



TØYENHAUGEN

Nedre Hellerudhaugen

5 helt nye eneboliger på nydelige tomter i
vestvendt solhelling

Arealer

BRA 147
P-Rom 139

Priser fra

kr. 5.790.000,-

 Krogsveen nybygg



TØYENHAUGEN | NEDRE HELLERUDHAUGEN

5 helt nye eneboliger på nydelige tomter i vestvendt solhelling

FAKTA | NØKKELINFORMASJON

Antall enheter	
Type bolig	Nybygg enebolig
Eieform	Selveiet
Primærom	139 kvm
Bruksareal	147 kvm
Antall soverom	4
Tomt	Fra 786 kvm. Eiet tomt

PRIS

Priser fra-til kr. 5.790.000,- + omk.
+ omk.

Ferdigstillelse: 12 mnd etter igangsetting.
Selger beslutter igangsetting for minimum to og to boliger av gangen.

Utbygger:
Hellerudhaugen Eiendomsutviling AS

Oppdragsnummer:
62-0033/18

Tom Edvardsen

Daglig leder / fagansvarlig / eiendomsmegler MNEF

T. 67 06 21 12
M. 905 53 717
t.edvardsen@krogsveen.no

Krogsveen | NITTEDAL



Splitter nye moderne eneboliger oppføres på romslige tomter i nydelig solhelling med fantastisk utsikt mot vest. Eneboligene blir innholdsrike med bl.a. 4 soverom 2 stuer og 2 bad/wc mm. Utrolig barnevennlig uten gjennomgangstrafikk.





Nøkkelinformasjon

ANSVARLIG MEGLER

Tom Edvardsen
Daglig leder / fagansvarlig /
eiendomsmegler MNEF

OPPDRAKSNUMMER

62-0033/18

SALGSOPPGAVEN

Sist oppdatert: 09.11.2018

EIENDOM

Hellerudhaugen, 1487 Hakadal
Gnr. 55, bnr. 95, 96, 97, 98 og 99 i
Nittedal kommune.
Eiendommen vil bli fradelst fra
hovedbølet. Endelig
eiendomsbetegnelse vil fremkomme
når fradeling er tinglyst. Deler av
prosjektet har fått adresse, mens deler
av dette ikke er fastsatt. Nærmere
adresse fastsettes av kommunen på et
senere tidspunkt hvis ikke adresse er
gitt. Alle ovennevnte bnr. har fått
adresse.

SELGER

Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS,
disponerer eiendommen via
generalfullmakt.

HJEMMELSHAVER

Carl Otto Løveskiold

BOLIGTYPE

Enebolig

EIE- OG ORGANISASJONSFORM

Eneboligen blir eiet bolig med egen

tomt.(eget gårds og bruksnummer).

TOMTEN

Tomtene vil være skrånende og solrike
med orientering mot vest
Eneboligtomtene leveres på
komprimert forkilt steinfylling på
bæredyktig grunn eller fjell. Tomtens
flater vil være maskinplanert med
harpet stedlig jord, og innkjøring til
tomten med gårds plass være belagt
med grus. Eneboligene er en del av et
større boligområde under utbygging.
Det nye boligområdet vil bestå av ca. 96
rekkehusleiligheter, og ca 45
eneboliger/tomannsboliger.
Hele det nye boligfeltet vil bli
opparbeidet med asfalterte veier med
opphevd fortau, gang-/sykkelvei langs
Blomsterbakken, samt fortau langs
Gamleveien frem til busslomme,
gatelys og system for søppel -
enten med egne avfallsdunker eller ved
avfallsbrønner.

Tomtene gnr. 55, bnr. 95, 96, 97, 98 og
99 er opprettet med egne gårds og
bruksnummer og det foreligger
matrikkelbrev på disse som kan fåes
ved henvendelse til megler.

Tomtestørrelse for bnr. 95 er 843 kvm
Nedre Hellerudhaugen 21
Tomtestørrelse for bnr. 96 er 792 kvm
Nedre Hellerudhaugen 23
Tomtestørrelse for bnr. 97 er 787 kvm
Nedre Hellerudhaugen 25
Tomtestørrelse for bnr. 98 er 787 kvm
Nedre Hellerudhaugen 27

Tomtestørrelse for bnr. 99 er 786 kvm
Nedre Hellerudhaugen 29

VEIBESKRIVELSE

Fra Rv. 4 tar man mot Hakadal Kirke/
Tøyen. I første kryss tar en av til venstre
nordover langs Gamleveien forbi
kirken. Gamleveien følges så i ca 2,7
km, forbi bussens endeholdeplass som
ligger på venstre side av veien rett etter
kryss der Gruveveien tar av fra
Gamleveien til høyre. Fortsett videre
nordover forbi denne avkjøringen og
endeholdeplassen for bussen.
Utbyggingsområdet vil da ligge på
venstre hånd med lavblokker og
eneboligbebyggelse. Innkjøring til feltet
er på nordsiden og er første avkjøring
til venstre etter endeholdeplassen for
bussen.
Det vil bli skiltet med Krogsveen
visningsskilt ved fellesvisninger.

PARKERING

Den enkelte kjøper må etablere garasje
eller carport selv.
I henhold til reguleringsbestemmelsene
for området BF1 - BF3 så kan det settes
opp garasje på maks 35 kvm grunnflate.
Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra
eiendomsgrænse. Minimumsavstand fra
regulert vei eller fortau skal være 1,5
meter ved plassering av garasje langs
vei eller 5 meter ved plassering av
garasje vinkelrett på vei.

VEI, VANN OG AVLØP

Boligene vil få offentlig vei, vann og

avløp

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen

AREALER OG INNHOLDSBESKRIVELSE

Prosjektets arealer:

Enebolig:

Bruksareal: 147 kvm

P-rom: 139 kvm

Følgende rom vil inngå i prosjektets primærrom:

1.etg.: Entre, stue/kjøkken, bad/wc/ vaskerom, soverom

U.etg.: Gang, stue, 3 soverom, bad/wc

Følgende rom vil inngå i prosjektets sekundærrom:

1.etg.: Bod

U.etg.: Bod/teknisk rom, utvendig bod.

Arealene er beregnet etter Norsk Standard 3940. BRA-arealet angir boarealet inklusive innvendig bod. P-rom arealet angir leilighetens bruksareal av primærdel. De oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Se prisliste for nærmere opplysninger om de enkelte boligenes arealer.

BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE

Flotte eneboliger oppføres over 2 plan på isolert betongplate på grunn med radonsperre mellom isolasjon og pukkpute. Boligene oppføres i skrånende terreng og sokkeletasje på bakvegg og sidevegger utføres i isolert og armert betong. Resten av huset vil oppføres i bærende konstruksjoner i tre i vegger og etasjeskille. Takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler der takkonstruksjonen utføres som luftet kaldtloft. Utvendige vegger vil ha liggende dobbelfals trekledning, grunnet og beiset i 1 strøk fra fabrikk i farge 1434

Labrador. Utvendig tak vil være tekket med dobbeltkrummet ru takstein.

Vinduer og dører leveres ferdigmalte fra fabrikk i hvit farge. Vinduer med utvendige sprosser og inngangsdør med vindu med faste sprosser. Rekkverk og verandaer leveres i trykkimpregnert trevirke og vil ikke bli ytterligere etterbehandlet.

Det henvises til leveransebeskrivelsen for nærmere beskrivelse.

STANDARD

Eneboliger:

Det tilbys lyse og attraktive boliger med god planløsning for den moderne familie. Boligene bygges etter TEK 10.

- Hele 4 soverom. Alle med god romfølelse og plass til garderobeskap (medfølger ikke).

- 2 stuer, begge med utgang til deilige solplasser. Til veranda i 2. etasje, og til hage i 1. etasje. Peisovn og tv-uttaket er i

stuen i 2. etasje.

- 2 fullt utstyrte bad med delikate fliser på bade vegger og gulv. Begge med dusjvegger i herdet glass og innredet med smakfull badromsinnredning, servant og gulvstående WC. Det ene badet er tilrettelagt for vaske søyle som utnytter plassen godt ved å stable vaskemaskin og tørketrommel oppå hverandre.

- Den tidsriktige innedningen fra Kvik kjøkken gir et velfungerende kjøkken for "kokker" i alle kategorier.

- Elektrisk gulvvarme i rom med gulvfliser, på begge bad, og i den fliselagte entreen. Panelovner i øvrige oppholdsrom.

- Trygghetsfølelsen som oppstår når man ikke trenger tenke på krevende, og/eller omfattende vedlikeholdskostnader på mange år.

- Hvor punktlighet, og god kvalitet på leveransen er viktig å innfri på

for selger.

- Boligene selges med hvitevarer på kjøkken fra Bosch/Eletrolux el. tilsvarende, det leveres kombiskap(kjøle og frys), oppvaskmaskin, innbyggingovn, kokeplate etter induksjonsprinsippet, samt avtrekksvifte over komfyrplate. - Mange tilvalgsmuligheter gir mulighet til å sette sitt personlige særpreg innvendig i boligen. Tilvalgene, både spørsmål og bestillinger, foretas direkte med selger.

OPPVARMING

Boligene vil ha elektrisk oppvarming med panelovner på soverom og i oppholdsrom. Det blir levert varmekabler på bad/wc og bad/vaskerom.

Det blir montert en pen peisovn type Curve 100 med stålpåpe i stue i boligens hovedplan.

200 liters varmtvannsbereeder monteres i bod/teknisk rom.

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget vil tilføre frisk luft til stue/soverom med avtrekk fra kjøkken/bad/vaskerom/bod.

EVENTUELL ADGANG TIL Utleie

Boligene har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele boligen eller enkeltrom (hybel) såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold. En evt. leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje med eier.

Fra 1. januar 2014 er det krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. Prosjektet bygges etter TEK10 som innebærer at nødvendige radontiltak gjennomføres.

ENERGIMERKE



Komplett energiattest inkludert oppvarmingskarakter fås ved henvendelse til megler eller lastes ned fra www.krogsveen.no.

SPESIFIKASJON FASTE / LØPENDE KOSTNADER

Da boligene ikke er tatt i bruk, foreligger det ingen eksakt oversikt over faste, løpende kostnader.

Det leveres bredbånd/fiber løsning i prosjektet, med 1 teknisk punkt i stue. Leveransen er inngått med fordelaktig pris for kjøper mot 3 års bindingstid. Kjøper er selv ansvarlig for å avtale med leverandør for terminering av teknisk punkt og aktivering av abonnement.

Iht. Fjordkraft er gjennomsnittlig strømforbruk for eneboliger ca. 20.000 kWh pr. år. Kostnadene til strøm vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Faste kommunale avgifter utgjør normalt ca. kr. 6.000,- pr. år for tilsvarende boliger. I tillegg betales det i Nittedal kommune for forbruk av vann og kloakk ved avlesning av vannmåler som vil bli montert i boligen. Kostnadene til forbruk av vann og kloakk vil derfor avhenge av faktisk forbruk. Det koster kr. 33,69 pr. kubikkmeter vann og kloakk som forbrukes (pris for 2018). Normalt forbruk stipuleres fra Nittedal kommune til ca. 50 kubikkmeter pr. år for 1 person.

Et normalt nivå på forsikring er ca. kr. 5.500,- til kr. 6.500,- pr. år, men vil avhenge av hva forsikringen skal dekke, egne fordelsavtaler etc.

Det må påregnes en fellesutgift på kr

300 pr år pr bolig til drift og vedlikehold av felles lekeplasser.

FORMUESVERDI

Da boligen selges som bygg under oppføring er formuesverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

Formuesverdi fastsettes med utgangspunkt i en formel for kvadratmeterpris som fastsettes av SSB. Den estimerte kvadratmeterprisen er fastsatt ut i fra flere kriterier (beliggenhet, alder, areal og boligtype) som danner markedsverdien i området. Boligens faktiske markedspris vil derfor ikke være Skatteetatens grunnlag for den første fastsettelsen av formuesverdi.

Det første året boligeiendommen skal formuesverdssettes, må skattyter påse å gi tilstrekkelig med opplysninger om boligen til skattemyndighetene slik at korrekt estimert markedsverdi og formuesverdi kan beregnes. Formuesverdien vil senere automatisk justeres i takt med prisutviklingen på boliger og beregnet formuesverdi vil fremgå av forhåndsutfylt skattemelding.

Formuesverdien for boligeiendommer for inntektsåret 2018 skal ikke overstige 30 % av dokumentert markedsverdi for primærbolig (der man bor fast). Formuesverdien for sekundærboliger (øvrige bruk av eiendommen, f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) skal for inntektsåret 2018 ikke overstige dokumentert markedsverdi. For nærmere opplysninger om formuesverdi kontakt skatteetaten.

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Eiendommene overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

Dagboknr. 366023, tinglyst: 12.05.2011: Utbyggingsavtale med Nittedal kommune.

Dette er en avtale mellom Carl Otto Løvenskjold og Nittedal kommune i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Hellerudhaugen. Går på utnyttelse, opparbeidelse av veier, friareal, vann og avløpsanlegg. Avtalen skal sikre en forsvarlig gjennomføring, ivaretagelse av kommunalteknisk formål, og opparbeidning av grøntareal og fellesanlegg. Avtalen forutsetter godkjent reguleringsplan for området. Avtalen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dagboknr. 953637, tinglyst: 15.10.2015: Utbyggingsavtale med Nittedal kommune.

Dette er en avtale mellom Carl Otto Løvenskjold og Nittedal kommune i forbindelse med utarbeidelse av detaljert reguleringsplan for Hellerudhaugen. Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging/utvikling for bebyggelsen innenfor planavgrensningen for detaljert reguleringsplan for Hellerudhaugen. Nantall, fellesområder, vei, vann, avløp, opprettelse av veilag/ sameie.

Dagboknr. 953637, tinglyst: 15.10.2015: Forkjøpsrett på vilkår for Nittedal kommune. Nittedal kommune har forkjøpsrett for inntil 10% av utbyggers til enhver tid markedsførte boliger. Utbygger plikter å sende Nittedal kommune elektronisk salgsinformasjon 14 dager før boliger skal markedsføres for salg. Nittedal kommune har da en frist på 14 dager å utøve sin forkjøpsrett.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr. 1039416, tinglyst: 10.11.2016: Erklæring/avtale. Rett for Akershus fylkeskommune til å ha rett til adkomst i forbindelse med å etablere og vedlikeholde kum IS11 og infiltrasjonsanlegg.

Servituttene vil følge eiendommen og kopi av servituttene kan fås av megler.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer/avtaler knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

REGULERING

Utbyggingsfeltet som boligene skal bygges på er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (Felt BF1-BF3), Konsentert småhusbebyggelse (Felt BK1-BK6), andre typer bebyggelse og anlegg (T/R1), Lekeplasser (L1-L2), Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Grønnstruktur herunder friområdet F1-F4 samt vegetasjonsskjerm V1-V4.

Reguleringsplan: - Reg.plan
Detaljreguleringsplan for
Hellerudhaugen plan ID 342 -
Reguleringsbestemmelser:
Reguleringsbestemmelser for
Hellerudhaugen, Planbestemmelser
vedtatt av Nittedal kommunestyre
23.02.2015 (Sak 12/15), samt
administrativ mindre endring i plan og
bestemmelser dater 16.12.2016.

Området mot vest som
utbygningsområdet grenser til er
regulert i kommuneplanen til LNFR
(Landbruk, natur og friluftsområder).

Utsnitt av reguleringsplan og
tilhørende bestemmelser kan fås ved
henvendelse til megler. Interessenter
oppfordres til selv å undersøke
reguleringsmessige forhold hos
kommunen.

BELIGGENHET

Eiendommen som skal byggs ut ligger i
randsonen av veletablert boligområde
stort sett bestående av eneboliger.
Utbyggingsområdet vil bestå av ca. 45

eneboliger/to-mannsboliger og ca. 96
rekkehusleiligheter.

Området har nydelig utsikt mot hele
Hakadal, Varingskollen og Fuglåsen.
Boligfeltet er særdeles barnevennlig og
det vil bli etablert flere lekeplasser.
I tillegg er det flere lekeplasser i
nærområdet og plass for ungene.
" Bingen" ligger i gangavstand fra
utbyggingsområdet ca. 220 meter unna
eiendommen.

Kiwi matbutikk i nærområdet ca.1.6 km
sørover. Flere barnehager i området.

Gangavstand til Kirkeby barne- og
Hakadal ungdomsskole. Flott
idrettsanlegg ved Hakadal
ungdomsskole med flere
kunstgressbaner, løpebane, fotballbane
og sandvolleyball-bane.

Nesten i umiddelbar nærhet ligger
Romeriksåsen med utmerket
turterreng sommer som vinter. Søndre
Kloppjern ligger ca 20 minutter unna
med badebrygge og grillplass, så her er
det mulighet til å få seg et forfriskende
bad på en varm sommerdag. 5 min med
bil til Varingskollen Alpenser med bl.
a. østlandets beste terrengpark for
snowboardkjørere og veldrevet
lysløype for de langrennsglade. Flott 18
hulls golfbane på Aas gård i
naturskjønne omgivelser.

Mo senter i midten av Nittedal. Her er
det flere butikker, apotek, vinmonopol,
bank og spisesteder hvor man kan nyte
ferske boller og kaffe.

Nittedal har et rikt og variert tilbud
innenfor idrett og kultur. Her finner du
alt fra kor og teater til ski, fotball og
svømming, så her er det noe for enhver
smak. Nittedal har fått nytt kulturhus
"Flammen" som ligger på Mo med sin
karakteristiske utforming med
bibliotek og konsert
Fra eiendommen er det ca. 35 km. til
Oslo sentrum.

BARNEHAGER OG SKOLER

Det ligger 2 barnehager i nærområdet
og dette er Tøyen barnehage som er
kommunal og Tøyenåsen Barnehage
som er privat. Barneskolen er Kirkeby

barneskole ligger bortenfor Hakadal
krk med gangvei helt frem det er ca. 3
km sørover. Hakadal ungdomsskole
ligger ved elvetangen rett ved Løvstad
bussholdeplass midt i dalen ved nitelva.
Det er gangvei frem til denne skolen.
Bjertnes Videregående skole ligger på
Mo rett nord for Mosenteret.
Nittedal kommune er i ferd med å
bygge helt ny skole på Elvetangen der
Hakadal ungdomsskole ligger i dag.
Dette vil bli en helt moderne storskole
med både barneskole og ungdomsskole
på samme sted. Det er igangsatt
bygging og den nye skolen er opplyst på
kommunens hjemmesider å skulle bli
ferdigstillet i august 2020.

Dersom skole- og barnehage tilbud er
av betydning for kjøpet, må
interessenter selv undersøke dette
med kommunenministrasjonen.

OFFENTLIG GODKJENNING

Det er gitt ramme og
igangsettingstillatelse for prosjekterte
boliger på eiendommene gnr. 55, bnr.
95, 96,,97,98 og 99 den 15.03.2018.

FERDIGSTILLELSE OG OVERTAGELSE

Eiendommen antas å være klar for
overtagelse 12 mnd etter budaksept.
Selger skal samtidig med varsel om
oppstart også varsle om en bindende
tremåneders periode for overtagelse.
Nærmere informasjon om endelig
ferdigstillelsesdato vil bli opplyst med
ca. 10 ukers skriftlig varsel.

Det er en forutsetning at 2 boliger må
selges før utbygger igangsetter bygging
av disse. Melding om oppstart av
bygging skal gis av utbygger senest 4
mnd. etter budaksept.
Dette betyr at planlagte boliger
igangsettes parvis etterhvert som 2 og
2 boliger selges.

Eventuell forsinkelse i forhold til
varslet tremåneders periode for
overtagelse samt endelig
overtagelsesdato vil kunne gi kjøper

krav på dagmulkt iht. bustadoppføringslovens regler. Forsinkelse i forhold til antatt overtagelse gir normalt ikke krav på dagmulkt.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av selger når alle arbeider er fullført. Kjøper vil være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeider, herunder utstedelse av ferdigattest. Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav.

FORBEHOLD

Det tas følgende forbehold vedr. igangsettelse av byggearbeidene :

Selger tar forbehold om at 2 eneboliger må selges før bygging besluttes. Dette betyr at boligene selges parvis der 2 stk må være solgt før bygging av disse igangsettes. Melding om oppstart av bygging skal gis av utbygger senest 4 mnd. etter budaksept.

Dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene, kan selger kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostand. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån eller at selger ikke får åpnet byggelånet, at ikke % av boligene er solgt, uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/ igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes.

Siste frist for selger å kansellere kjøpekontrakten er 4 mnd etter budaksept. Selger skal senest denne dato gi kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle opptjente renter på meglers klientkonto. For øvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

Øvrige forbehold :

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

Boligen(e) selges på prosjekteringsstadiet og selger forbeholder seg derfor retten til uten forutgående varsel å gjøre mindre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for gjennomføringen av prosjektet.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra tegninger og skisser i salgsmateriellet.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner, ventilasjon og elektro ikke er inntegnet. Påføring/innkassing på vegger/ himlinger må påregnes og rommenes utforming kan bli noe endret som følge av dette.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Det kan forekomme mindre avvik i tomtens størrelse hva gjelder eksklusiv bruksrett til fellesarealer.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven kun er av illustrativ karakter og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår i avtalen. Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen er gjeldende.

PRISER

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

OMKOSTNINGER

- 1) Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtkostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr 904,- pr. kvm tomt og andel dokumentavgift utgjør således da (tomtestørrelse x kr. 904,-) x 2,5 % pr. bolig. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysingsmyndighetene.
- 2) Tinglysingsgebyr for skjøte kr 525,-.
- 3) Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter med attest, kr 724,- pr. stk.
- 4) Total kjøpesum for hver bolig inkl. omkostninger fremkommer av prislisten.

TILVALGS- OG ENDRINGSBESTILLINGER

Iht. bustadoppføringsloven § 9 har kjøper mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/ endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/ eller endringer som medfører større ulempe for selger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/ endringen. Ulempen som tilvalg medfører for selger øker i samsvar med at prosjektet ferdigstilles.

Tilvalg- og endringsbestillinger vil kunne gi selger rett til tilleggsfrist i

forbindelse med avtalt overtakelse. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsetidspunkt.

Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg- og endringsbestillinger.

Selger har utarbeidet tilvalgs- og endringsliste hvor valgmulighetene for tilvalgsbestillinger og endringer fremkommer. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. Tilvalgsliste ligger vedlagt i prospektet.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger gjøres gjennom skriftlig avtale med selger og må være selger i hende senest innen de tidsfrister som fastsettes av selger.

Det kan maksimalt gjøres tilvalg- og endringsbestillinger for 15 % av kjøpesummen.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger skal gjøres opp til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

REGLER FOR KJØP

Eiendommen(e) selges ved ordinær budgivning og evt. budrunde. Selger forbeholder seg retten til fritt å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

Forbrukerinformasjon om budgivning er beskrevet i vårt budskjema som følger vedlagt i denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må budet være signert og legitimasjon må være fremlagt. Eventuelle forhøyelser eller endringer på budet kan skje pr. sms eller på e-post.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor være gyldig i minimum 30 minutter.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon før bud inngis. Komplett salgsinformasjon utgjør salgsoppgave del 1 og del 2.

Ved kjøp må det fremlegges finansieringsbekreftelse.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen betales i følgende terminer :

1) Kjøpesummen samt omkostninger og evt. tilvalg-/endringsbestillinger betales uopfordret og må være disponibel på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse.

Innbetalt beløp sikres på meglers klientkonto eller mot bankgaranti.

Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøtet er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti iht. Bustadoppføringsloven § 47.

Kjøper bærer risiko for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

LOVVERK

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende/profesjonelle i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende/profesjonelle.

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende :
Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen. I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostnad frem til selger har gitt skriftlig beskjed om oppstart. Etter at selger har varslet oppstart har kjøper rett til å avbestille hele eller deler av ytelsen frem til overtagelse, men da mot et vederlag og/eller erstatning til selger i henhold til lovens § 52 og 53.

Dersom det foreligger en mangel i henhold loven, kan kjøperen holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdatab.no

HVITVASKINGSREGLER

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at megler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

MEGLERS VEDERLAG

Selgers/oppdragsgivers vederlag til megler er avtalt til:
Provisjon: 35.000,- inkl. mva pr. enhet
Grunnhonorar for prosjektet kr. 18.750,-
Oppgjørshonorar kr 4.600,- pr. enhet

SmartAnnonsepakke kr 13.500,- for
prosjektet
Oppslag eiendomsregister kr 1.250,- pr. enhet
Visning kr. 500,- pr. visning.

LÅNEFORMIDLING

Megler formidler gjerne kontakt med
rådgiver i Danske Bank dersom dette er
ønskelig. Krogsvæen mottar et honorar av
Danske Bank for denne formidlingen.



Nedre Hellerudhaugen

Koselig stue uten innsyn med flott utsikt og direkte adkomst ut til terrasse.(Eksempelbilder)





Nedre Hellerudhaugen



Nedre Hellerudhaugen



Nedre Hellerudhaugen



Nedre Hellerudhaugen



Nedre Hellerudhaugen

Kjøkkenet med integrerte hvitevarer i moderne stil, åpen løsning mot stue og spise plass for hyggelige frokoster og middager med familie og venner. (Eksempelbilder)







Nedre Hellerudhaugen



Nedre Hellerudhaugen



Eksempel på bad/wc/vaskerom i 1 etg.



Nedre Hellerudhaugen

Eksempel på bad i sokkeletg.



Nedre Hellerudhaugen





Nedre Hellerudhaugen



Nedre Hellerudhaugen



Nedre Hellerudhaugen



Nedre Hellerudhaugen



Nedre Hellerudhaugen



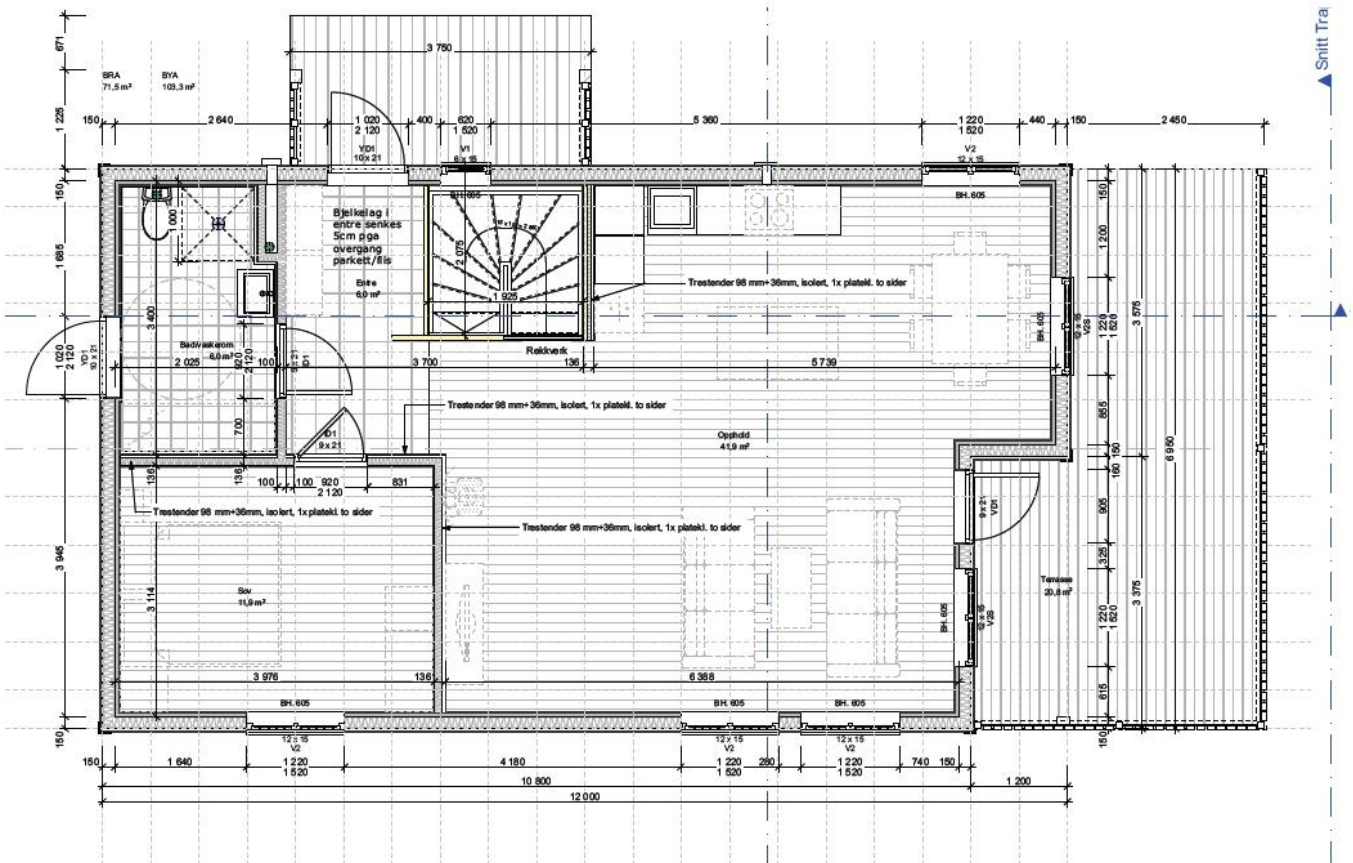
Nedre Hellerudhaugen




Nedre Hellerudhaugen

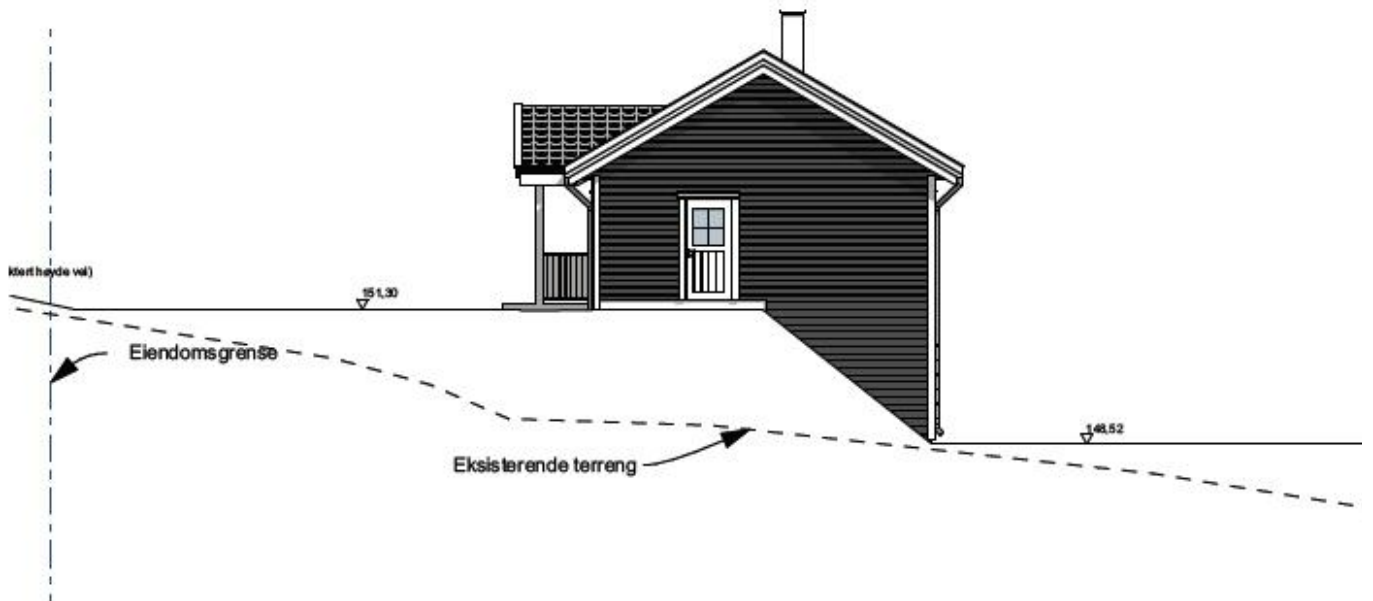
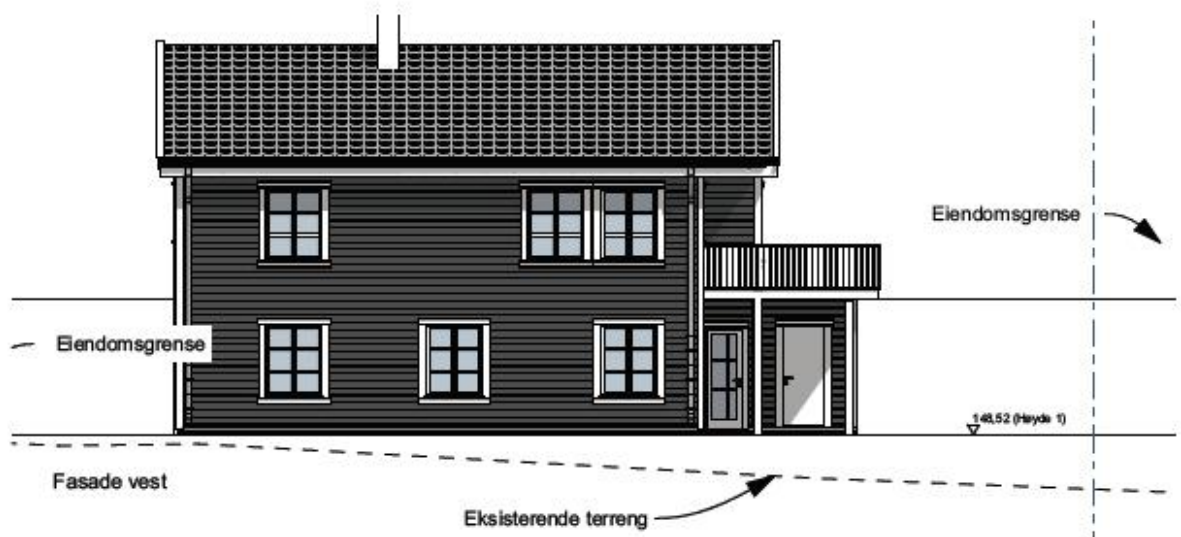


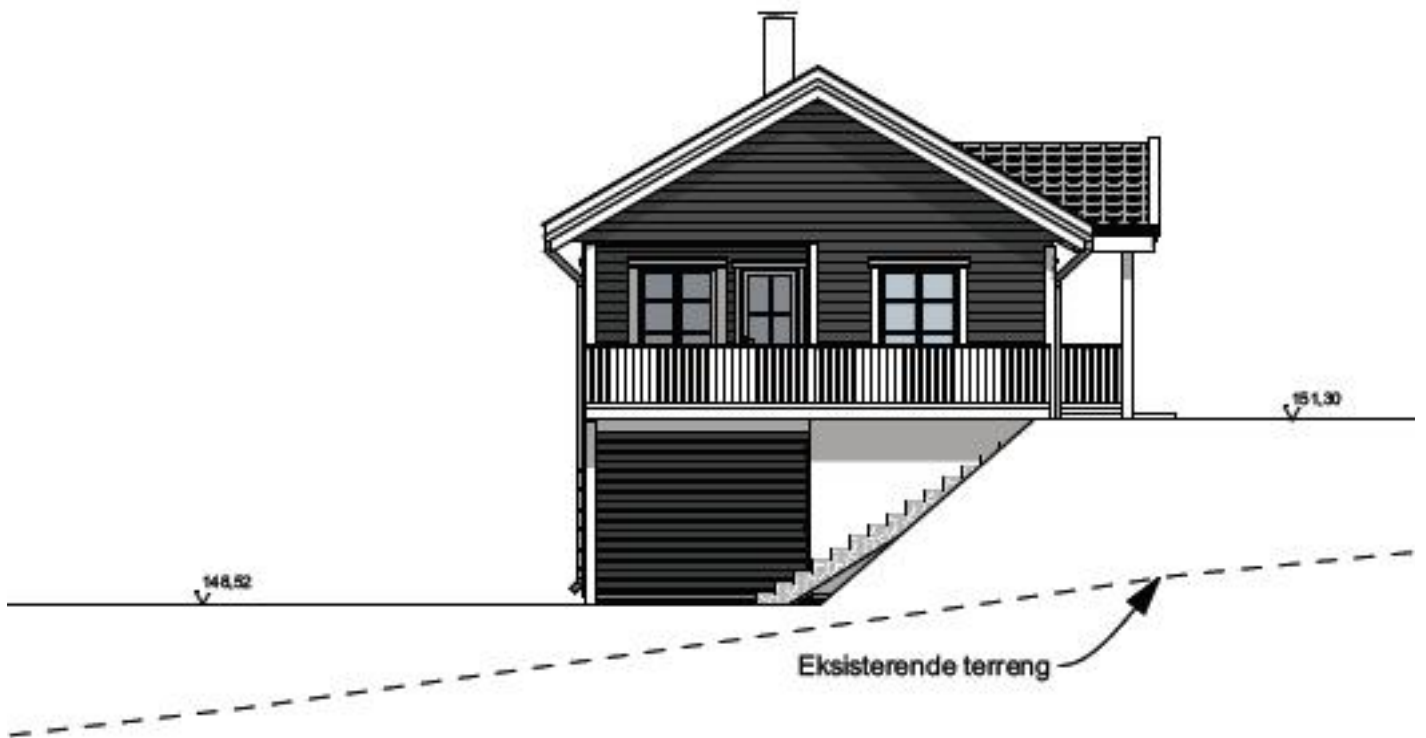
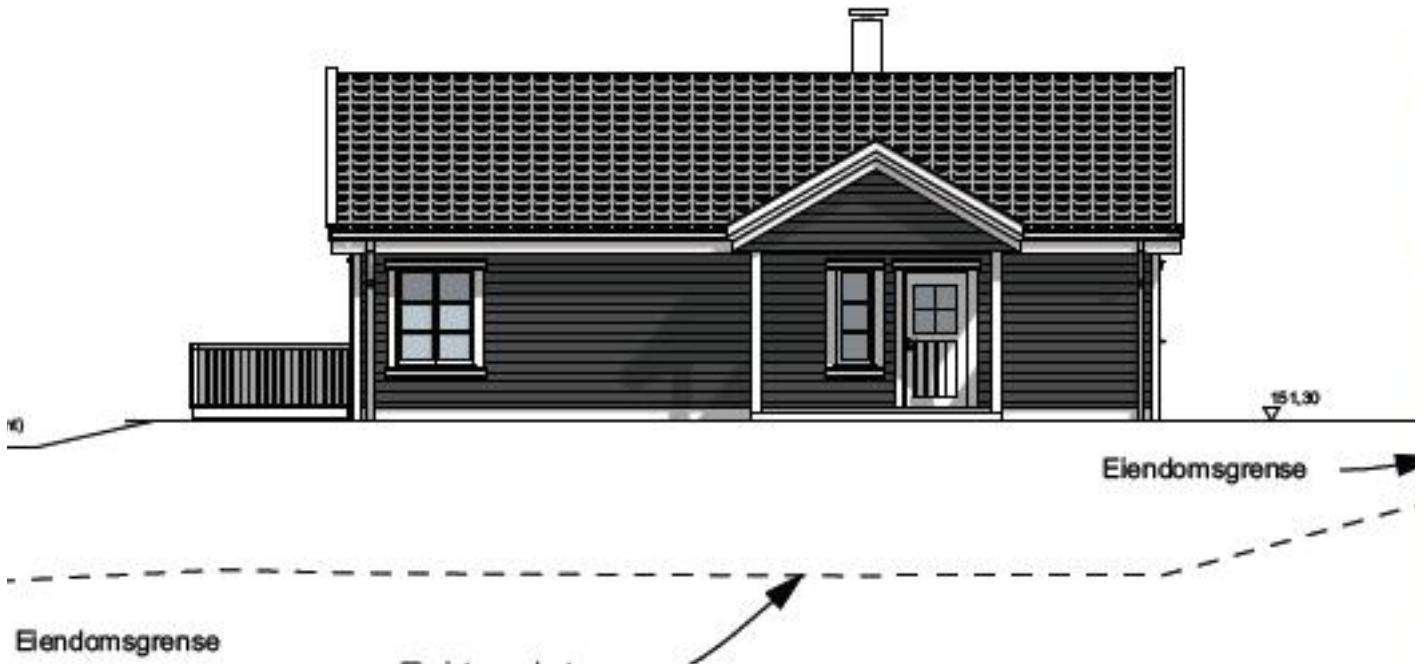
Nedre Hellerudhaugen



1. Etasje

					ARBEI	
					Gnr./bnnr: 55/92	
					Nedre Hellerudhaugen tomte 12 0369 Nittedal Plan 1 etasje	
					Tilpassingen: Hellerudhaugen Eideomsutvikling AS	
Rev	nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont	Dim: 10: Skala: A-1 Målest: 1:5 





Fordeler ved å kjøpe nybygg/bolig under oppføring

Trygghet

Når du kjøper bolig under oppføring reguleres kjøpet i de fleste tilfeller av bustadoppføringslova. Denne loven er meget forbrukervennlig og sikrer kjøper et større vern enn ved kjøp av bruktbolig. Det stilles blant annet en del krav til selger/selgers gjennomføring av avtalen. Det er for eksempel regulert at selger må stille garanti for feil og mangler i hele 5 år etter overtagelse og at kjøper har rett på dagmulkt ved forsinkelse.

Priser og omkostninger

Ved kjøp av bolig under oppføring selges disse som oftest til faste priser. Det gjør at du slipper heseblesende budrunder. Dette kombinert med en lavere omløpshastighet sikrer deg bedre tid til å ta den rette beslutningen.

Ved kjøp av bolig under oppføring betales det ofte dokumentavgift kun av tomteverdien og ikke av den samlede kjøpesummen. Dette er ofte en besparelse i hundre tusen kroners-klassen.

Teknisk verdi

Dagens nye boliger oppføres etter strenge tekniske krav til blant annet isolasjon og energibesparende løsninger som blant annet balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette gir lavere driftskostnader og et bedre inneklima.

Nytt er nytt

I en nyoppført bolig vil det være lenge før du må ta på deg "snekkerbuksa" for vedlikehold og oppgraderinger. Bruk fritiden på noe annet enn kostbar vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider.

Få det som du vil

Vi har alle forskjellige behov, kjøper du bolig under oppføring har du tid og mulighet til å gjøre tilpasninger slik at boligen kan bli ditt nye drømmehjem.

Budgivning

Avtale om kjøp/budskjema finner du i salgsoppgaven. Kontakt gjerne megler for utfylling av disse. Bud må gis skriftlig og er det flere som skal stå som eiere, må begge parter stå oppført i avtale om kjøp/budskjemaet. Husk å sette opp finansieringsplan og akseptfrist for budet. Vær tilgjengelig på telefon under hele budprosessen.

Har du for øvrig vurdert fordelene ved å velge megler før du kjøper bolig? Når du først har kjøpt, er det virkelig mye å tenke på. Og mye som skal ordnes. Planlegg derfor salget ditt i god tid før kjøpet. Da har du også en fagperson å rådføre deg med i hektiske budrunder.

Lykke til!

PROSJEKT HELLERUDHAUGEN – BYGGETRINN 2 (TOMT 8-15)

LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om husets viktigste bestanddeler og funksjoner samt tilhørende tomt. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Det tas forbehold om at illustrasjoner i salgsmaterialet kan ha avvik/feil mot kontraktstegninger. Tegninger som følger ved kontraktsmøte vil være endelige og bindende for leveransen.

Detaljert reguleringsplan for prosjektet er vedtatt. Fradeling av tomt 8-15 er i prosess og tomtene vil bli tildelt g.nr/b.nr (matrikkel) innen utgangen av mai 2017. Huset med tilhørende tomt vil utføres i henhold til gjeldende Plan- og Bygningslov, Teknisk Forskrift og NEK 400 slik lovverket foreligger ved tidspunkt for søknad om tillatelse til tiltak. Søknad om tiltak vil sendes inn til Nittedal kommune senest i løpet av juni 2017.

Boligen vil ha atkomst fra vei med opphøyd fortau som opparbeides av Selger, hvor veien er gitt navn Nedre Hellerudhaugen og vil overtas av Nittedal kommune. Det forutsettes at veien med tilhørende fortau vil bli asfaltert med 1 lag sliteasfalt i løpet av 2017/18 og at Nittedal kommune overtar veien med tilhørende fortau etter nærmere avtale. Inntil kommunen overtar vei med tilhørende fortau er Selger ansvarlig for drift og vedlikehold.

Innenfor planområdet Hellerudhaugen er det planlagt utført ca 96 rekkehusleiligheter og totalt ca 50 eneboliger/to-mannsboliger/kjedede eneboliger. Rekkehusleilighetene vil utføres i regi av Hellerudlia AS, og det er planlagt gjennomført som 3 byggetrinn/delfelt. Hvert byggetrinn/delfelt blir organisert som boligsameier. Eneboliger/to-mannsboliger/kjedede eneboliger vil utvikles i regi av Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS, som også har ansvar for opparbeidelsen av infrastrukturen (hovedveier Øvre og Nedre Hellerudhaugen med tilhørende fortau, gang-sykelvei langs Blomsterbakken, og hovedledninger for vann/avløp/overvann) samt parkeringsplass lokalisert i sørlige del av området, se illustrasjonsplan.

Boligsameier for rekkehusleilighetene drifter sine felles lekeplasser innenfor deres delfelt. Eneboliger/to-mannsboliger/kjedede eneboliger drifter gjennom huseierforening felles lekeplasser for

øvrig innenfor planområdet. Selger (Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS) opparbeider lekeplassene og oppretter huseierforening. Det må påregnes en fellesutgift på kr 300 pr år pr bolig til drift og vedlikehold av felles lekeplasser.

KONSTRUKSJON

Huset er fullstendig nybygg fundamentert på komprimert forkilt steinfylling utlagt på bæredyktig grunn eller fjell. Huset utføres med isolert betongplate på grunnen, med radonsperre mellom isolasjon og finavrettet pukkpote over steinfylling/bæredyktig grunn. Husets bakvegg og sidevegger i underetasjen utføres i isolert og armert betong. Huset er for øvrig utført i bærende konstruksjoner av tre i vegger og etasjeskille. Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler fra godkjent takstolprodusent. Takkonstruksjonen utføres som luftet kaldt loft over isolert etasjeskille over inngangsplanet og er teknet med dobbeltkrummet ru betongtakstein.

Innvendig takhøyde i huset er min. 2,4 m.

Utvendig liggende dobbeltfals trekledning, grunnet og beiset ett strøk fra fabrikk i farge 1434 Labrador. Inngangsdør med glassfelt, vinduer type H-vindu. Rekkverk og balkonger med tilhørende understøttende stolper i trykkimpregnert virke overflatebehandles ikke. Stolper i inngangsparti kledd med grunnet trepanel levert med toppstrøk fra fabrikk.

Innvendige vegger utføres av stendere i trevirke med plateledning. Vegger mellom soverom og øvrige rom isolert med min 50mm mineralull.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

GULV: 3-stavs 13 mm Eikeparkett på gulv i alle rom bortsett fra bad/vaskerom. På gulv i entrè levers keramiske fliser 30x30cm. På gulv i bad leveres keramiske fliser 20x20cm og fliser 10x10 cm i nedsenk dusjnise.

VEGGER: Vegger i alle rom bortsett fra bad utføres med ferdigmalte veggplater i MDF med profil faspanel. Tilvalg for gipsplater sparklet og malt. Keramiske fliser 20x50cm i bad/vaskerom.

HIMLINGER: Ferdigmalte himlingsplater. Tilvalg for gipsplater sparklet og malt.

UTSTYR

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter med eikemønstret laminert benkeplate med avrundet forkant. Alternativ benkeplate som tilvalg. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag, samt avsatt plass og kjøkkenarmatur/avløp med opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er illustrert i egen kjøkkentegning. Som tilvalg kan det gjøres endringer på fronter, benkeplate, hvitevarer og innredning. Plassering av kjøkkenkum og hvitevarer vil være låst.

GARDEROBE

Garderobe leveres ikke, men det avsettes plass til 1 meter skap per sengeplass.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører leveres i speil hvit utførelse med vridere i børstet stål.

INNVENDIG TRAPP

Trapp i overflatebehandlet furu. Vanger og rekkverk leveres hvitmalt og trinn behandlet i eikefarge.

BAD

Bad leveres med 60cm innredning med hvite matte fronter og heldekkende servant og ett greps blandebatteri, speil m/lys. Ett greps blandebatteri dusjgarnityr (fleksibel slange og hånddusj) og dusjvegger i herdet glass. Gulvstående toalett med sete. Vegghengt toalett som tilvalg. Badet er flislagt med 20x20 cm gulvflis, 10x10 cm gulvflis i nedsenket dusjnische og 20x50 cm matt hvit veggflis. Maksimalt 25mm terskel/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom. Alternative fliser som tilvalg.

VASKEROM/BAD

Vaskerom/bad leveres med 60cm innredning med hvite matte fronter og heldekkende servant og ett greps blandebatteri med høy vannutkaster, speil m/lys. Ett greps blandebatteri dusjgarnityr (fleksibel slange og hånddusj) og dusjvegger i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for vaskemaskin/tørketrommel i søyle. Gulvstående toalett med sete. Vegghengt toalett som tilvalg. Badet er flislagt med 20x20 cm gulvflis, 10x10 cm gulvflis i nedsenket dusjnische og 20x50 cm matt hvit veggflis. Maksimalt 25mm terskel/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom. Alternative fliser som tilvalg.

VINDUER/DØRER

Karmer og innvendig foringer leveres ferdig malt i hvit farge fra fabrikk.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør i farge NCS 0502-y og utstyrt med FG-godkjent lås.

BELISTNING

Belistning dører/vinduer/gulv i hvit slett 12x58 mm. Belistning tak i hvit slett 15x34 mm. Alle gerikter leveres hvitmalt fra leverandør og synlige spikerhull/gjerdinger må påregnes. Sparkling/maling av spikerhull/gjerdinger som tilvalg. Profilerte lister som tilvalg.

DIVERSE UTSTYR

Brannvarslings- og slukningsutstyr i henhold til forskrifter.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Ventilasjon av boligen utføres ved hjelp av luftbehandlingsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det tilføres frisk luft i stue /soverom med avtrekk fra kjøkken/bad/vaskerom /bod.

SENTRALSTØVSUGER

Sentralstøvsuger kan plasseres i bod, 2 stk sentralt plassert uttak og slange m tilbehør på oppheng i boden. Sentralstøvsuger er tilvalg

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, med noen unntak av armatur og stikkontakter under overskap på kjøkken. Det leveres taklampe i entrè/gang/soverom/bad/ vaskerom/bod. Stikkontakter på vegg mot himling i stue og kjøkken med veggbrytere. Standard tv-uttak i stue hovedetasje. Tilvalg for ekstra uttak i kjellerstue.

SANITÆR

Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og elektronisk vannstopper. I vaskerom/bad opplegg for vaskemaskin og 200 l varmtvannsbereder. For øvrig iht beskrivelse bad og vaskerom/bad. Frostsikker utekran på yttervegg mot gårds plass.

OPPVARMING

Peisovn Curve 100 og stålpipes i stue inngangsplan. Elektriske panelovner i soverom og oppholdsroms. Gulv på grunn i underetasjen med innstøpte elektriske varmekabler i gulv med fliser.

TV/DATA

Det leveres bredbånd/fiber løsning i prosjektet, med 1 teknisk punkt i stue. Leveransen er inngått med fordelaktig pris for kjøper mot 3 års bindingstid.

Kjøper er selv ansvarlig for å avtale med leverandør for terminering av teknisk punkt og aktivering av abonnement.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for røranlegg, ventilasjonsanlegg og elektriske føringer.

UTOMHUSARBEIDER

Illustrasjonsplan og senere utarbeidet utomhusplan er å betrakte som retningsgivende. Utvendige overflater leveres maskinplanert med harpet stedlig jord der det er forutsatt tilsådd for plen. Gårdsplass leveres gruset med oppstillingsplass min 6x6m i tillegg til avkjøring fra Nedre Hellerudhaugen og gangvei inn til inngangsparti i bredde min 1,8 m.

Det planeres nivå på min 4x15m med fall min 1:50 utenfor underetasje mot vest. Øvrige flater på tomten opparbeides med skråninger i varierende helningsforhold 1:1-1:3 for å ta opp høydeforskjeller. I tomtegrense mot vest og inntil 2 m inn på tomten mot vest anlegges overvannsrøft for å ivareta kontrollert føring for overvann fra tomtene.

Det vil bli etablert leke- og oppholdsplasser for barn og voksne på områdets fellesområder mellom tomteområdene. Disse områdene driftes av huseierforening bestående av kjøpere av eneboliger/to-mannsboliger/kjedede eneboliger.

Felles, halvt nedgravd, renovasjon.

Det vil opparbeides fortau langs Nedre Hellerudhaugen og Blomsterbakken frem til eksisterende gangsti over til barneskolen, samt fortau langs Øvre Hellerudhaugen frem til busslomme langs Gamleveien. Inntil Nedre og Øvre Hellerudhaugen er opparbeidet med tilhørende fortau vil Selger opparbeide midlertidig trygg gangforbindelse i form av gruset gangvei, og Selger vil informere Kjøper om endringer/omlegging av gangveier dersom det blir nødvendig av hensyn til utførelsen av infrastrukturen på området.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Drammen, mai 2018

Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Enebolig

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Navn:
Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS
Grønland 67
3045 Drammen

fnr.
815 552 652

Tlf. , mobil: 932 42 002, e-post:

som Selger

og

fnr

Tlf. privat.: Kontor: Mobil: , E-post:

som Kjøper.

1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny enebolig med tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr. 43.
- 1.2 Selger står som utbygger av eiendommen gnr 55 bnr 95,96,97,98,99 i Nittedal kommune. Planlagt bebyggelse for hele Hellerudhaugen vil totalt bestå av 22 eneboliger og 24 halvpart vertikaldelt bolig.
- 1.3 Hjemmelshaver til eiendommen er Carl Otto Løvenskiold der Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS har generalfullmakt til å disponere over eiendommen.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper boligtype enebolig bolignr. på gnr 55 bnr 95,96,97,98,99,100 i Nittedal kommune samt ideell andel av fellesareal gnr bnr i Nittedal kommune.
- 2.2 Eiendommens antatte tomtegrenser fremgår av situasjonskart, se pkt. 5.1. Selger tar dog forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført.
- 2.3 Hvitevarer på kjøkken er inkludert i Selgers ytelse.
- 2.4 Den samlede ytelse som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

3 MEGLER

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Nittedal er megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger og forfaller til betaling ved underskrift av Kjøpekontrakten. Megler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

Partene har i forkant av kontaktmøtet blitt forelagt følgende dokumenter og har hatt anledning til å stille spørsmål ved disse:

- 4.1 Kjøpekontrakten
- 4.2 Salgsoppgave, datert
- 4.3 Leveransebeskrivelse, datert Mai 2018
- 4.4 Plantegninger, datert 17.06.2017, 1:100
- 4.5 Fasade- og snittegninger, datert 17.06.2017
- 4.6 Reguleringskart, datert 11.05.2016, revidert 14.12.2016
- 4.7 Reguleringsplan, datert 23.05.2015, mindre endring datert 16.12.2016
- 4.8 Prisliste, datert 25.05.2018

Dokumentene er en del av Kjøpekontrakten.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt partene og er en del av Kjøpekontrakten.

- 5.1 Situasjonsskart, datert 30.05.2017
- 5.2 Igangsettingstillatelse, datert 15.03.2018
- 5.3 Reguleringsbestemmelser med reguleringskart datert/vedtatt 23.05.2015
- 5.4 Utskrift av grunnboken, datert 07.05.2018

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Kr 0,00 Kroner: med bokstaver 00/100 inkl. mva.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi kr	Kr	,00
Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	525,00
Tinglysingsgebyr for panterettsdokument med attest	Kr	724,00
Sum omkostninger	Kr	0,00

Det tas forbehold om forskriftsendringer som innvirker på tinglysingsgebyrets størrelse. Det tas videre forbehold om forskriftsendringer i forhold til størrelsen på dokumentavgiften samt at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften blir godkjent. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 724,- pr. panterettsdokument i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

7 BETALING OG OPPGJØR

7.1 Kjøpesummen og omkostningene betales uoppfordret på følgende måte:

7.1.1 Kjøpesum betales uoppfordret og må være disponibel på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse.	kr	,00
7.1.2 Omkostninger iht. pkt. 6.2	kr	,00
Samlet innbetaling	kr	0,00

7.2 Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller Kjøper frem til skjøtet er tinglyst, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buofl. § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr.

7.3 Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.5.

7.4 Oppgjøret foretas gjennom Eiendomsmegler Krogsveen AS. Begge parter gir Megler fullmakt til å foreta oppgjør.

7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 8101.06.94736 i Danske Bank stillet til:
Eiendomsmegler Krogsveen AS
v/oppgjørsavdelingen
Postboks 1,
1330 Fornebu

7.6 Innbetalinger skal tydelig merkes med Kjøpers navn og Meglers oppdragsnummer. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto eller på Meglers kontor.

8 BETALINGSMISLIGHOLD

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.
- 8.2 Kjøper svarer morarenter til selger hvis kjøpesummen iht. denne kontrakt ikke er disponibel i sin helhet hos megler. Morarenter beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.
- 8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt til å heve Kjøpekontrakten og foreta deknings salg. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også opptjente renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.
- 8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).

9 TINGLYSING

- 9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelig, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet innbetalt.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsdokument) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Sikringsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Sikringsdokumentet skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsdokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsdokumentet er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem – år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd.
- 10.4 Selger har tatt forbehold jf. pkt. 19.2 som gir rett til utsatt frist for garantistillelse. Plikten til å stille garanti inntreer først når de nevnte forbeholdene er frafalt, dog senest før oppstart av byggarbeidene, jf. buofl. § 12, annet ledd, annet punktum. Dersom selger ikke har stilt garanti straks etter at forbeholdene om salg av gitt antall enheter, åpning av byggelån eller igangsettelsestillatelse er frafalt, har kjøper rett til å kreve dette rettet. Kjøper skal skriftlig varsle selger med krav om retting og med en frist på minimum 10 virkedager. Er garanti heller ikke stilt etter denne fristen, har kjøper rett til å heve avtalen. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 5 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.5 Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.3 og buofl. § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med

dette av Kjøper. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

11 HEFTELSE

11.1 Eiendommen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert 07.05.2018 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 5, vedlegg 5.4.

Kjøper er gjort kjent med og aksepterer at servitutene som fremgår av grunnboksutskriften vil følge eiendommen.

11.2 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer.

12.2 Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger og betales direkte til Meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44.

12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

13.1 Eiendommen antas å være klar for overtakelse 12 mnd etter budaksept.

Selger skal senest samtidig med varsel om oppstart, jf. pkt. 19.2, varsle Kjøper om en bindende 3 måneders periode for overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato først vil bli gitt med ca. 10 ukers skriftlig varsel.

13.2 Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til varsel etter pkt. 13.1 vil Kjøper kunne ha krav på dagmulkt i henhold til bustadoppføringsloven § 18, forutsatt at forsinkelsen ikke skyldes forhold omtalt i kontraktens pkt. 13.4 eller 13.5. Forsinkelse i forhold til antatt overtagelse i punkt 13.1 gir normalt ikke krav på dagmulkt.

13.3 Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, j. buofl. § 18.

13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.

- 13.5 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11.

14 FORHÅNDSBEFARING

- 14.1 Ca. 2 uker før overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når Eiendommen er klar for overlevering og midlertidig brukstillatelse, alternativt ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av Selger når alle arbeider er fullført.

Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endrings- og tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er disponible på Meglers klientkonto.

Kjøper vil på overtakelsen være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for Selgers oppfyllelse av gjenstående arbeider, herunder utstedelse av ferdigattest. Et tilbakeholds krav må gjøres gjeldende før overskjøting og bør derfor anmerkes i overtakelsesprotokollen, jfr. pkt. 15.3 og 15.4.

Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav, jfr. pkt. 13.

- 15.2 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Der hvor det er mer enn én kjøper/selger, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtagelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtagelsen. Kjøper skal sørge for å protokollføre de mangler som eventuelt påberopes vedrørende Eiendommen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøperen etter overtakelsen.
- 15.3 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt.
- 15.4 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.5 Eiendommen anses for overlevert på dato for overtakelsesforretning dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15.
- 15.6 Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.7 Inntil samtlige bygninger er ferdigstilt, har Selger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

- 15.8 Eiendommen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens faste utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.
- 15.9 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.
- 15.10 Dersom Eiendommen overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse plikter Selger å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. Kjøper er kjent med at dette kan ta noe tid.

16 REKLAMASJON

- 16.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.
- 16.2 Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.
- 16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.
- 16.3 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for
- 16.4 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.
- 16.5 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

- 17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ett års befaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side.
- 17.2 Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikeholdt, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.
- 17.3 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

18.1 Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt før overtagelse i samsvar med avbestillingsretten j. buofl. § 52. Kjøper er imidlertid innforstått med at Selger i slike tilfeller vil kunne kreve erstatning jf. § 53.

18.2 Kjøper gjøres oppmerksom på at Selger vil forholde seg til Kjøper som kontraktspart og kun overskjøter direkte til denne. Det er således ikke anledning til å videreselge Kjøpekontrakten før overtakelse.

19 FORBEHOLD

19.1 Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt uten kostnad frem til Selger har gitt skriftlig beskjed om oppstart, jf. pkt. 19.2. Dersom kanselleringsretten benyttes får Kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert opptjente renter på meglers klientkonto. Selger kan i slike tilfeller ikke fremme krav mot Kjøper som følge av kanselleringen.

19.2 Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt uten kostnad dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån eller at selger ikke får åpnet byggelånet, at ikke tilstrekkelig antall av boligene er solgt(forbehold om salg 2 boliger før beslutning om bygging gis. Boligene besluttet iverksatt etter parvis salg 2 og 2), uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes.

Siste frist for Selger å kansellere Kjøpekontrakten er 4 mnd etter budaksept. Selger skal senest denne dato gi Kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene samt varsel om bindende overtagelsesperiode, jfr. pkt. 13.1.

Dersom kanselleringsretten benyttes får Kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert opptjente renter. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen.

19.3 Selger kan velge å ikke utbygge hele prosjektet og derfor etablere en huseierforening på mindre enn 36 enheter dersom Selger ikke finner det økonomisk forsvarlig å fortsette utbyggingen. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot Selger på grunn av dette.

20 FORSIKRING

20.1 Selger holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtakelse har funnet sted.

20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

20.3 Kjøper tegner selv også innbo- og løsøreforsikring.

21 PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING

21.1 Det kan bli etablert en huseierforening, bestående av de eneboliger tomannsboliger som blir etablert på Nedre Hellerudhaugen. Dersom en slik huseierforening etableres har Kjøper plikt og rett til å være medlem av foreningen. Huseierforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser, herunder driften av eventuelle fellesarealer.

21.2 Kjøper er kjent med at bestemmelser om pliktig medlemskap vil bli tinglyst på Eiendommen.

- 21.3 Det vil bli utarbeidet vedtekter for huseierforeningen. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper, og endringer kan kun skje i henhold til vedtektenes regler for vedtektsendringer. Selger innkaller til konstituerende møte ca. 1 måned før ferdigstilling for å etablere foreningen og velge styre. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte boliger.
- 21.4 Kjøper er kjent med og aksepterer at det vil kunne plasseres anretninger for fellesskapet på huseierforeningens grunn, som for eksempel avfallsdunker, felles lekearealer, tekniske bokser etc.
- 21.5 Kjøper er som medlem av huseierforeningen pliktig å betale årskontingent fastsatt av foreningens årsmøte. Ved fordeling av kostnader legges boligens BRA arealer til grunn.
- 21.6 Etter at foreningen er etablert og før overtakelse av de enkelte eneboliger og tomannsboliger, skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.7 Til sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

- 22.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko. Kjøper skal derfor på forhånd avtale med Selger, dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være tilstede.

23 TVISTER

- 23.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.
- 23.2 Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos meglere.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

Sted/dato:

Sted/dato:

Selger:

Kjøper:

For Hellerudhaugen
Eiendomsutvikling AS
jf. fullmakt/firmaattest

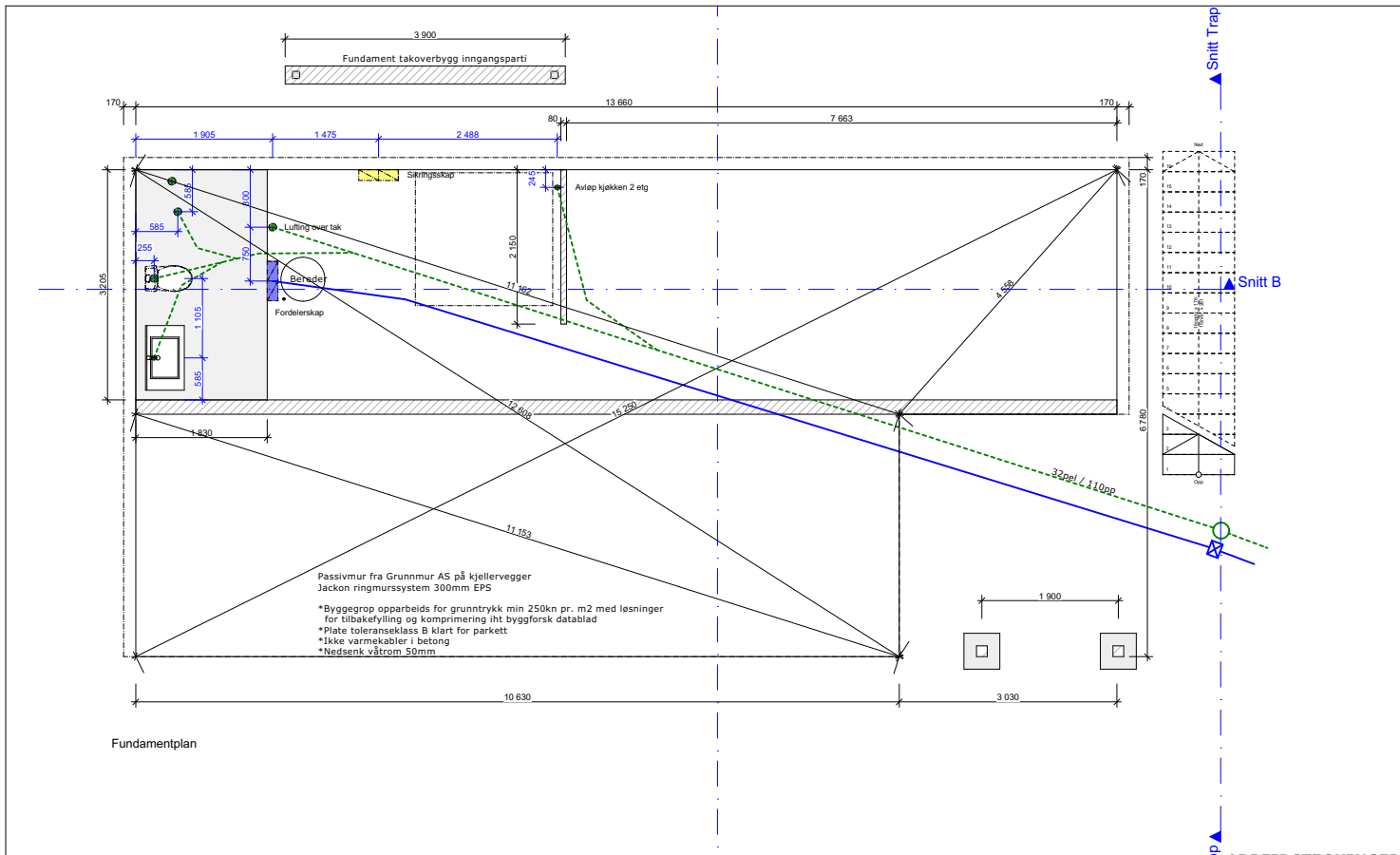
Prisliste

Hellerudhaugen

Ajòur pr. 25.05.2018

Hus nr	Type	BRA	P-rom	Tomt	Pris	Omk.	Total pris inkl. omk.
Nedre Hellerudhaugen 15	A	147	139	787,6	5.990.000,-	17.770,-	SOLGT
Nedre Hellerudhaugen 21	A	147	139	843,4	5.790.000,-	19.050,-	5.809.050,-
Nedre Hellerudhaugen 23	A	147	139	792,1	5.790.000,-	17.870,-	5.807.870,-
Nedre Hellerudhaugen 25	A	147	139	787,2	5.890.000,-	17.770,-	5.907.770,-
Nedre Hellerudhaugen 27	A	147	139	787,1	5.890.000,-	17.770,-	5.907.770,-
Nedre Hellerudhaugen 29	A	147	139	786,2	5.990.000,-	17.750,-	6.007.750,-

Etter at bindende avtale om kjøp er inngått, er salgsprisene faste og kan ikke justeres for prisstigning.



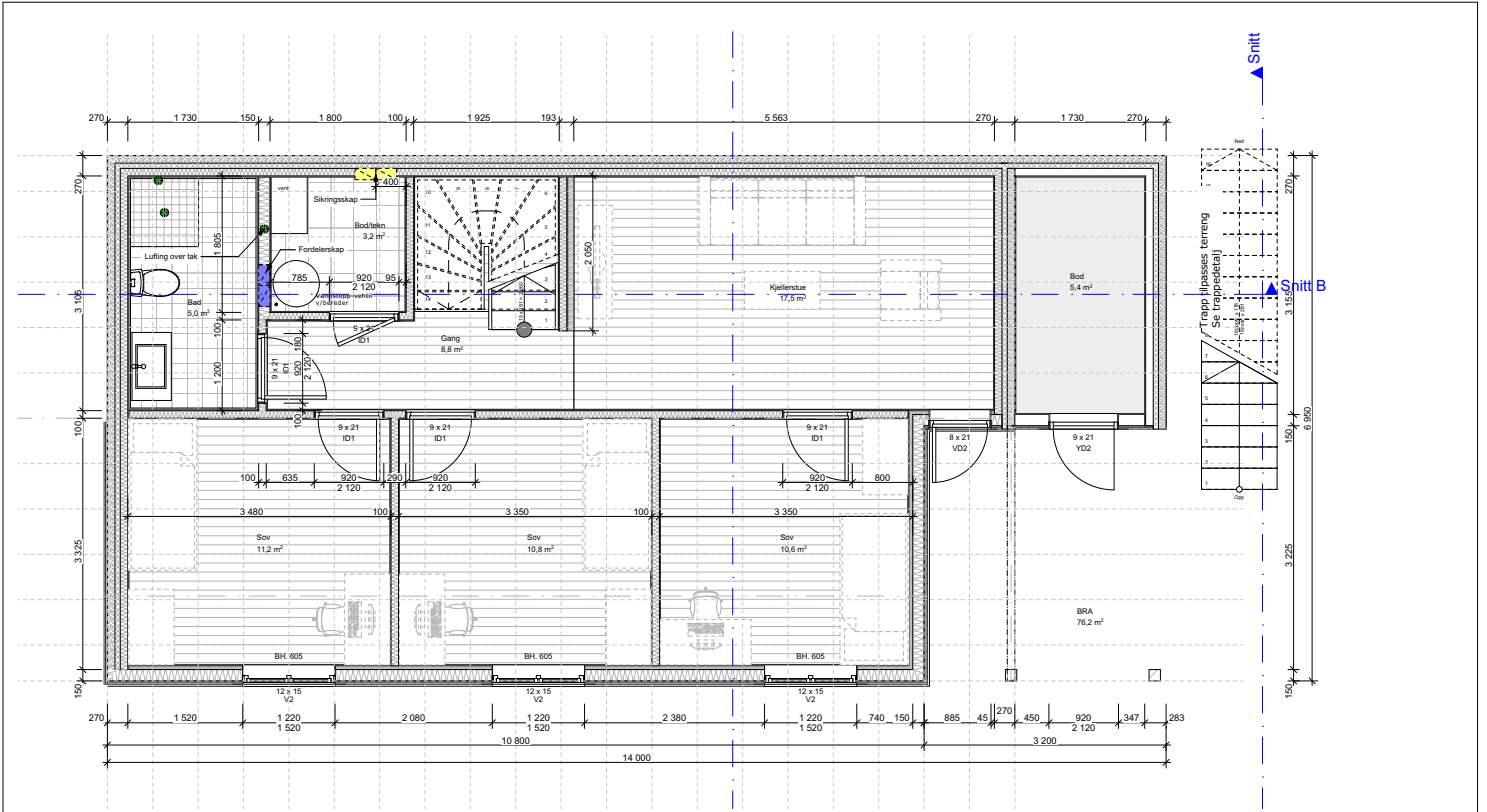
Fundamentplan

Passivmur fra Grunnmur AS på kjellervegger
 Jackson ringmursystem 300mm EPS
 *Byggegrep opparbeids for grunntrykk min 250kn pr. m2 med løsninger
 for tilbakefylling og komprimering iht byggforsks datablad
 *Plate toleranseklasse B klart for parkett
 *Ikke varmekabler i betong
 *Nedsenk våtrom 50mm



ARBEIDSTEGNINGER

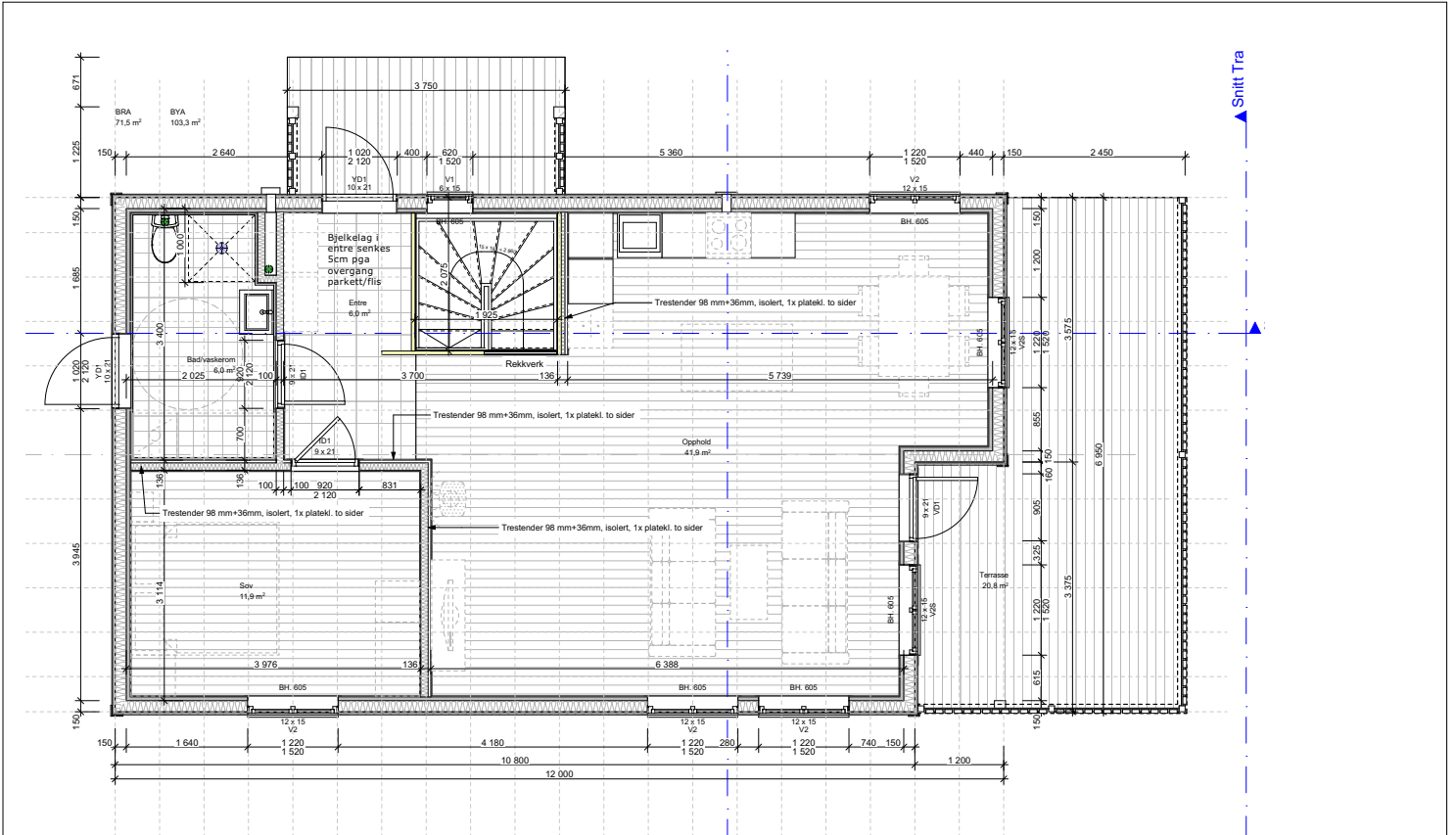
Gnr./bmr.: 55/92		Dato: 10.10.2018		Fag: ARK		Tegn:	
Nedre Hellerudhaugen tomt 12		Tegningsnr.: A-100		Rev.		Saksh.	
0369 Nittedal		Målestokk: 1:50		m.m		Kontr.	
Fundamentplan		Tilskjehaver: Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS					
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont	 Oslo Aker 08 17 0551 Oslo TF 2115500 FHGRUPPEN.NO	



U. Etasje

ARBEIDSTEGNINGER

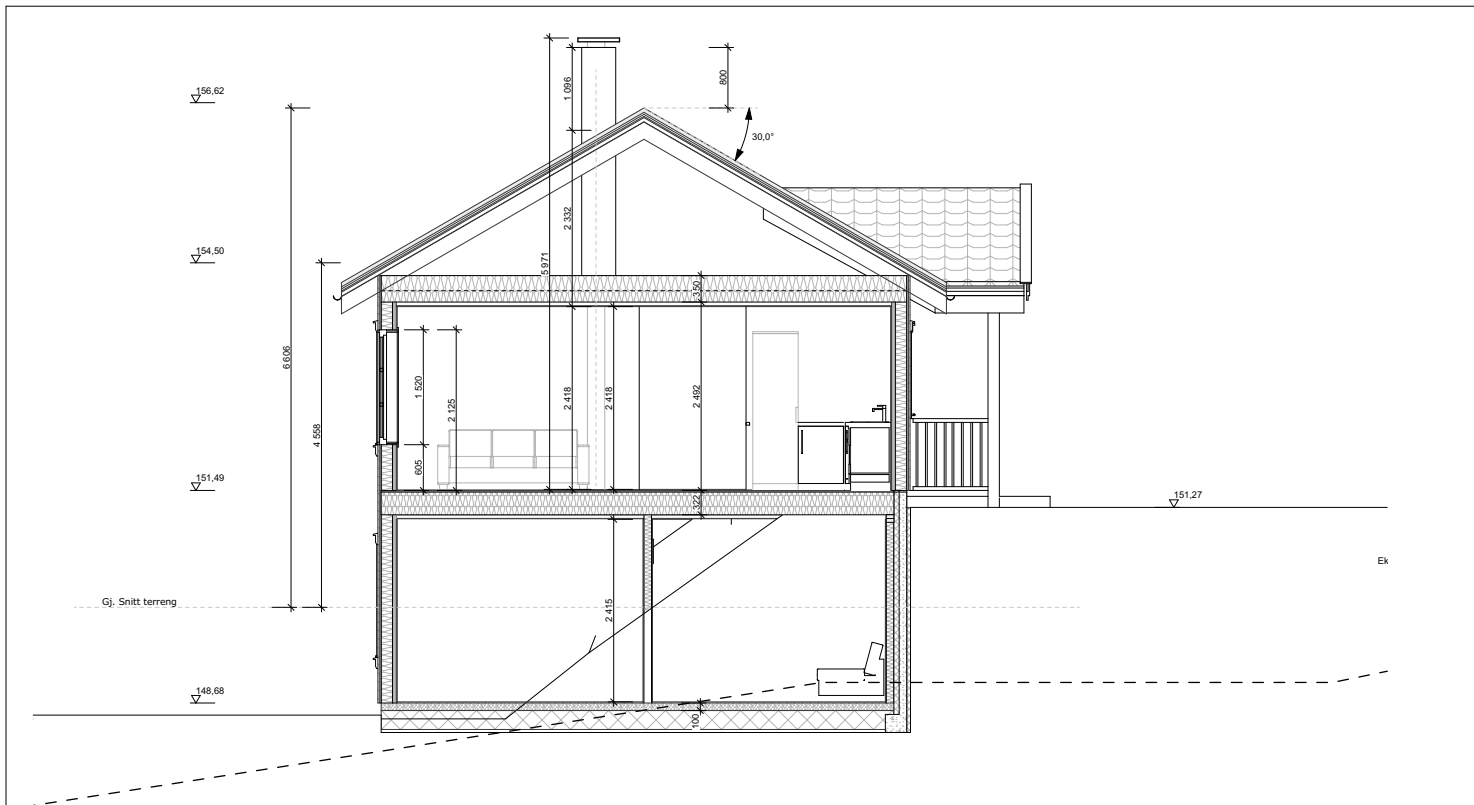
		Gnr./bmr.: 55/92		Date:	10.10.2018	Fig:	ARK	Fig.:
		Nedre Hellerudhaugen tomt 12		Tegningst.: A-101	Rev.	ARK	Saksh.	
		0369 Nittedal		Skala:	1:50	m.m	Kont.	
		Plan underetasje		Tilskjeder: Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS				
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont	 Side Aler 10/17 0581 Oslo TF 2118500 FHGRUPPEN.NO		



1. Etasje

ARBEIDSTEGNINGER

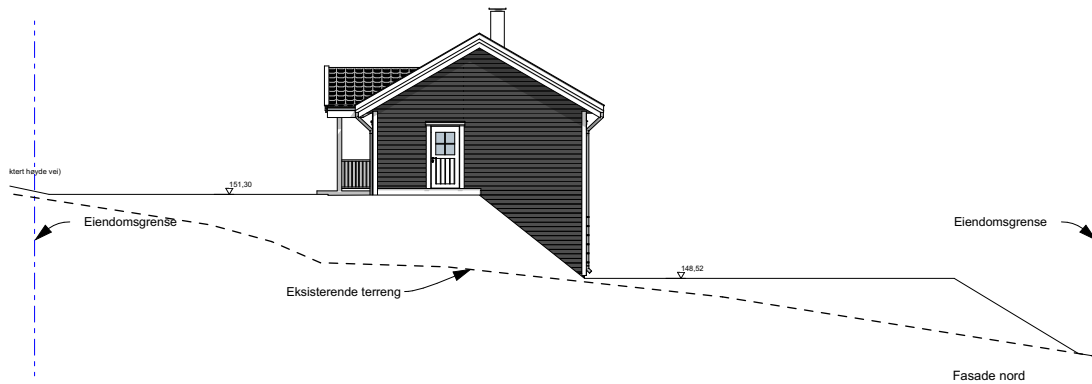
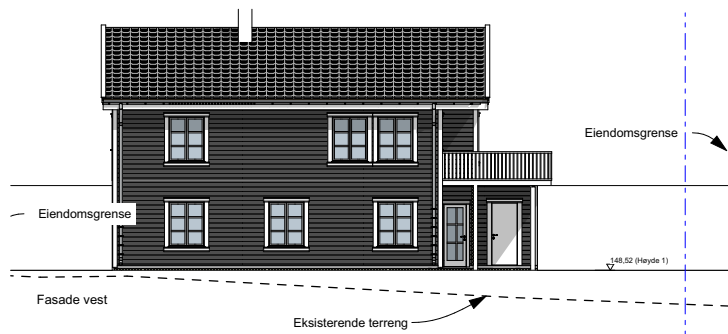
		Gnr./bnr.: 55/92		Date:	10.10.2018	Fig:	ARK	Fig.:
		Nedre Hellerudhaugen tomte 12		Tegningst.: A-102	Rev.	Saksh.		
		0369 Nittedal		Målestokk:	1:50	m.m	Kont.	
		Plan 1 etasje		Tilraskhaver: Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS				
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont	 <small>Storåker 108 17 0551 Oslo TF 2118300 FHGRUPPEN NO</small>		



Snitt A

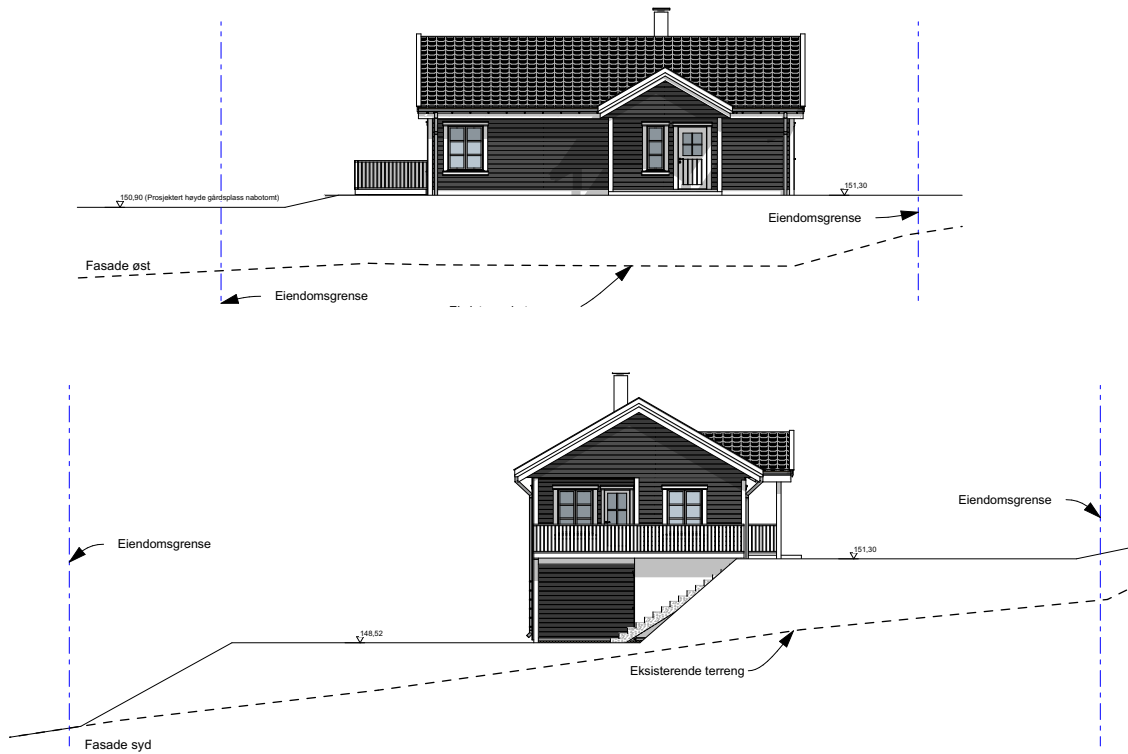
ARBEIDSTEGNINGER

		Gnr./bmr.: 55/92		Date:	10.10.2018	Fig:	ARK	Fig:
		Nedre Hellerudhaugen tomt 12		Tegningnr.:	A-103	Rev.:	Saksh.	
		0369 Nittedal		Skala:	1:50	mm	Kont:	
		Snitt		Tilråkshaver: Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS				
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont	 Oslo Aker 08 17 0551 Oslo TF 2118500 FHGRUPPEN NO		



ARBEIDSTEGNINGER

					Gnr./bmr.: 55/92	Dato: 10.10.2018	Fig: ARK	Blgn:
					Nedre Hellerudhaugen tomt 12	Tegningst.: A-104	Rev:	Saksh.
					0369 Nittedal	Skala: 1:125	m.m	Kont:
					Fasader	Tilskjeder: Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS		
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont	 Oslo Aker 06 17 0551 Oslo TF 2218500 FHSGRUPPEN NO		



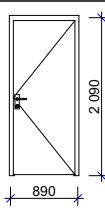
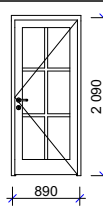
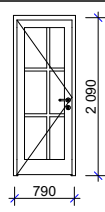
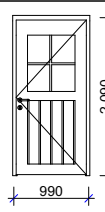
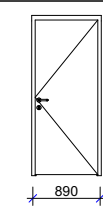
ARBEIDSTEGNINGER

		Gnr./bmr.: 55/92	Dato: 10.10.2018	Fig: ARK	Fig:
		Nedre Hellerudhaugen tomte 12	Tegningnr.: A-105	Rev:	Saksh.
		0369 Nittedal	Skala: 1:125	m.m	Kont:
		Fasader	Tilskjeder: Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS		
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont



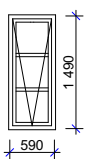
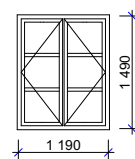
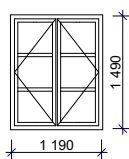
Stue Åker 148 17
0551 Oslo
TF 2118500
FHGRUPPEN.NO

DØRSKJEMA

ID	ID1	VD1	VD2	YD1	YD2
Rev.					
Antall	7	1	1	2	1
Slagretning		H	V	H	H
View from Opening Side					
B=	890	890	790	990	890
H=	2 090	2 090	2 090	2 090	2 090
Brannklasse					
Terskel	---	---	---	---	---
Overflate	Hvit slett	Hvit	Hvit	Anne Glass	Bod tett hvit
Kun for sortering	---	---	---	---	---
Sikkerhetsglass	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjema dører (A4)

VINDUSKJEMA

ID	V1	V2	V2S
Rev.			
Antall	1	7	2
Slagretning			
			
Størrelse	B= 590 H= 1 490	1 190 1 490	1 190 1 490
Energiklasse			
Brannklasse			
Overflate	Hvit	Hvit	Hvit
Hengsler	Fast	Side	Side
Sikkerhetsglass	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

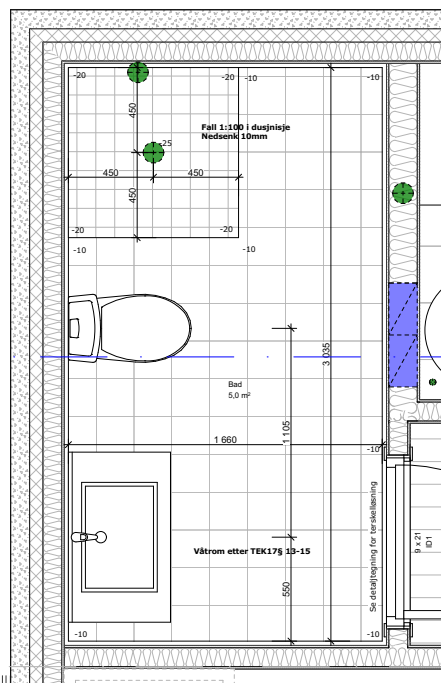
Skjema vinduer (A4)

ARBEIDSTEGNINGER

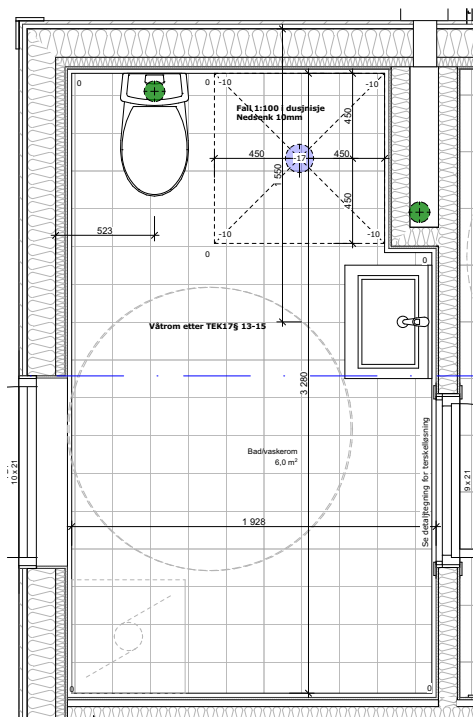
Gnr./bmr.: 55/92		Date:	10.10.2018	Fig:	ARK	Fig:
Nedre Hellerudhaugen tomt 12 0369 Nittedal Skjema dører og vinduer		Tegningnr.:	A-106	Rev.:		Saksh.
		Skala:	1:1	mm		Kont.
Tilbehør:		Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS				
Rev	Nr	Beskrivelse	Date	Sign	Kont	



Storåker 108 17
0551 Oslo
TF 2218500
FHGRUPPEN.NO



Skjema Bad - U. Etasje

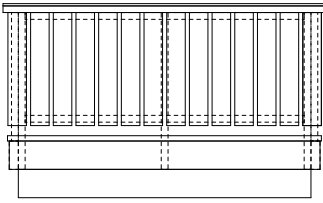


Skjema Bad - 1. Etasje

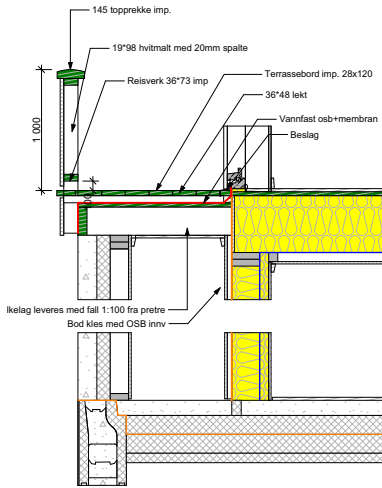
ARBEIDSTEGNINGER

		Gnr./bnr.: 55/92		Date:	10.10.2018	Fig:	ARK	Fig.:
		Nedre Hellerudhaugen tomt 12		Tegningnr.:	A-107	Rev.:		Saksh.
		0369 Nittedal		Målestokk:	1:20	m.m		Kont.
		Skjema bad		Tilskjeder: Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS				
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont	 Skjema Bad 10/17 0551 Oslo TF 2115500 FHGRUPPEN NO		

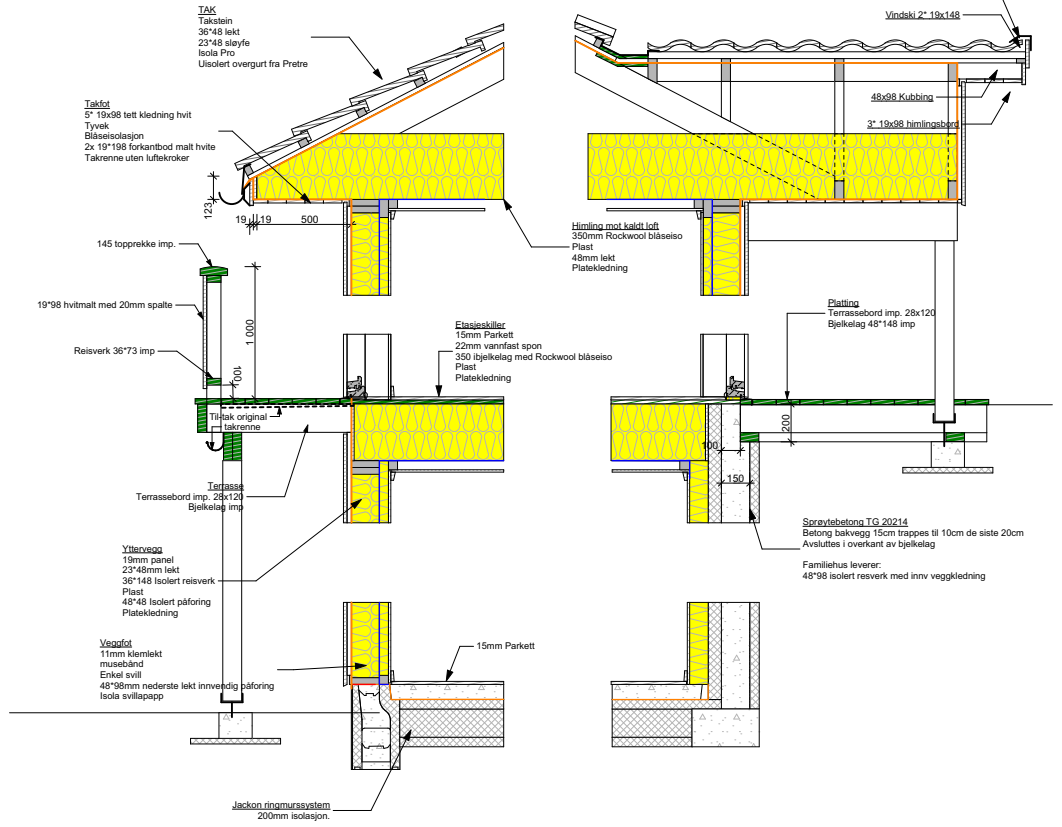
- VINDSPERRE
- DAMPSPERRE
- MEMBRAN
- BESLAG



Hus 8



Tett terrasse med bod (Hustype A)

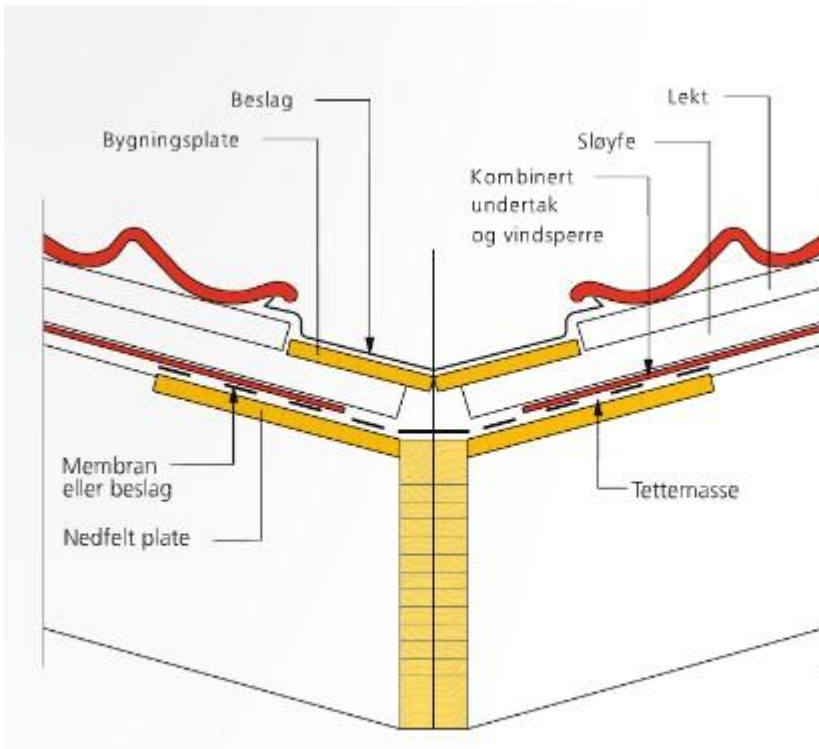


ARBEIDSTEGNINGER

		Gnr./bnr.: 55/92	Dato: 10.10.2018	Fig: ARK	Fig.:
		Nedre Hellerudhaugen tomt 12	Tegningnr.: A-108	Rev.	Saksh.
		0369 Nittedal	Skala: 1:20	m.m	Kont.
		Byggetaljer generelt			
		Tilskrevet: Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS			
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont

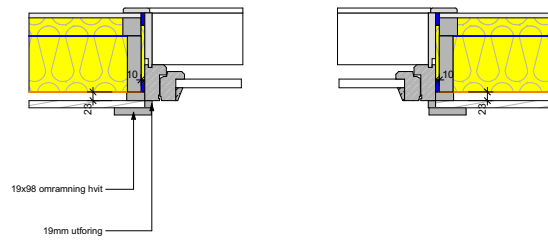
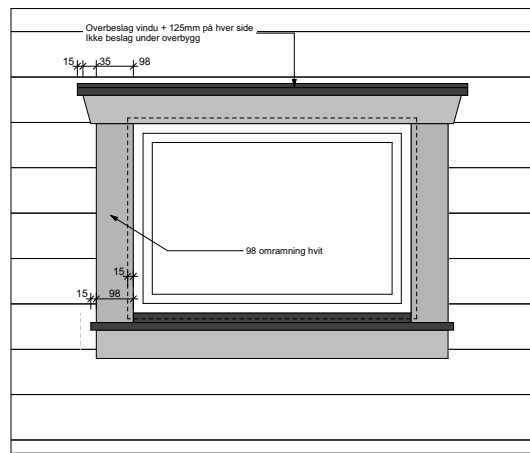
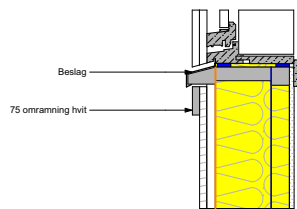
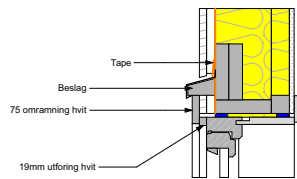


Detaljer



ARBEIDSTEGNINGER

					Gnr./bmr.: 55/92	Dato: 10.10.2018	Fig: ARK	Fig:
					Nedre Hellerudhaugen tomt 12 0369 Nittedal Gradrenne	Tegningnr.: A-109	Rev:	Saksh.
						Skala: m:m	Kont:	
					Tilskottshaver: Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS	 Oslo Aker 06 17 0551 Oslo TF 2115500 FHSGRUPPEN.NO		
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont			

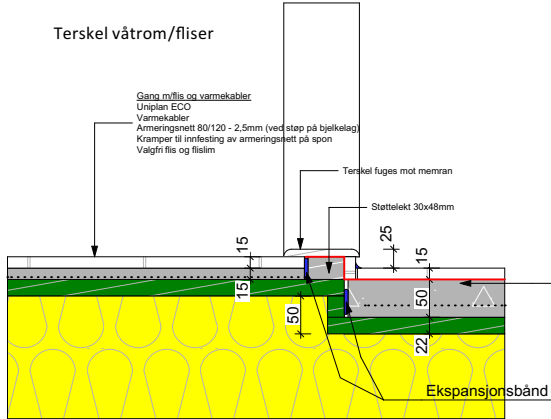


Detaljer 1:10

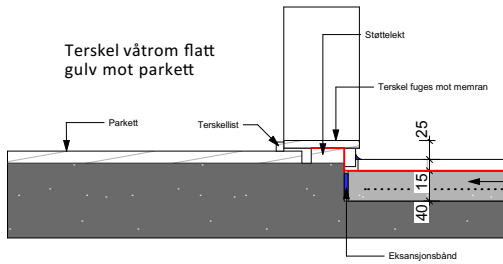
ARBEIDSTEGNINGER

					Gnr./bmr.: 55/92	Dato: 10.10.2018	Fig: ARK	Fig.:
					Nedre Hellerudhaugen tomt 12	Tegningst.: A-110	Rev.	Saksh.
					0369 Nittedal	Skala: 1:10	m.m	Kont.
					Vindusdetaljer	Tilskaffer: FAMILIEHUS		
					Tilskaffer: Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS	Eier: Aker 10/17 0551 Oslo TF-2115500 FHSGRUPPEN.NO		
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont			

Terskel våtrom/fliser



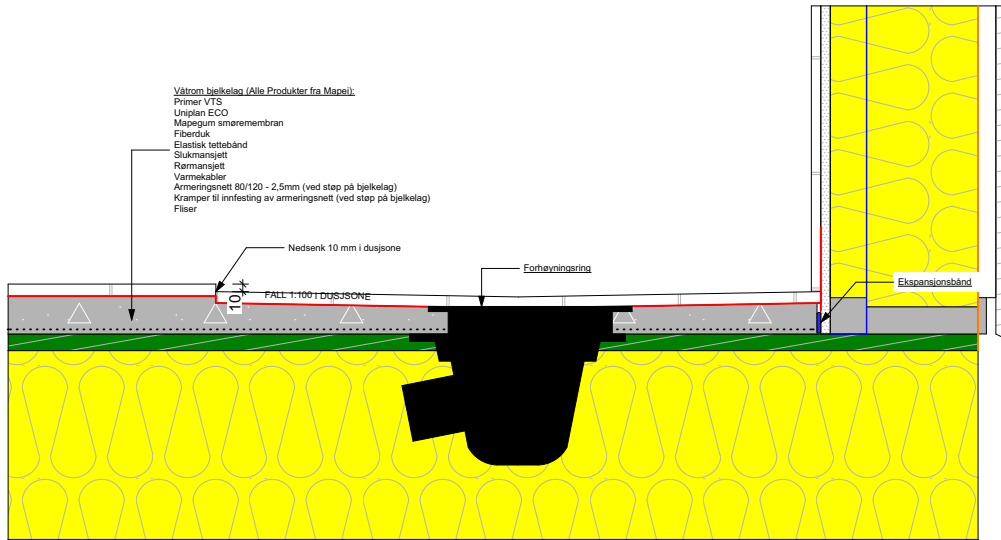
Terskel våtrom flatt gulv mot parkett



ARBEIDSTEGNINGER

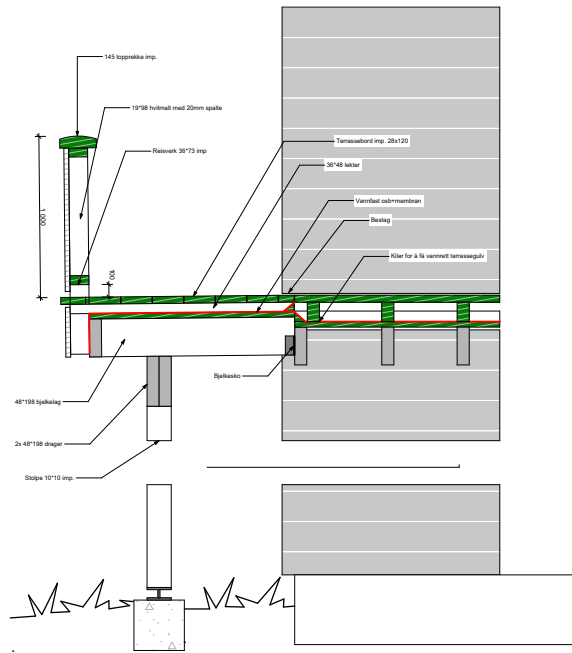
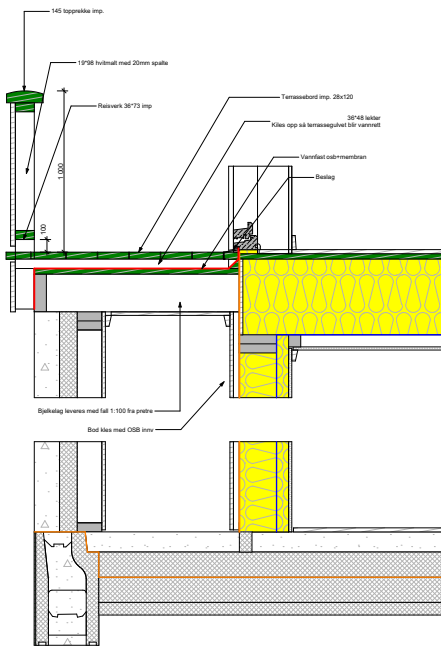
					Gnr./bmr.: 55/92	Date: 10.10.2018	Fig: ARK	Fig: ARK
					Nedre Hellerudhaugen tomt 12	Tegningsnr.: A-111	Rev.	Saksh.
					0369 Nittedal	Skala: 1:5	m.m	Kont.
					Terskeløsninger våtrom	Tilbehør: Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS		
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont			

Blatt A-111 av 17
0581 Oslo
TF 21/15500
FHSGRUPPEN.NO



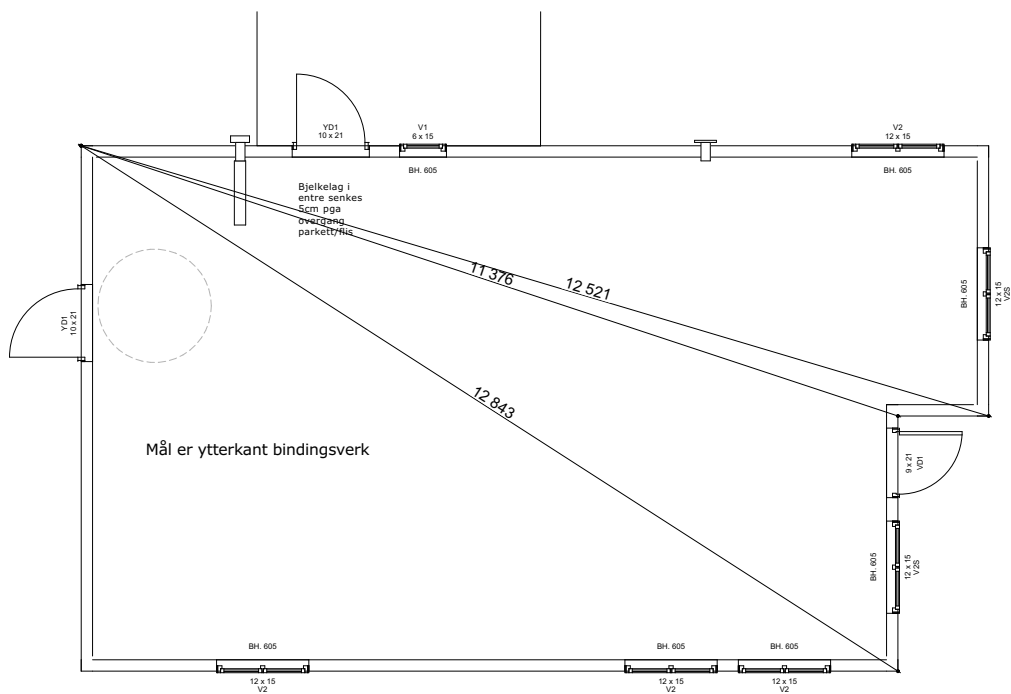
ARBEIDSTEGNINGER

					Gnr./bmr.: 55/92	Dato: 10.10.2018	Fig: ARK	Fig:
					Nedre Hellerudhaugen tomt 12	Tegningnr.: A-112	Rev.	Saksh.
					0369 Nittedal	Skala: 1:5	m.m	Kont.
					Byggedetaljer gulv våtrom	Tilskaffer: Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS		
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont	 Oslo Aker 108 17 0551 Oslo TF 2185500 FHGRUPPEN.NO		



ARBEIDSTEGNINGER


					Gnr./bmr.: 55/92	Date: 10.10.2018	Fig: ARK	Fig: Ark.
					Nedre Hellerudhaugen tomt 12	Tegningnr.: A-113	Rev:	Saksh.
					0369 Nittedal	Skala: 1:15	m.m	Kont:
					Detaljer terrasse	Tilskjeder: Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS		
Rev	Nr	Beskrivelse	Date	Sign	Kont	 Skisse Arkiv 108 17 0551 Oslo TF 22185000 FHSGRUPPEN.NO		



Mål er ytterkant bindingsverk

1. Etasje diagonaler

ARBEIDSTEGNINGER

		Gnr./bmr.: 55/92		Date:	10.10.2018	Fig:	ARK	Fig.:
		Nedre Hellerudhaugen tomt 12		Tegningnr.:	A-114	Rev.:		Saksh.
		0369 Nittedal		Skala:	1:50	Rev.:		Kont.
		1. Etasje diagonaler						
		Tilskjehaver:						
		Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS		<small>Stene Alver 108 17 0551 Oslo TF 2115500 FHSGRUPPEN.NO</small>				
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont			

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Byggingelse og anlegg

- BFS Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BKS Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BAB Andre typer bebyggelse og anlegg
- BRE Renovasjonsanlegg
- BLK Lekeplass
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- SKV Kjøreveg
- SF Fortau
- SGS Gang-/sykkelveg
- SGG Gangveg-gangareal
- SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVS Annen veggrunn - grantareal
- SH Holdeplass/plattform
- SPP Parkeringsplasser
- SE Energinett

- GF Friområde
- GV Vegetasjonsskjerm

§12-6 - Hensynssoner

- Hayspenningsanlegg (inkl hayspenntabler)

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Byggingsgrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Friskiltinge
- Regulert støttemur

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
 Dato for basiskart:
 Koordinatsystem: UTM zone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag: NN1954

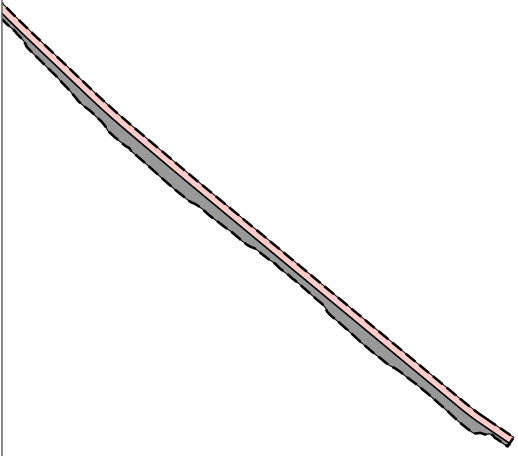
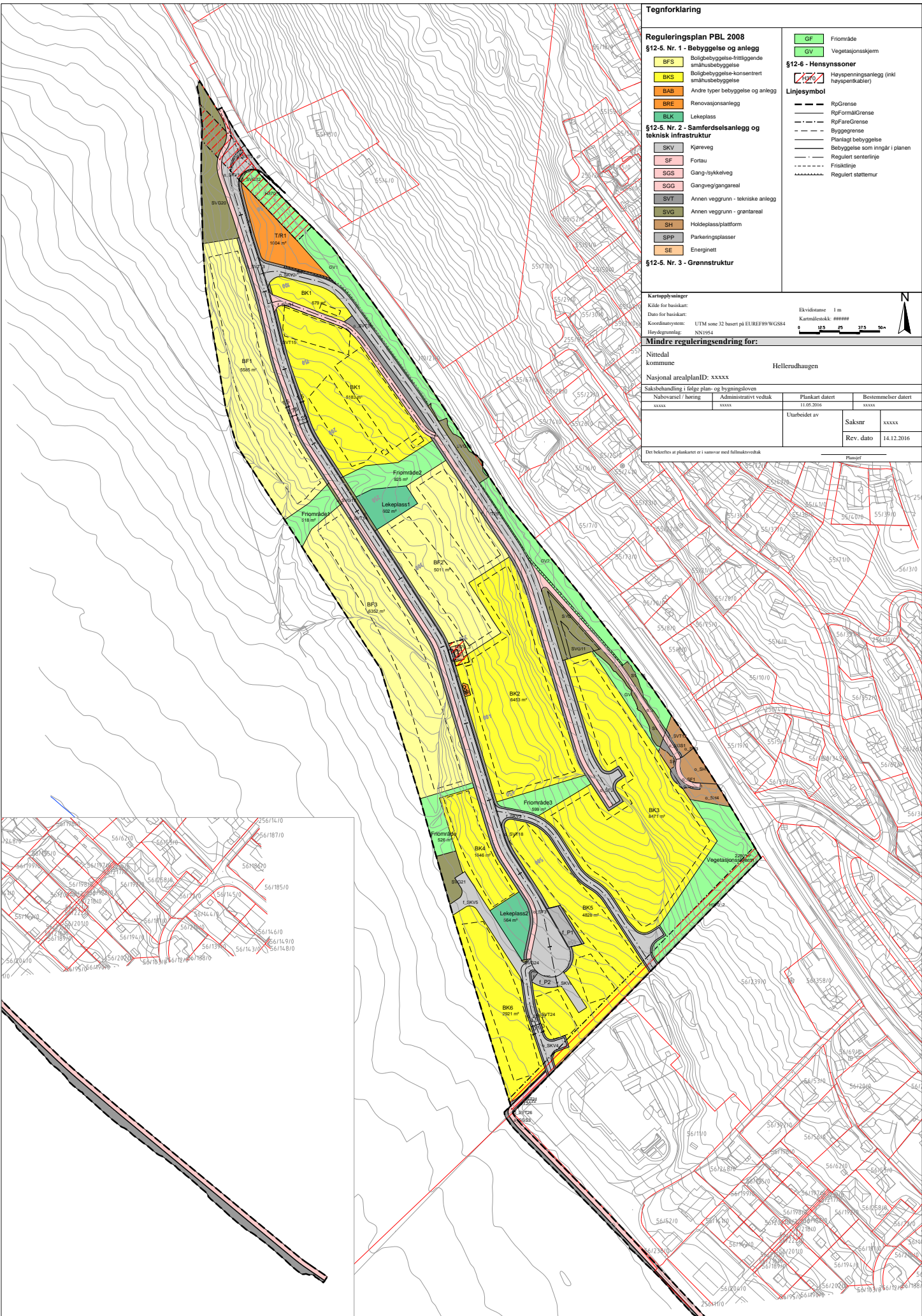
Ekkvidtaste 1 m
 Kartmålestokk: #####



Mindre reguleringsendring for:

Nittedal kommune		Hellerudhaugen	
Nasjonal arealplanID: xxxxx			
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven			
Saksnr	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
		14.02.2016	
Utarbeidet av		Saksnr	xxxxx
		Rev. dato	14.12.2016

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak





NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: **342**

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HELLERUDHAUGEN

Planen er datert 21.8.2014

Planbestemmelsene er datert 21.8.2014

Planbeskrivelsen er datert 6.7.2014

Planbestemmelsene er vedtatt av Nittedal kommunestyre 23.2.2015, sak 12/15

Administrativ mindre endring i plan og bestemmelser datert 16.12.2016

§ 1. Hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av boliger med tilhørende anlegg og ny infrastruktur. **Det er tillatt å oppføre til sammen 140 boenheter i planområdet.**

§ 2. Arealformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur:

- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

PBL § 12-6 Hensynssoner:

- Frisikt
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Alle tiltak og anlegg skal plasseres så skånsomt som mulig i terrenget.

3.2 Masser fra anleggsarbeidene skal ikke lagres på grøntområder der terreng og naturlig vegetasjon skal bevares.

- 3.3 Utomhusplanen skal vise nytt og eksisterende terreng, veier, lekeplasser, parkering på terreng, stigningsforhold, overflatebehandling, konstruksjoner, overvannstiltak, belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel samt arealer på ubebygde del av eiendommen som har stor naturopprinnelighet og bør bevares. Utomhusplanen skal også vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet, herunder adkomster for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann og oppstillingsplasser. Utomhusplanen skal utarbeides som en del av rammesøknaden og godkjennes sammen med denne.

§ 4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse BF1 – BF3

- 4.1.1 Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 9 meter. Sokkeletasje kan brukes der terreng ligger til rette for dette.
- 4.1.2 Maksimalt tillatt % BYA = 30 %
- 4.1.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre 200 m².
- 4.1.4 Til hver bolig skal det være 2 biloppstillingsplasser, hvorav minst én skal kunne bygges med garasje eller carport.
- 4.1.5 Garasje med maks. grunnflate på 35 kvm kan settes opp inntil 1,0 meter fra eiendomsgrense. Minimumsavstand fra regulert vei eller fortau skal være 1,5 m ved plassering av garasje langs vei eller 5,0 m ved plassering av garasje vinkelrett på vei.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse BK1 – BK6

- 4.2.1 Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 10 meter for bygg plassert på bearbeidet terreng. For bygg plassert på parkeringskjeller tillates maksimal mønehøyde 12 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.2.2 Maksimalt tillatt % BYA = 40 %
- 4.2.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre 50 m² på bakkeplan pr bolig.
- 4.2.4 Til hver bolig skal det være 1,5 fast biloppstillingsplass. Gjesteparkering utgjør 0,25 plasser pr bolig og kan anlegges som åpen bakkeparkering eller i parkeringskjeller.

4.3 Plassering og utforming

- 4.3.1 Bebyggelse over planert terreng skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet.
- 4.3.2 Parkeringskjeller under eksisterende terreng kan ligge utenfor regulert byggegrense, men ikke utenfor formålsgrensen og må ikke komme i konflikt med vegformål.
- 4.3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 30 og 35 grader.
- 4.3.4 «T-1442 legges til grunn for tilfredstillende støyskjerming for støyutsatte boliger, slik at alle boliger får en stille side og tilgang til uteareal med tilfredstillende støyforhold. Innendørs støynivå skal tilfredstille krav i teknisk forskrift/NS 8175 klasse C.

4.4 Andre typer bebyggelse og anlegg T/R1

- 4.4.1 På feltet skal det opparbeides plass for miljøstasjon/renovasjon med hensiktsmessig, asfaltert manøvreringsfelt tilsvarende to biloppstillingsplasser.
- 4.4.2 Det tillates oppsatt informasjonstavle.

4.5 Lekeplasser L1-L2

- 4.5.1 Lekeplassene skal beholdes som mest mulig naturlige og uberørte og suppleres med lekeapparater og utemøbler. Disse ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av omkringliggende boliger.
- 4.5.2 Lekeplassene skal sammen med øvrige fellesarealer fradeles og gis eget bruksnummer. Hver eiendom vil eie en del av fellesarealene.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Adkomstveg og avkjørsel

- 5.1.1 Krysset mellom ny adkomstveg og Fylkesveg 402, Gamlevegen, anlegges som et T-kryss.
- 5.1.2 Hovedadkomstvegene (veg 1-2) skal ha fortau og være offentlige vegger.
- 5.1.3 Øvrige adkomstveger i området for konsentrert bebyggelse skal være felles.
- 5.1.4 Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av byggesøknad.

5.2 Gangveg og fortau

- 5.2.1 Det skal anlegges en gangveg mellom bussholdeplassen og veg 1.
- 5.2.3 Det skal anlegges fortau i Blomsterbakken fra planområdets sydlige grense til gangvei mot Hakadal ungdomsskole.

5.3 Annen veggrunn - grøntareal

Områdene kan benyttes til snødeponi og friområde.

5.4 Kollektivholdeplass

Området dimensjoneres for leddbuss. Venterom inntil 50m² tillates oppsatt.

5.5 Gjesteparkering

Områder for gjesteparkering P1-P2 skal opparbeides og asfalteres.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde F1-F4 og vegetasjonsskjerm V1-V4

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 7. HENSYNSSONER

7.1 Frisikt

Frisiktsone ved veg skal etableres. Innenfor denne sonen skal det ikke oppsettes murer, vegetasjon eller annet høyere enn 0,5 meter over vegplanet.

7.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Eksisterende linjeanlegg har en sikkerhetssone på 7,5 meter på hver side av senterlinjen. Det tillates ikke boligbebyggelse innenfor dette formålet. Det tillates etablert trafostasjoner i fellesområder for den nye boligbebyggelsen.

§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.1 Før midlertidig brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt iht TEK10 11-17 og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

- 8.2 Krysset mellom Gamlevegen og ny adkomstveg skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Statens vegvesen før det gis midlertidig brukstillatelse i boligområdet.

- 8.3 Ny gang- og sykkelvegstrækning langs Gamlevegen, mellom bussholdeplass og avkjørsel til planområdet, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse i boligområdet.

- 8.4 Før midlertidig brukstillatelse kan gis for en bolig, skal tilhørende utomhusanlegg være opparbeidet. Grøntarealer kan ferdigstilles i juni påfølgende sommer.
- 8.5 Lekeplass for delfeltet skal ferdigstilles samtidig med ferdigstillelsen av boligene i feltet. Ved ferdigstillelse av bebyggelse i vinterhalvåret, kan lekeplassen ferdigstilles i juni påfølgende sommer.



Nittedal

Situasjonskart

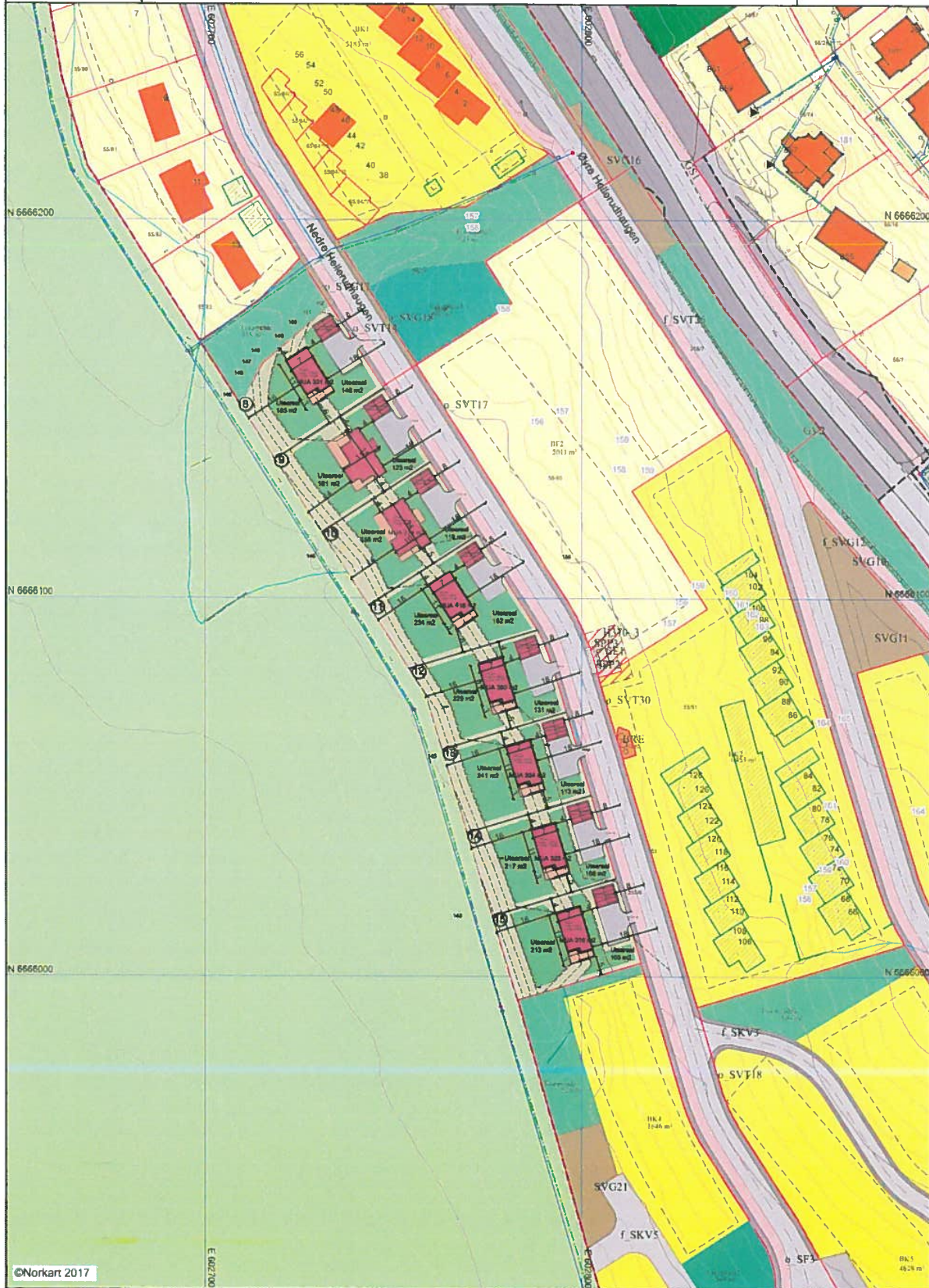
Plan-id: 342 Felt: BF3
Tillatt utnyttelse:
BYA = 30%

Eiendom: 55/95
Dato: 30.05.2017
Målestokk: 1:1000

Arealer:
55/92 - 788 m², 55/93 - 785 m²,
55/94 - 784 m², 55/95 - 843 m², 55/96 - 792 m²,
55/97 - 787 m², 55/98 - 787 m², 55/99 - 786 m²



UTM-32





Gratulerer med ny bolig!

Det er nå på tide å se på eventuelle tilvalg og endringer.

Kontaktinformasjon til leverandører ved spørsmål:

Rolle	Firmanavn	Adresse	Poststed	Kontaktperson	Tlf	E-post
Selger	Krogsveen avd. Nittedal	Hagansenteret	1481 HAGAN	Tom Edvardsen	90 55 37 17	tom.edvardsen@krogsveen.no
Rørlegger	Rørteknikk	Stålfjæra 28	0975 Oslo	Geir Østreng	97 70 60 75	geir@rorteknikk.no
Elektriker	k2 Elektro	Industriveien 12	1473 Lørenskog	Dag Petter Evensen	93 09 19 70	petter@k2elektro.no
Kjøkken	Kvik Lillestrøm	Voldgata 4b	2000 Lillestrøm	Synne Aspøhaug	64 84 03 76	synneas@lillestrom.kvik.no
Andre tilvalg	Familiehus	Østre Aker vei 17	0581 Oslo	Kjell-Magne Arntzen	91 91 99 79	ka@fhgruppen.no

Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes tilvalg utover tilvalgsbrosjyren.

Tilvalgsmøter må avtales minst 1 uke i forveien, og må holdes i følgende uker:

Tilvalgsmøter med Familiehus - Økern: **Uke xx**

Tilvalgsmøter for kjøkken - Kvik Lillestrøm: **Uke xx**

Tilvalgsmøter med Elektriker: **Uke xx**

Tilvalgene skal bestilles før angitt frist, slik at materialbestillinger og leveranser kan skje i henhold til planlagt fremdrift i prosjektet.

Bestilling skal være oss i hende innen xx.xx.xx

Etter denne datoen er det ikke mulig å bestille tilvalg.

Kjøper: _____

Seksjonsnr: _____

Bestillingskjema

Hellerudhaugen Hus 8-15



Trykk på linken for flere detaljer			
Overflater	Pris	Valg	Totalt
Standard Vegg: Byggma MDF Focus Hvit Fas			
Standard Tak: Takess hvit			
Tilvalg: Vegger og tak kles med 13mm gips, sparkles og males til glatte flater. <i>Velg mellom fargen Bomull eller Antikkgrå (En farge i hele huset).</i>			
Veggfarge 1: S 0502-Y Bomull	kr 156 200		
Veggfarge 2: S 2502-Y Antikkgrå 1973	kr 156 200		
Standard Lister: Slette, hvit med synlige spikerhull			
Tilvalg: Profilert listverk	kr 13 130		
Parkett	Pris	Valg	Totalt
Standard: Parkett 3 stavs eik, matt			
Tilvalg 1: Parkett 3 stavs eik, matt hvit	kr -		
Tilvalg 2: Parkett 1 stavs eik, matt hvit	kr 64 550		
Trapp			
Standard: Hvitmalt med eikelaserte furutrinn. Hvitmalte spiler og håndløpere. Åpne trinn			
Tilvalg 1, Furtrinn beiset i farge FT3.	kr 1 170		
Tilvalg 2, Beisede eiketrukk i lys eik.	kr 20 700		
Tilvalg 3, Stålspiler	kr 2 960		
Tilvalg 4, Opptrinn (tette trinn) hvitmalt	kr 5 400		
Tilvalg 5, Opptrinn (tette trinn) i beiset eik	kr 8 360		
Peisovn	Pris	Valg	Totalt
Standard: Curve 100			
Tilvalg 1: Curve 300	kr 7 900		
Sentralstøvsuger	Pris	Valg	Totalt
Standard levering med sentralstøvsuger			
Innvendige dører - Bestillingen må gjelde alle innvendige dører.	Pris	Valg	Totalt
Standard: Line 1			
Tilvalg 1: Slett kompakt	kr -		

Kjøper: _____

Seksjonsnr: _____

1.etg. Bod - Flis gulv	Pris	Valg	Totalt
Standard Gulv: Shadow Antrasitt 20x20			
Tilvalg 1: Shadow Black 20x20	kr	-	
Tilvalg 2: Shadow Grey 20x20	kr	-	

1.etg. Bad /vask- Flis	Pris	Valg	Totalt
Standard Flispakke			
Tilvalg 1: Flispakke 1	kr	-	
Tilvalg 2: Flispakke 2	kr	-	
Tilvalg 3: Flispakke 3	kr	20 230	
Tilvalg 4: Flispakke 4	kr	20 230	

1.etg. Gang 1 - Flis gulv	Pris	Valg	Totalt
Standard gulv: Shadow Black 30x30			
Tilvalg 1: Shadow Antrasitt 30x30	kr	-	
Tilvalg 2: Shadow Grey 30x30	kr	-	
Tilvalg 3: FK Pro Trav Antrasitt 30x60	kr	3 100	
Tilvalg 4: FK Pro Trav Black 30x60	kr	3 100	
Tilvalg 5: Marte Grey 30x60	kr	3 870	

2.etg. Bad - Flis	Pris	Valg	Totalt
Standard Flispakke			
Tilvalg 1: Flispakke 1	kr	-	
Tilvalg 2: Flispakke 2	kr	-	
Tilvalg 3: Flispakke 3	kr	26 310	
Tilvalg 4: Flispakke 4	kr	26 310	

Kjøper: _____

Seksjonsnr: _____

Baderomsinnredning 1.etg			
Standard: 60cm innredning m/ dører i hvit høyglans, porselenservant og speil m/lys			
Trykk på linken for flere detaljer			
60cm innredning m/ skuffer, Hvit Høyglans, porselenservant og 60cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel	kr	9 150	
60cm innredning m/ skuffer, Sandfarget ask, porselenservant og 60cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel	kr	9 150	
60cm innredning m/ skuffer, Grå Cortinaeik, porselenservant og 60cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel	kr	9 150	
60cm innredning m/ skuffer, Svart Cortinaeik, porselenservant og 60cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel	kr	9 150	

1.etg Bad /vask2 - VVS	Pris	Valg	Totalt
Toalett			
Standard: Gulvstående toalett			
Tilvalg: Vegghengt toalett -Aqualux Spring. Sete m/deping og quick release	kr	15 000	
Baderomsinnredning			
Standard: 60cm innredning m/dører i hvit. Porselenservant. 60cm speilskap m/lys.			
Tilvalg 1: 60cm innredning m/ skuffer, Hvit Høyglans. Porselenservant. 60cm speilskap, samme farge som baderomsmøbel.	kr	9 150	
Tilvalg 2: 60cm innredning m/ skuffer, Hvit Matt. Porselenservant. 60cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr	9 150	
Tilvalg 3: 60cm innredning m/ skuffer, Sandfarget ask. Porselenservant. 60cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr	9 150	
Tilvalg 4: 60cm innredning m/ skuffer, Grå Molina Ask. Porselenservant. 60cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr	9 150	
Tilvalg 5: 60cm innredning m/ skuffer, Grå Bardolino Ask. Porselenservant. 60cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr	9 150	
Tilvalg 6: 60cm innredning m/ skuffer, Sort Cortinaeik. Porselenservant. 60cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr	9 150	
Armatyr	Pris	Valg	Totalt
Standard servantkran: Space servant			
Tilvalg 1: Pine servantkran	kr	1 750	
Tilvalg 2: Rowan servantkran	kr	1 880	
Tilvalg 3: Slate servantkran	kr	3 500	
Tilvalg 4: Bell servantkran	kr	3 890	
Standard dusjkran Minilux dusjbatteri			
Tilvalg 1: Rowan dusjbatteri	kr	2 260	
Tilvalg 2: Slate dusjbatteri	kr	3 000	
Tilvalg 3: Bell dusjbatteri	kr	3 120	
Standard Dusjgarnityr: Fair Jet			
Tilvalg 1: Fair Jet Flex	kr	1 390	
Tilvalg 2: Kudos Grande	kr	1 650	
Tilvalg 3: Slate	kr	1 700	

Kjøper: _____

Seksjonsnr: _____

2.etg Bad 1 - VVS	Pris	Valg	Totalt
Toalett			
Standard: Vegghengt toalett std. Hvit			
Tilvalg: Vegghengt toalett -Aqualux Spring. Sete m/deping og quick release	kr 1 650		
Baderomsinnredning			
Standard: 60cm innredning m/dører i hvit. Porselenservant. 60cm speilskap m/lys.			
Tilvalg 1: 60cm innredning m/ skuffer, Hvit Høyglans. Porselenservant. 60cm speilskap, samme farge som baderomsmøbel.	kr 9 150		
Tilvalg 2: 60cm innredning m/ skuffer, Hvit Matt. Porselenservant. 60cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr 9 150		
Tilvalg 3: 60cm innredning m/ skuffer, Sandfarget ask. Porselenservant. 60cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr 9 150		
Tilvalg 4: 60cm innredning m/ skuffer, Grå Molina Ask. Porselenservant. 60cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr 9 150		
Tilvalg 5: 60cm innredning m/ skuffer, Grå Bardolino Ask. Porselenservant. 60cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr 9 150		
Tilvalg 6: 60cm innredning m/ skuffer, Sort Cortinaeik. Porselenservant. 60cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr 9 150		
Tilvalg 7: 80cm innredning m/ skuffer, Hvit Høyglans. Porselenservant. 80cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr 11 400		
Tilvalg 8: 80cm innredning m/ skuffer, Hvit Matt. Porselenservant. 80cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr 11 400		
Tilvalg 9: 80cm innredning m/ skuffer, Sandfarget Ask. Porselenservant. 80cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr 11 400		
Tilvalg 10: 80cm innredning m/ skuffer, Grå Molina Ask. Porselenservant. 80cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr 11 400		
Tilvalg 11: 80cm innredning m/ skuffer, Grå Bardolino Eik. Porselenservant. 80cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr 11 400		
Tilvalg 12: 80cm innredning m/ skuffer, Sort Cortina Eik. Porselenservant. 80cm speilskap m/lys, samme farge som baderomsmøbel.	kr 11 400		
Armatyr	Pris	Valg	Totalt
Standard servantkran: Space servant			
Tilvalg 1: Pine servantkran	kr 1 750		
Tilvalg 2: Rowan servantkran	kr 1 880		
Tilvalg 3: Slate servantkran	kr 3 500		
Tilvalg 4: Bell servantkran	kr 3 890		
Standard dusjkran Minilux dusjbatteri			
Tilvalg 1: Rowan dusjbatteri	kr 2 260		
Tilvalg 2: Slate dusjbatteri	kr 3 000		
Tilvalg 3: Bell dusjbatteri	kr 3 120		
Standard Dusjgarnityr: Fair Jet			
Tilvalg 1: Fair Jet Flex	kr 1 390		
Tilvalg 2: Kudos Grande	kr 1 650		
Tilvalg 3: Slate	kr 1 700		

Kjøper: _____

Seksjonsnr: _____

1.etg. Kjøkken	Pris	Valg	Totalt
Kjøkken leveres av Kvik Lillestrøm. Se egen tegning.			
Armatur			
Standard blande batteri: Space m/avsteng			
Tilvalg 1: Pine	kr 2 270		
Tilvalg 2: Rowan	kr 2 380		
Tilvalg 3: Rowan Pro	kr 3 350		
Tilvalg 4: Osier m/uttrekk	kr 5 510		
Tilvalg 4: Bell	kr 4 280		
Veggplate (Beskyttelsesplate bak vask/komfyr)			
Tilvalg: Veggplate i herdet glass	kr 420		
2.etg. Terrasse			
Standard: Impregnert terrasse 28 x 120			
Tilvalg 1: Megawood skifergrå Classic Plus	kr 39 800		
Sum tilvalg			

Sted, dato

Kjøpers signatur



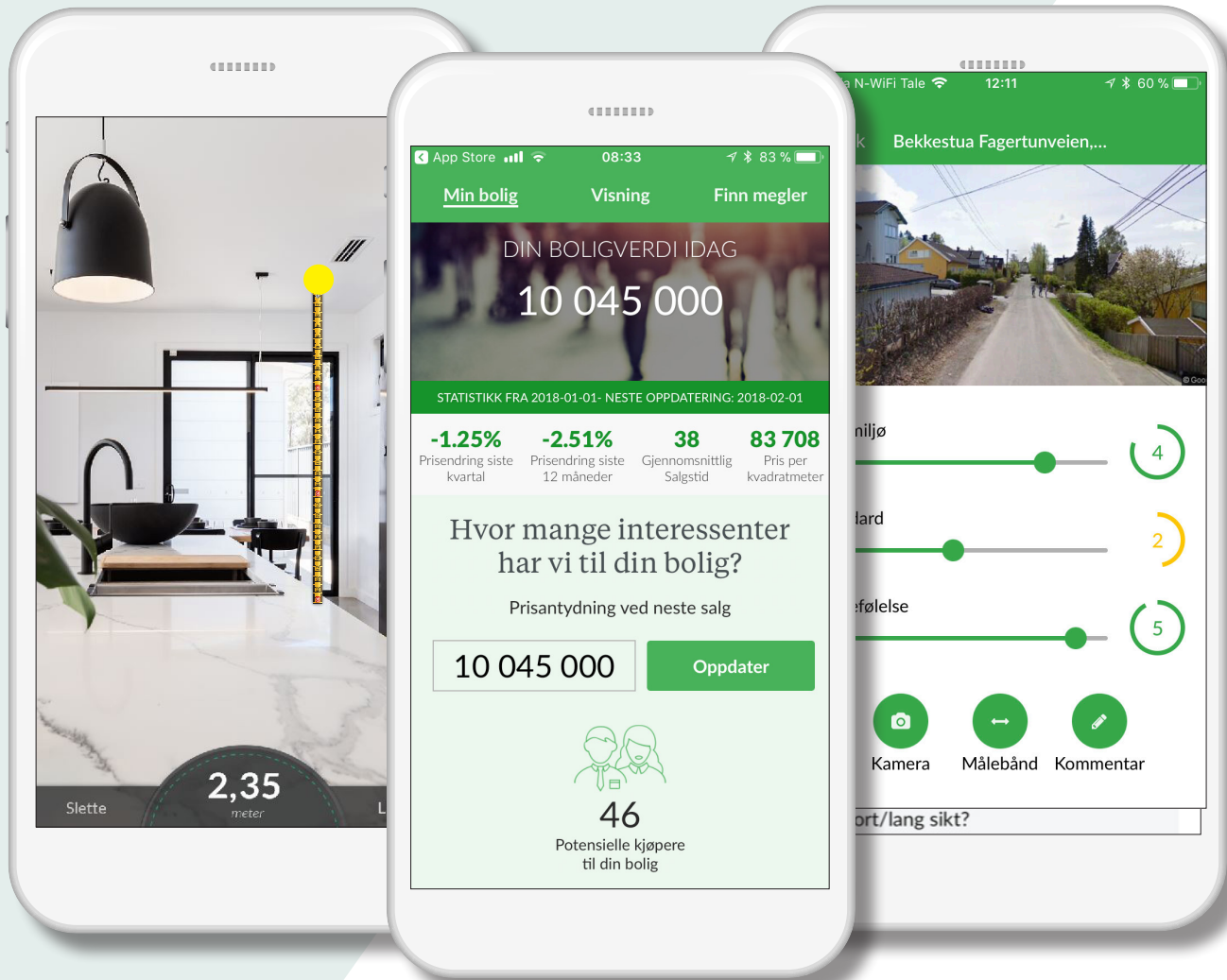
Kjøpers signatur



Representant Hellerudhagen Eiendomsutvikling AS/Familiehus AS

**Prisendringer og endringer i sortimentet hos våre leverandører kan forkomme
Utgåtte produkter blir erstattet med nytt tilsvarende produkt.
Tilvalslisten er ikke et kontraktsdokument.
Vi tar forbehold om trykkfeil.*

Nyttig app for deg på boligjakt!



App'en som gjør det enklere på visning.

- Alle visninger på ett sted.
- Ta riktige mål.
- Ta bilder og gjør kommentarer.
- Sjekk prisen på din bolig.
- Se antall kjøpere.
- Gjør et tryggere valg.

Alt du trenger på visning. Helt enkelt.

Last den ned fra App Store eller Google Play.

Budgiver har lest salgsoppgaven datert _____ og i henhold til denne informasjonen inngir undertegnede herved følgende bindende bud på :

EIENDOMMEN

Oppdragsnr.: 62-0033/18 KR-kode: KR621833

Bolig nr. : _____ i prosjektet: Hellerudhaugen

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____ samt omkostninger i henhold til salgsoppgave.

VILKÅR

Budet er bindende for undertegnede frem til og med _____

Dersom tidspunkt ikke er angitt gjelder budet frem til kl. 15:00.

Eventuelle betingelser:

Jeg/vi ønsker å bli kontaktet av Eiendomsmegler Krogsveen AS for verddivurdering av nåværende bolig Ja Nei

Jeg/vi er kjent med at selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

FINANSIERING

Jeg/vi ønsker å bli kontaktet av Danske Bank for et finansieringstilbud

Eiendomsmegler Krogsveen mottar provisjon fra banken ved formidling av lånekunder.

Egenkapital kr _____

Lån i låneinstitusjon – oppgi kontaktperson og telefonnummer:

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

Salg av nåværende bolig/ annen eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Annet

PERSONALIA (bruk blokkbokstaver)

Navn 1: _____ Fødselsnummer (11 sifre): _____

E-post adresse: _____

Tlf. (dagtid): _____ Tlf. (mobil): _____

Navn 2: _____ Fødselsnummer (11 sifre): _____

E-post adresse: _____

Tlf. (dagtid): _____ Tlf. (mobil): _____

Adresse: _____ Postnr./sted: _____

Jeg/vi er kjent med at ID må innleveres sammen med budskjemaet for at megler skal kunne formidle budet.

Kopi ID budgiver 1
(legg ID kort her)

Kopi ID budgiver 2
(legg ID kort her)

Dersom det er to budgivere gir disse hverandre gjensidig fullmakt til å representere hverandre i budrunden.

Sted/dato: _____

Underskrift

Underskrift

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Nittedal, faks: +47 67 06 21 20

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsgjørelse og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Tom Edvardsen
Daglig leder / fagansvarlig / eiendomsmegler
MNEF
Tlf.: 67 06 21 12, mob.: 905 53 717
t.edvardsen@krogsveen.no

Tom Edvardsen

Mitt navn er Tom Edvardsen og jeg har erfaring som eiendomsmegler i over 20 år. Jeg jobber som daglig leder av Krogsveen sin avdeling i Nittedal.

Jeg bor selv i Nittedal, og kjenner området meget godt. Både med tanke på miljø og hvem som har lyst å flytte hit. Jeg er opptatt av at kunden skal føle seg sett, og er personlig opptatt av at kunden skal bli godt ivaretatt ved den viktigste handelen i livet.

Mine kunder poengterer at det de opplever meg som dyktig, profesjonell og tillitsvekkende.

Jeg liker å være en god rådgiver for kunden i forhold til salget, og tilrettelegger salget med valg av markedsføring og fremgangsmåte, slik at du som kunde skal oppleve best mulig salg.

Jeg synes det er viktig å ta vare på selger og kjøper i en handel slik at den oppleves som en god prosess for begge parter.

Kontakt meg alltid hvis du skal selge i Nittedal, jeg nås på 90553717 eller t.edvardsen@krogsveen.no

Kundeuttalelser:

""Jeg kjente litt til Edvardsen fra den gang jeg kjøpte. Han virker profesjonell og seriøs samtidig som han er hyggelig.""

""Lett å være i kontakt med og lydhør ovenfor kundens synspunkter og meninger. Bra oppfølging mht info etc....."

""

""Fornøyd med alltid å bli vennlig mottatt. Alt virker godt gjennomtenkt og godt tilrettelagt. Det meste var forberedt fra første møte.""

""

Norges mest fornøyde boligkunder - igjen!

For 2. år på rad er Krogsveen bransjevinner i kundetilfredshet* på Norsk Kundebarometer.



* Av fire av de største eiendomsmeglerkjedene som er målt av Norsk Kundebarometer. Norsk Kundebarometer er et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI, se kundebarometer.com

Avd. Nittedal

Vi er stolte og ydmyke over at landets boligkunder har kåret oss til best i bransjen på Norsk Kundebarometer – både på kundetilfredshet og lojalitet. Årets kåring er et bevis på at vi har lykket med vår visjon om å levere enestående opplevelser til våre kunder. Det skal vi selvfølgelig fortsette med! Helt siden etableringen i 1997 har vi satt vår ære i å levere gode kundeopplevelser og resultater. Med solid forankring og oppvekst i bygda, er lokalkunnskap for oss langt mer enn et pynteord. Vi vet hva som rører seg og hva folk er opptatt av. Som Nittedalspatrioter har vi mange gode erfaringer å dele. Mange kjøpere kommer fra Oslo og omegn. La oss fortelle dem om alt Nittedal har å tilby. Solid kompetanse og yrkesstolthet er for oss en selvfølge. Kom innom våre lokaler i Folkets Hus på Hagan for en hyggelig boligprat. Velkommen.

Krogsveen, avd. Nittedal, Hagansenteret, 1481 Hagan - Sentralbord: 67 06 21 10
Hovedkontor: Martin Linges vei 17, 1330 Fornebu - Sentralbord: 67 52 95 50 - Org.nr. 950 007 613

