg E

E21, E31, E41

4-roms • 99 m² BRA • 97 m² P-rom



FASADE NORD



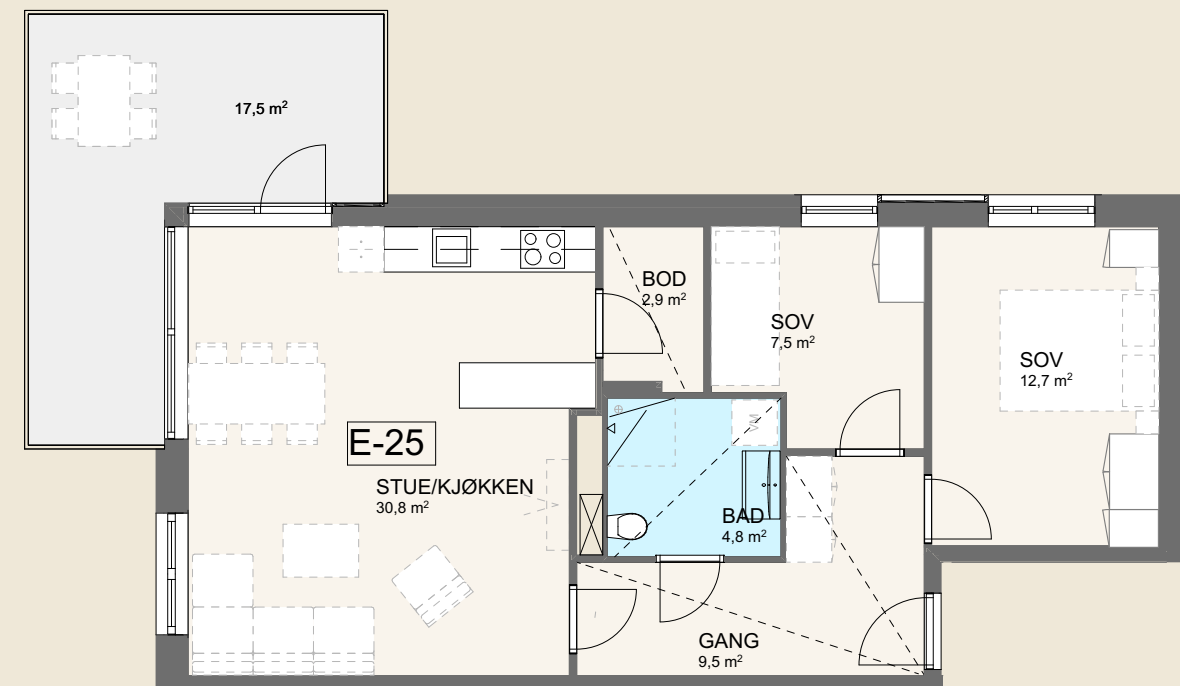
Bygg E

E25, E45

3-roms • 71 m² BRA • 67 m² P-rom



FASADE NORD

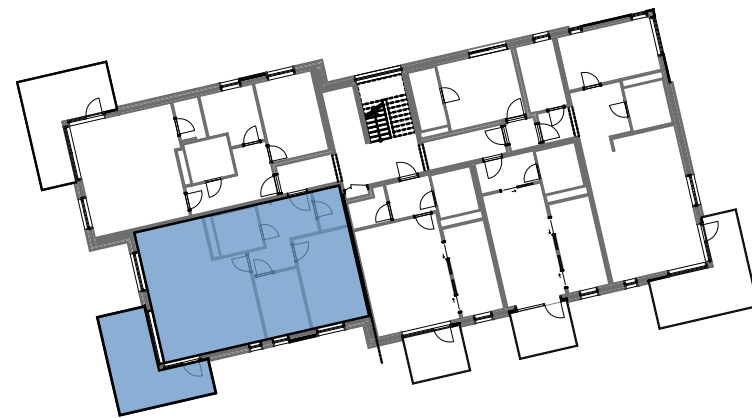


0m 1m 2m 3m 4m 5m

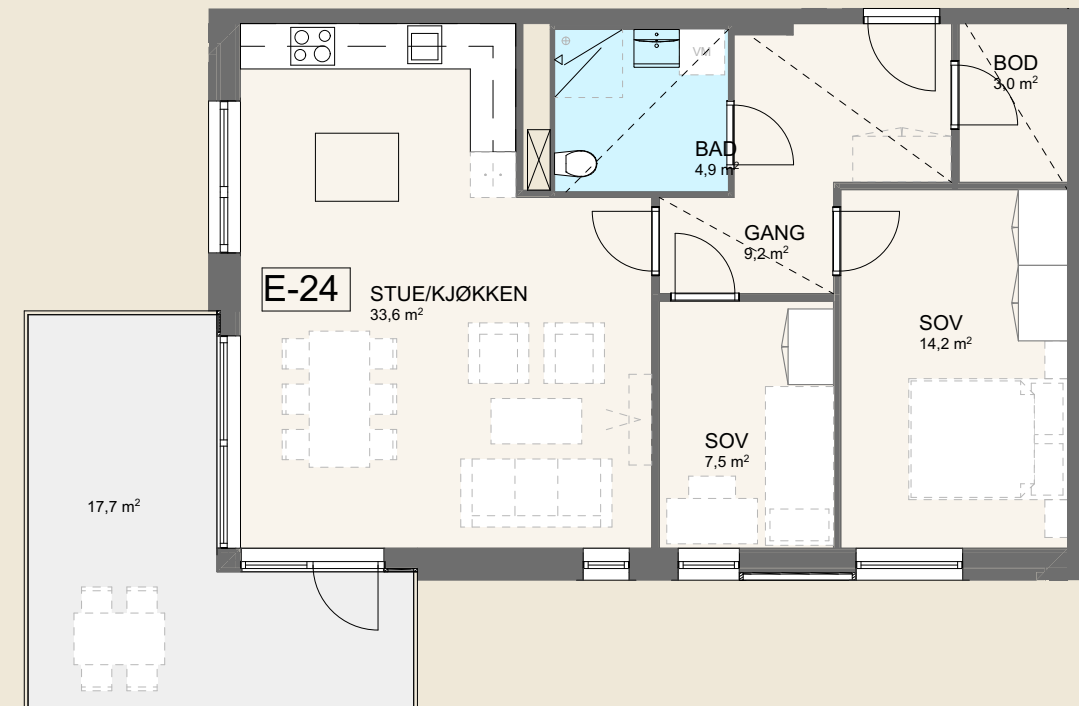
Bygg E

E24, E34, E44

2-roms • 75 m² BRA • 71 m² P-rom



FASADE SØR

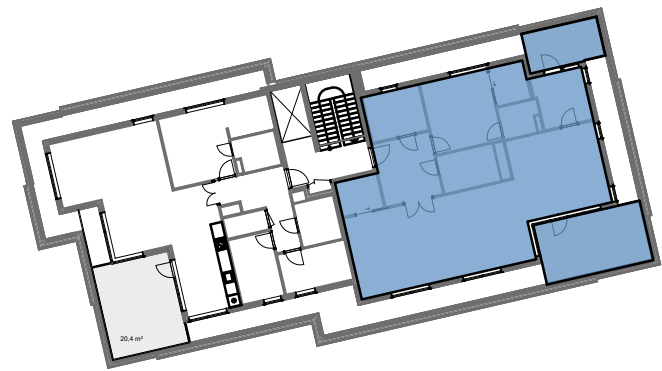


0m 1m 2m 3m 4m 5m

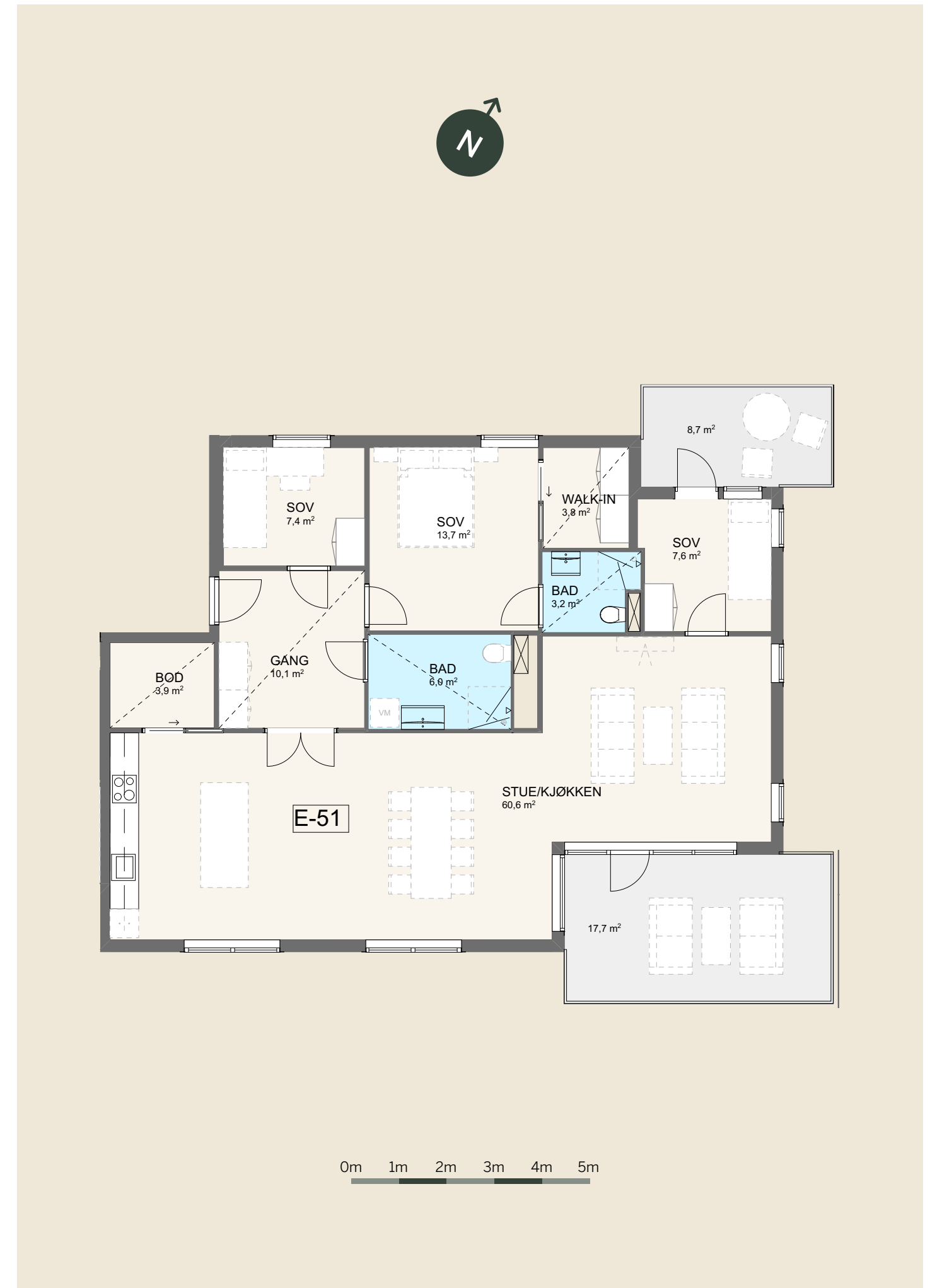
Bygg E

E51

4-roms • 121 m² BRA • 115 m² P-rom



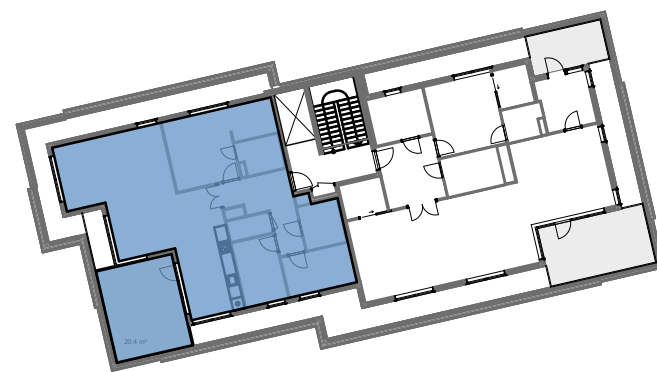
FASADE SØR



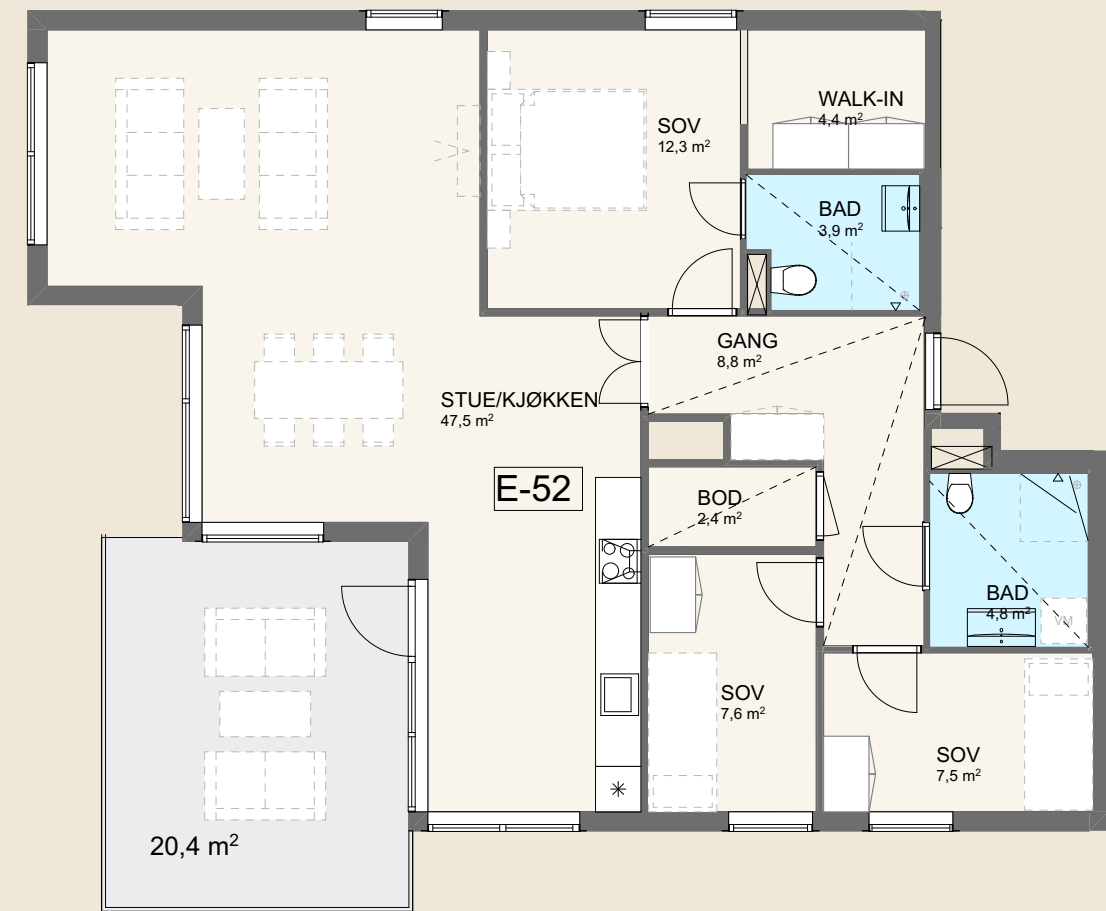
Bygg E

E52

4-roms • 104 m² BRA • 100 m² P-rom



FASADE SØR



0m 1m 2m 3m 4m 5m

KAPITTEL 4

Viktige opplysnigner

På de neste sidene finner du leveranse - og salgsbeskrivelse
og kontaktinformasjon til eiendomsmeglere.

Byggebeskrivelse Byggetrinn 2

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

Byggetrinn 2

Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen, 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 plasstøpt 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, sålebenkbeslag 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 takterrasser leveres med

overflatebehandling og fargevalg.

Impregnert 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. Leilighetsskillevegger 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 nedføring

Innvendige vegger utføres av stålstendere med gipsplater. Leilighetsskillevegger 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 nedføring

Innvendige vegger utføres av stålstendere med gipsplater. Leilighetsskillevegger 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 nedføring

Innvendige vegger utføres av stålstendere med gipsplater. Leilighetsskillevegger 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 nedføring

INNVENDIG STANDARD

Overflater soverom, stue, entre, 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.

Gulvlister/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 Drømmekjøkkenet 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 kjøl/fryseskap.

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. 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 kondenstørketrommel.

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 sylinderlås 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. Ventiler 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.

www.kvernstua.no — 367

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. Sikringsskap med automatsikringer i hver leilighet. Måler plasseres i felles fordelingsskap. 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 bredbåndsleverandør 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 dørtelefonanlegg med automatisk låsåpner i hver leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet. Dørtelefonanlegg har bilde-/tale- og lyttefunksjon.

Brannsikkerhet
Byggene leveres med bolig-sprinkling, samt brannslukkingsutstyr 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/systemhimling 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 tillegg, 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 og i p-kjeller. Utbygger forbeholder seg retten til plassering, fordeling og endring av boder.

Tilvalgsmuligheter

Avhengig av byggarbeidernes 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
- 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.



Salsoppgave

| |
|--|
| KVERNSTUA |
| Hovedoppdragsnummer |
| 304-19-9024 |
| Selger/oppdragsgiver |
| 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: Marius André Østberg, telefon 926 46 587, e-post: Marius.Andre.Ostberg@privatmegleren.no Tittel: Eiendomsmegler 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: Marius André Østberg, telefon 926 46 587, Tittel: Eiendomsmegler Privatmegleren Nyeboliger AS Adresse: Sognsveien 70A, 0855 Oslo org.nr. 817 509 282 |
| Entreprenør: |
| AF Gruppen |

| |
|---|
| 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 juster iht. sameienes størrelser. |

| |
|--|
| Eiendommen vil bli seksjoner |
| Hver seksjon vil bestå av en sameierandel iht. oppdelingsbegjæringen. Endelig adresse er foreløpig ikke tildelt. |

| |
|--|
| Sameiet |
| Det er planlagt 7 leilighetsbygg, samt rekkehus på tomten. |

| |
|---|
| Planlagt |
| Det er planlagt at sameiet skal bestå av totalt 187 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 tilknyttet 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. |

| |
|--|
| 01.01.2020 |
| trer det i kraft endringer i eierseksjonsloven. De nye endringene er som følger: |

| |
|--|
| Begrensninger i kjøp, jf. § 23, nytt 2. og 3. ledd |
| Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. |

| |
|---|
| Første ledd |
| gjelder tilsvarende hvis et erverk av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre: Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig. |

| |
|--|
| 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. |

| |
|--|
| Forholde 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 for-utsetning for utstedelse av ferdigattest at boligene energimerkes. |

| |
|---|
| Lovanvendelse |
| Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar 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 27 seksjoner er solgt og/eller dersom nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene ikke er gitt innen 31.06.2020 og/eller åpning av byggelån. Det er tegnet fulltegningsforsikring gjennom NBBL. Dette innebærer at kravet til forhåndssalg for igangsetting av byggearbeider er oppnådd allerede når kun 27 seksjoner 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. |

| |
|--|
| Overtagelse og innflytning |
| Estimert overtagelse av boligene er beregnet 1. halvår 2022, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 31.06.2020 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. bustadoppføringslova § 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 garasjeanlegget er stipulert til kr. 150,- pr. plass pr. mnd, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. 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. Felles-kostnadene 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 engasjertBORI 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. panteretts-dokument kr. 724,50,- Å konto innbetaling til sameiet 3 mnd fellesutgifter. Det tas forbehold om endring i dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet, da det er markedsverdien av tomten på tinglysingstidspunktet 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 kontraktssignering (20% dersom kjøper er å regne som profesjonell/aksjeselskap).. alternativt så snart selger har stilt garanti iht. buofl. § 12. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet skal tjene som sikkerhet for kjøpers gjennomføring av handelen, jf. buofl. § 46 (2) og vil rente-beregnes 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. Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et deknings salg iht. buofl. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i |

kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

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 overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget. Dersom selger stiller § 47 garanti, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving 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. Enkelt saker 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 prislise for prosjektet Kvernstua for arealer på den enkelte seksjon. Arealer pr. bolig fremkommer i vedlagte prislise. 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/ sekundærrrom, 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 overtart eiendommen.Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om seksjoneringen ikke er tinglyst. Selger vil i så fall besørge seksjonering så snart som mulig etter overtakelsen.

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 folkereregistrert 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 løsøreforsikring.

Belligenhet

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 (byggetrinn 1) 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.

Heftelser

1827/3-1/8 UTSKIFTING TINGLYST
01.08.1827

1907/149-1/8 SKJØNN TINGLYST
23.10.1907

Rettighetshaver: Oslo vannforsyning

1932/58-2/8 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
25.05.1932

Rettighetshaver: Televerket

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

2018/800395-1/200 UTBYGGINGSAVTALE TINGLYST
25.05.2018 21:00

RETTIGHETSHAVER:PREM UTVIKLING AS
Org.nr: 818830742
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1262413-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST

12.09.2018 21:00
BELØP: NOK 611.000.000
PANTHAVER:PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER AS
Org.nr: 817509282

2019/1037355-1/200 PRIORITETSBESTEMMELSE TINGLYST
05.09.2019 21:00

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/447050-1/200

2018/1262413-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER TINGLYST
12.09.2018 21:00
RETTIGHETSHAVER:PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER AS
Org.nr: 817509282

2019/1037355-1/200 PRIORITETSBESTEMMELSE TINGLYST
05.09.2019 21:00

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/447050-1/200

2019/447050-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST
15.04.2019 21:00

BELØP: NOK 700.000.000
PANTHAVER:SPAREBANK 1 ØSTLANDET
Org.nr: 920426530

2019/674954-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST
14.06.2019 21:00
BELØP: NOK 130.000.000
PANTHAVER:Builders Direct S. A
Lnr: 20015076

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

Selger tar forbehold om å tinglyse rettigheter og forpliktelser som er nødvendige for gjennomføring av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Meglerprovisjon

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

Utlegg (betales av oppdragsgiver)

Selger dekker følgende utlegg til megler: Selgers tinglysings-kostnader: 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 31.06.2020 dersom ikke 27 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 31.06.2020, 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 markedsføringsmateriell 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 salgsopgaven. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvaret for dette.

Adkomst med bil

Fra Gjelleråsen følg Rv[»] ca. 7,5 km, ta til venstre i rundkjøringen etter Mosenteret og følg Kvernstuveien 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 salgsopgave avviker fra hverandre, er det salgsopgaven som er gjeldende. Salgsopgaven 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 06.11.2019

- Plantegning datert 28.10.2019

- Fasade-, snitt-

- Situasjonsplan/utomhusplan

- Grunnboksutskrift

- Utkast sameievedtekter

- Vedtekter garasjesameie

- Utkast budsjett

- Standard kjøpekontrakt

- 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.

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 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. 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/ending 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. Dersom nevnte parter ikke oppfyller 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.

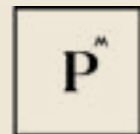
Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr Nordea alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. 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 lånekonsulenter. 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 salgsopgaven. 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.

Salgsopgave oppdatert per. 06.11.2019



PRIVATMEGLEREN

Marius Andre Østberg — Eiendomsmegler

E: marius.andre.ostberg@privatmeglern.no

T: 92646587

Tom-Richard Siem — Eiendomsmegler

E: tom.richard.siem@privatmegleren.no

T: 98204222



www.oie-e.no

Ide/ Design/ Layout/ Foto

Alt Vel

www.altvelbolig.no

3D bilder

Eve images

www.eve-images.com