



# EIKELUNDVEIEN

KJELLER

4 SALGSTRINN 7 - BOLIG 37-40  
eksklusive eneboliger



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

# Innhold

---

	VELKOMMEN	6
<b>I</b>	BELIGGENHET	11
	KART	16-17
	NÆROMRÅDET	18-21
<b>2</b>	BOLIGENE	23-39
	VELKOMMEN INN	28
<b>3</b>	TEKNISKE TEGNINGER	41
	SITUASJONSPLAN	42
	FASADER	44
	PLANTEGNINGER	46-49
<b>4</b>	KJØPE NYTT	53
	KJØSPROSESS	54
<b>5</b>	SALGSOPPGAVE	58
	LEVERANSEBESKRIVELSE	64

# Gå inn for landing på Kjeller!

Kjeller, som ligger i Skedsmo kommune i Akershus, er et etablert boligområde, kun et par kilometer unna Lillestrøm sentrum. Kjeller har en spennende historie, som blant annet lokasjon for Norges første flyplass. Det er ellers et unikt teknologi- og forskningsmiljø i området. På Kjeller bor du sentralt, med gode kollektivforbindelser rett utenfor døra.

Landing på Kjeller flyplass



# Store, eksklusive eneboliger med ekstra kvaliteter

Velkommen til Eikelundveien

**≡ *Bakke***



**PRIVATMEGLEREN**  
NYEBOLIGER ROMERIKE

Ingebjørg Katrin Halle  
Mob: 401 70 580  
ingebjorg.katrin.halle@privatmegleren.no

Tom-Richard Seim  
Mob: 982 04 222  
tom-richard.seim@privatmegleren.no

[www.eikelundveien.no/enebolig](http://www.eikelundveien.no/enebolig)





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjoner av samme type i tidligere trinn.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.







# I

---


BELIGGENHET

# Ikke bare ny bolig, også et nytt nabolag



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjoner av samme type i tidligere trinn.





Det er mange fordeler med å kjøpe ny bolig. Du trenger ikke å tenke på oppussing og heller ikke vedlikehold i nær fremtid. Ikke bare er boligen ny, med nytt kjøkken, nye lekre badrom og vegger uten spikerhull fra forrige eier, men hele nabolaget er nytt. Det er spennende både for store og små med nye bekjentskap, nye venner og nye lekekamerater rett utenfor døra.

I Eikelundveien legger vi til rette for trivelige lekesoner for områdets minste beboere. Her blir det trygt og godt å vokse opp, med venner på flere hold. Det er kort avstand til både barnehager og skole, slik at hverdagen blir praktisk, enkel og grei.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.













Kjeller skole stod ferdig i 2010. En rusletur unna Eikelundveien og du befinner deg i skolegården. Her er skoleklasser fra 1. til 10. trinn.

Ved Åråsen stadion kan du følge fotballklubben Lillestrøm Sportsklubb spille sine hjemmekamper.

I Lillestrøm, knappe 2 km unna, finner du et stort utvalg av cafeer, restauranter, spisesteder og forretninger.

Her har du alt du trenger!

VELKOMMEN TIL KJELLER

# Landlig, men samtidig sentralt

Et åpent og vakkert kulturlandskap omkranser Kjeller.  
I de grønne omgivelsene er det flott å bo både for store  
og små. Her er tur- og treningsmulighetene mange,  
med både sykkelstier og turområder rett utenfor døra.  
For deg som liker å fiske, er det gode muligheter  
i Nitelva som renner sakte forbi.  
Eller hva med å forsøke deg på et par slag  
på golfbanen på Lillestrøm Golfklubb.

Er du interessert i fotball, ligger  
Åråsen stadion, som er hjemmebanen for fotballklubben  
Lillestrøm Sportsklubb, kun en kort spasertur unna.  
Kjeller har flere skoler, barnehager og en rekke  
arbeidsplasser. I Lillestrøm, like i nærheten  
finnes friluftsbad, kulturtilbud og svært gode  
shoppingmuligheter.

*På Kjeller bor du med nærhet til det meste.*



# Flytt rett inn

NØKKELFERDIGE BOLIGER





#### 12 MINUTTER TIL GARDERMOEN OG OSLO

Ta bussen fra holdeplassen rett ved boligene, eller hopp på toget ved Lillestrøm stasjon. Toget tar deg inn til hovedstaden på kun 10–12 minutter. Kjører du bil, tar det deg ca. 20 minutter enten du skal til Oslo sentrum eller Oslo lufthavn Gardermoen. Kjeller ligger praktisk plassert i forhold til en rekke arbeidsplasser.



# 2

---

## BOLIGENE





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjoner av samme type i tidligere trinn.







Store, private takterrasser  
med mye sol og utsikt

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjoner av samme type i tidligere trinn.





# Velkommen inn

## 4 EKSKLUSIVE ENEBOLIGER

Det er en deilig følelse å overta en splitter ny bolig, hvor alt er nytt, lyst og lekkert. Boligene leveres med hvitmalt flater, som et nytt og blankt lerret. Nå har du anledning til å fylle det med innhold og skape akkurat det hjemmet du drømmer om!

Boligmodellene i Eikelundveien på Kjeller har en urban arkitektur med store vindusflater og flotte trefasader. Vi har lagt mye arbeid i å skape funksjonelle og gode planløsninger som passer både familier med små barn så vel som store barn.

Boligene går over 3 plan og leveres med 4 soverom hvor hovedsoverommet får eget walk-in closet. Det blir tilsammen 3 delikate og flislagte baderom, samt praktiske bodløsninger både inne og ute. Flere av boligene har i tillegg ekstra gjestetoalett og vaskerom.

I den store loftsstuen kan man tenke seg et eget musikkrom, eller bare en stillesone. Her blir det også en helt fantastisk utplass hvor vi har tilrettelagt for utekjøkken. Inviter dine nye naboer over på middag og et lite glass.

*I dette nabolaget vil alle trives!*





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

## Store vindusflater skaper en lys og trivelig bolig



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

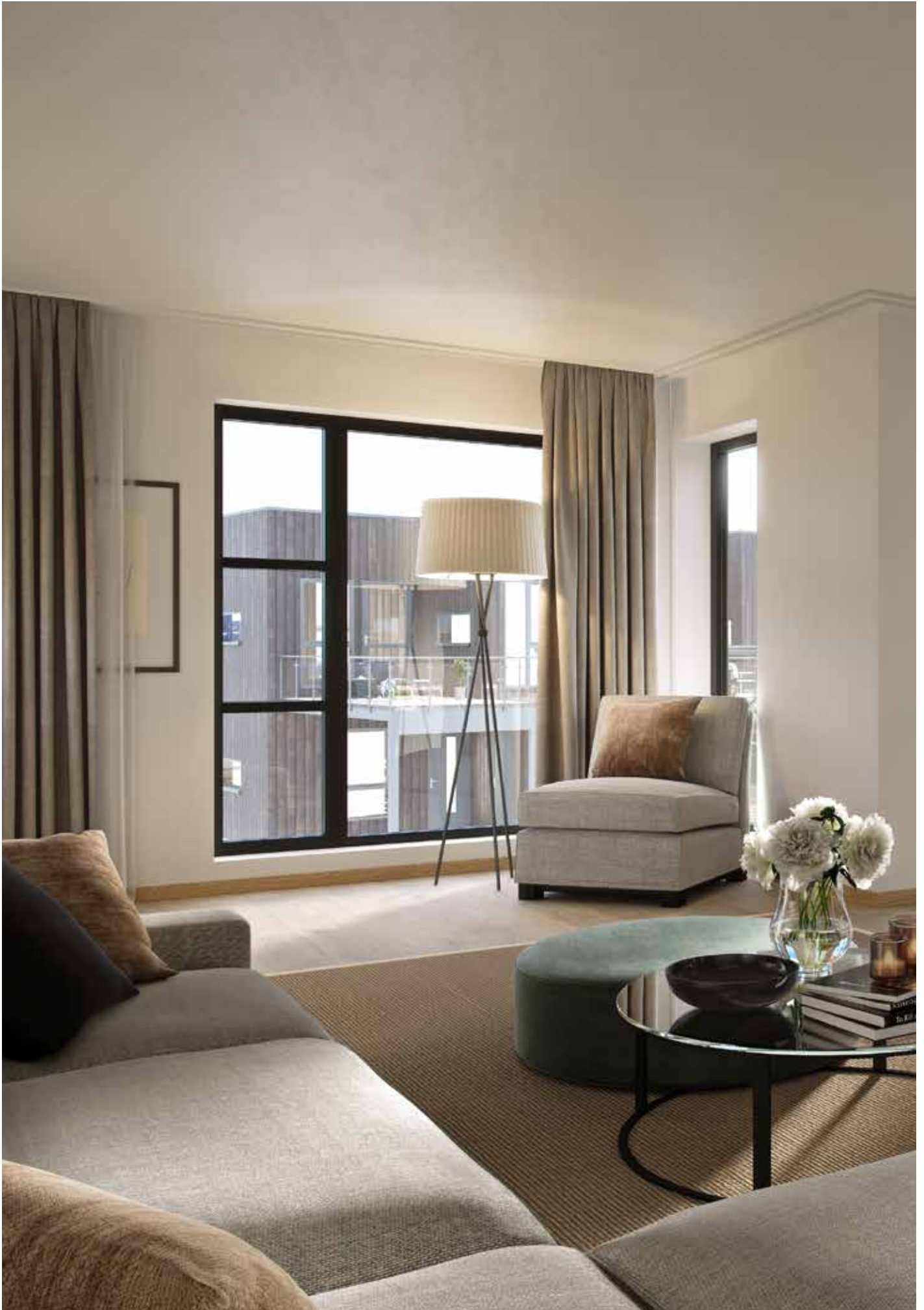






Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Kjøkken på bildet vist med tilvalg.

Et godt utstyrt kjøkken  
er hjertet hjemmet





Stuene får store vindusflater, og på gulvet blir det en-stavs parkett med vannbåren varme



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.







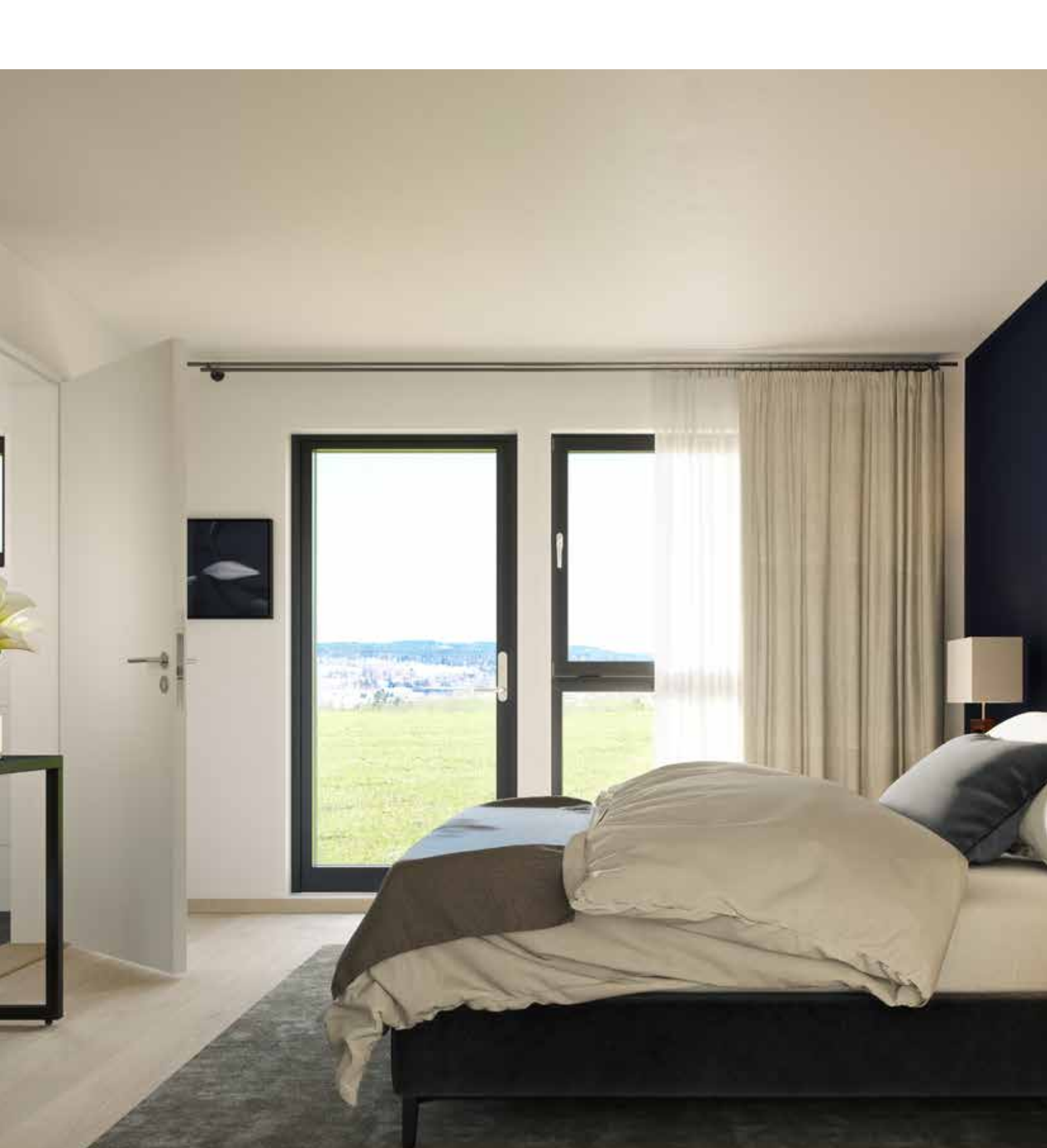
Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

## Bad i hver etasje og eget vaskerom



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Master soverommet får walk-in  
garderobe og eget bad

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





# 3

---

## TEKNISKE TEGNINGER

# Utomhusplan



Situasjonsplan. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring.

Situasjonsplan. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring. Denne er ment som et utkast til endelig situasjonsplan. Det kan bli endringer iht seksjonering og detaljprosjektering.

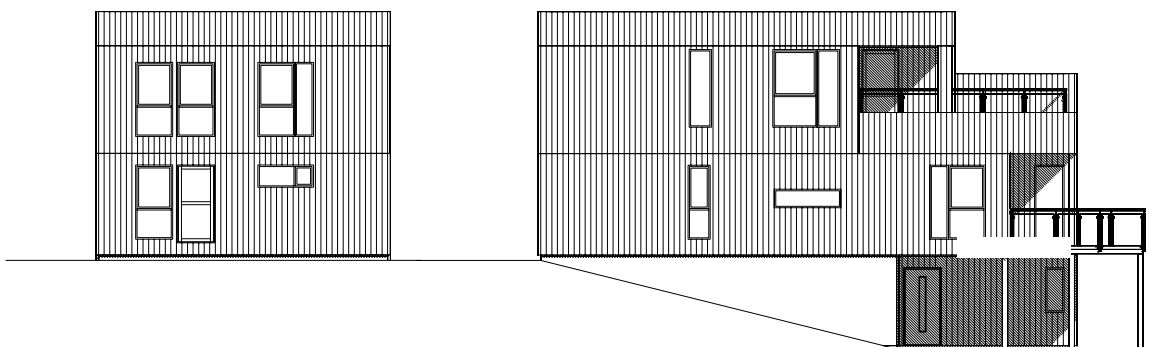
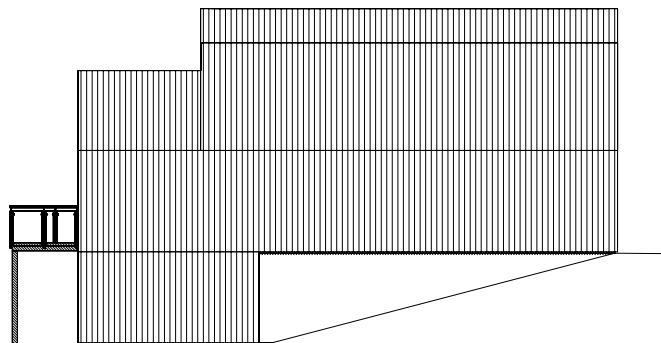
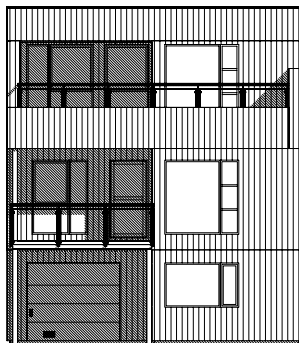
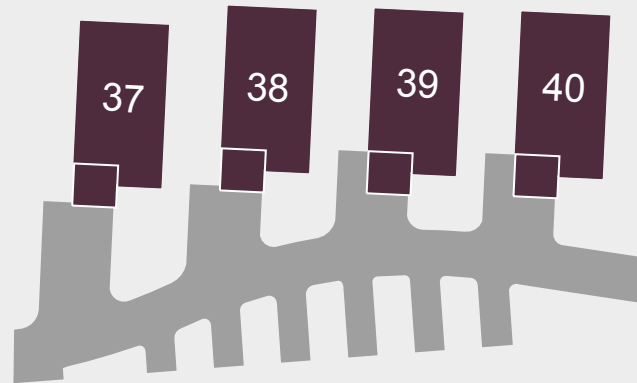






Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjoner av samme type i tidligere trinn.

# FASADER OG PLANTEGNINGER HUS 37-40

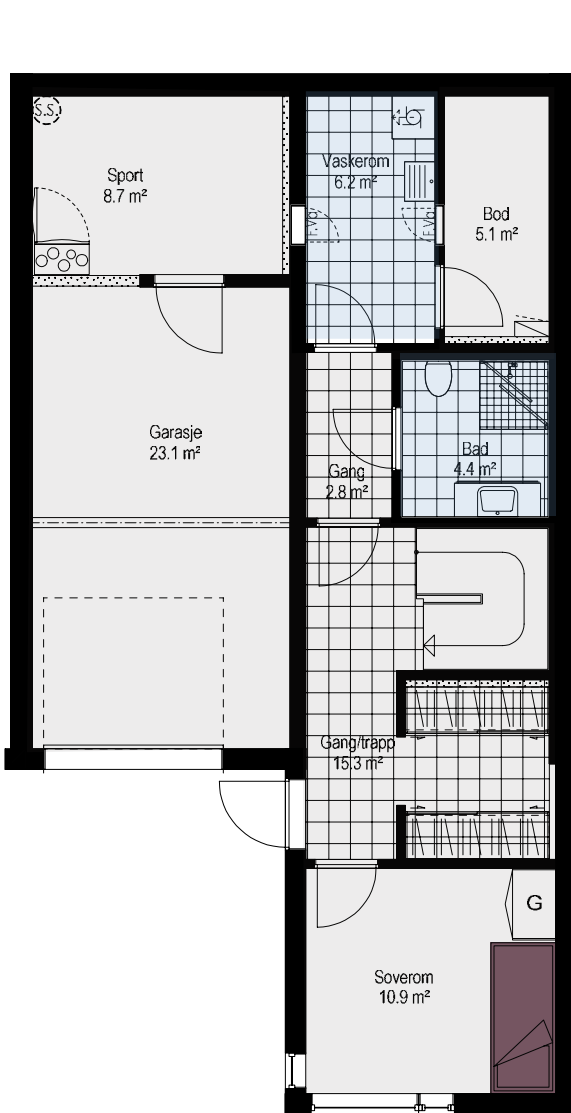




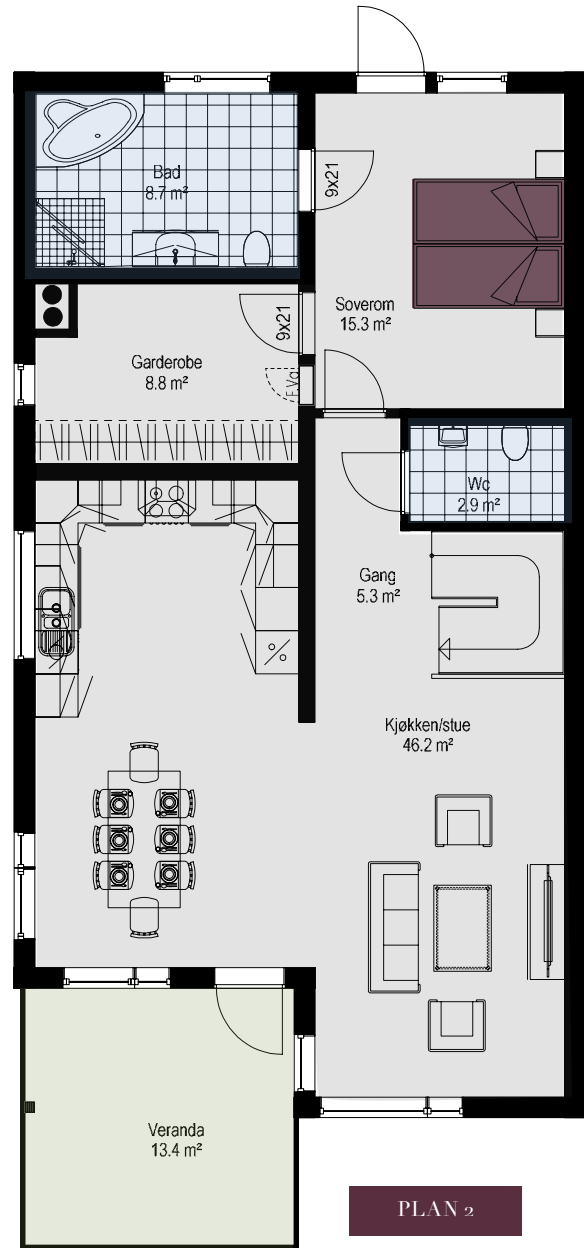
Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



# HUS 37/38/39



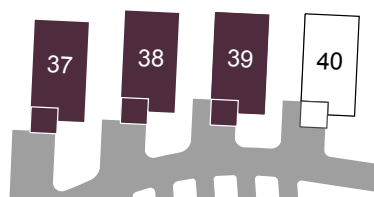
PLAN 1

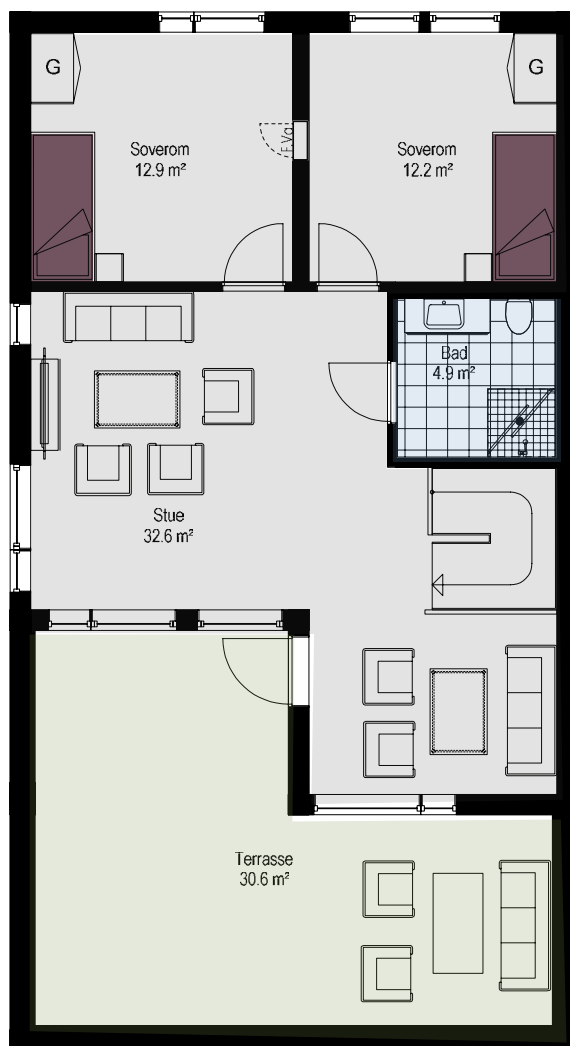


PLAN 2

BRA bolig = 221,5m<sup>2</sup>

P-rom = 203,8m<sup>2</sup>

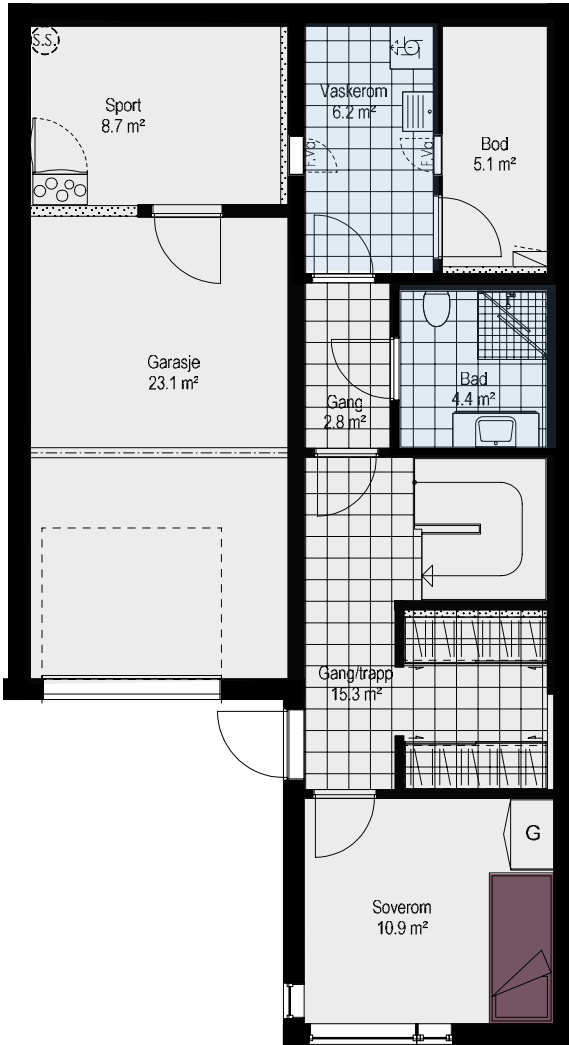




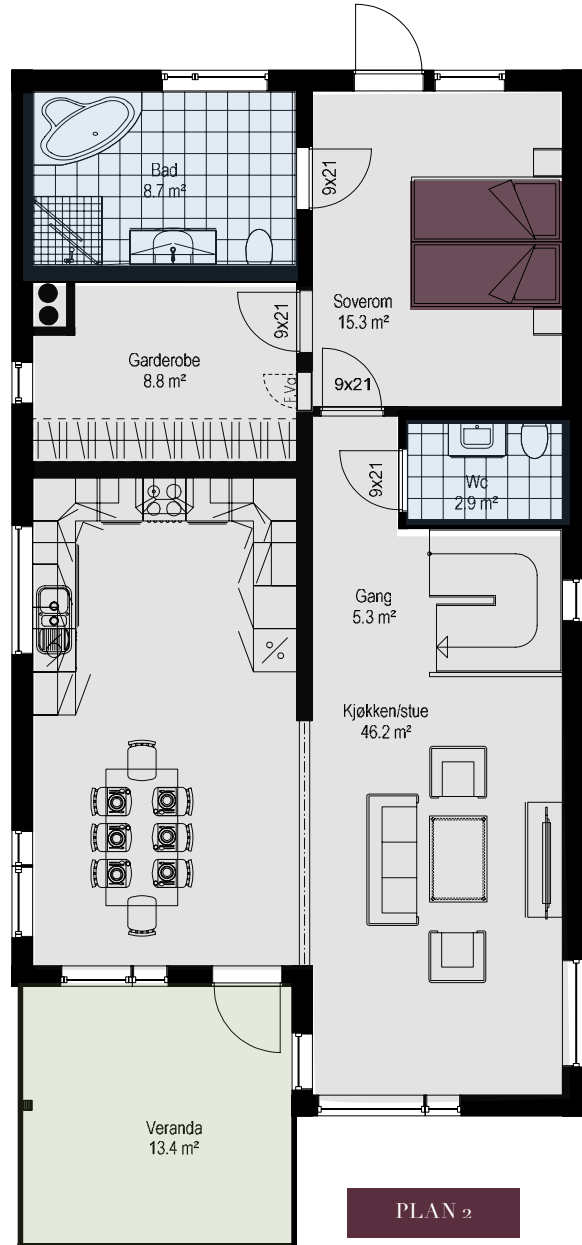
PLAN 3



# HUS 40



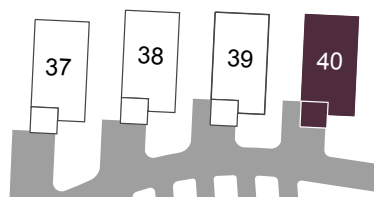
PLAN 1



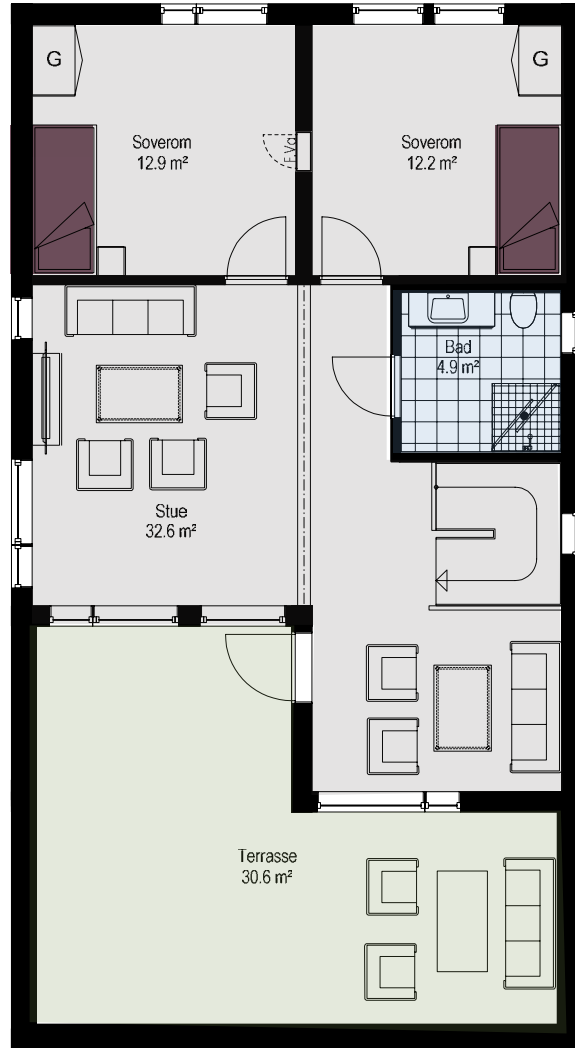
PLAN 2

BRA bolig = 221,5m<sup>2</sup>

P-rom = 203,8m<sup>2</sup>







PLAN 3





# 4

---

KJØPE NYTT - KJØSPROSESS





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjoner av samme type i tidligere trinn.

# Vær smart – tenk nytt

## FORDELER MED NYBOLIG

### LAVE OMKOSTNINGER

Det er ikke alle som er klar over hvor store fordeler det er å kjøpe ny bolig fremfor gammel. 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 nytt eller ved kjøp 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 STANDARD 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, vannbåren gulvvarme og høyere krav til brannsikkerhet m.m.

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 bolig starter med blanke ark, sammen!

# Kjøpsprosess

*Kjøp av bolig er en viktig beslutning. Her kan du gjøre deg kjent med kjøpsprosessen fra signering til tiden etter innflytting.*

## BUD

Ifølge nye regler fra 1.1.2014 skal alle bud, budforhøyelser, aksept og avslag skje skriftlig. Kjøpstilbud kan leveres megler eller sendes gjennom digital budgivning med bankID under "Eiendommens hjemmeside".

## KONTRAKTEN

Kontrakten signeres hos Privatmegleren Nyeboliger Romerike.

## BYGGESTART / LØFTING AV FORBEHOLD

Har du skrevet kontrakt før byggestart, får du beskjed om byggestarten.

## LØPENDE INFORMASJON

Bygging er en prosess. Du får løpende informasjon om fremdriften underveis. I tillegg sender vi deg informasjon om tilbud og frister som omhandler tilvalg.

## SAMEIET STIFTES

Stifting av sameiet blir gjennomført på et sameiemøte. På møtet velges blant annet representanter til styret i sameiet.

## FERDIGBEFARING

2-3 uker før overtakelsesforretningen blir du innkalt til ferdigbefaring. Her blir boligen gjennomgått til punkt og prikke. Det blir skrevet protokoll som også undertegnes.

## OVERTAKELSESFORRETNING

På overtakelsesforretningen går vi på nytt gjennom boligen, og sjekker eventuelle utbedringer som er gjort. Protokoll blir skrevet nå også, og undertegnet. Strømskjema blir fylt ut.

## INNFLYTTING

Du vil motta innbetalingsbrev fra Privatmegleren i god tid før overtagelse. Det er viktig at hele oppgjøret er innbetalt innen overtagelse.

## GARANTIER

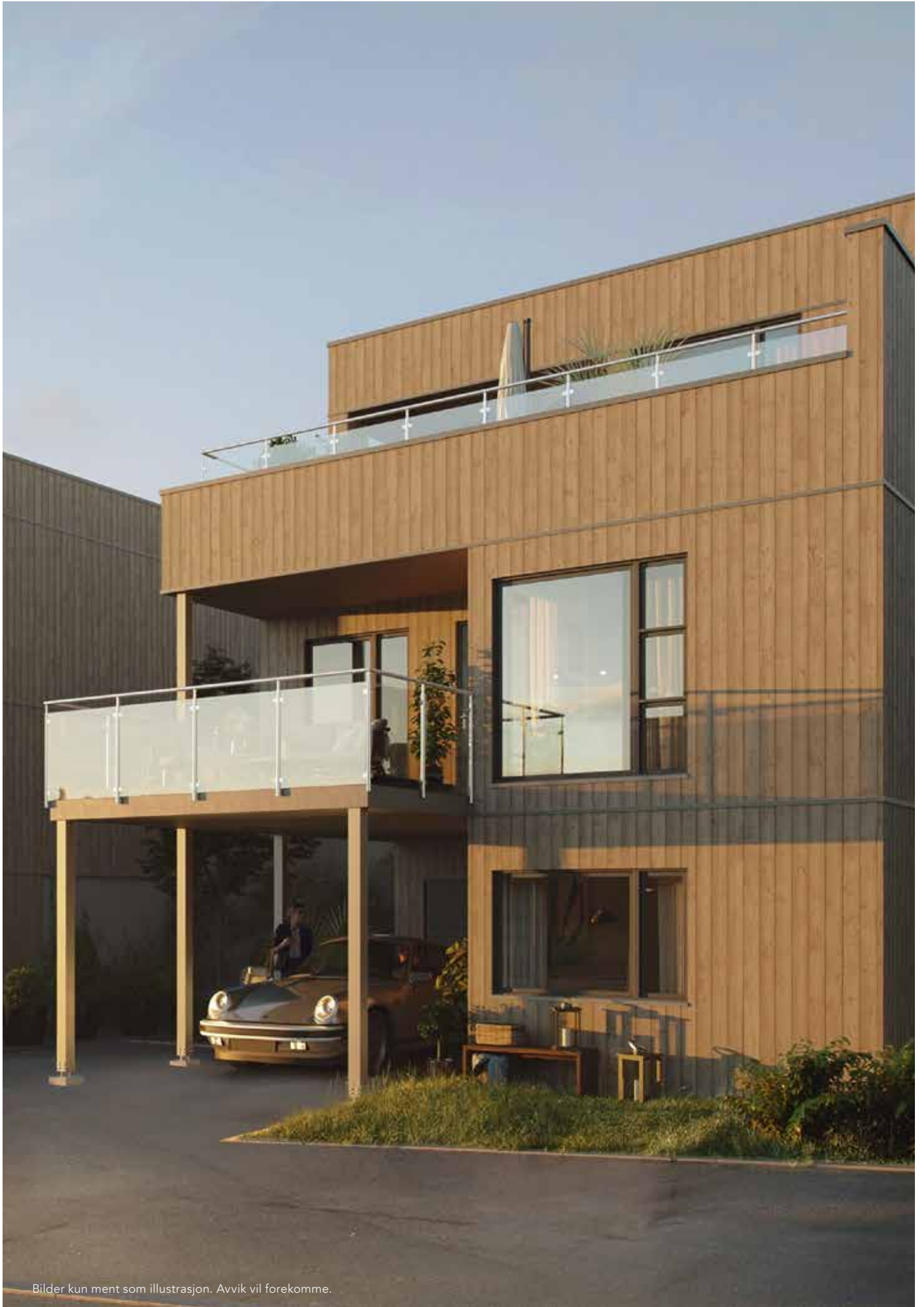
Boligene selges i henhold til garantistillelse §12 og 47 iht Bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

## 1-ÅRSBEFARING

Du får tilbud om 1-årsbefaring ca. 1 år etter at prosjektet er ferdigstilt. Da går vi gjennom boligen sammen med deg og utbedrer eventuelle de ting du tar opp under denne befaringen.

## REKLAMASJONSTIDEN

Du har rett til å reklamere på feil og mangler i 5 år fra overtakelsesdatoen. Det er likevel svært viktig at det reklameres straks, og senest innen tre måneder etter at du oppdager feil eller mangler. Dersom du ikke reklamerer innen fristen, kan ditt eventuelle krav bortfalle.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





# 5

---

SALGSOPPGAVE  
LEVERANSEBESKRIVELSE

# Salgsoppgave

## EIKELUNDVEIEN

### SELGER/OPPDRAKSGIVER

Nitteberg Panorama Øst AS  
Finstadhagen 7  
1930 Aurskog  
Org.nr. 918 267 182

### EIERFORM

Eier (selveier).

### AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom. Dette er boligens BRA-areal fratrukket innvendige boder og veggene til disse. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer.

### KJØP AV BOLIG

Ved kjøp av bolig i Eikelundveien på Kjeller må skjemaet "kjøpstilbud", som finnes som vedlegg til salgsoppgaven, innleveres til PrivatMegleren Nyeboliger Romerike.

Følgende kan kontaktes ved spørsmål i forbindelse med kjøpsprosessen:

#### **Ingebjørg Katrin Halle,**

Eiendomsmegler MNEF / Prosjektmegler  
Mob: 401 70 580  
/ E-post: ingebjorg.katrin.halle@privatmegleren.no

#### **Tom-Richard Seim,** Partner / Megler

Mob: 982 04 222  
/ E-post: tom-richard.seim@privatmegleren.no

BORI sine medlemmer har forkjøpsrett før ordinær salgsstart.

### OVERTAGELSE/INNFLYTTING

Antatt overtagelse for de første boligene vil være fra 4. kvartal 2020. Dette under forutsetning av byggestart 1. kvartal 2020. Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunktet tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggarbeidene faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggarbeid. Forutsettes at brev vedr. byggestart sendes kjøperne.

Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 2 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøper senest 6 uker før overlevering. Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en elektronisk håndbok som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/ produkter.

Boligene overleveres i byggrensjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at prosjektet kan bli delt opp i forskjellige byggetrinn og at de ulike husene kan ha ulike overtakelsestidspunkter.

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE/FERDIGATTEST

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Det skal fremgå av midlertidig brukstillatelse hvilke arbeider som må ferdigstilles før



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeide har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger. Dersom følgende ytelser ikke er ferdig samtidig med boligen, aksepterer partene at følgende beløp holdes tilbake på meglerforetakets klientkonto og skal påføres protokollen:

Opparbeidelse av plen på egen tomt: kr 8.000,-  
Opparbeidelse av asfalt på gårdsplass: kr 5.000,-

Megler kan fristille tilbakeholdt delbeløp, til fordel for selger så snart megler har mottatt overtagelsesprotokoll på arbeidene, signert av kjøper og selger. Videre kan ikke kjøper urettmessig holde tilbake beløp avsatt til plen og asfalt som følge av andre oppståtte reklamasjoner som for eksempel er ment å utbedres i forbindelse med 1 års beforing.

Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Sameiets styre eller interimsstyre vil representere hver sameier på overtagelsesforretning. Overtagelse av

fellesarealer kan gjennomføres trinnvis. Det er avtalt at det holdes tilbake 15 000,- per seksjonseier frem til fellesarealen er ferdig overlevert sameiets styre.

#### ESTIMERTE FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter dekker blant annet forretningsfører, felles forsikring, revisjon, gatelyst, bredbånd/kabel-TV og andre driftskostnader og utgjør ca. 10,- pr. kvm pr bolig. I tillegg belastes fjernvarme med ca. kr 9,- per kvm BRA per bolig.

Felleskostnader dekker drift av fellesarealer, se vedlagte budsjett. Endelige felleskostnader vil bli satt opp av forretningsfører/sameiets styre ved overtagelse. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

Kjøper dekker egne kostnader til innboforsikring, indre og ytre vedlikehold etc. Utbygger kan inngå avtale om bredbånd/kabel-TV på vegne av sameiet med bindingstid.



Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter og bygger i utgangspunktet på sameiebrøken. Endelige felleskostnader blir bestemt av sameiet etter stiftelsesmøte. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet for det første driftså.

Kjøper må forskuttere et tillegg på kr 5.000,- i fellesutgifter ved overtakelsen, slik at sameiet får nødvendig likviditetstilskudd. Dette skal innbetales sammen med oppgjøret ifbm overtakelsen.

#### PRISER

Boligene selges i henhold til gjeldende prislister. Kjøpstilbud uten forbehold, det vil si med bekreftet finansiering - vil bli foretrukket fremfor bud med forbehold.

Utbygger / Selger forbeholder seg retten til å akseptere / forkaste ethvert bud, samt forbeholde seg retten til å endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående varsel. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

#### HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er selger pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller selger har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan selger stanse gjennomføringen av transaksjonen.

#### KJØPSOMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales: Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi som utgjør ca. kr 20 000,-

- Tinglysingsgebyr for skjøte: kr 525,-
- Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk): kr 525,-
- Grunnbokskrift: kr 172,-
- Tilkoblingsavgift bredbånd/TV: ca. 5 000,-

Det tas forbehold om evt. endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Tilkoblingsavgift for TV/bredbånd er kjøpers ansvar – avgiften / endelig beløp er ikke fastsatt pt. Utbygger forbeholder seg retten til å velge leverandør av slike tjenester for sameiet.

#### BETALINGSPLAN

Kjøper skal innbetale 10 % i forskudd så snart § 12 garanti og § 47 garanti er stilt av Selger.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Eventuelle tilvalg vil faktureres direkte fra entreprenør.

Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova.

For slike kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes et forskudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift.

Det presiseres at det ikke eksisterer noen angrefrist ved kjøp av bolig og at kjøper plikter å inngå gjeldende kjøpekontrakt. Kjøper er selv ansvarlig for finansiering av kjøpesummen.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved stilt garanti og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve handelen og foreta deknings salg av boligen. 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 innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

#### KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering og evne til å betale fellesutgiftene.

#### **GARANTISTILLELSE**

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

#### **LIGNINGSVERDI**

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) eller kontakte selger for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi.

#### **FORRETNINGSFØRSEL**

Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale med eksternt firma om forretningsførsel i forbindelse med opprettelse av sameie. Her kan noe bindingstid forekomme.

#### **FORSIKRING**

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv sørge for innboforsikring av egen bolig fra overtakelse.

#### **ADRESSE OG EIENDOMSBETEGNELSE**

Eiendommens endelige adresse vil bli tildelt ved fradeling av eiendommen. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen.

#### **TOMT**

Tomten er eiet. Regulert areal er ca. 7784 kvm. Endelige grenser og tomtestørrelse for sameiet vil fremkomme etter kommunal oppmåling. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Deler av tomten vil bli et fellesareal for sameiet, med unntak av deler som eventuelt vil tillegges, dvs. tilleggsdelen til den enkelte seksjon.

Det vil kunne bli grensejustering i forbindelse med utbyggingen. Den enkelte sameiers tomt etter

eventuelle justeringer er ennå ikke fastsatt. Avvik kan forekomme.

#### **REGULERINGSFORHOLD**

Området er omfattet av reguleringsplan med reviderte bestemmelser. Det må påregnes byggeaktivitet både på eiendommen, naboeiendommen og i området generelt i årene som kommer. Opplysninger om dette og reguleringsplan kan fås av megler.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER/HEFTELSE**

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnbokskrift følger som vedlegg til denne salgssoppgave. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold.

#### **AVTALEMESIGE FORHOLD**

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person. Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet, NS 3427.

Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av denne salgssoppgave (NS 3427).

Meglers kontraktsdokument forutsettes gjennomgått før bud inngis.

#### **LOVGRUNNLAG**

Boligene selges i henhold til Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43 (Bustadoppføringslova) som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part, legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

### AVBESTILLING

Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller alltid betales av kjøper.

### EIERFORM OG ORGANISERING

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjonering. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører før konstituerende generalforsamling. Så snart utkastene er ferdige vil de oversendes kjøperne. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende generalforsamling og kan senere endres. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens § 25, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

### BYGGEMÅTE

Se leveransebeskrivelse i prospektet for nærmere informasjon.

### GARASJE/CARPORT

Garasje eller carport med tilhørende bod følger boligen som vist på tegning.

### ADGANG TIL UTLEIE

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut.

### ENERGIMERKING

Boligene er energimerket og har fått energimerke B. Selger er ansvarlig for at hver bolig etter overtagelse vil få en individuell energiattest som bekrefter energimerket.

### TILVALG OG ENDRINGER

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre og omfatter blant annet ulike typer parkett, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til Bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale.

Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/underleverandør, med betalingsfrist etter overtagelse.

Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av selger og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer selger for nærmere informasjon.

### SALG

PrivatMegleren Nyeboliger Romerike  
Seim & Skillebæk AS, 985403368.

### FORBEHOLD

Selger tar forbehold om eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift.

Det tas videre forbehold om salg av et tilstrekkelig antall enheter i prosjektet (70 %) samt finansieringsgodkjenning før endelig beslutning om bygging og tidspunkt for byggestart/ferdigstillelse vil foreligge.

Det tas også forbehold om at det oppnås en for selger tilfredsstillende avtale med entreprenør. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger med mer er kun ment for å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet inventar medfølger ikke, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 22. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav med mer.

Det forutsettes at kjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessant mot formodning ikke ønsker tinglysning av kjøte, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet. Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 40.000,- inkl. mva. som innbetales

til Meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke samt at salget foregår gjennom prosjektetsmegler PrivatMegleren Nyeboliger Romerike.

## **SELGERS FORBEHOLD VEDRØRENDE IGANGSETTING**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd
- at prosjektet får tilfredsstillende byggelånsfinansiering
- at selgers ledende organer beslutter igangsetting

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging blir igangsatt, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om planlagt overtakelsesdato.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.2019, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har Selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av Selger gjennom Megler og stilt § 12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper. Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter uten varsel.

Det tas forbehold om trykk- og skrivefeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

## **VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE**

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave:

- Salgsinformasjon
- Prislister
- Leveransebeskrivelse
- Plantegninger og snitt
- Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet
- Reguleringsplan m/bestemmelser, vedtatt 17.04.2013
- Planbestemmelser, kommuneplanens arealdel
- Utkast til kjøpekontrakt
- Kjøpstilbud

Lillestrøm, 08.05.2019



# Leveransebeskrivelse

NITTEBERGLIA

SEKSJON 37-40

01.05.2019

Nitteberg, Skedsmo kommune

## NITTEBERGLIA

Prosjektet bebygges med eneboliger, kjedede eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Denne leveringsbeskrivelsen omfatter generell standard og leveringsomfang for boligene i prosjektet. Tegninger og bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner, leveringsomfang, fargevalg og materialkvaliteter er gjengitt i denne leveringsbeskrivelse.

## EIERSEKSJON OG TOMT

Tomten bli organisert som ett seksjonssameie. Vei overtas av kommunen som vil drifte og vedlikeholde denne. Eiendommene blir seksjonert og hver seksjon får tinglyst rett til del av tomt (privat grunn) som tilhører seksjonen. Se utkast til seksjonsplan med påført omtrentlig tomteareal til hver seksjon. Omtrentlig areal er da oppgitt inkl. boligens avtrykk. Ved seksjonering, krever Kartverket at arealet som boligen legger beslag på ikke medregnes i seksjonens andel av tomt (tomteareal).

Det henvises til utkast til vedtekter for ytterligere informasjon om sameiet.

## UTVENDIG - TOMT

For uten opparbeidelse av tomten for oppføring av boligen, vil tomtene bli opparbeidet med asfalterte innkjøringer/biloppstillingsplasser samt ferdigplen (opparbeides etter årstid). De delene av tomten som er fjell, vil bli levert som "naturtomt" med synlige knauser. Skråninger mot veiareal eller og lignende som er bratt kan bli opparbeidet med geoduk og pukk i stedet for ferdigplen. Høydesetting og høydetilpasninger mellom ulike arealer (bebyggelse, vei, fellesarealer) er ikke endelig detaljprosjektert og kan derfor avvike fra situasjonsplan og

bilder, vist i prospektet. Høydesprang tas fortrinnsvis opp med skråninger av pukk/sprengstein, men det kan også bli aktuelt med støttemurer. Materialvalg for eventuell støttemur er ikke fastsatt. Utforming og omfang av støttemurer kan avvike fra illustrasjoner og/eller situasjonsplan. Skråninger/støttemurer kan plasseres innenfor de enkelte eierseksjonene. Veigrøfter og sideareal på veiene kan bli liggende helt eller delvis på den enkelte tomt.

## FUNDAMENT

Boligene fundamenteres på betongsåler, betonggulv på grunn, samt lettklinkerbetong e.l. der vegger står helt eller delvis under terreng. Isoleres etter gjeldende forskrifter. Det vil bli lagt radonsperre i grunnen.

## ISOLASJON

Termisk isolasjon leveres i henhold til TEK 17 og i henhold til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi. Øvrige konstruksjoner isoleres:  
Bjelkelag: 150 mm (lydisolering)  
Innvendige skillevegger: 70 mm

## UTVENDIG OVERFLATE

På vegger monteres vindtette plater og lektes ut før montering av industrielt overflatebehandlet bordkledning (synlig spiker). Det kan forekomme enkelte steder som mangler overflatebehandling, som bordender osv. Dette må behandles av kjøper så snart det lar seg gjøre. Overflatebehandlingen er utført med tostrøkssystem. Det gis ingen garanti for varigheten av behandlingen før nytt strøk må påføres, anbefalt etterbehandling i løpet av første «maleresong» (12 mnd). Balkongrekkverk, takrenner, nedløp og beslag generelt leveres i sort utførelse

Yttertak består av taktro med isolering og papptekking.

## Innvendig overflate seksjon 37-40

Type rom	Tak	Gulv	Vegg
Kjøkken/stue	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y	Hvitpigmentert 1 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y
Soverom	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y	Hvitpigmentert 1 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y
Bad plan 1	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y	Standard grå flis 20x20 og varmekabler. 10x10 i dusj i samme farge. (Kinetic Grey).	Standard matt hvit flis 20x50 cm (Vitra Plain).
Bad plan 2	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y	Grå standard flis 60x60 cm og varmekabler. 5x5 cm i dusj i samme farge. (Glade Branco).	Grå standard flis 60x60 cm (Glade Branco).
WC plan 2	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y	Standard grå flis 20x20 (Kinetic Grey).	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y+ sokkelflis
Bad Plan 3	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y	Standard grå flis 20x20 og varmekabler. 10x10 i dusj i samme farge. (Kinetic Grey).	Standard matt hvit flis 20x50 cm (Vitra Plain).
Vaskerom	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y	Standard grå flis 20x20 (Kinetic Grey)	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y + sokkelflis
Gang	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y	Grå fliser 30x60 cm og varmekabler. (Zeus Cinza)	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y
Sportsbod/ Redskapsbod	Ubehandlet Gipsplate	Betong - ubehandlet	Ubehandlet OSB-plate
Garasje	Ubehandlet Gipsplate	Betong - ubehandlet	Ubehandlet OSB-plate/ Ubehandlet betong
Stue	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y	Hvitpigmentert 1 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y
Bod	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y	vitpigmentert 1 stavs H eikeparkett.	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y
Gang/trapp	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y	Grå fliser 30x60 cm og varmekabler (Zeus Cinza).	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y
Garderobe	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y	Hvitpigmentert 1 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater farge: NCS S 0502 Y

## TILVALG

Tilvalgsmuligheter for flere typer fliser, typer parkett osv. (avhengig av tidspunkt og fremdrift). Utbygger har eget tilvalgsprogram som fremlegges etter inngått kontrakt og gir normalt anledning for god individuell tilpassing etter egne ønsker for både fliser, parkett, kjøkkeninnredning, badrom osv. Det er ikke anledning til å flytte på plassering av hvitevarer i kjøkken, vann/ avløp, eller gjøre tilvalg som krever endring i bærende konstruksjoner i boligen som fasader og vegger.

Det tillates ikke å bytte leverandør innenfor de ulike fagene, det er fast avtale med disse inntil huset er overlevert

## VINDUER

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegning. Vinduer leveres i sort finish.

## DØRER

Innvendige dører leveres i hvit utførelse med hvite karmen – i tråd med boligens øvrige stil. Vridere i stål. Ytterdør leveres sort finish utvendig og innvendig. Balkong/terrassedør leveres med glasskvalitet som vindu, samt løse sprosser i samme farger/stil som vinduer.

## GARASJEPORT

Garasjeport leveres som "vedlikeholdsvennlig" port av stål/aluminium i sort utførelse – leddport. Elektrisk portåpner med 2 stk. fjernkontroller inngår.

## TRAPP OG LISTVERK

Innvendig trapp leveres hvitmalt vanger og rekkverk med spiler, med eikelaserte åpne trinn i tilnærmet samme farge som standard parkett. (Trappen er produsert i furu). Tette trinn leveres som tilvalg. Som tilvalg kan trappen leveres i heltre eik.

Returrekkverk leveres med glassfelter.

Alle lister (gulvlister, karmen og utforinger på dører) leveres hvitmalt i glatt utførelse. Listverk utføres med synlig spikring. Smyg rundt vinduer blir utført med sparklet og malt gips, uten listverk.

## INNREDNING

### HUS 37-40:

På bad plan 1, leveres ca.120 cm underskap med skuffer, i hvit høyglans og heldekkende servanttopp. Speil ca. 120 cm bredde.

På bad WC plan 2, leveres ca. 60 cm underskap med skuffer, i hvit høyglans og heldekkende servanttopp. Speil ca. 60 cm bredde.

På bad plan 2, leveres ca.120 cm underskap med skuffer, i hvit høyglans og heldekkende servanttopp. Speil ca. 120 cm bredde, samt opplegg for vaskemaskin

På bad plan 3, leveres ca.120 cm underskap med skuffer, i hvit høyglans og heldekkende servanttopp. Speil ca. 120 cm bredde.

Vaskerom leveres med skyllekar og opplegg for vaskemaskin

Kjøkkeninnredning leveres av Sigdal, med fronter i hvitt.

Innbygningshvitevarer inngår med:

- Innbygningskomfyr
- Koketopp (induksjon)
- Kjøl/frys (kombiskap)
- Oppvaskmaskin

Det leveres garderobeskap som vist på tegning i hvit glatt utførelse, samt skyvedørgarderobe med speilfronter i hall/gang.

## OPPVARMING

Det leveres vannbåren gulvvarme i alle plan.

## VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk i alle våtrom, WC, bod og kjøkkentak, tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue, soverom). Aggregat plasseres i egnet bod

Det leveres separat kjøkkenventilator fra kjøkkenleverandør.

## SENTRALSTØVSUGER

Det leveres sentralstøvsuger med ett uttak i hver etasje. Sugeenhet plasseres i egnet bod.

## RØR OG SANITÆR

Til kjøkken leveres oppvaskkum i stål med blande-batteri og uttak for oppvaskmaskin.

Toalett leveres i standard hvit utførelse (vegghengt). Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert. Det leveres sluk i gulv på bad. Det leveres dusjhjørne i aluminium og glass og termostatstyrt dusjbatteri.

Vaskerom leveres med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det leveres utevannkran i hver boenhet.

### **EL-INSTALLASJON, TELEFON, ETC.**

Boligene leveres med skjult elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrifter – NEK 400. Det leveres standard hvite brytere og stikkontakter. Det inngår 16 downlights i std leveranse. Punktplan for hver bolig i henhold til NEK 400 utarbeides for hver bolig. Enkelte steder kan kabler være synlige. Opplegg og til bredbånd og kabel-tv bestilles av utbygger på vegne av sameiets styre.

Det leveres lys under overskap på kjøkken med stikkontakt. I tillegg leveres 4 stk. utelamper med fotocelle. Det leveres like utelamper til hver bolig. Kjøper står fritt til å velge plassering av stikkontakter og lamper i samråd med elektriker, men må oppfylle krav i henhold til forskrift.

Som punkt defineres:

- Stikkontakt
- Bryter med lampepunkt
- Tilkoblingspunkt for jording o.l.

Godkjent brannvarsling leveres i hver bolig.

Det leveres i tillegg downlights med demper etter gjeldende lyskultur i hovedbad, gang(entre), kjøkken og stue. For øvrige lampepunkter leveres ikke lampe.

Endring av plassering av downlights avtales med prosjektets elektriker, det samme gjelder antall som del av tilvalgsprosessen (mot pristillegg).

### **BALKONG/UTEPLASSER**

Boligene leveres med balkonger av impregnert treverk. Balkongene er "regntett" frem til limtredegrager (underliggende beslag). Drypp og gjennomrenning kan forekomme. Balkong er å anse som utendørs anlegg.

Stolper og dragere til balkong leveres i impregnert treverk. Rekkverk i glass og metall.

Foran hovedinngang leveres plattning i betong, ubehandlet

### **BYGGVASK**

Boligen vaskes før overtakelse. En byggvask innebærer at alle flater vaskes, men byggstøv virvles opp, og vil legge seg etter endt vasking.

Det må derfor påregnes noe byggstøv på overflater ved overtakelse av boligen. Vinduer vaskes utvendig og innvendig, dersom værforhold tillater det.

### **SIKKERHET**

Det leveres godkjent brannvarslingsanlegg (intern varsling) og brannslukker type pulverapparat

### **AVVIK / ENDRINGER**

Selger kan gjøre mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg uten forhåndsvarsel med likeverdige løsninger/materialer, uten at kontraktsummen endres. Føringsveier for rør og kanaler kan forekomme som sjakter og innkassinger, som ikke nødvendigvis er vist på tegning. Det kan være avvikende takhøyde i bod, bad og vaskerom som følge av rørføringer. Andre utførelser/leveranser bestilt av kjøper utover standard kan medføre tillegg i leveringstid eller pris. Endringer utover standard leveranse skal være skriftlig avtalt i kontrakt eller bestillingsskjema for tilvalg.

### **PRISER**

Prisene på boligene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på boligene som ikke er solgt.

### **FORBEHOLD**

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av plantegninger og plassering av utstyr. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger, i slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internett-side og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle opplysninger gitt i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Utbygger tar forbehold om bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå.



Videre tas det forbehold om tilleggsdelenes/ tomtenes endelige størrelse som fastsettes ved endelig seksjonering. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Strømforsyningsskap kan plasseres innenfor de enkelte eierseksjonene.

#### **DIVERSE**

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon. Møbler, hvitevarer o.l. inngår ikke – utover det som fremkommer av leveringsbeskrivelsen. Fargevalg på boligene kan være noe avvikende i forhold til salgsoppgave. Det vil ikke være fritt fargevalg på egen bolig. Det er krav om bruk av jordfarger i reguleringsbestemmelsene.

Utbygger har ofte tilgjengelige visningsboliger i andre prosjekter som benyttes ved salg av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvikende løsninger i disse boligene. Overflater som fliser, parkett, utvendig kledning og lignende kan ha andre fargenyanser i dette prosjektet enn det som kan være fremvist i en evt. visningsbolig. I prosjektet er det krav om lokal håndtering av overvann – altså kan takvann (vann fra takrenner) bli ledet ut på terreng og ikke i lukket rørsystem. Kjøper overtar alt ansvar for vedlikehold på eiendommen så snart boligen er overlevert. Det innebærer også at vanning av ferdigplen er kjøpers ansvar fra den dag denne er levert fra utbygger – uansett når dette arbeidet utføres.

Boligen utføres etter toleransekrav fastsatt av NS 3420-1.

#### **BYGGEAKTIVITET**

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil alle boenheter er ferdigstilt. Asfaltering av veier, gårdsplass osv. på påregnes tilpasset utbyggers samlede utbygging og tilpasset årstid.

#### **PRIVAT VEI/TINGLYSNINGER**

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst på den enkelte eiendom, rettigheter og plikter i forhold til felles vei, vann/avløpsnett lekeplasser, realsameie osv. herunder eierforhold og drift av disse.



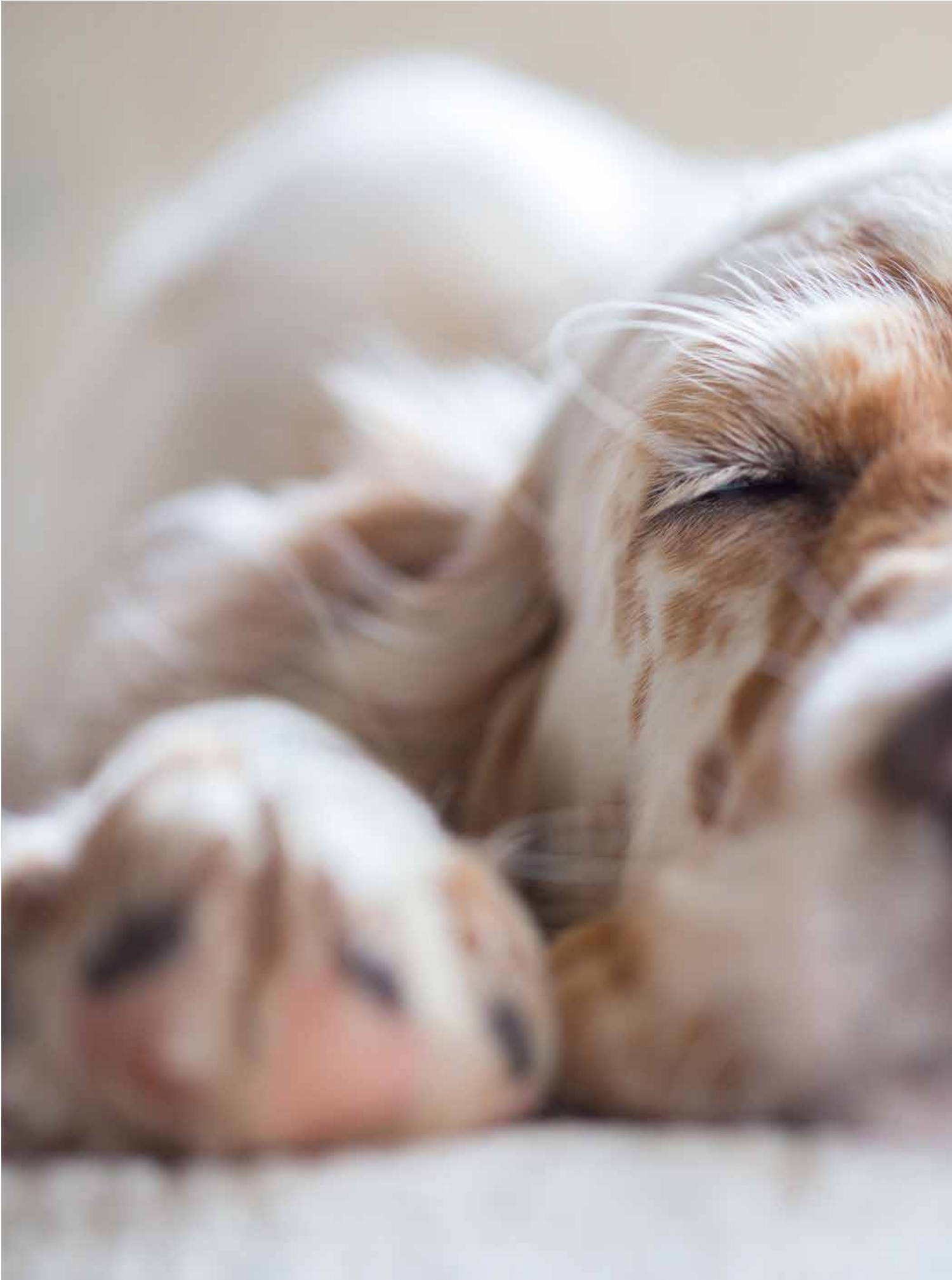
Høyt og fritt på Kjeller



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjoner av samme type i tidligere trinn.









*Med nøkkelferdige boliger fra Bakke  
blir det tid til å nyte livet!*

SALG VED:



**PRIVATMEGLEREN**  
NYEBOLIGER ROMERIKE

Ingebjørg Katrin Halle  
Mob: 401 70 580  
ingebjorg.katrin.halle@privatmegleren.no

Tom-Richard Seim  
Mob: 982 04 222  
tom-richard.seim@privatmegleren.no

≡ *Bakke*

EIKELUNDVEIEN PÅ KJELLER

---

Bakke AS  
bakke-as.no | eikelundveien.no