



# Elvenglia

Rekkehus på Kjeller - Trinn 1





# Elvenglia

Funkisinspirerte rekkehus  
i Elvengveien på Kjeller



EVENGLIA -4



Vi tilrettelegger for gode nabolag med sosiale møteplasser, lekeplasser og trivelige grøntområder. Her er det bare å begynne å glede seg!



# Innhold



|                        |         |
|------------------------|---------|
| VELKOMMEN              | 9       |
| PROSJEKTET             | 21      |
| LANDSKAPSARKITEKTEN    | 22      |
| BELIGGENHET            | 31-39   |
| NÆROMRÅDET             | 41-43   |
| VELKOMMEN INN          | 45-65   |
| VALGMULIGHETER         | 67-71   |
| FORNØYDE BEBOERE       | 72-73   |
| UTOMHUSPLAN            | 76-77   |
| PLANTEGNINGER          | 78-93   |
| ETASJEPLANER           | 96-101  |
| KJØPE NYTT             | 105     |
| KJØPSPROSESS           | 107     |
| KTI - KUNDETILFREDSHET | 109     |
| LEVERANSEBESKRIVELSE   | 113-117 |
| ROMSKJEMA              | 118-119 |
| SALGSOPPGAVE           | 120-127 |
| NABOLAGSPROFIL         | 128-129 |

# Elvenglia



- Et nytt trivelig nabolag i Elvengveien



ELVENGLIA - 6



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

*Et nytt boligprosjekt på Kjeller ved Lillestrøm! Elvenglia vil ved ferdigstillelse bestå av 48 funksinspirerte boliger med gode kvaliteter.*



Moderne funksisinspirerte rekkehus i trygge og barnevennlige omgivelser



# Elvenglia

Vi har gleden av å lansere et nytt flott boligprosjekt på Kjeller ved Lillestrøm! Elvenglia vil ved ferdigstilling bestå av 48 funksjonsinspirerte rekkehus med gode kvaliteter. Området er perfekt for barnefamilier med gode skoler og barnehager i rusleavstand unna.

Rekkehusene leveres nøkkelferdige med hvitevarer og ferdigplen. Bilen parkerer du i egen garasje eller carport. Det er gode kollektivforbindelser i nær avstand.

**Velkommen til Elvenglia!**



**PRIVATMEGLEREN**  
NYEBOLIGER ROMERIKE



Ingebjørg Katrin Halle

Mob: 401 70 580

[ingebjorg.katrin.halle@privatmegleren.no](mailto:ingebjorg.katrin.halle@privatmegleren.no)

Tom-Richard Seim

Mob: 982 04 222

[tom-richard.seim@privatmegleren.no](mailto:tom-richard.seim@privatmegleren.no)

[www.elvenglia.no](http://www.elvenglia.no)



ELVENGLIA - 10

Elvenglia - velg en god og trygg oppvekst for barna i landlige og idylliske omgivelser.





EVENCILLA - 1





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme..











ELVENGLIA - 2

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

# Prosjektet

Vi ønsker deg velkommen hjem til Elvenglia – et boligområde som ligger flott til med nydelige utsiktsforhold og kort vei inn til Lillestrøm by.

Første salgstrinn vil bestå av to flotte boligmodeller med størrelser fra 127-177 kvm BRA. Dette er moderne, funkisinspirerte boliger med god standard. Området vil i sin helhet bebygges med 48 boliger.

## FLYTT RETT INN

Alle boligene leveres komplett og nøkkelferdige med hvitevarer fra anerkjent leverandør, ferdigplen og asfaltert oppkjørsel. Når du overtar nøkkelen til din splitter nye bolig kan du begynne å bo fra første dag.

Ingenting skal slå følelsen av å flytte inn i en bolig som er helt ny!

## ET HJEM SOM SPEILER DEG

Vi leverer god standard, men det blir også muligheter for flotte stilpakker og øvrige gode tilvalgsmuligheter på eksempelvis kjøkken, baderomsfliser, parkett med mer,

slik at du kan skape nettopp det hjemmet du drømmer om.

## ET NYTT TRIVELIG NABOLAG

Det nye nabolaget vil etableres i Elvengveien med trinnvis bebyggelse i høyden. Det blir nydelige utsiktsforhold fra store solrike takterrasser.

Vi tilrettelegger for gode nabolag med sosiale møteplasser, lekeplasser og trivelige grøntområder. Her er det bare å begynne å glede seg!

Elvenglia på Kjeller er et ideelt sted å starte et nytt kapittel i livet med splitter nytt hus og nye gode naboer. Her vil det kunne oppstå nye gode vennskap for liten og stor. I Elvenglia bor du nær skole og barnehage, med de landlige omgivelsene rett utenfor døra.

**Vi bygger hjem du vil hjem til!**

# Landskapsarkitekten uttaler seg

Landskapet i Elvenglia inviterer deg hjem. Boligene er plassert i et attraktivt ravinelandskap, som er videreført inn i boligfeltet.

I Elvenglia bor du sammen med sommerfugler og humler, midt blant engens blomster.

I Elvenglia får barna dine mulighet til å utforske naturen gjennom lek, i det mykt formede landskapet. Koller, groper og naturlike lekeinstallasjoner danner spennende rom hvor fantasien kan blomstre.

Har dere besøkt eventyrskogen med hoppestubber, lekehus og terrengsklie? Boligfeltet har et nettverk av tilgjengelige lekeområder som spiller sammen med naturen rundt - dette gjør Elvenglia til et lekelandskap for store og små!

Elvenglia er boligområdet som spiller på lag med naturen. Her håndteres regnvann i åpne overvannsystemer og vegetasjonen er stedstilpasset og naturlig. Materialbruket i møbler og lekeapparater er robust og inspirert av den omkringliggende naturen, for eksempel består benkebordene ved den felles grillplassen av robuste tømmerstokker. Grillplassen er et perfekt sted å grille pølser etter å ha vært på tur i nærområdet og nytt utsikten oppe på åsen.

**Velkommen til Elvenglia!**

**TAG arkitekter**



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Alle rekkehusene får hyggelige og solrike uteplasser.



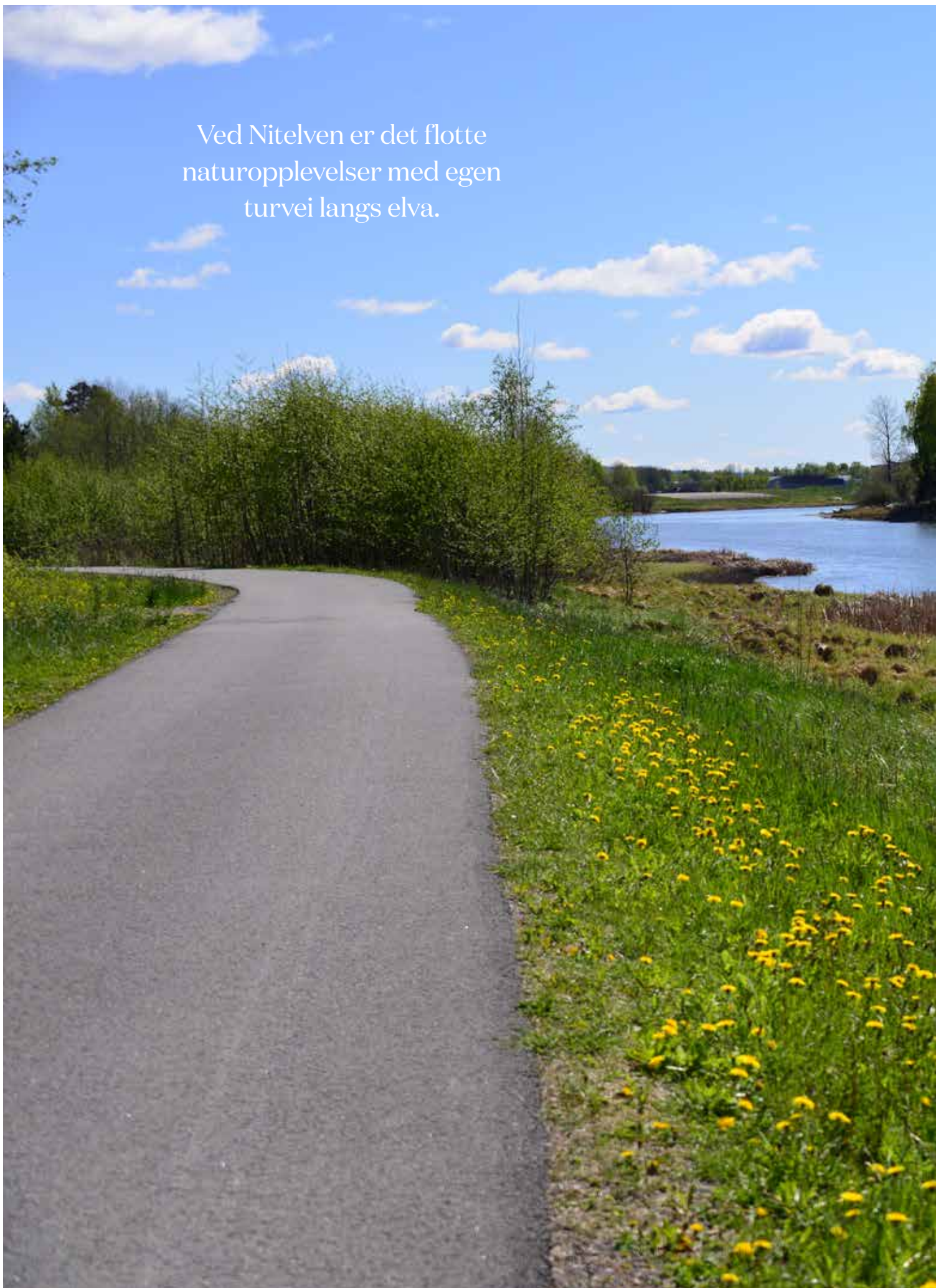


ELVENGLIA 26

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Ved Nitelven er det flotte  
naturopplevelser med egen  
turvei langs elva.









# Beliggenhet



LILLESTRØM 2,5 KM

Elvenglia  
SALGSTRINN 1



ESPIRA BARNEHAGE





EIKELUNDVEIEN

Elvenglia  
SALGSTRINN 1





KJELLER SKOLE 900 M

LILLESTRØM 2,5 KM

# Elvenglia





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





## Nærområdet rundt Elvenglia



12 MINUTTER TIL GARDERMOEN OG OSLO FRA LILLESTRØM STASJON.

Ta bussen fra holdeplassen rett ved boligene. Lillestrøm ligger kun 2,5 km unna, der kan du hoppe 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.





# Hva skjer på Kjeller?

Elvenglia ligger høyt og fritt i et vakkert kulturlandskap  
- rett ved Lillestrøm.

I de grønne og trygge omgivelsene er det godt å bo både for store og små. Her finner du tur og sykkelstier rett utenfor døra med treningsmuligheter for alle.

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.

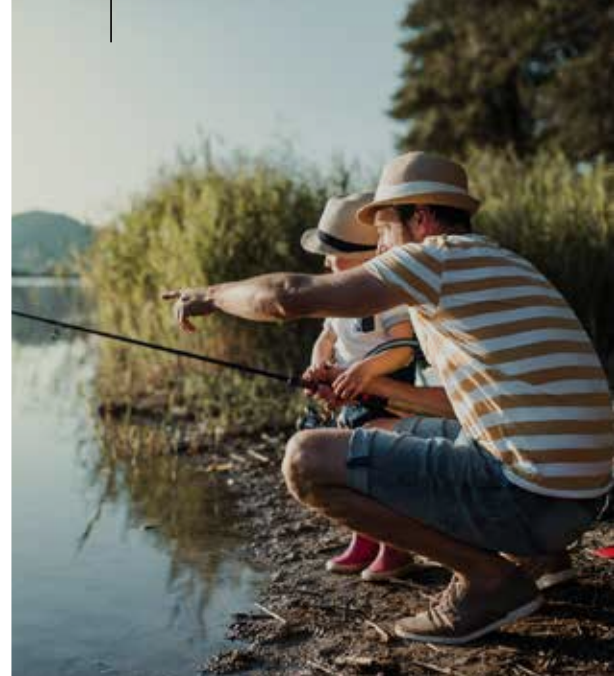
Kjeller har flere skoler, barnehager og en rekke arbeidsplasser. I Lillestrøm, like i nærheten finnes friluftsbad, kulturtilbud og svært gode shoppingmuligheter. På Kjeller bor du med nærhet til det meste.

Kjeller ligger praktisk plassert på kartet med kort vei til E6 for deg som skal nordover mot Gardermoen eller vestover mot hovedstaden. Tar du toget fra Lillestrøm er du på Oslo S på kun 11 minutter.

**Her har du alt du trenger!**

Retten utenfor ligger det vakre kulturlandskapet som inviterer til lek og trivelige turer.

For deg som liker å fiske, er det gode muligheter i Nitelva som renner sakte forbi.



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

Hva med å forsøke deg på et par slag på golfbanen på Lillestrøm Golfklubb.

Nylendlia ski og aktivitetssenter. Anlegget består av flere bakker med forskjellige vanskelighetsgrader og én heis (t-krok). Bakken er perfekt for nybegynnere.

Kjeller Flydag - årlig arrangement på Kjeller flyplass som ligger like ved. Flott å se på for liten og stor.



- men samtidig sentralt

I Lillestrøm, kun 2,5 km unna, finner du et stort utvalg av cafeer, restauranter, spisesteder og forretninger.

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. Kjeller ligger praktisk plassert i forhold til en rekke arbeidsplasser.





Velkommen inn



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

## Hyggelig atmosfære i Elvenglia



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

# Boligene

SALGSTRINN 1 - 12 NYE BOLIGER

Ved utvikling av boligene har vi hatt fokus på å skape et åpent og luftig uttrykk som gir den ekstra gode hjemmefølelsen.

Stig inn i ditt helt nye rekkehus i Elvenglia. Åpne og luftige rom med moderne uttrykk og smarte løsninger. Her tror vi du straks vil finne den gode hjemmefølelsen.

Kjøkkenet, som ofte er hjemmets hjerte, får lekker lys innredning levert av en norsk kvalitetsprodusent. Alle hvitevarer er inkludert og det leveres lys under overskapene, som er både innbydende og praktisk, og komfyrvakt for sikkerhets skyld.

Badene får innredning med heldekkende servantrapp og underskap med elegante skuffer i høyglans hvit, og speil med lysstripe og bryter. Om man ønsker, kan det leveres badekar mot tillegg i pris. Toalettet

er vegghengt, noe som gjør rengjøring til en lek. Alle bad får keramiske fliser i lyse toner, og med en nedsenket sone med fliser i 10x10 cm i dusjen.

Her blir det godt å starte en ny dag. Alt nytt og fresht.

Gulvene i oppholdsrom og soverom får hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett, og trappene får hvitmalte rekkverk og vanger som harmonerer med veggene i klassisk hvit.

Boligene får flotte og solrike takterrasser med en fantastisk utsikt utover det bølgende kulturlandskapet på Kjeller









Illustrasjon til inspirasjon. Illustrasjon fra annen boligtype. Kjøkken vist med tilvalg.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Store vindusflater  
slipper inn mye lys og lager god  
stemning





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon kun ment som inspirasjon. Illustrasjon viser annen boligtype.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

For de som er glad i en løpetur  
før jobb er det gode muligheter  
i nærområdet





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.

Kjøkkenet med integrerte hvitevarer leveres fra anerkjent leverandør

ELVENGLIA - 57



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon til inspirasjon.  
Illustrasjon fra annen boligtype.









Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Badekar kan bestilles som tilvalg. Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Gode drømmer og magiske  
morgener i Elvenglia









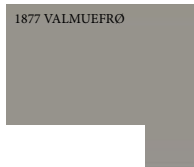
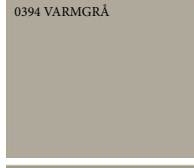
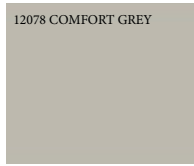
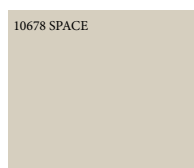
## STANDARD OG VALGMULIGHETER

ALLE BOLIGENE LEVERES MED:

- Hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett
- Kjøkken fra anerkjent leverandør med hvitevarer inkludert
- Delikate flislagte badrom
- Flislagt gang med garderobe
- Gode oppbevaringsmuligheter med innvendig og utvendig bodløsning
- Utgang til private og trivelige uteplasser
- Garasje eller carport utenfor boligen

Boligene leveres med gjennomgående god standard men det vil i en tidsbestemt periode være mulig å bestille definerte stilpakker som tilvalg i tillegg til ordinære tilvalg. Stilpakkene vil omhandle leveranse av gulv, innvendige dører og farge på vegger. Disse er under utarbeidelse og vil presenteres når tilvalgene starter. Interiørdesigner Siri Berg Jensen har bistått oss med å utvikle stilretningene for tilvalg på Elvenglia. Hun har lang erfaring med interiørdesign og fargesammensetning, og driver firmaet Sirisidé AS.

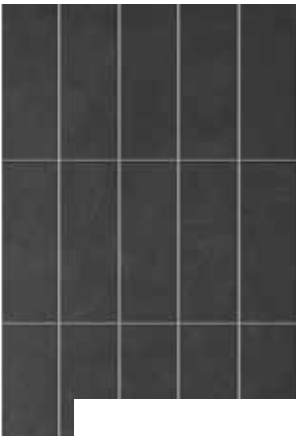
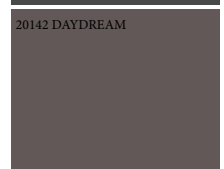
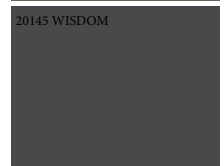
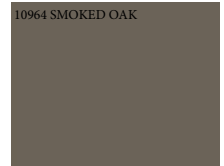
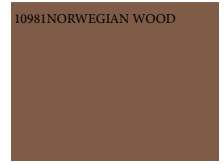
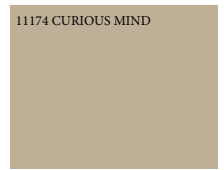
Stilartene presentert på de neste sidene er kun ment som inspirasjon.



## VENNLIG

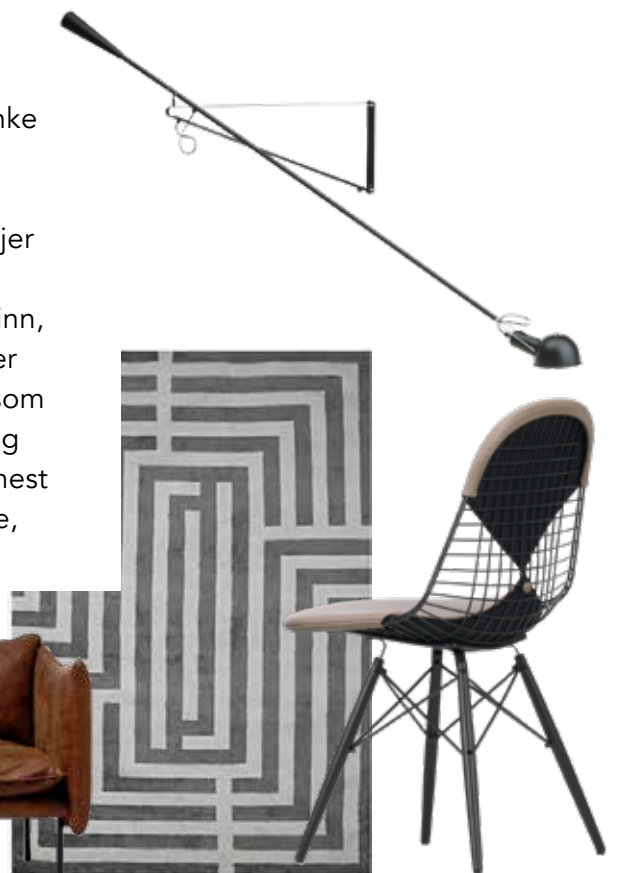
Den klassiske stilen vektlegger tradisjon, arv og godt håndverk. I en hektisk hverdag, søker vi det trygge og kjente. Rolige, duse farger i harmoni. Gjerne varmere farge-nyanser for å gi rommene et lunt preg. Her er gjerne kjøkkenet husets hjerte, der god mat og bakverk lages fra bunnen og familie og venner kan samles. Detaljer som profilerte kjøkkenfronter, nagler i stoler og luftige gardiner. Klassiske møbler, med vekt på god størrelse og komfort. Lyse eikegulv og hvitmalt dører.





# VERDENSVANT

Vi henter inspirasjon fra storbyen og tør å tenke utenfor boksen når det gjelder fargevalg og sammensetning av møbler. Interiøret har et noe maskulint og kubistisk preg. Stramme linjer og mørke farger på innredning, tåler bruk av mørkere farger også på vegger. Detaljer i skinn, gjerne i stoler og sofaer. Mørke plomme-farger står i kontrast og harmoni til varmere farger som oker og bruntoner. Sofistikert og stilsikkert, og sannsynligvis den retningen som skiller seg mest fra den klassiske. Dører kan gjerne være sorte, med detaljer i mørk bronse.



10679 WASHED LINEN

10683 CASHMERE

1145 BAND STONE

5452 NORDIC BREEZE

5030 ST. PAULS BLUE



Foto: Jotun



## FORANKRET

Den nordiske stilen er godt forankret og noe vi lett kan identifisere oss med. Vi kan kjenne igjen blåtonene fra hav og vinterlandskap. De varme jordtonene skaper en lun kontrast og kan få oss til å tenke på varme svaberg, jorder og åkerlandskap. Her er det gjerne mye bruk av tre, i møbler og gjerne også i kjøkkeninnredningen. Skandinaviske møbler og design-klassikere går igjen i møbelvalg. Den nordiske stilen har lenge vært preget av hvitt og grått. Nå tør vi bruke farger i mye større grad, og disse fargene er kjente og kjære for oss som bor i nord.



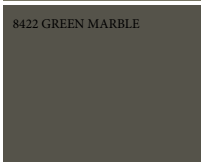
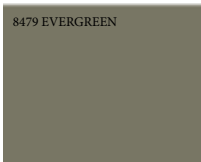
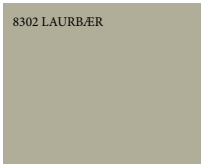


Foto: Jotun



Foto: HAY

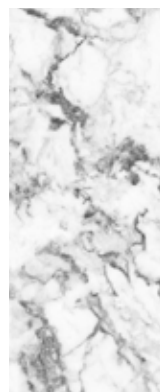


Foto: Jotun



Foto: Jotun

## NATURLIG

Inspirert av naturen. Behagelige grøntoner benyttes sammen med varme, støvete røde og rosa toner. Det handler om å ta naturen inn, og planter myker opp interiøret og tilfører energi. Naturstein som marmor, bidrar til spennende flater og en naturlig, ekte følelse. Interiøret kan være en miks av vintage og nytt, og skaper særpreg. Bruk av farge i møbler og kontraster i stoffer og materialer, som en grønn veloursofa til et bord i marmor. Et gulv lagt i fiskeben, bygger oppunder den organiske stilen, og det kan gjerne ha en mer kulørt farge enn i den klassiske stilen.





Johannes og Ida starter familielivet på Kjeller.

## På Kjeller bor du tett på det meste: – Veldig familievennlig

Drømmeutsikt og kort reisevei til både Oslo, Lillestrøm og Gardermoen. Kjeller er både familievennlig og praktisk.

– Det passet veldig fint med de preferansene vi hadde, vi så at området var enkelt og praktisk med tanke på å komme seg til Oslo, sier Ida Pettersen.

Hun og samboer Johannes er begge opprinnelig fra Romerike, men bodde i Oslo. Da tankene om å stifte familie meldte seg var det naturlig å se tilbake mot hjemområdet. Både for å komme nærmere familie og for å få større plass.

– Vi flyttet til Kjeller i fjor og trives her. Det er en annerledes hverdag enn bylivet, men man er jo på ulike stadier i livet og har andre ting man setter pris på. Her er det kort vei til turmuligheter og mye roligere, sier Ida.

Paret jobber i Asker og Oslo, så rask og enkel reisevei var viktige preferanser da de så etter ny bolig. Fra Kjeller er veien kort til Olavsgård og E6,

der det går buss mange ganger i timen til Oslo i rushtiden. Det går også buss til Lillestrøm stasjon, der toget tar 10 minutter til Oslo S.

Med kort vei til Lillestrøm Stasjon er det enkelt å pendle til Oslo.

– Jeg pleier å sykle til stasjonen og ta toget derfra, det er det aller raskeste, sier Ida.

Med en ny hverdag og kommende småbarnsliv passer det fint med naboer i samme situasjon. Det er mye småbarnsfamilier på Kjeller, og området er godt tilrettelagt for det. Flere barnehager er innenfor gangavstand, og barneskolen er et steinkast unna.

– Det er mange barnefamilier og folk på vår alder her. Det blir et aktivt liv ute, og man blir godt kjent med naboene. Folk stiller opp, og det er et sosialt nabolag, sier Ida.



– Med en ny hverdag og kommende småbarnsliv passer det fint med naboer i samme situasjon.

#### NYE BOLIGER

Det nye boligområdet begynner å bli godt etablert på Kjeller, og det er også flere prosjekter på gang. Elvenglia får praktiske og fine boliger med flott utsikt.

#### NÅ KOMMER ELVENGLIA FOR SALG

– Dette er boliger for den samme målgruppa som resten av området. Det er gjerne familier i etableringsfasen, som ønsker å flytte fra leilighet til hus, sier Ingebjørg.

Husene i Elvenglia utnytter det skrånende terrenget og bygges over flere etasjer, slik at alle kan nyte den flotte utsikten. Boligene leveres nøkkelferdige, med hvitevarepakke, garasje eller carport, flotte takterrasser, ferdigplen og asfaltert oppkjørsel. Alle boliger får den gode Bakke-standarden, og du kan også få ulike stilpakker og mange tilvalgsmuligheter så du får akkurat den boligen du ønsker deg. Her er det bare å flytte rett inn! Eksteriøret er også gjennomtenkt, og får den kjente Bakke-stilen med funksjonell preg.

– Mange faller for nettopp eksteriøret og synes husene er veldig fine. De er tiltalende å se på, og er praktisk bygget med åpne løsninger inne, sier Ingebjørg.

Salgsstart på Elvenglia blir i løpet av sommeren, og er du tidlig ute kan du velge akkurat den boligen du drømmer om. Fordelene ved å kjøpe ny bolig er mange, og først og fremst så starter man på helt blanke ark. Du får 5 år garanti, og en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Ved kjøp av helt nytt trenger du heller ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år.

#### AKTIVT BYLIV

Mange som flytter til Nedre Romerike og Kjeller har gjerne en tilknytning til området, men stadig

flere fra Oslo ser også gleden av å komme seg litt ut av bykjernen.

– Mange velger denne retningen nå fremfor vestover, fordi man også får tilknytningen til Gardermoen. Dessuten er prisnivået fortsatt en del lavere her enn i Oslo, sier Ingebjørg.

Med rask vei til Oslo og et stadig voksende Lillestrøm har man alt man trenger innenfor rekkevidde. Kultur- og restauranttilbudet i Lillestrøm er bra, og det er kort vei til butikker. Strømmen Storsenter er også bare 10 minutter unna, med et av Norges største utvalg i butikker.

– Dette er et område som vil vokse og bli et byområde som er nært knyttet til Oslo. Det bygges mye, så tilbudet av butikker og tjenester kommer bare til å øke. Det ser vi allerede. Det er mange planer i Lillestrøm kommune, og det utvides i alle retninger, sier Ingebjørg.



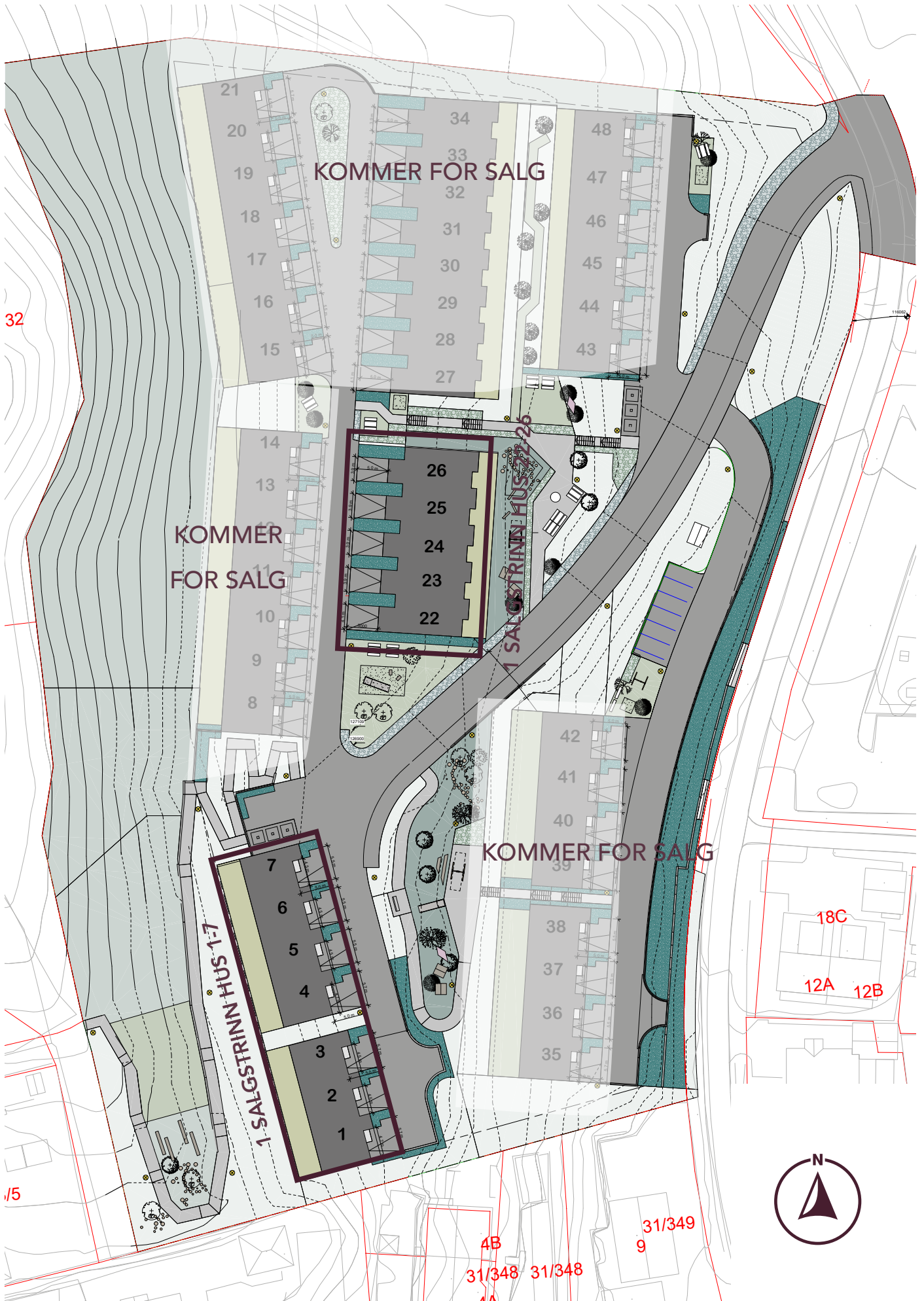
Meglere for Elvenglia: Ingebjørg Katrin Halle og Tom-Richard Seim i Privatmegleren, her på takterrassen til en bolig i Eikelundveien.





# Tekniske tegninger

# Utomhusplan



























ELVENGLIA - 76

32

1/5



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

|   |                         |   |                    |
|---|-------------------------|---|--------------------|
|  | Eng                     |  | Koter nye          |
|  | Plen                    |  | Koter eksisterende |
|  | Naturmark - eng og bark |  | Belysningsmast     |
|  | Eksisterende naturmark  |  | Benkbord           |
|  | Privat uteareal         |  | Tre/Busktré        |
|  | Busk/klatreplante       |  | Tre/Busktré        |
|  | Asfalt                  |  | Tre/Busktré        |
|  | Grus                    |  | Tre/Busktré        |
|  | Regnbed                 |  | Tre/Busktré        |
|  | Grøft                   |  | Tre/Busktré        |
|  | Betong                  |  | Tre/Busktré        |
|  | Mur                     |  | Tre/Busktré        |

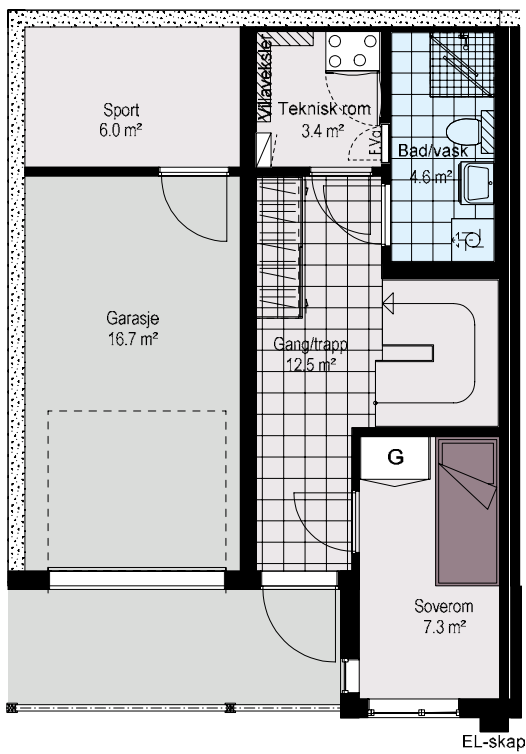
Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. Denne er ment som et utkast til endelig situasjonsplan. Det blir endringer iht seksjonering og detaljprosjektering som f.eks utearealer, støttemurer, fellesareal, beplantning etc.

Vi tar forbehold om at gatenavn og områdenavn kan endres.

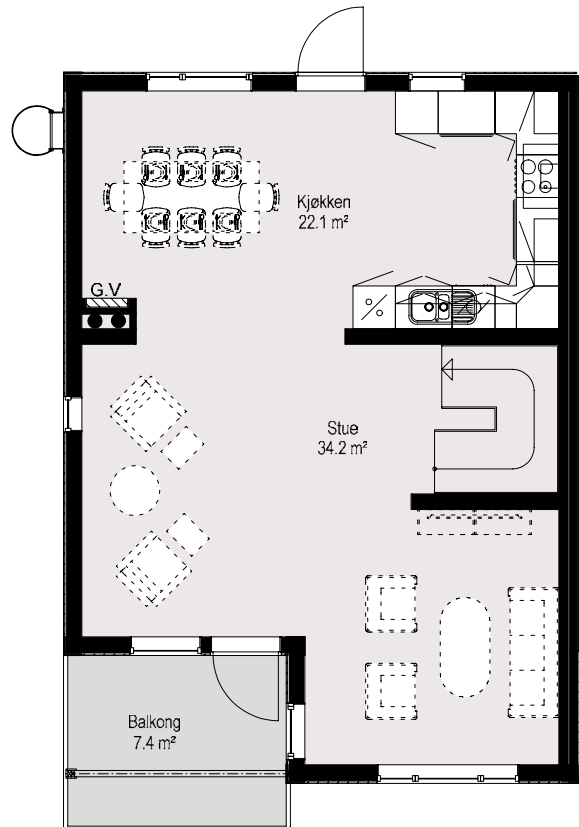
# Hus 1

BRA bolig = 177,6m<sup>2</sup>

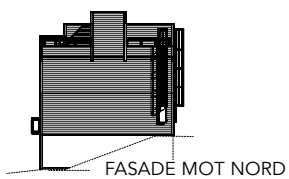
P-rom = 148,6m<sup>2</sup>



1. ETASJE



2. ETASJE



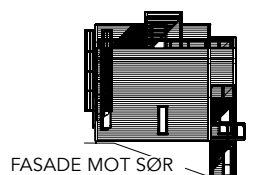
FASADE MOT NORD



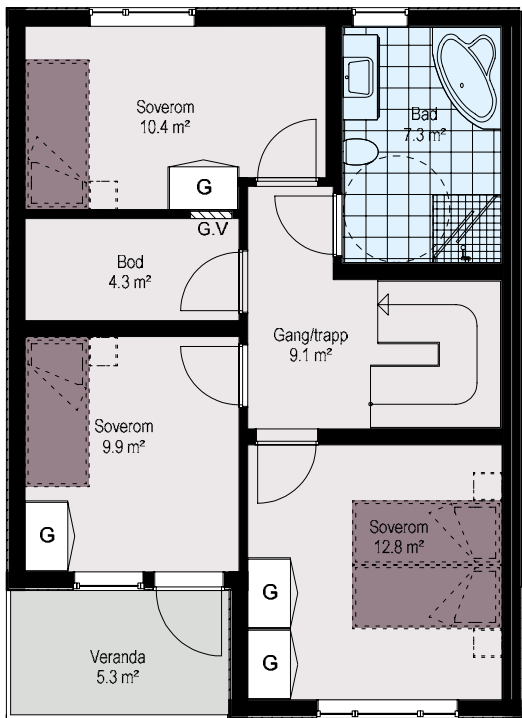
FASADE MOT VEST



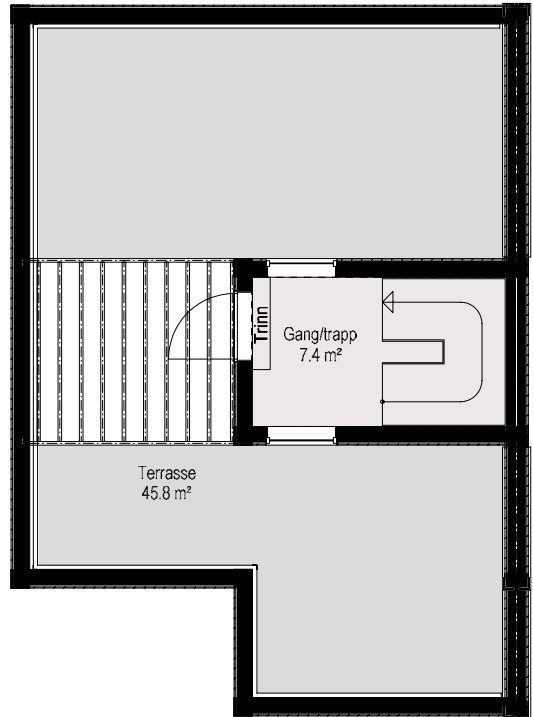
FASADE MOT ØST



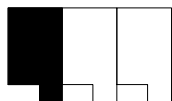
FASADE MOT SØR



3. ETASJE



TAKPLAN



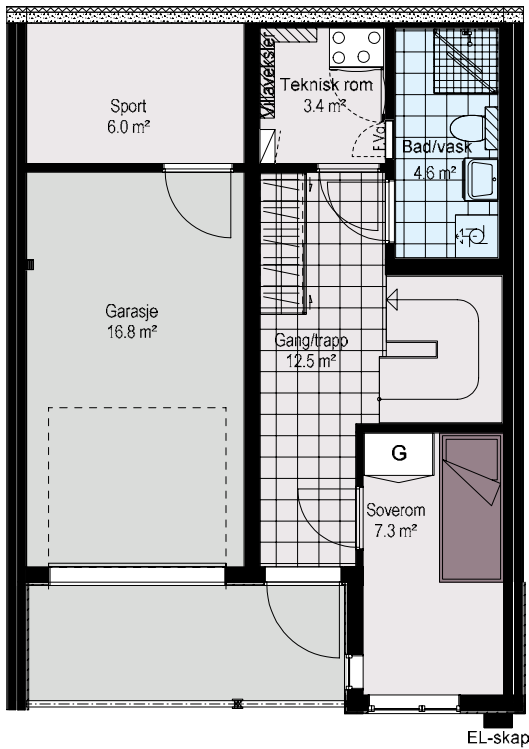
A1 A2 A3



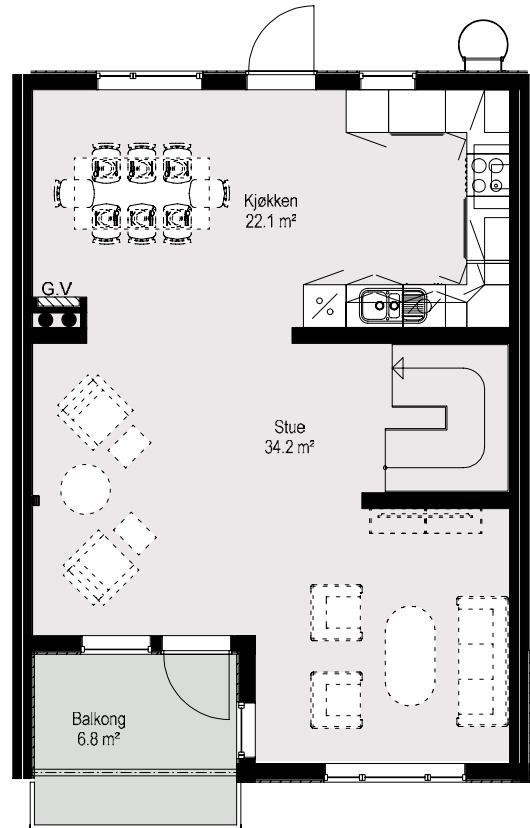
# Hus 2

BRA bolig = 177,9

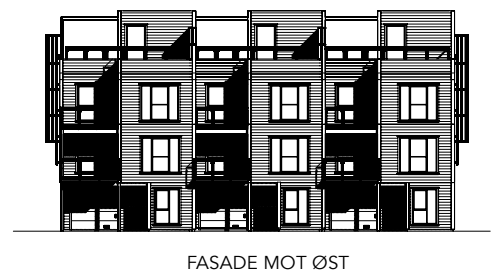
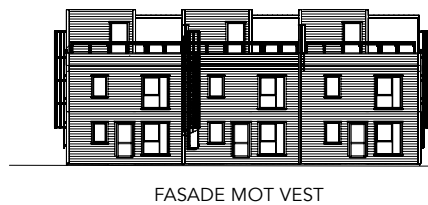
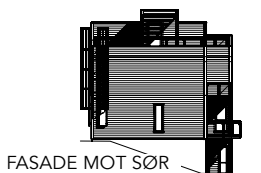
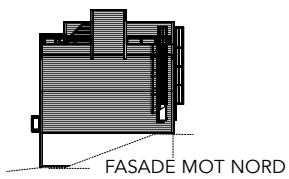
P-rom = 148,6m<sup>2</sup>



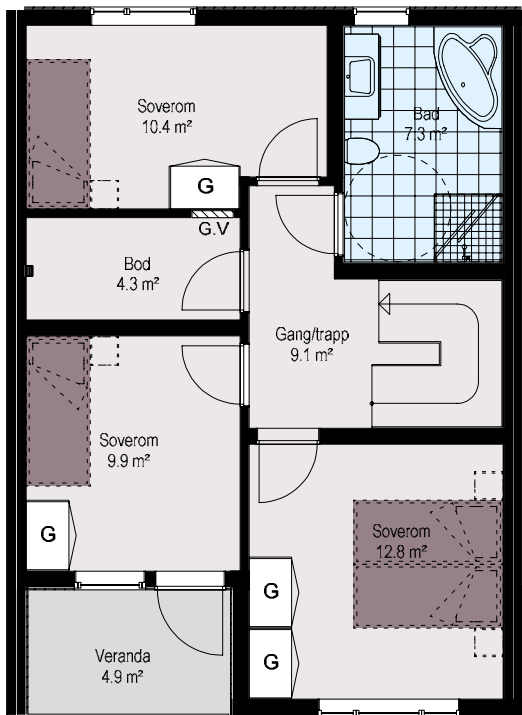
1. ETASJE



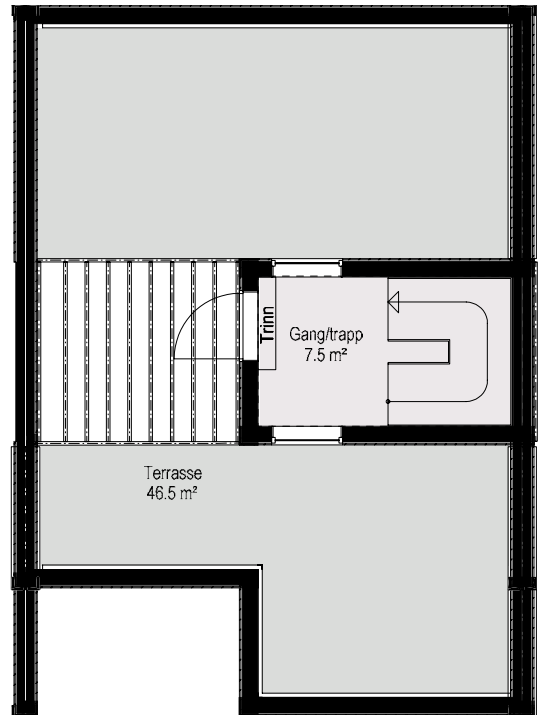
2. ETASJE



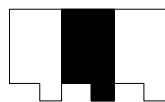




3. ETASJE



TAKPLAN



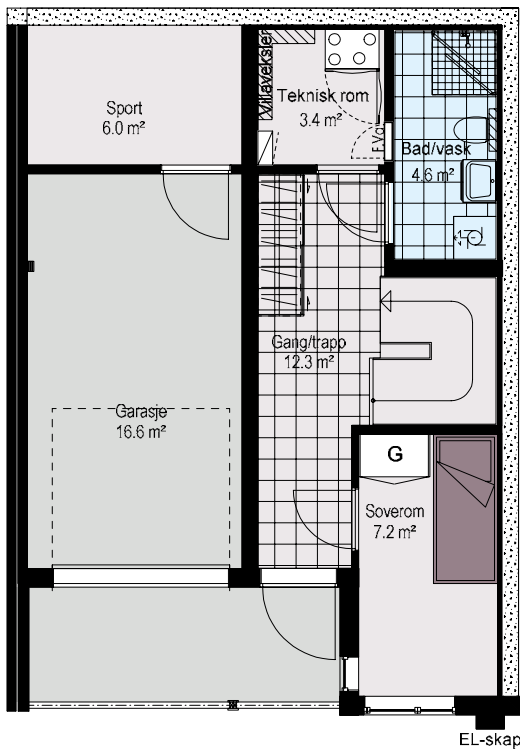
A1 A2 A3



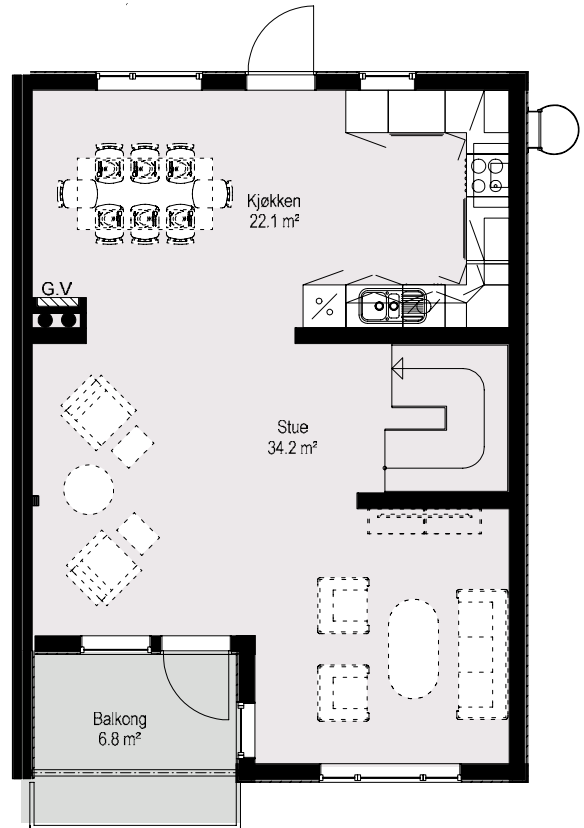
# Hus 3

BRA bolig = 177,3m<sup>2</sup>

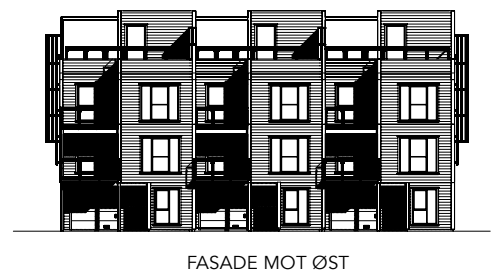
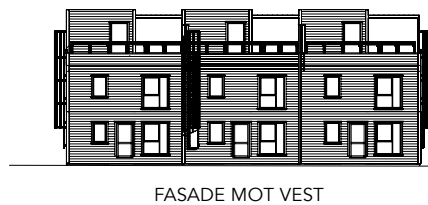
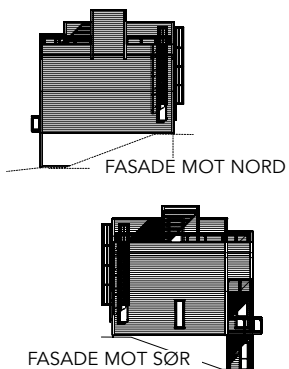
P-rom = 148,3m<sup>2</sup>

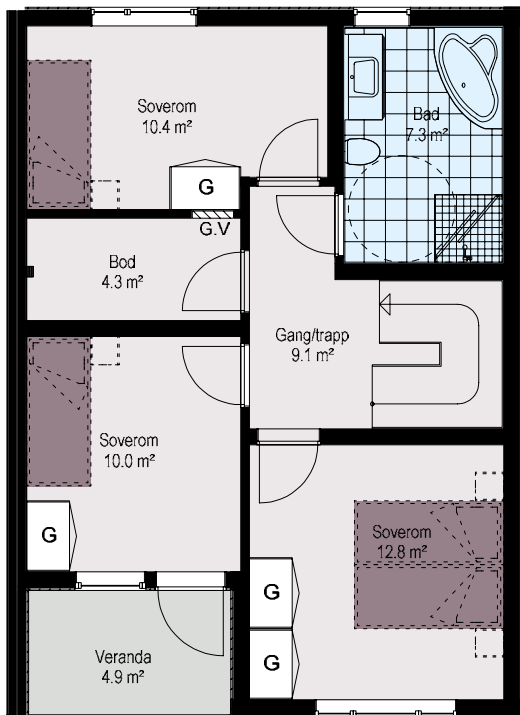


1. ETASJE

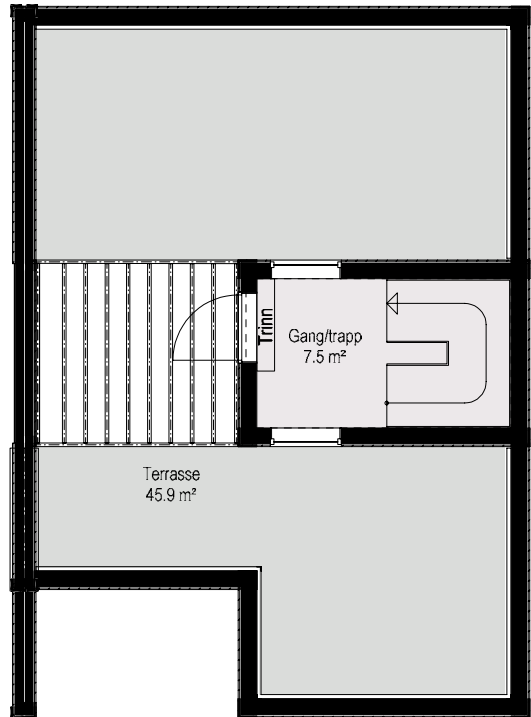


2. ETASJE

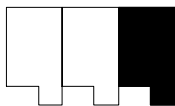




3. ETASJE



TAKPLAN



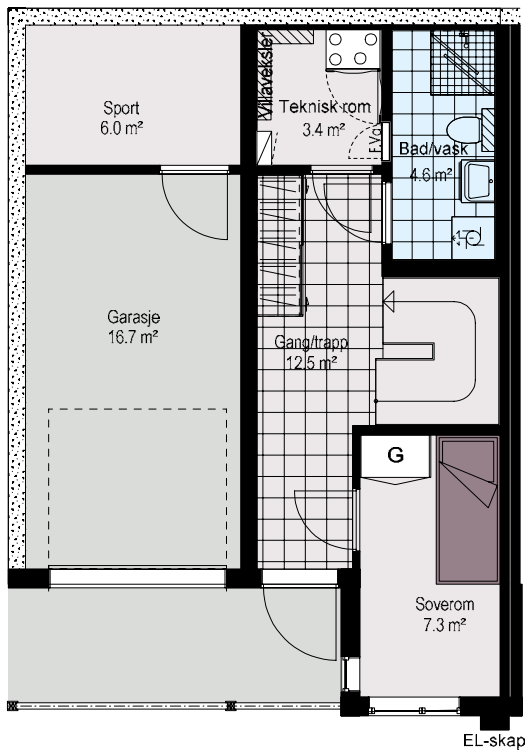
A1 A2 A3



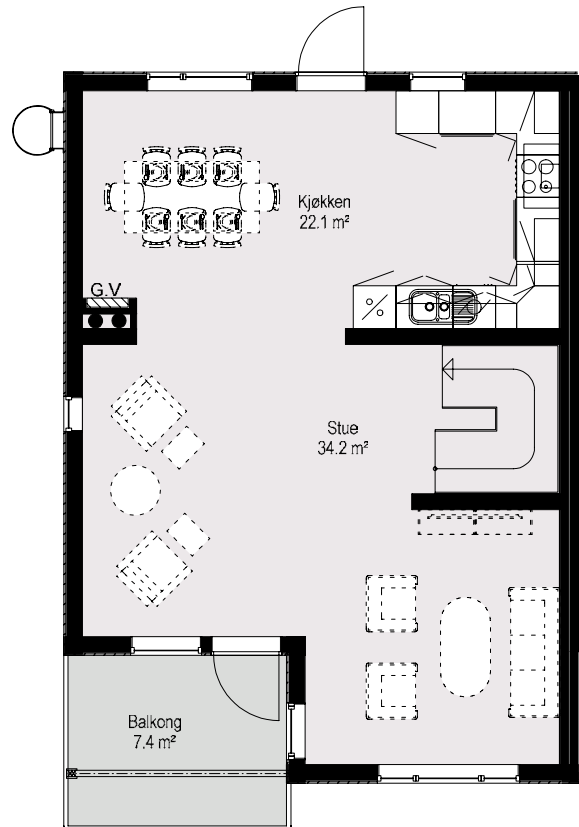
# Hus 4

BRA bolig = 177,6m<sup>2</sup>

P-rom = 148,6m<sup>2</sup>

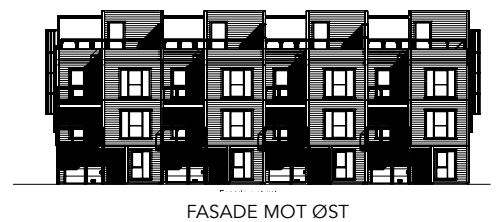
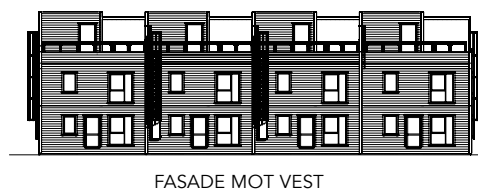
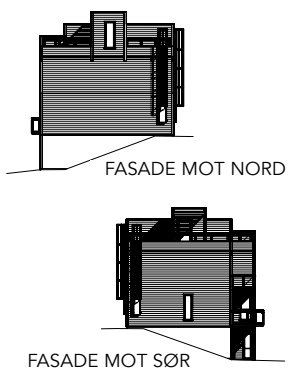


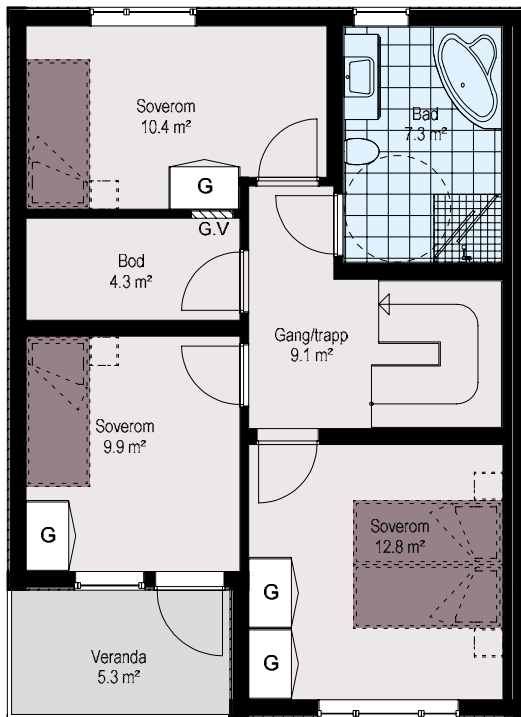
1. ETASJE



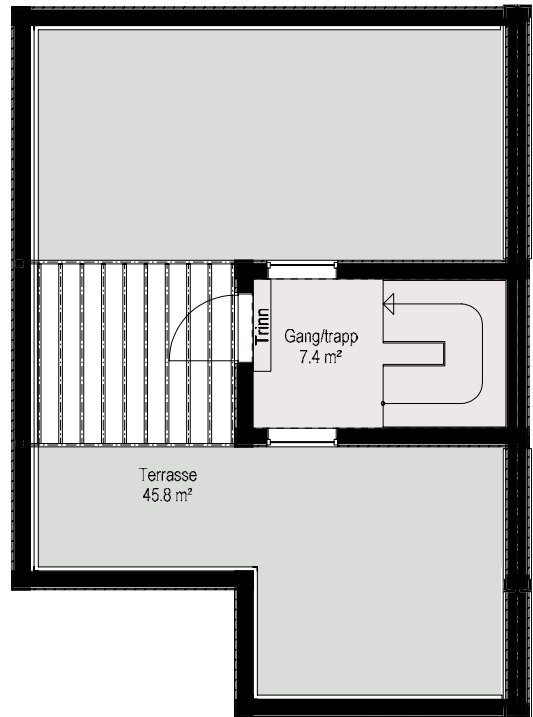
2. ETASJE

ELVENGLIA - 84

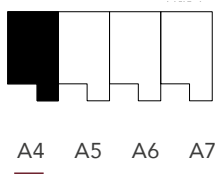




3. ETASJE



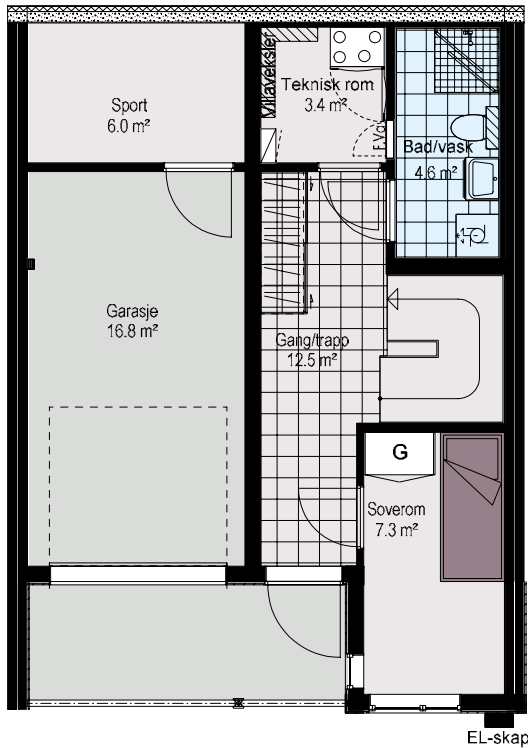
TAKPLAN



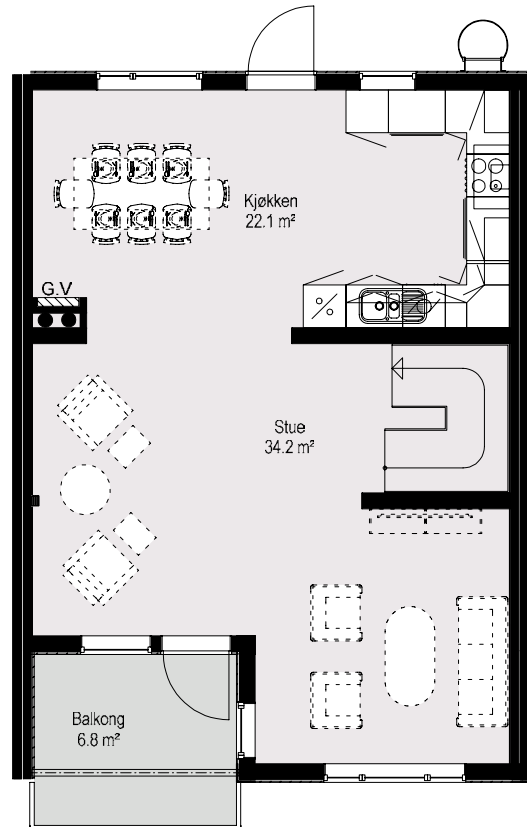
# Hus 5, 6

BRA bolig = 177,9m<sup>2</sup>

P-rom = 148,6m<sup>2</sup>

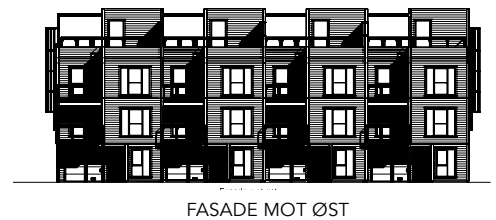
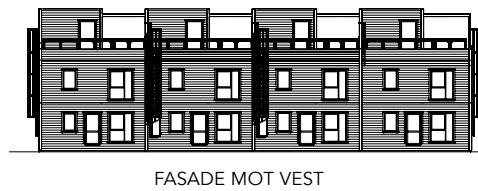
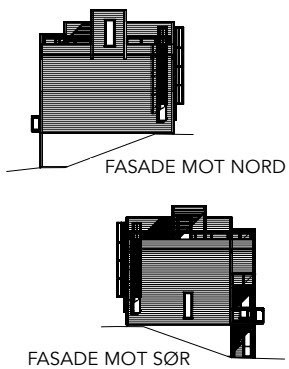


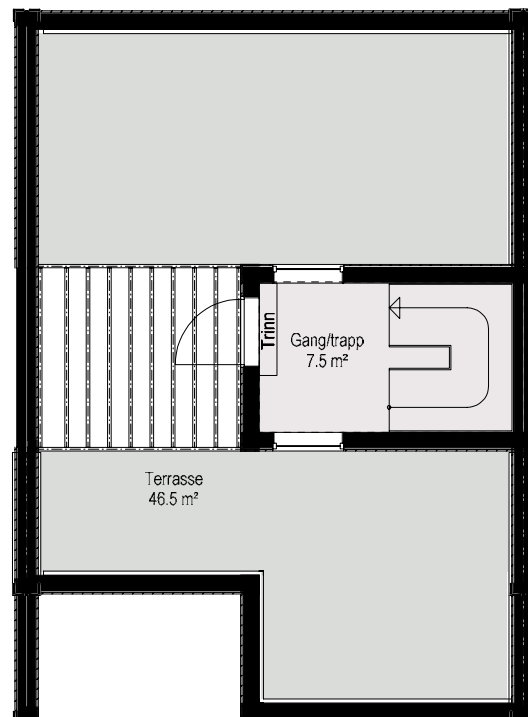
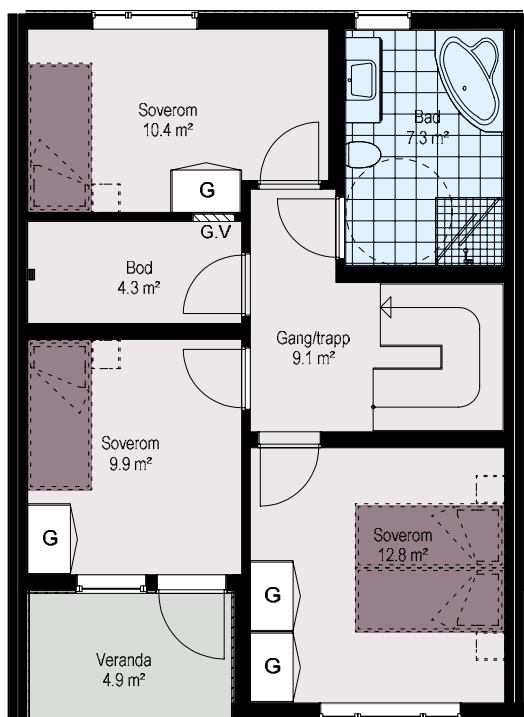
1. ETASJE



2. ETASJE

ELVENGLIA - 86





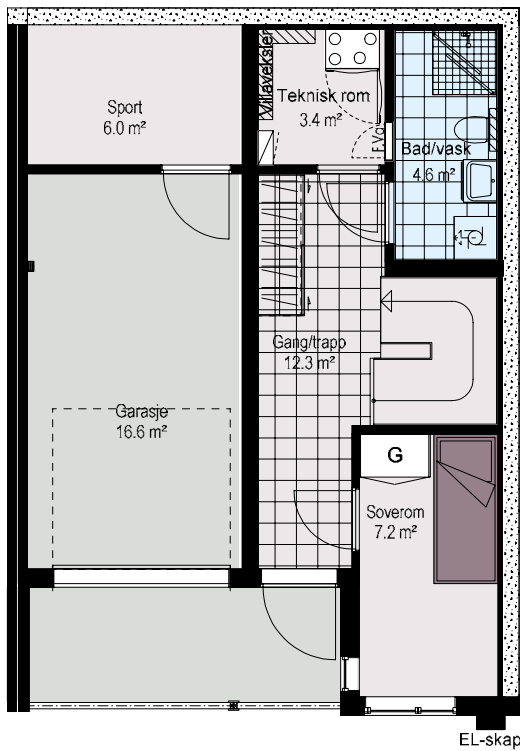
A4 A5 A6 A7



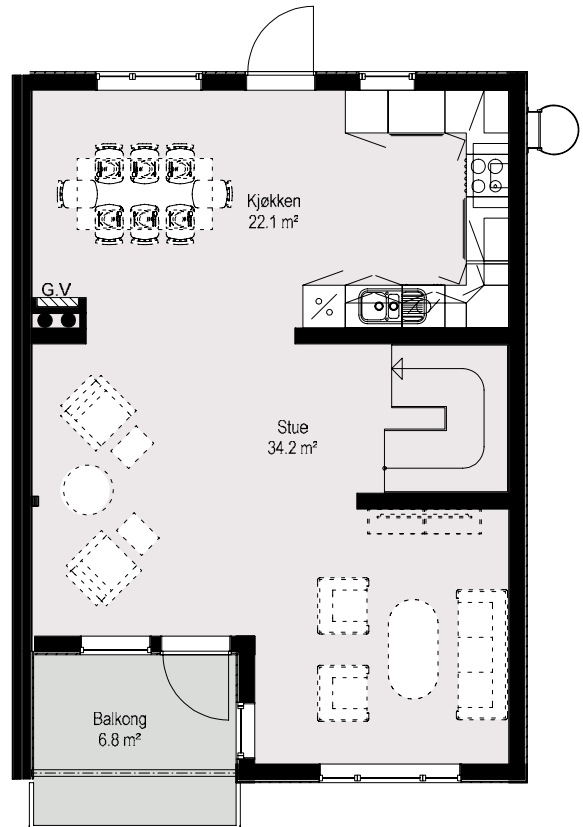
# Hus 7

BRA bolig = 177,3m<sup>2</sup>

P-rom = 148,3m<sup>2</sup>

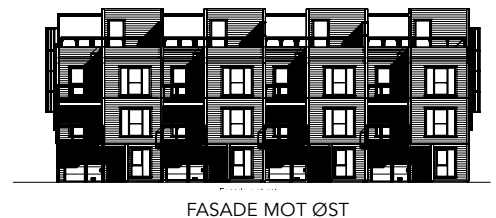
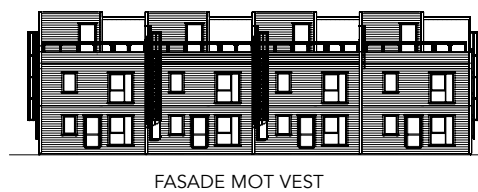
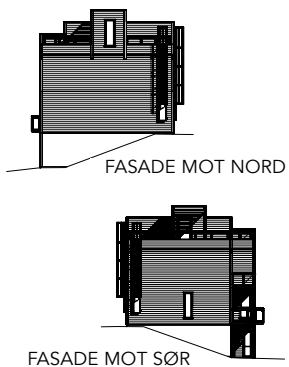


1. ETASJE

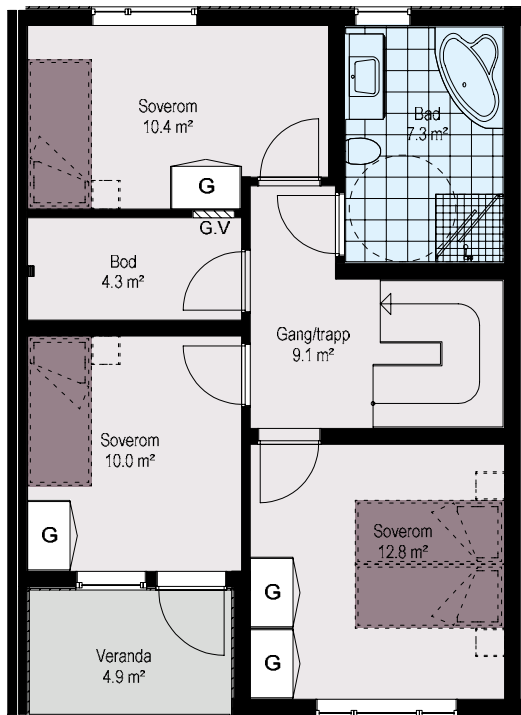


2. ETASJE

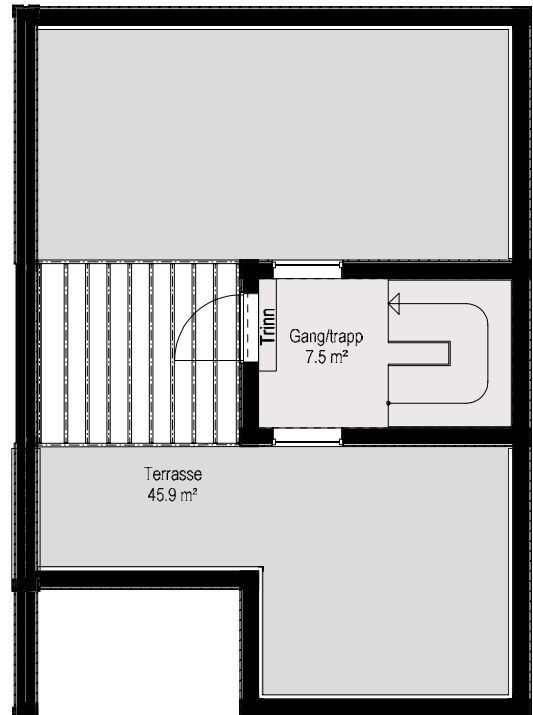
ELVENGLIA - 88



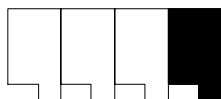




3. ETASJE



TAKPLAN



A4 A5 A6 A7



To boligmodeller å velge  
mellom i Elvenglia

Velg mellom  
tre eller fire etasjer/plan

# Hus 22

BRA = 126,7 m<sup>2</sup>

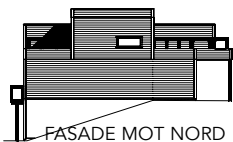
P-rom = 109.4 m<sup>2</sup>



1. ETASJE

2. ETASJE

3. ETASJE

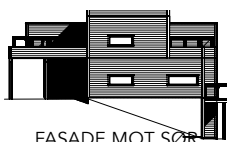


FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

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



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



22 23 24 25 26

# Hus 23, 24, 25

BRA = 127,3 m<sup>2</sup>

P-rom = 110 m<sup>2</sup>

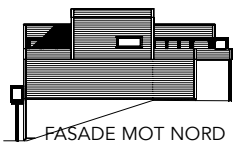
ELVENGLIA - 92



1. ETASJE

2. ETASJE

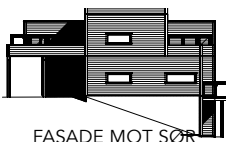
3. ETASJE



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



22 23 24 25 26

# Hus 26

BRA = 126,9 m<sup>2</sup>

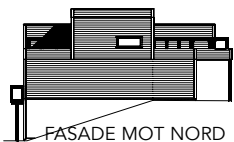
P-rom = 109,3 m<sup>2</sup>



1. ETASJE

2. ETASJE

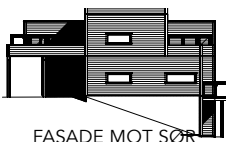
3. ETASJE



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

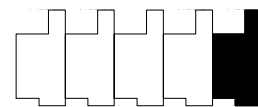


FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

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



22 23 24 25 26

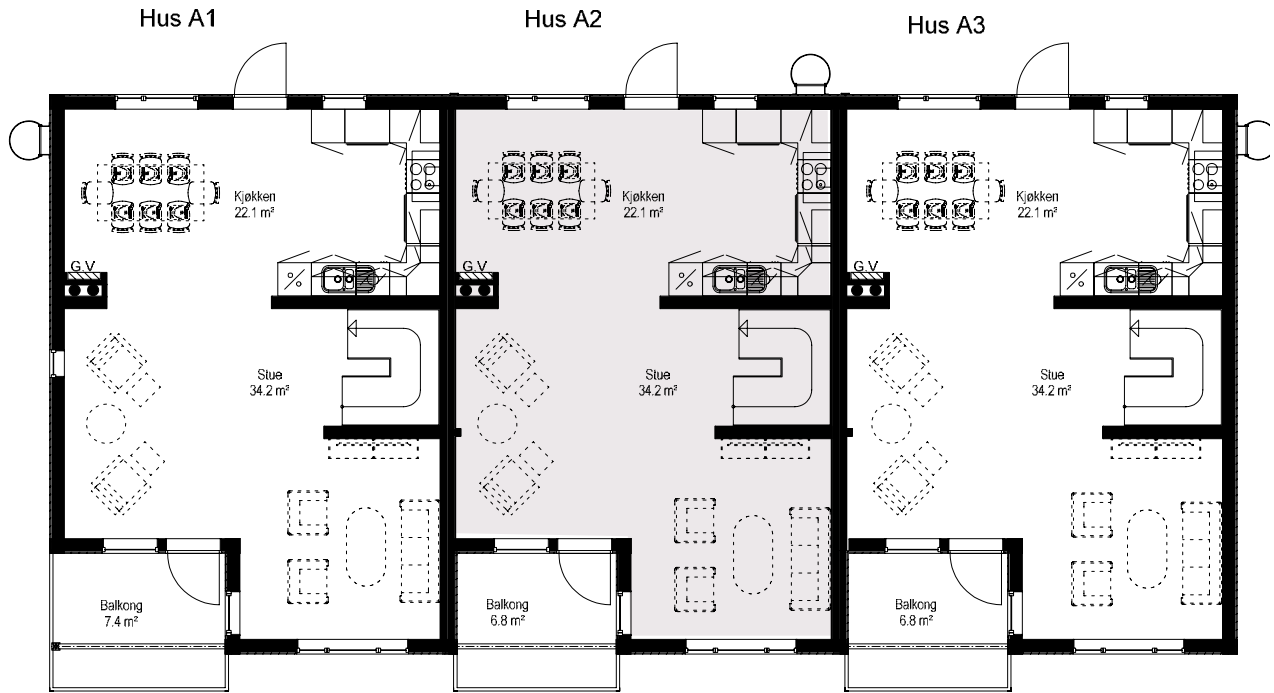


Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

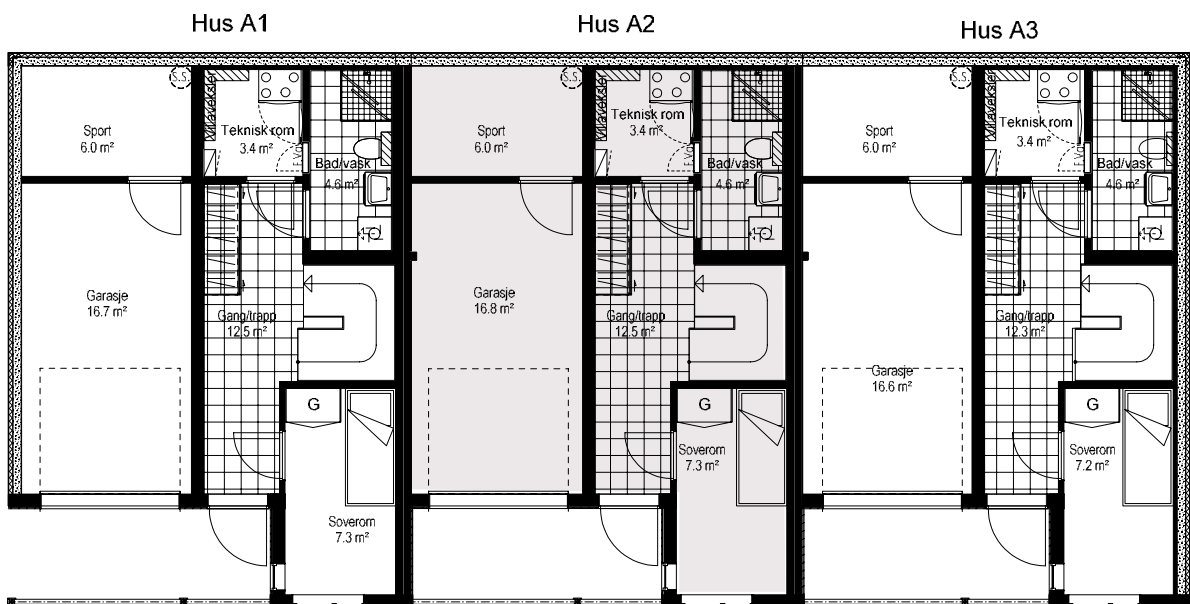


# Etasjeplaner A1-A3

BOLIGER FOR SALG SALGSTRINN 1:



2. ETASJE



1. ETASJE





4. ETASJE



3. ETASJE

# Etasjeplaner A4-A7

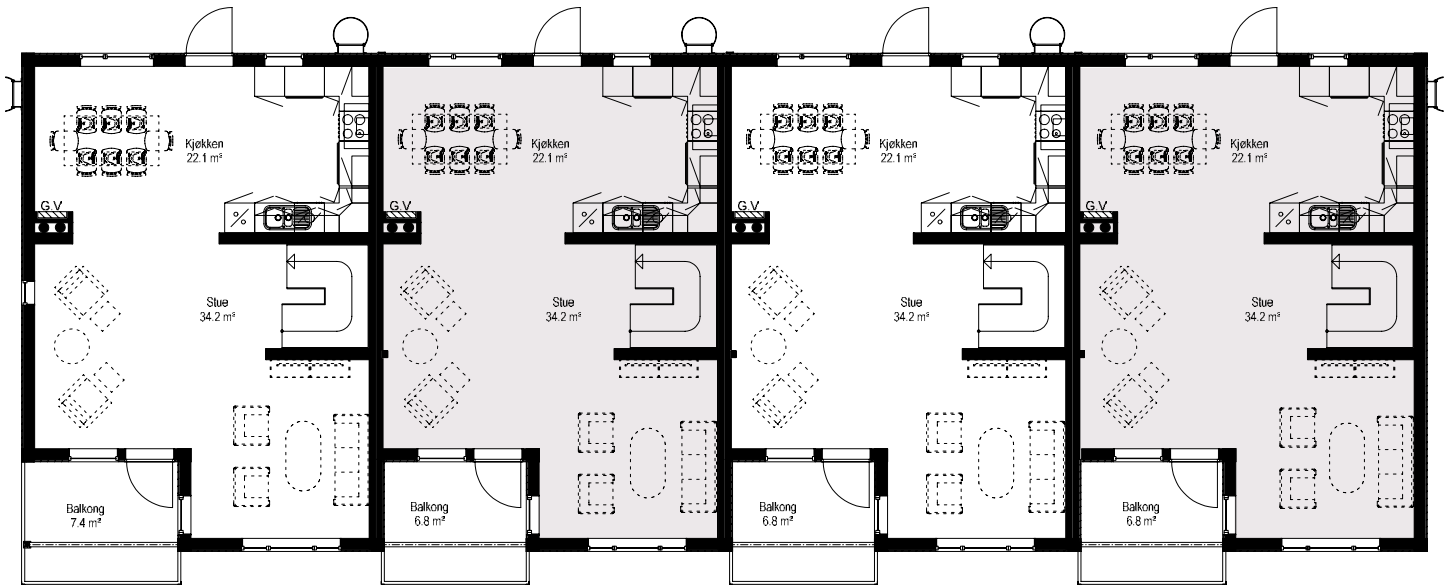
BOLIGER FOR SALG SALGSTRINN 1:

Hus A4

Hus A5

Hus A6

Hus A7



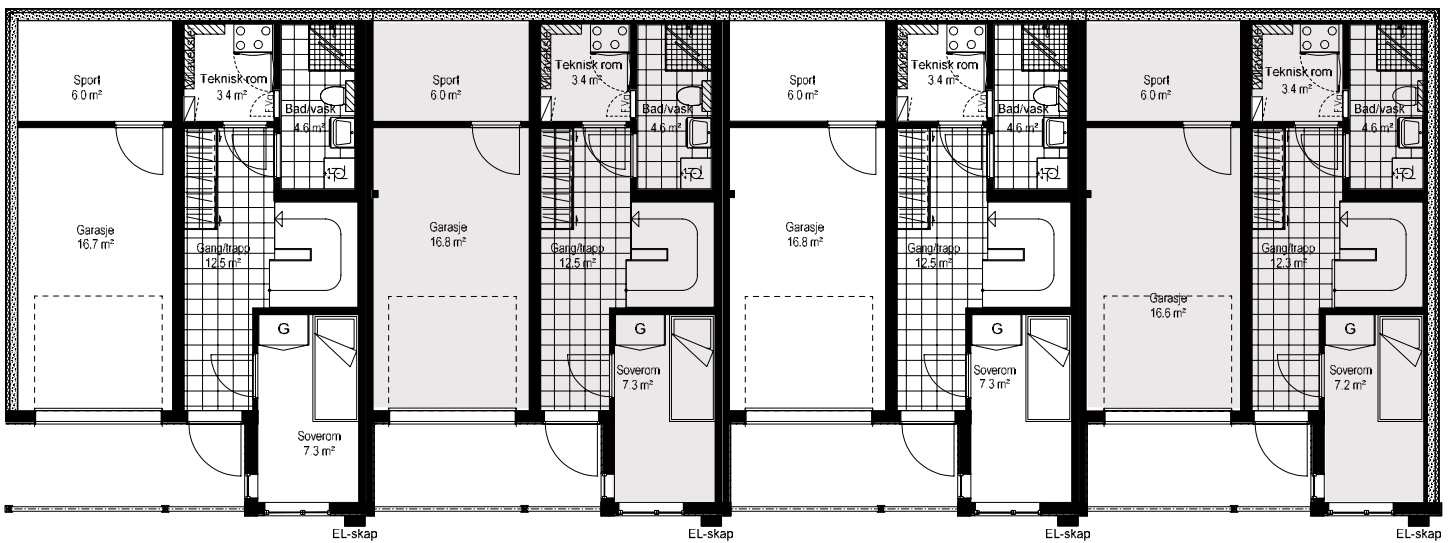
2. ETASJE

Hus A4

Hus A5

Hus A6

Hus A7



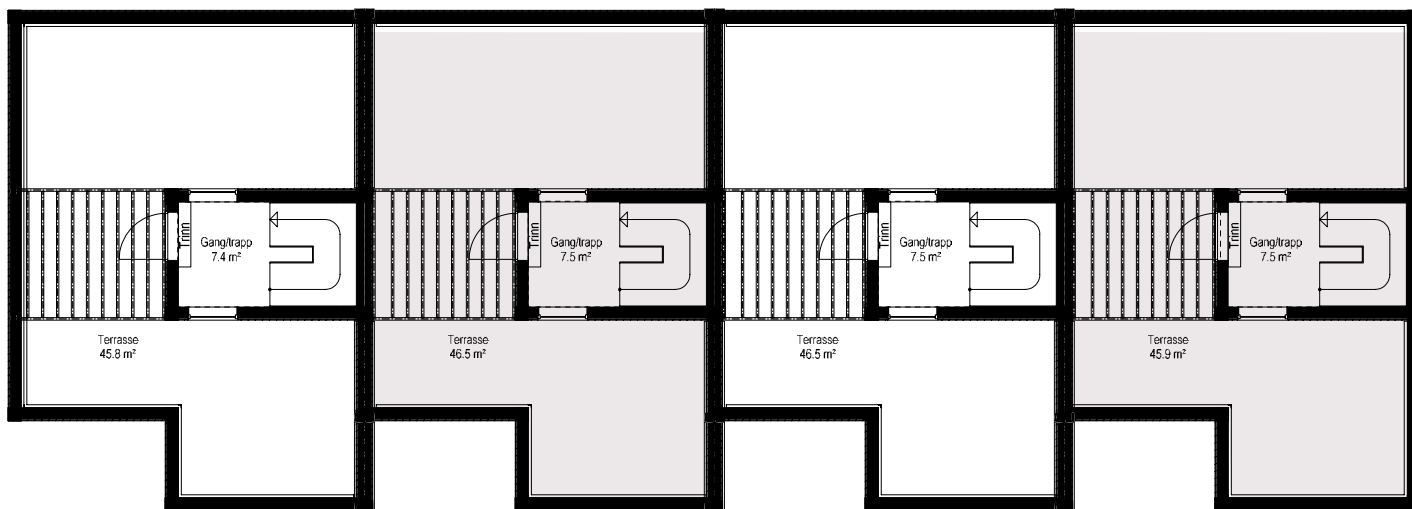
1. ETASJE

Hus A4

Hus A5

Hus A6

Hus A7



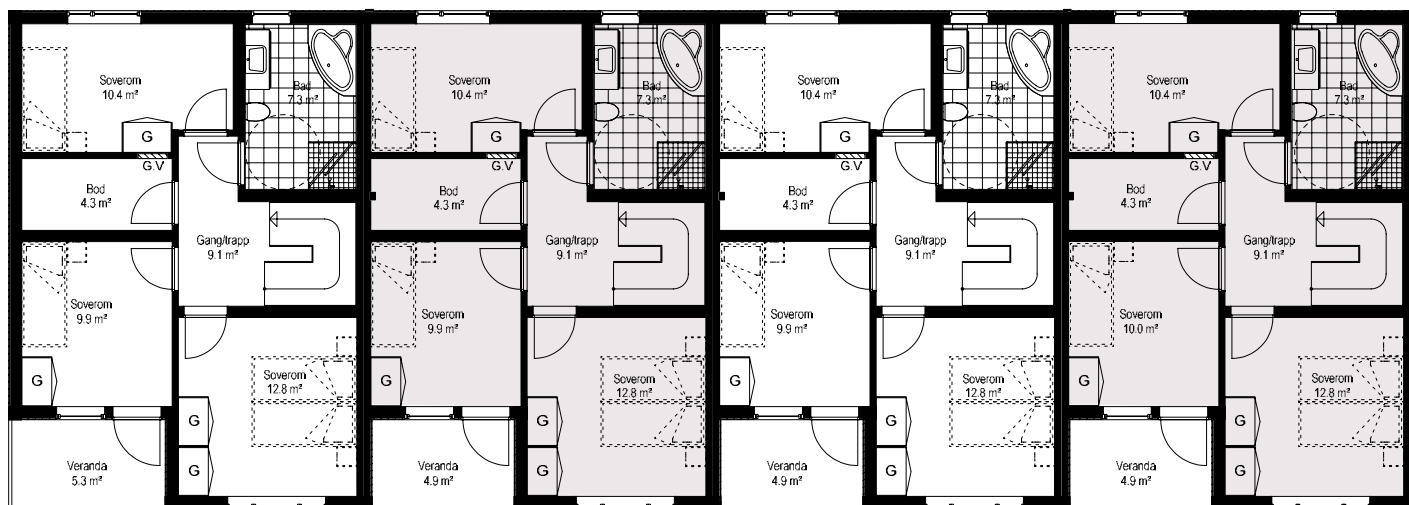
4. ETASJE

Hus A4

Hus A5

Hus A6

Hus A7



3. ETASJE

# Etasjeplaner 22-26

BOLIGER FOR SALG SALGSTRINN 1:

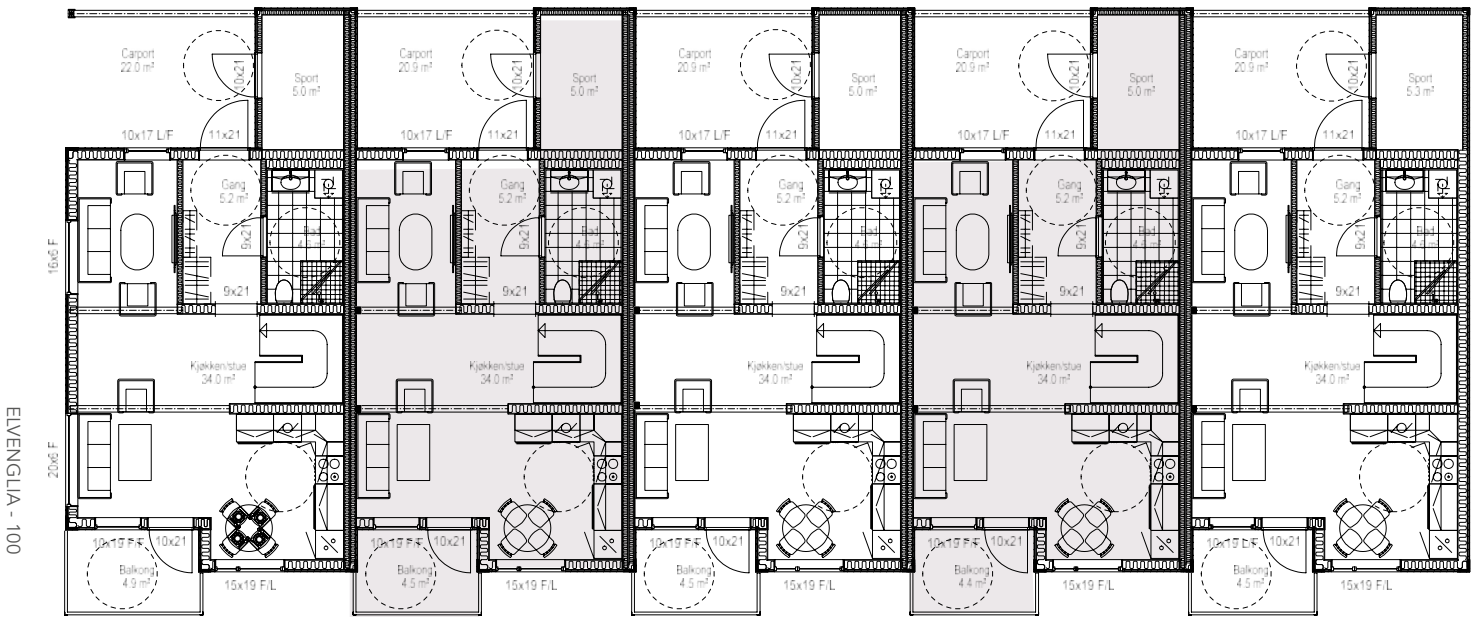
Hus B 22

Hus B 23

Hus B 24

Hus B 25

Hus B 26



## 2. ETASJE

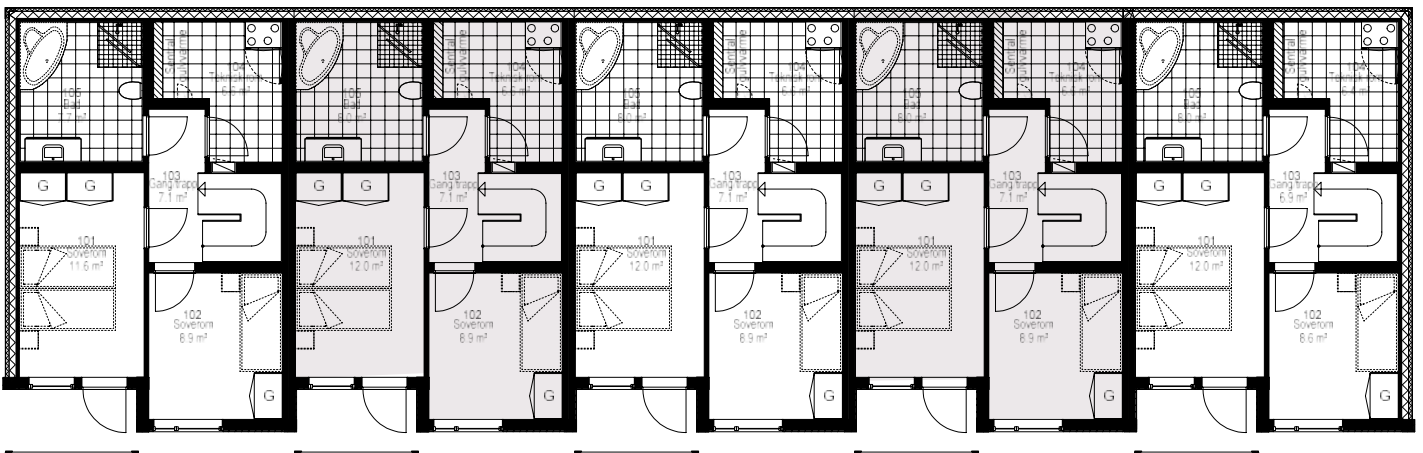
Hus B 22

Hus B 23

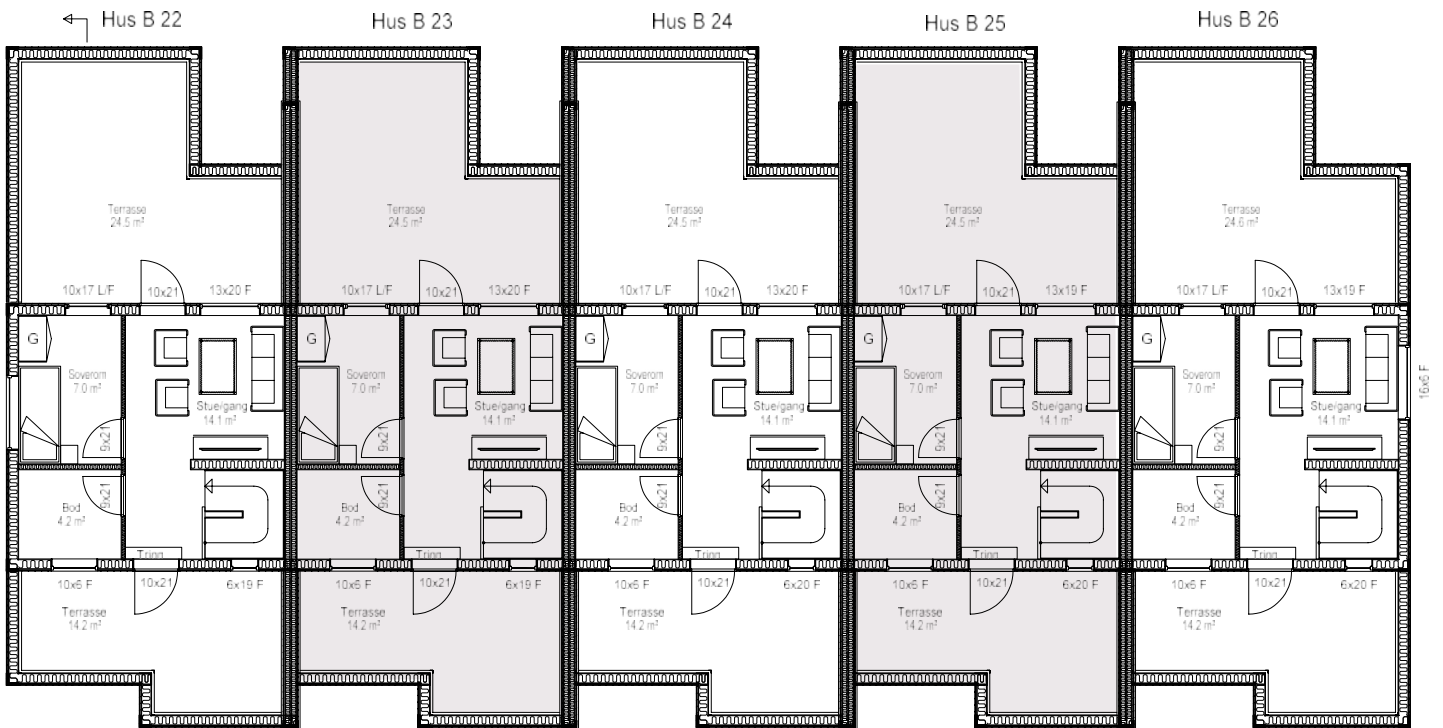
Hus B 24

Hus B 25

Hus B 26



## 1. ETASJE



### 3. ETASJE





# Å kjøpe nytt - kjøpsprosess





# Vær smart – tenk nytt

## FORDELER MED NY BOLIG

### 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 ny bolig framfor brukt 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. 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.

### DET ER ALLTID SMART Å STARTE MED BLANKE ARK

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

*Gjør deg kjent med kjøpsprosessen fra signering til tiden etter innflytting.*

## KJØPSPROSESS

Skjema for avtale om kjøp kan leveres megler, scannes og sendes inn på epost eller sendes med MMS, eller gjennom digital budgivning på hjemmesiden.

## KONTRAKTEN

Kontrakten inngår du hos megler.

## BYGGESTART / LØFTING AV FORBEHOLD

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

## JEVNLIG INFORMASJON

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

## SAMEIET STIFTES

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

## FERDIGBEFARING

I god tid før overtakelsesforretningen blir du innkalt til ferdigbefaring. Her blir det sjekket om det finnes feil eller mangler i boligen. 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, og du får se hvor parkeringsplasser og sportsboder ligger. Du får utlevert nøkler hvis sluttoppgjøret er innbetalt.

## INNFLYTTING

Megler sin oppgjørsavdeling vil sende deg innbetalingsinstruks før overtagelse. Det er viktig at hele oppgjøret er innbetalt innen overtagelse. Hvis hele oppgjøret er innbetalt, kan du flytte inn straks overtakelsesforretningen er gjennomført.

## FULLFØRELSESGARANTI

Forskuddsgarantien som vi har gitt deg, blir slettet ved overleveringen og erstattes av en fullførelsesgaranti. Garantien du får ved kontraktsinngåelse vil ved overleveringen økes fra 3% til 5% av kontraktsbeløpet. Den er en sikkerhet for oppfyllelse av avtale og mangelsansvar

## ETT-ÅRSBEFARING

Du får tilbud om ett-årsbefaring ca. ett år etter at prosjektet er ferdigstilt. Da går vi gjennom boligen sammen med deg og utbedrer eventuelle feil og mangler.

## 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.





VI MÅLER KUNDETILFREDSHET

## Vårt største ønske er tilfredse kunder

Tilfredse kunder er et av våre viktigste mål, og derfor håper vi å kunne måle din kundetilfredshet ved overlevering av din helt nye bolig, og ved ettårsbefaringen.

Vårt kundesenter vil sende ut et spørreundersøkelses skjema ved begge disse anledningene, som vi håper du vil ta deg tiden til å besvare.

Prognosesenteret har over lang tid brukt mye ressurser på utvikle systemer som måler kundenes opplevelser av boligkjøp, og hvordan gjøre disse slik at kundene blir ivaretatt på beste måte og får akkurat den

helt spesielle boligen de ønsker. Vi ønsker alltid å strekke lenger for at våre boligkjøpere skal bli fornøyd, og du er den som kan hjelpe oss. Vi håper at du vil hjelpe oss og bli enda bedre, ved å besvare disse spørsmålene.

Din mening er viktig for oss i Bakke.

På forhånd takk!

 **Bakke**





# Salgsoppgave og leveransebeskrivelse



Tursti langs Nitielven



# Leveransebeskrivelse

ELVENGLIA SALGSTRINN 1

## BKS 1-3 ELVENGLIA, SEKSJON 1-48

### LILLESTRØM KOMMUNE

Prosjektet bebygges med rekkehus med carport eller garasje. Denne leveringsbeskrivelsen omfatter generell standard og leveringsomfang for boligene i prosjektet. Tegninger og bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner og leveringsomfang, fargevalg og materialkvaliteter er gjengitt i denne leveringsbeskrivelse.

### EIERSEKSJON OG TOMT

Tomten BKS 1-3 vil bli organisert som ett eller flere seksjonssameier. Veiareal som ikke overtas av kommunen, vil bli tillagt fellesarealet, med felles rett til bruk og felles plikt til drift og vedlikehold. Eiendommene blir seksjonert og hver seksjon får tinglyst rett til del av tomt (privat grunn) som tilhører seksjonen. Se utkast til situasjonsplan. 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

Foruten opparbeidelse av tomten for oppføring av boligen, vil tomtene bli opparbeidet med asfaltert innkjøring/biloppstillingsplass samt ferdigplen (opparbeides etter årstid). Det vil bli etablert noe vegetasjon i henhold til reguleringsbestemmelser, dette er ikke detaljprosjektert. 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 og betonggulv på grunn, samt lettklinkerbetong eller tilsvarende 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 påføres vindtette plater der det er utlekting og industrielt overflatebehandlet bordkledning. Boligenes kledning er maskinelt overflatebehandlet, før montering på vegg (synlig spiker). Omrammingsbord/staffasje i samme farge som utvendig kledning. Det kan forekomme enkelte steder som mangler overflatebehandling, så som bordender osv. Dette må behandles av kjøper så snart det lar seg gjøre. Materialer av impregneret virke har tørketid og kan ikke behandles før 1-2 år. Overflatebehandlingen er utført med tostrøksystem. Det gis ingen garanti for varigheten av behandlingen

før nytt strøk må påføres, anbefalt etterbehandling i løpet av første «malersesong» (12 mnd.). Vindusbeslag, takrenner, nedløp og lignende leveres i tråd med boligens øvrige stil. Yttertak består av taktro med papptekking.

### 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 endre plassering av vann/avløp og ventilasjon, eller gjøre tilvalg som krever endring i bærende konstruksjoner i boligen som fasader og vegger. Det er ikke mulig for å endre prosjektets leverandører.

### VINDUER

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegning. Mørk farge RAL 7021, utvendig og innvendig.

### DØRER

Innvendige dører leveres i hvit utførelse med hvite karmar – i tråd med boligens øvrige stil. Vridere i stål. Ytterdør leveres i mørk utførelse. Balkong/terrassedør leveres med glasskvalitet/farge som vindu.

### GARASJEPORT

(gjelder ikke seksjon 22-34 som leveres med carport) Garasjeport leveres som "vedlikeholdsvennlig" port av stål/aluminium i mørk utførelse – leddport. Elektrisk portåpner med 2 stk. fjernkontroller inngår.

### TRAPP OG LISTVERK

Innvendig trapp leveres med hvitmalte vanger og rekkverk, 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.

Karmalister og utforinger på dører og vindu på bad leveres hvitmalt i glatt utførelse. Fotlister leveres i eik i tråd med standard parkettleveranse. Listverk utføres med synlig spikring. Smyg rundt vinduer blir utført med sparklet og malt gips, uten listverk.

Overgang tak/vegg leveres sparklet og malt, uten taklist.

## INNREDNING

### Seksjon 22-34:

På bad i plan 1 leveres ca. 120 cm underskap med skuffer, i hvit høyglans og heldekkende servanttopp. Speil ca. 120 cm bredde med lysstripe og bryter. På bad i plan 2 leveres ca. 60 cm underskap med skuffer, i hvit høyglans og heldekkende servanttopp. Speil i ca. 60 cm bredde med lysstripe og bryter. Badekar kan leveres som tilvalg mot tillegg i pris.

### Seksjon 1-21 og 35-48:

På bad i plan 1 leveres ca. 60 cm underskap med skuffer i hvit høyglans og heldekkende servanttopp. Speil ca. 60 cm bredde med lysstripe og bryter. På bad i plan 3 leveres ca. 120 cm underskap med skuffer i hvit høyglans og heldekkende servanttopp. Speil ca. 120 cm bredde med lysstripe og bryter. Badekar kan leveres som tilvalg mot tillegg i pris.

Kjøkkeninnredning leveres av anerkjent nordisk fabrikk. Innbygningshvitvarer inngår med:

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

Det leveres garderobeskap som vist på tegning i hvit glatt utførelse, samt skyvedørgarderobe med hvite fronter i hall/gang med enkel innredning.

Øvrige innredninger leveres ikke.

Det leveres separat kjøkkenventilator fra kjøkkenleverandør. Separat komfyrvakt leveres av elektriker.

### OPPVARMING

Det leveres vannbåren varme i alle oppholdsrom og bad/WC (ikke i bod og garasje). Fjernvarme fra Akershus Energi.

### VENTILASJON

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

kjøkkenventilator fra kjøkkenleverandør.

## RØR OG SANITÆR

Til kjøkken leveres oppvaskkum i stål med blandedbatteri 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 og teknisk rom. Opplegg for vaskemaskin på bad i plan 1 på seksjon 1-21 og 35-48, i plan 2 på seksjon 22-34. Det leveres dusjhjørne i aluminium og glass og termostatstyrt dusjbatteri. Det leveres utevannkran i hver boenhet som plasseres på inngangsside. Tekniske installasjoner plasseres i innvendig bod plan 1 på seksjon 22-34, og i teknisk rom i plan 1 i seksjon 1-21 og 35-48.

## EL-INSTALLASJON, TELEFON, ETC.

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

Separat komfyrvakt leveres av elektriker.

Det leveres lys under overskap på kjøkken med stikkontakt. I tillegg leveres 4 stk. utelamper på seksjon 1-21 og 35-48 og 3 stk utelamper på seksjon 22-34. 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 og likende

Godkjent brannvarsling leveres i hver bolig. Det leveres i tillegg 16 downlights med demper. For øvrige lampepunkter leveres ikke lampe.

Plassering/antall downlights:

Bad 4 stk

Gang 3 stk

Kjøkken 4 stk

Stue 5 stk

Endring av plassering av downlights avtales med prosjektets elektriker, det samme gjelder antall som del av tilvalgsprosessen (mot pristillegg). Det vil etableres el-punkt (med 10 Amp) til Elbil-lading i garasje eller ved carport, tilhørende den enkelte bolig. Som tilvalg vil det bli mulighet til å oppgradere kapasitet til bil-lading.

## BALKONG/UTEPLASSER

Boligene leveres med balkonger av trykk impregnerert treverk med synlig skruing.

Drypp og gjennomrenning kan forekomme. Balkong er å anse som utendørs anlegg. Rekkverk i glass og metall. Stolper og dragere til balkong leveres i ubehandlet impregnerert treverk. Foran hovedinngang leveres fast dekke i betong.

Øvrige plattinger leveres ikke.

## 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 bestillings skjema 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, hjemmeloverføring 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/internettside 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. I nye boliger av tre, kan svinnriss i overgang tak/vegg, hjørner vegg og rundt vinduer, som følge av ytterligere uttørking av trevirke forekomme og er normalt. Trykkimpregnert trevirke kan vri seg ved uttørking. Dette er ikke å anse som senere mangel.

## DIVERSE

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon. Møbler, hvitevarer og liknende 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. 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 balkonger/takterrasser) 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 SINTEF-Byggforsk detaljblad 520.008.

## 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, gårds plass 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. Det presiseres at det vil bli anlagt en gangvei som forbindelse til Eikelundveien/Nitteberglia. Se situasjonsplan. De felles veier som ikke vil bli overtatt av kommunen, driftes og vedlikeholdes av sameiet.

Aurskog 27.05.2020



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

# Romskjema

Seksjon 1-21 og 35-48

| Type rom                 | Tak  | Gulv  | Vegg   |
|--------------------------|--|---|--|
| Kjøkken/stue             | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.                                       | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N.           |
| Soverom                  | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.                                       | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N.           |
| Bad plan 3               | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Standard grå flis 20x20 cm. 10x10 cm i dusj i samme farge (Kinetic Grey). | Standard «hvit» flis 50x20 cm (Millerighe Bianco Plain). |
| Gang plan 1              | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Grå fliser 30x60 cm (Zeus Cinza)  | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N.           |
| Garasje                  | Ubehandlet gips                                | Betong - ubehandlet   | Ubehandlet OSB-plate/ubehandlet betong                   |
| Sportsbod                | Ubehandlet gips                                | Betong - ubehandlet   | Ubehandlet OSB-plate/ubehandlet betong                   |
| Bad plan 1               | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Grå standard flis 30x30 cm. 10x10 cm i dusj i samme farge (Zeus Cinza).   | Standard matt hvit flis 20x60cm (Vitra plain)            |
| Gang/trapp (Plan 3 og 4) | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.                                       | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N.           |
| Teknisk rom              | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Grå standard flis 30x30 i samme farge (Zeus Cinza). Sokkelflis            | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N.           |
| Innvendig Bod            | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.                                       | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N.           |

## Seksjon 22-34

| Type rom          | Tak  | Gulv   | Vegg   |
|-------------------|--|--|--|
| Kjøkken/stue      | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.  | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N.           |
| Soverom           | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.  | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N.           |
| Bad plan 2        | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Standard grå flis 20x20 cm. 10x10 cm i dusj i samme farge (Kinetic Grey).              | Standard matt hvit flis 20x60 cm (Vitra Plain).          |
| Gang plan 2       | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Grå fliser 30x60 cm (Zeus Cinza)   | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N.           |
| Sportsbod         | Ubehandlet gips                                | Betong - ubehandlet  | Ubehandlet OSB-plate/ ubehandlet betong                  |
| Bad plan 1        | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Grå standard flis 30x30 cm. 10x10 cm i dusj i samme farge (Zeus Cinza).                | Standard «hvit» flis 50x20 cm (Millerighe Bianco Plain). |
| Gang/trapp        | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.  | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N.           |
| Innvendig bod     | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.  | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N.           |
| Bod (teknisk rom) | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N. | Grå standard flis 30x30 cm 10x10 cm rundt sluk i samme farge (Zeus Cinza). Sockelflis. | Malte gipsplater, farge klassisk hvit S0500-N.           |

Vi leverer kvalitet K2 iht NS3420 T: 2019-Maler og beleggsarbeider.

# Salgsoppgave

ELVENGLIA SALGSTRINN 1

## HOVEDOPPDRAGSNUMMER

24-20-9014

## SELGER/UTBYGGER

Nitteberg Panorama Holding AS

Org.nr. 916 205 279

## MEGLER

NERO Eiendomsmegling AS

Org.nr. 985 403 368

PrivatMegleren Nyeboliger Romerike

Jernbanegata 8, 2004 Lillestrøm

Oppgjør foretas gjennom meglers oppgjørsselskap.

## BEBYGGELSEN

Prosjektet består totalt av 48 planlagte boliger.

Byggetrinn 1 består av 12 boliger. På eiendommen skal det også oppføres 48 boliger, men antallet kan justeres i mindre grad under detaljprosjekteringen.

Utbygger for prosjektet er Nitteberg Panorama Holding AS, utførende entreprenør er Bakke AS med underleverandører.

Leveransebeskrivelse følger vedlagt i prospektet og redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Dette prospektet gjelder boliger i salgstrinn 1.

Prosjektet Elvenglia vil bli organisert som ett eller flere sameier.

## AREALER

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

se, minus boder og tekniske rom (NS 3940).

For informasjon om boligens arealer, se prislisten.

## KJØP AV BOLIG / BUDREGLER

Boligene selges til fastpris. Kjøpstilbud oversendes via e-post eller leveres til megler sammen med rett kopi av legitimasjon, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser. Kravet til legitimasjon er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Regelen om minste akseptfrist for bud i eiendomsmeglingsforskriften kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til å kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie.

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 2021. Dette under forutsetning av



byggestart 1. kvartal 2021. Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunktet tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid. Forutsettes at brev vedr. byggestart sendes kjøperne.

Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 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.

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

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Boligene overleveres i byggerengjort stand.

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

### **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST**

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider 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 tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger er ansvarlig for at det utstedes 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 ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid 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 kjøper bekrefter at arbeidet er utført og beløpene kan utbetales til selger.

Det gjøres oppmerksom på at fellesarealet formelt overtas samtidig med boligen. Dersom deler av fellesarealet ikke er ferdigstilt per overtagelsestidspunktet har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for det uferdige arbeidet. Ved en slik situasjon aksepterer kjøper at sameiet v/styret har fullmakt til å gå ferdigbefaring av fellesarealene og dessuten frigi eventuelt tilbakeholdt beløp.

### **ESTIMERTE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader dekker bl.a. forretningsførsel, styrehonorar, felles bygningsforsikring, fellesstrøm (gatelys), vedlikeholdsfond, bredbånd/kabel-tv og andre driftskostnader, og utgjør ca. kr. 13,- per kvm BRA per bolig per mnd. I tillegg belastes fjernvarme med ca. kr 10,- per kvm BRA per bolig per mnd. Følger Nordpool pris.

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 stiftelsesmøtet. 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 driftsåret.

Kjøper må forskuttere et tillegg på kr 5 000,- i fellesutgifter ved overtakelsen, slik at sameiet får nødven-

dig likviditetstilskudd.

### **PRISLISTE**

Det er utarbeidet en separat prislister som viser bruksareal (BRA)/P-rom i hver bolig. I tillegg viser prislister omkostninger og felleskostnader.

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 forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående varsel. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Disse er ikke fastsatt ennå da boligene ikke er bygget. Lillestrøm kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter vil komme i tillegg til felleskostnadene og faktureres direkte til hver enkelt eier.

Nye boliger er fritatt for eiendomsskatt i 2 år etter ferdigstilling. Etter dette vil eiendomsskatt komme på hver enkelt bolig og blir fakturert enten direkte eller via fellesutgiftene. Det er ikke avklart med kommunen om kommunale avgifter faktureres direkte til hver enkelt seksjonseier eller boligsameie. Bli den enkelte fakturert direkte vil felleskostnadene reduseres med beløp avsatt til kommunale avgifter i budsjett.

### **KREDITTVURDERING / HVITVASKINGSLOVEN**

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

### **DEPOSITUM/FORSKUDD**

Det forutsettes at kjøper innbetaler depositum på kr. 100 000,- til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12. Beløpet skal tjene som kjøpers

sikkerhet etter bustadoppføringsloven § 46 annet ledd, og kjøper vil ikke ha råderett over beløpet. Rentene på innbetalingen vil tilfalle kjøperen. Beløpet avregnes mot restkjøpesummen i forbindelse med overtagelse og innbetaling av kjøpers sluttoppgjør. Utbygger kan komme til å stille forskuddsgaranti etter § 47 for innbetalingen, og beløpet kan da fritt disponeres av selgeren. Kjøper vil få skriftlig varsel når utbygger velger å stille § 47-garanti for innbetalingen».

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt depositum innen 30 dager etter aksept av bud/mottatt § 12 garanti, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Innbetalingen av kr. 100 000,- skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av depositumet.

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.

Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud.

### **KJØPSOMKOSTNINGER**

I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

- Dokumentavgift til staten (2,5 % av andel tomteverdi): ca. kr 20 000,-
- Tinglysingsgebyr for skjøte: kr 585,-
- Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk): kr 585,-
- Tilkoblingsavgift bredbånd/TV: kr 5 000,-
- Attestgebyr: kr 204,-
- Likviditet til sameiet kr 5.000,-

Her inngår også kostnader i forbindelse med seksjonering og etablering av sameiet kr 15.000,-

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

Utbygger forbeholder seg retten til å velge leverandør av bredbånd-/TV-tjenester for sameiet. Her kan noe bindingstid forekomme (normalt 3-5 år).

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

### **SLUTTOPPGJØR**

Sluttoppgjør (rest kjøpesum og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse. Oppgjørsoppstilling/restinnbetalingsbrev blir sendt ut i god tid før overtagelse.

### **BETALING FOR ENDRINGER OG TILVALG**

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

### **GARANTIER**

Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering. Garantien vil bli stilt straks forbeholdene om realisering faller bort. Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av Kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

### **VERDI VED SKATTEFASTSETTING**

Verdi ved skattefastsetting er ikke fastsatt. Denne fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie).

Verdi ved skattefastsetting for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen

multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil verdien utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

### **FORRETNINGSFØRSEL**

Utbygger forbeholder seg retten til å inngå tidsbegrenset avtale med eksternt firma om forretningsførsel i forbindelse med opprettelse av sameiet. Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er et utkast, og endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen.

### **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 overtagelse.

### **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 og er normalt sett ikke klar før de første boligene blir overlevert.

### **TOMT**

Tomten er eiet. Regulert areal er ca. 71 334,7 m<sup>2</sup>. Endelige grenser og tomtestørrelse for sameiet vil framkomme 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.

### **REGULERINGSFORHOLD**

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse, samferdsel; vei, fortau, gang- og sykkelvei, grøntareal, natur- og friområde. Området er omfattet av reguleringsplan med reviderte be-

stemmelser. 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.

### **RAMMETILLATELSE**

Det er sendt rammesøknad til Lillestrøm kommune.

### **TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER**

Eiendommen prosjektet bygges på blir utskilt fra gnr.33 bnr.32 i Lillestrøm kommune.

- Nitteberg Panorama Nord AS har opsjonsavtale med grunneier.
- Nitteberg Panorama Nord AS eies av Nitteberg Panorama AS.
- Nitteberg Panorama Holding AS har inngått kjøpekontrakt med Nitteberg Panorama AS om kjøp av samtlige aksjer i Nitteberg Panorama Nord AS.
- Nitteberg Panorama Nord AS vil bli reell selger når transaksjonen er gjennomført.

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

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn.

Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. I så tilfelle skal kjøper gis melding om eierskiftet.

1997/5851-1/8 Bestemmelse om veg Tinglyst 02.05.1997

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2004/2639-1/8 Erklæring/avtale Tinglyst 16.02.2004

Opsjon for Romerike BBL Eiendom AS på kjøp av 77 dekar areal

Opsjon skal gjelde i 4 år fra avtalens underskrift.

2013/350721-1/200 Kjøpekontrakt Tinglyst 02.05.2013

Rettighetshaver:NITTEBERG PANORAMA AS

Org.nr: 997078608

Tomteareal stort ca 30 daa

2013/350721-2/200 Forkjøpsrett Tinglyst 02.05.2013

Rettighetshaver:NITTEBERG PANORAMA AS

Org.nr: 997078608

2015/11453-1/200 Erklæring/avtale Tinglyst 07.01.2015

Rettighetshaver:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Rett til bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftanlegg.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

2015/1088306-1/200 Erklæring/avtale Tinglyst 20.11.2015

Rettighetshaver:LILLESTRØM KOMMUNE

Org.nr: 820710592

Bestemmelse om salamanderdam

Rett for kommunen til å anlegge, drifte og vedlikeholde dammen mv

Fri ferdsel for allmennheten

### **AVTALEMESIGE FORHOLD**

Selger vil benytte egen utarbeidet kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet.

Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Kjøpekontrakten utgjør en del av salgsoppgaven og forutsettes gjennomgått før bud inngis.

### **LOVVERK**

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

### **AVBESTILLING**

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

### **EIERFORM OG ORGANISERING**

Eierseksjonen vil tilhøre et eierseksjonssameie som reguleres av eierseksjonsloven. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer

innenfor eiendommen. Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører før konstituerende årsmøte.

Så snart utkastene er ferdige vil de oversendes kjøperne. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende årsmøte og kan senere endres i samsvar med eierseksjonsloven. 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. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2G (Folketrygdens grunnbeløp).

#### **BYGGEMÅTE**

Se leveransebeskrivelse i prospektet for nærmere informasjon.

#### **PARKERING / GARASJE**

Det følger garasje eller carport til boligene, som vist på plantegningene.

#### **BODER**

Det medfølger én sportsbod pr. bolig. Bodeligger ved inngangen til boligene.

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

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

#### **TILVALG**

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. Kjøper har ikke krav på endringer eller tilvalg som endrer vederlaget med mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale og betales sammen med sluttoppgjøret.

Kjøper kan kreve endringer i arbeidet og pålegge entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i sammenheng med den ytinga som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesent-

lig fra denne ytinga.

Kjøper kan likevel ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

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 eller megler for nærmere informasjon.

#### **ENERGIMERKING:**

Byggene føres opp i henhold til TEK 17. Selger skal sørge for at hver bolig får individuell energiattest i forbindelse med overtagelse. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest).

Se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) for mer informasjon om energimerking av boliger.

#### **KTI – SAMARBEID MED PROGNOSESENTERET:**

Som kjøper i prosjektet, vil kjøperne motta en kundeundersøkelse pr epost (frivillig og anonym besvarelse).

#### **FØRKJØPSRETT:**

Det praktiseres forkjøpsrett i prosjektet. Denne forkjøpsrettens omfang er betinget til å gjelde BORI-medlemmer. Ta kontakt med megler angående frist for melding og avklaring av forkjøpsretten. Tidligere grunneier har forkjøpsrett på inntil 2 boliger

#### **SVINNSPREKKER/SVINNRIS**

Svinnsprekker og riss skyldes setninger/bevegelser i konstruksjon pga. ytre påvirkninger, eller er naturlig krymping/uttørking av materialer, omfattes normalt ikke av garantien.

#### **SKJEGGKRE**

Selger tar ikke ansvaret for eventuelle skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere

miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå.

Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

## 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 70 % av verdien i prosjektet (på det aktuelle trinnet) samt finansieringsgodkjennelse før endelig beslutning om bygging og tidspunkt for byggstart/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 følger 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. Det gjør heller ikke beplantning, kantstein og plattinger. Det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill 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 standarden 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.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr til selger på kr 10 000,- inkl. mva. som innbetales til Meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten samtykke av selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til selger på kr. 45 000,- inkl. mva. ved salg gjennom annen megler. Hvis PrivatMegleren Nyeboliger Romerike håndterer salget av kontrakten påløper et gebyr til selger på kr. 25 000,-.

Det er en forutsetning for handelen at transaksjonen mellom Nitteberg Panorama Nord AS og Nitteberg Panorama Holding AS gjennomføres iht. avtale.

## FORBEHOLD OM REALISERING

Selger tar følgende forbehold før bygging kan startes:

Solgt boliger tilsvarende 70% av totalverdien i prosjektet

Åpning av byggelån

Offentlig godkjenning av prosjektet inklusive igangsettingstillatelse

Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 31.12.2020. Dersom ikke ovennevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt/innflytnings-

tidspunkt tilsvarende. Kjøper kan innen en-1-uke etter 31.12.2020 skriftlig trekke seg fra avtalen dersom ikke selger har avklart/slettet sine forbehold.

Dersom utbygging blir igangsatt, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om planlagt overtakelsesdato.

### MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag pr. solgte enhet utgjør kr. 43 750,- inkl. mva.

Forhåndsavtalt visning etter salgsstart kr. 1000,- inkl. mva.

Oppgjørshonorar pr. enhet kr. 4 375,- inkl. mva.

### KORONA

Det tas særskilt forbehold om eventuelle fremdriftshindre som følge av coronaviruset eller tilsvarende epidemier. Coronaviruset har medført at regjeringen har måtte iverksette svært inngripende tiltak som vil medføre store konsekvenser for næringslivet, økonomien og befolkningen. Viruset har medført midlertidig vanskeligheter i kontraktskjedene og det vil oppstå situasjoner hvor entreprisprosjekter blir berørt. Man har ingen fullstendig oversikt over omfanget og konsekvensene, men karantenetiltakene vil medføre forsinkelser.

Det tas forbehold om forsinkelser ved gjennomføringen av kontraktene. Det innebærer forsinkelser som følge av forsinket leveranse av byggemateriell fra utlandet, stans/opphold, sykefravær, karantene og andre tiltak for å begrense smittespredning. Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtakelse, og kan ikke påberope seg over-skridelser av det antatte overtakelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/overtakelse. En forsinkelse i forhold til

disse estimatene vil således ikke danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Ved frafall av Selgers forbehold, vil siste frist for overtakelse bli meddelt skriftlig innenfor 3 måneders intervall. Endelig overtakelsesdato meddeles skriftlig ca. 6 uker før overtakelse. Denne datoen gjelder da som partenes avtalte overtakelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova § 19 annet og tredje ledd.

Selger kan kreve at overtakelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn forventet ferdigstilling ved kontraktsinngåelse.

### VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave:

Prisliste. 28.05.2020

Reguleringsbestemmelser (Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 29.05.2019, sist revidert 25.10.2019.)

Reguleringskart (Forslag til reguleringsplankart, M=1;1000 i A3, datert 24.10.2019 (1).PDF og 425\_reguleringsplankart, M=1;1000 i A3, datert 24.10.2019. PDF)

Planbestemmelser arealdel (110614)

Utkast vedtekter for området (24.11.16)

Utkast vedtekter for Elvenglia første salgstrinn (28.05.2020)

Budsjett (28.05.2020)

Utkast til kontrakt (28.05.2020)

Budskjema (Kjøpstilbud 28.05.2020)

Lillestrøm, 27.05.2020

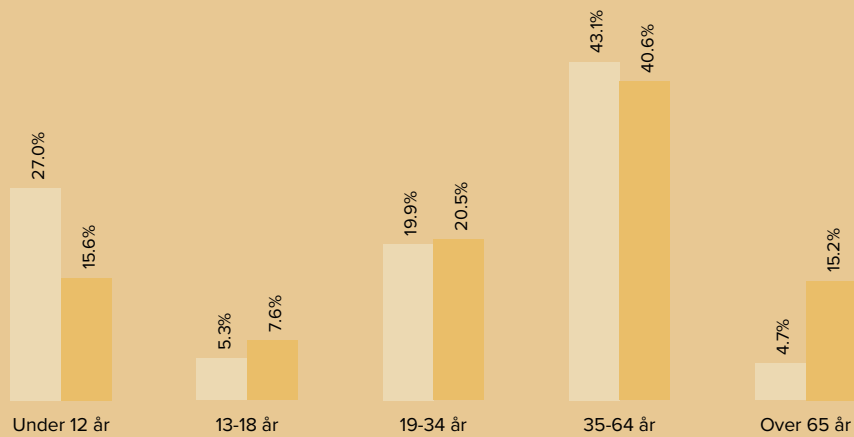


Det blomstrer i Elvenglia

# Nabolagsprofil



## BEFOLKNING



### OMRÅDE

- Grunnkrets: Kjeller 9
- Kommune: Skedsmo

### PERSONER

619  
54178

### HUSHOLDN.

222  
24368

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (\*luftlinje). Kart er levert av Geodata AS. Kartet skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføringer, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Kilder: SSB 2016, Nabolag.no m.fl. Eiendomsprofil AS eller PrivatMegleren v/Seim & Skillebæk AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Copyright © Eiendomsprofil AS 2020



## VARER/TJENESTER

|   |  |
|---|--|
|  Lillestrøm Torv             | 7 min   |
|  Skjetten Nærcenter          | 9 min   |
|  Kiwi Kjeller                | 19 min  |
|  Rema 1000 Holt Vestvollen   | 6 min   |
|  Apotek 1 Åråsen Lillestrøm  | 6 min   |
|  Apotek 1 Holt Vestvollen    | 6 min   |
|  Lillestrøm Vinmonopol       | 7 min   |
|  Vinmonopolet Skedsmo senter | 10 min  |









## TRANSPORT

|  |  |
|--|--|
|  Oslo Gardermoen    | 27 min  |
|  Oslo S             | 25 min  |
|  Lillestrøm stasjon | 9 min   |
|  Vestengveien       | 5 min   |








## LADEPUNKT FOR EL-BIL

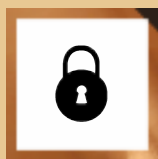
|  |  |
|--|--|
|  Institutt for Energiteknikk, Kjeller | 17 min  |
|  Kunnskapsbyens Hus, Kjeller          | 17 min  |

## SPORT

|   |  |
|---|--|
|  Skedsmovollen skole | 13 min  |
|  Tandberg - balløkke | 7 min   |
|  Lillestrøm Arena    | 6 min   |
|  EVO Lillestrøm      | 8 min   |

## SKOLER OG BARNEHAGER

|                                 | NIVÅ    | KLASSER | ELEVER | AVSTAND  |
|---------------------------------|---------|---------|--------|--|
| Kjeller skole                   | 1-10 kl | 25 kl   | 580    | 13 min  |
| Grunnskolen Oslo Kristne Senter | 1-10 kl | 10 kl   | 235    | 23 min  |
| Lillestrøm videregående skole   | -       | 34 kl   | 800    | 7 min   |
| Skedsmo videregående skole      | -       | -       | 1000   | 7 min   |
| Kunnskapsbyen Barnehage         | 0-6 år  | 6 avd   | 126    | 3 min   |
| Riisløkka barnehage             | 1-5 år  | 4 avd   | 193    | 19 min  |
| Kjeller barnehage               | 1-5 år  | 3 avd   | 46     | 24 min  |



8,4 / 10

Opplevd trygghet  
Veldig trygt



6,7 / 10

Naboskapet  
Godt vennskap



8,4 / 10

Kvalitet på skolene  
Veldig bra



8,7 / 10

Kollektivtilbud  
Veldig bra



8,5 / 10

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra





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***

ELVENGLIA PÅ KJELLER

---

Bakke AS

bakke-as.no | elvenglia.no