VESTVANG2

36 nye leiligheter i Ask / Salgstrinn 1 / Hus A og B

VESTVANG 2

BO GODT I ASK

VESTVANG 2

Innhold

Prosjektet 08
Området 18
Fra arkitekten 28
Velkommen inn 31-43
Landskapsplan 46-47
Plantegninger - bygg A og B 49-60
Etasjeplaner 63-67
Kjøpsprosess 69
Vær smart, tenk nytt 70
Nabolagsprofil 72-73
Leveransebeskrivelse 76-79
Salgsoppgave 80-86

Vi gleder oss til å presentere Vestvang 2 i Ask.

Salgstrinn 1 består av bygg A og B med tilsammen
36 nye leiligheter fra ca. 41 til 86 kvm. Totalt vil Vestvang 2 bestå
av ca. 134 spennende leiligheter fordelt på 5 bygg.

Et boligkjøp er et viktig valg, og kanskje ditt livs største investering.
Vi vil at du skal være trygg på din avgjørelse, og tilbyr deg all
vår erfaring og kompetanse under kjøpsprosessen. Vi veileder deg,
slik at du finner din drømmebolig.

Vi er tilgjenglig for deg og de spørsmål du måtte ha.
Ikke nøl med å kontakte oss - vi er her for deg.

Velkommen skal du være!

EIE LILLESTRØM

Alexander Søvik - m: 98 23 96 49- also@eie.no
Eirik Løvseth - m: 97 54 99 34 - elo@eie.no

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

VESTVANG 2

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Vestvang
- boliger for alle

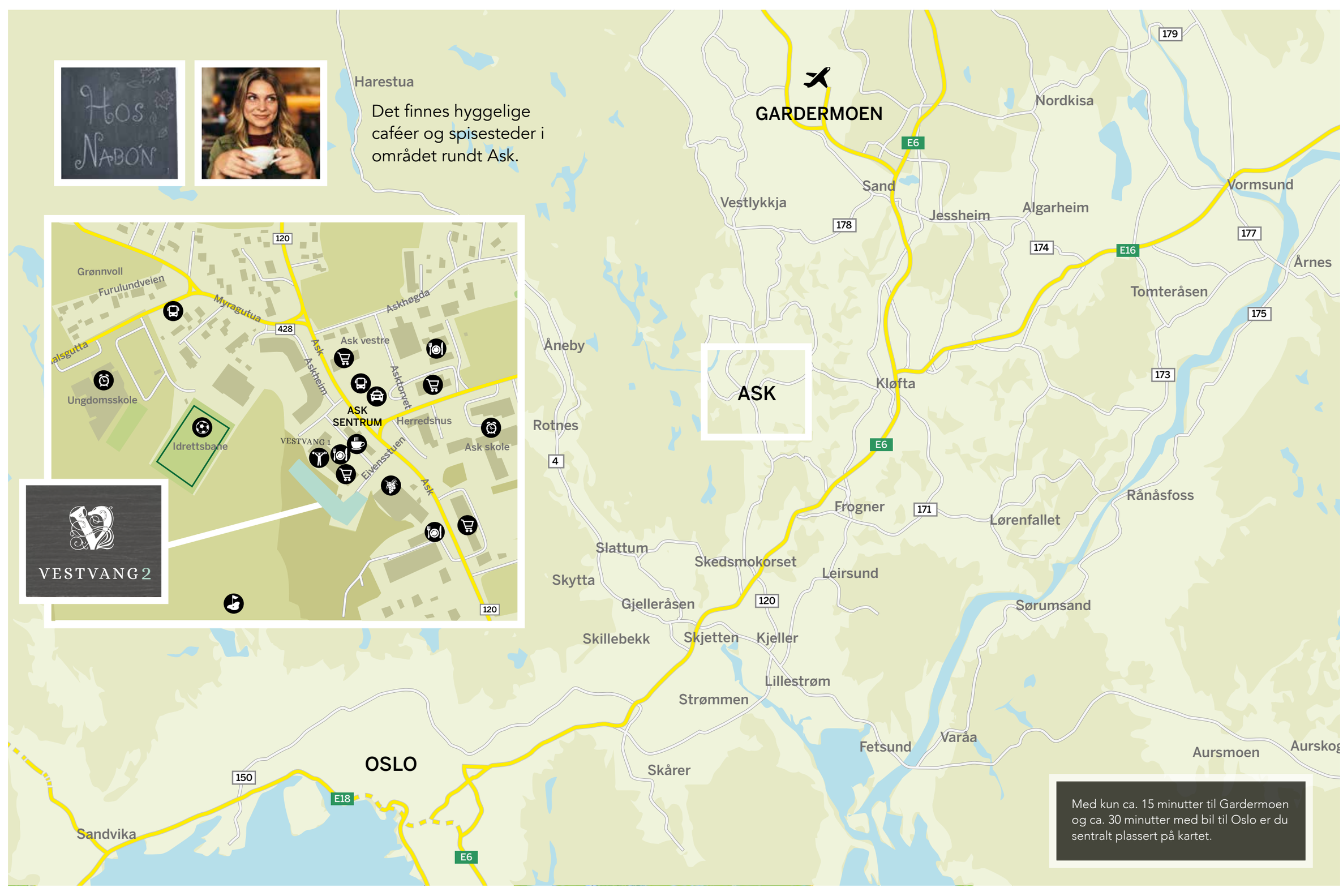
OPPFYLL BOLIGDRØMMEN I LANDLIGE OMGIVELSER

I første salgstrinn kommer bygg A og B med 36 nye leiligheter. Byggene danner et flott opparbeidet og beplantet fellesareal, med lekeplass for barn og hyggelige soner å bevege seg i.

Vestvang
- det gode liv i Ask

VESTVANG 2

Det finnes hyggelige caféer og spisesteder i området rundt Ask.



Med kun ca. 15 minutter til Gardermoen og ca. 30 minutter med bil til Oslo er du sentralt plassert på kartet.

Vestvang 2 - med et innholdsrikt og variert nærområde

BELIGGENHET
Boligprosjektet Vestvang 2 ligger på Øvre Romerike i Ask sentrum. Et hyggelig og travelt tettsted som er kommunesenteret i Gjerdrum kommune.

Prosjektet ligger i et vakkert bølgende kulturlandskap midt mellom Lillestrøm og Gardermoen. Med kun ca. 15 minutter til Gardermoen og ca. 30 minutter med bil til Oslo er du sentralt plassert på kartet.

SPESIALBUTIKKER
Er du opptatt av siste nytt innen interiør og design kan du finne mange godbiter fra kjente leverandører hos "Hanne på landet".

SPISESTEDER

Ask kan by på flere og varierte spisesteder: Hos Nabo'n, Ask grill og pizzaservice, Roma Pizza Grill, Beach House Sushi and Thai Cuisine. Om man skulle trekke frem to steder, må det bli Nordvæst med sin særdeles hyggelig atmosfære og Raumergården med mat i særklasse og en navngjeten vinkjeller.

IDRETT
Gjerdrum er en idrettsglad bygd med mye aktivitet for store og små. Gjerdrum kan tilby et bredt utvalg av idretter, bl.a: langrenn, skiskyting, alpint, håndball, taekwondo, innebandy, idrettskole og fotball. Fotballbanen som ligger et steinkast unna har undervarme, og kan dermed benyttes året rundt.

SKOG OG MARK
Her finner du flotte turforhold i Romeriksåsen hele året. Det er fine lysløyper om vinteren, og når sommeren kommer kan man ta en løpetur på en av de mange oppmerkede turstiene.

Stolpejakt er også en fin mulighet til å gjøre seg kjent i nærområdet - les mer på stolpejakten.no

SKOLE
Det er gangavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole. Gjerdrum ungdomsskole ble nyåpnet til skolestart i 2009 og ble senere tildelt statens byggeskikkpris. Gjerdrum kommune har også en populær fritidsklubb som holder til på ungdomsskolen.

SERVICETILBUD
På Ask finner du blant annet dagligvarehandel, restauranter, bibliotek, post, apotek og vinmonopol.

I nabobygget finner du Sprek, et innendørs treningssenter.

BADESTED
Lysdammen ligger skjermet til i Gjerdrums skoger, og er en idyllisk perle og et meget populært badested. En varm sommerkveld er det fint å sykle hit for et kveldsbad eller hva med en tur på vannet om du har et stand-up padle board?

KNIPLIA SKISENTER
Ski og aktivitetspark for barn og ungdom i Gjerdrum kommune. Alpinbakken har kveldsåpent ukedager til kl 21.00, med en nedfart på 500 meter.

GOLF
Gjerdrum golfbane er en fullverdig 9 hulls bane og anses som en av Norges flotteste. Banen ligger rett ved Vesvang 2 og passer både for amatører og mer drevne spillere.

Flotte turmuligheter hele året

På Ask er det mye å finne på for store og små til alle årstider.
Med markagrensen i gangavstand er turmulighetene mange.
Her finner du milevis med nypreparerte skiløyper, skitrekk, fine sykkelstier,
hyggelige badeplasser, en fullverdig 9-hulls golfbane og mye mer.

Vestvang
- et godt sted å bo!

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

VESTVANG 2

Velkommen ut - nyt sola på egen balkong eller uteplass

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Med naturen som inspirasjon

ET HAV AV GRØNNE MULIGHETER

Ask ligger i et svært naturskjønt område. Våre arkitekter har selvsagt latt seg inspirere - grønne skoger og vakre, bølgende kulturlandskap gjenspeiles både i utforming av byggene og de hyggelige fellesarealene mellom boligene.

FRA ARKITEKTEN

Målsettingen med prosjektet er å berike det urbane miljøet på Ask samt skape gode leiligheter for en variert brukergruppe. Prosjektet skal med sin volumoppbygging og estetiske utforming tilpasse seg og tilføre nye kvaliteter til omkringliggende områder.

De nye leilighetsbyggene er plassert i en stor «L» syd for eksisterende bebyggelse på Vestvang. Det dannes dermed et stort felles tun mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Tunet fylles med mye beplantning, gangstier, lekeplasser og er tilrettelagt på gående og syklisters premisser. Dette, sammen med at alle hovedinnganger er henvendt mot tunet, skaper aktivitet og gir et trygt gårdsrom. Svalganger og private forhager er med på å sette noen rammer på offentlige, halvoffentlige og private uterom i det store felles uteareal.

Terrenget skråner noe mot sydøst. Byggene følger terrenget og trapper seg nedover langs med den nye adkomstveien og gangstien. Gangstien vil fortsette videre sydøst ned gjennom ravinen.

Adkomstveien med bil er lagt på sydsiden av bebyggelsen slik at det blir minimalt med trafikk på tunet. Det legges til rette for begrenset trafikk inn på tunet for å ivareta adkomst for utrykningskjøretøy, renovasjon og nødvendig persontransport. Adkomstsituasjonen, uterommets utforming, belysning og fargesetting gjør det hele til et varmt og inkluderende møte med eksisterende bebyggelse på Vestvang 1.

Totalt er det ca. 134 leiligheter i prosjektet fordelt på 88 to-roms, 36 tre-roms og 10 fire-roms. Alle leilighetene vil ha enten terrasse på terreng eller egen balkong.

I bygg A til D har gavlleilighetene ved trapperom intern adkomst, mens de øvrige leilighetene har adkomst via svalgang. I bygg E har alle leilighetene i første til fjerde etasje innvendig adkomst mens toppleilighetene i femte etasje har adkomst via svalgang som vender mot øst. Svalgangene kan også benyttes som små frokostbalkonger. I kjelleren under all bebyggelse vil det være felles beboerparkering, sportsboder, fellesverksted og tekniske rom.

Leilighetsbyggene vil bli utført som ferdige moduler med samme kvalitet og detaljeringsgrad som prosjektet på Vestvang ferdigstilt i 2016. Ved bruk av mørk brungrå trekledning vil byggene stå i fin kontrast til den eksisterende gule fargen på Vestvang 1. Den mørke fasadekledningen kombinert med varme farger på inntrukne fasadepartier vil gi ro og en lun variasjon. Variasjon i fasadematerialer vil også få byggene til å fremstå som pent oppbrutte volumer.

Glassrekkverk på svalganger, balkonger og takterrasser vil bidra til å fremheve trekledningen og gi byggene et lett uttrykk. Overdekning over balkonger, innganger og svalganger vil utformes som pergolaer i glass.

LOF ARKITEKTER AS
8. februar 2019

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

VESTVANG 2

Velkommen inn

VESTVANG 2

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Velkommen til Vestvang 2

Boligene i Vestvang 2 får spennende, varierte og moderne planløsninger med god arealutnyttelse. Store vindusflater gir lyse og trivelige rom, alle leilighetene får i tillegg en egen balkong eller uteplass, med gode solforhold.

På kjøkkenet finner du lekre detaljer og praktiske funksjoner, levert av en anerkjent leverandør. Alle hvitevarer er integrerte, og godt arbeidslys får du fra downlights under overskapene.

På gulvene blir det hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett. Badet får keramiske fliser i duse farger, med elektriske varmekabler på gulvet. Detaljer som vegghengt toalett og dusjvegger i herdet glass gir den gode kvalitetsfølelsen.

Flytt rett inn i din helt nye leilighet på Vestvang
- du vil trives fra dag en.

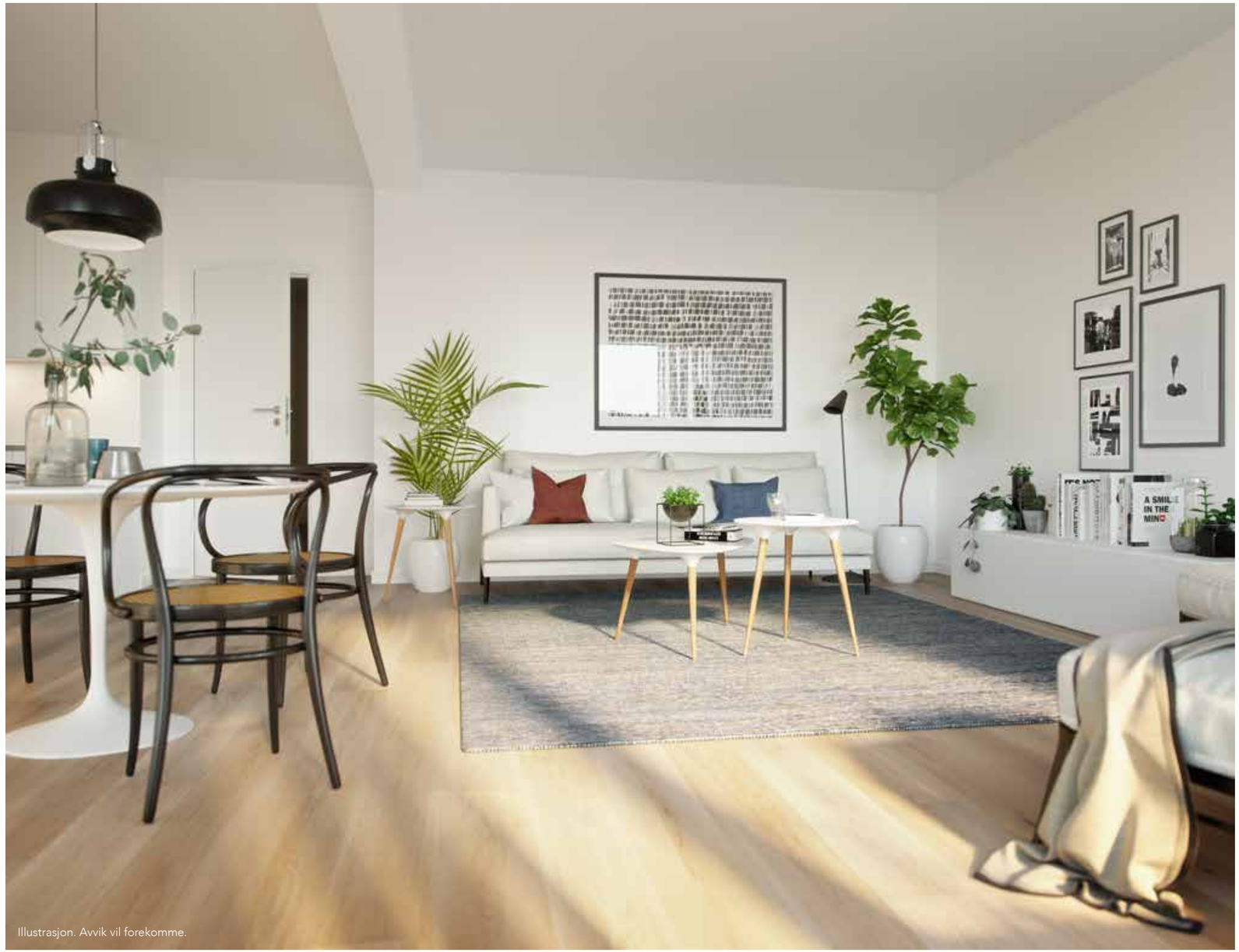
VESTVANG 2

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Alle får stue med utgang til egen balkong eller uteplass

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

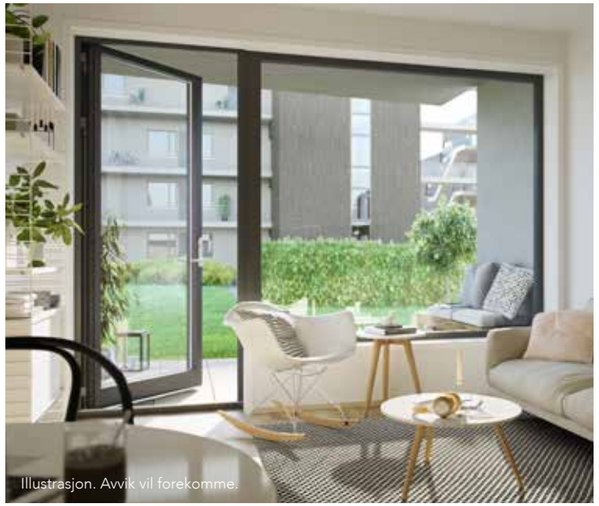


Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Gode rom med gjennomtenkte løsninger

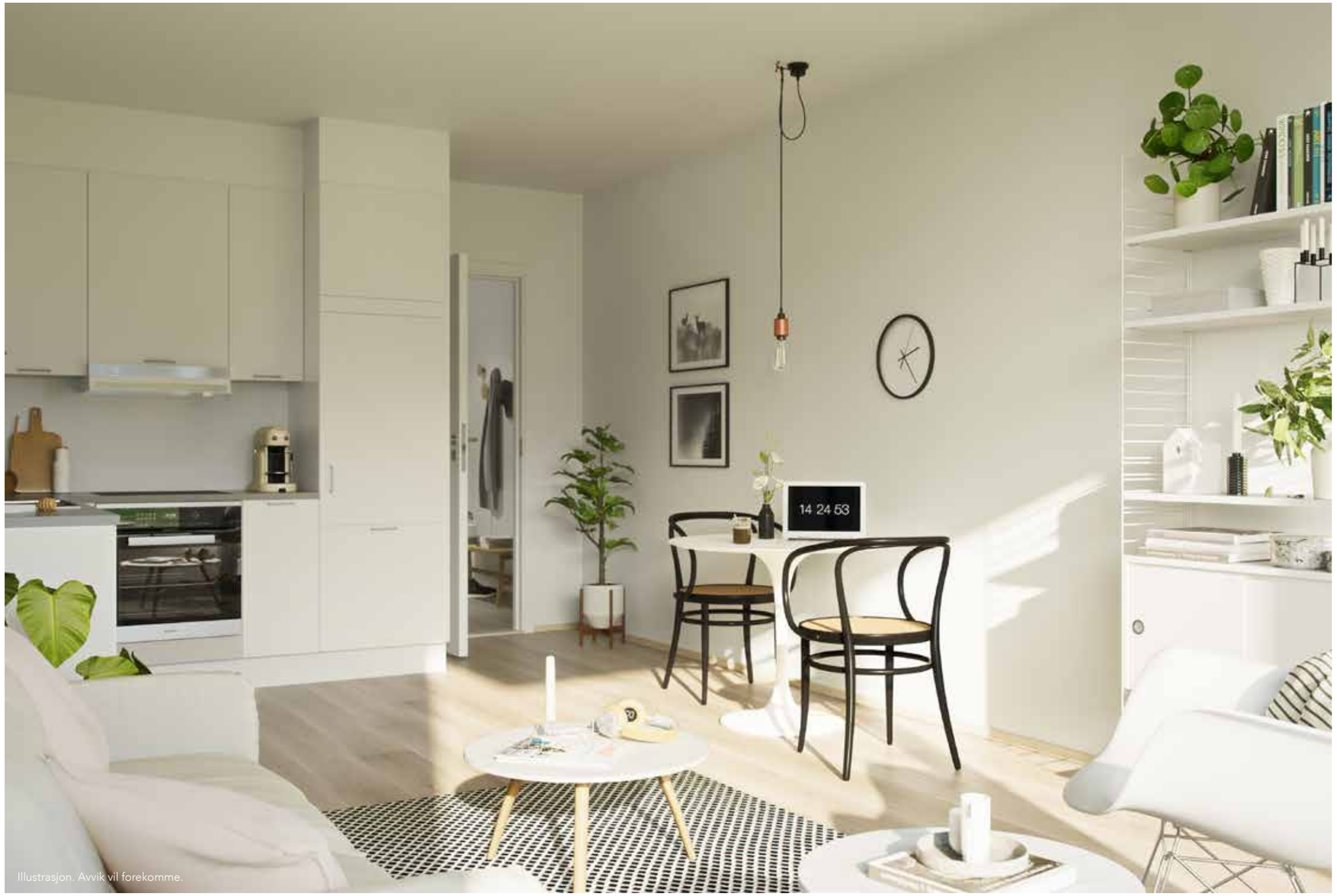
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

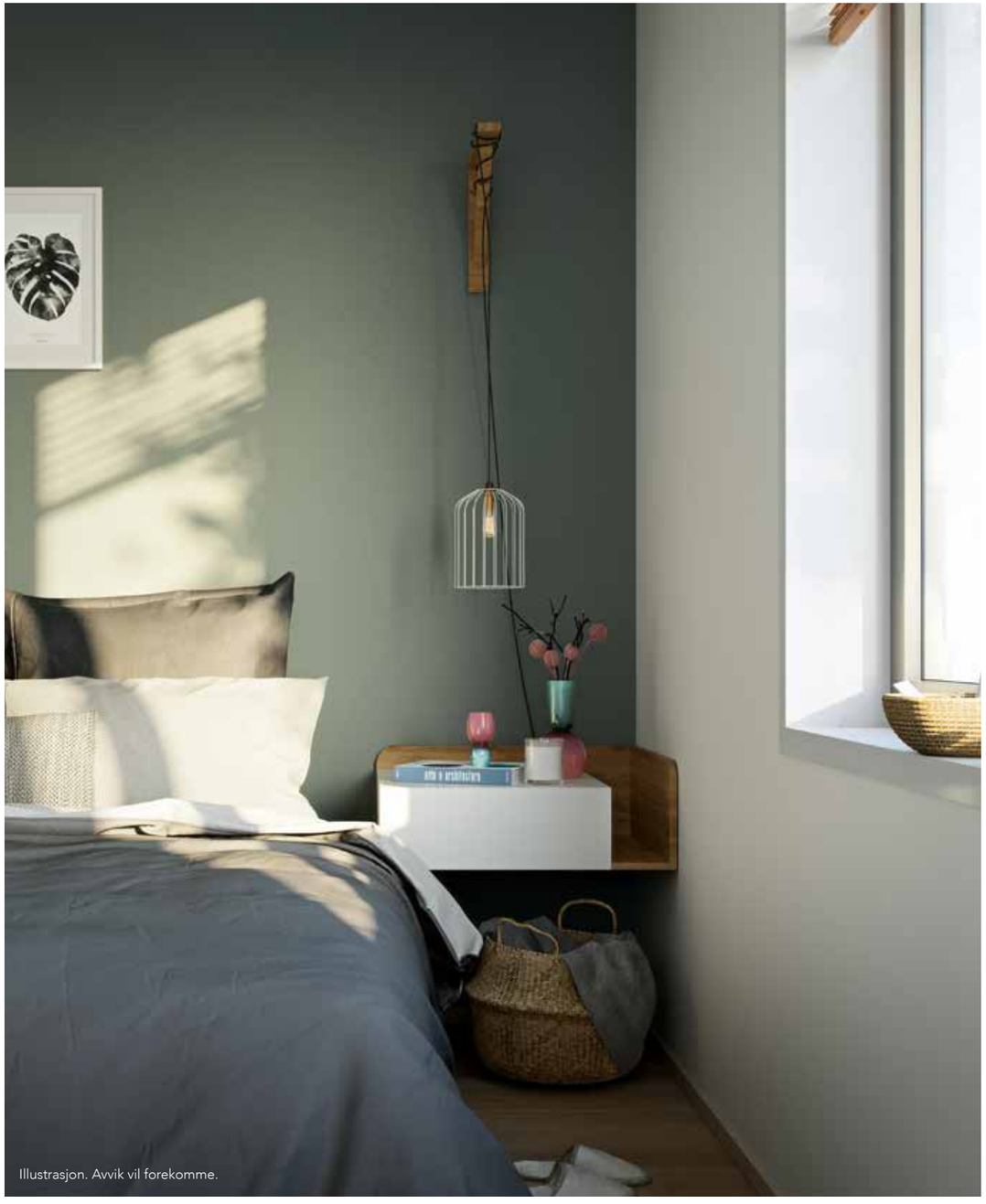
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Lyset strømmer vakkert inn fra de store vindusflatene

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Sov godt i ditt nye hjem!

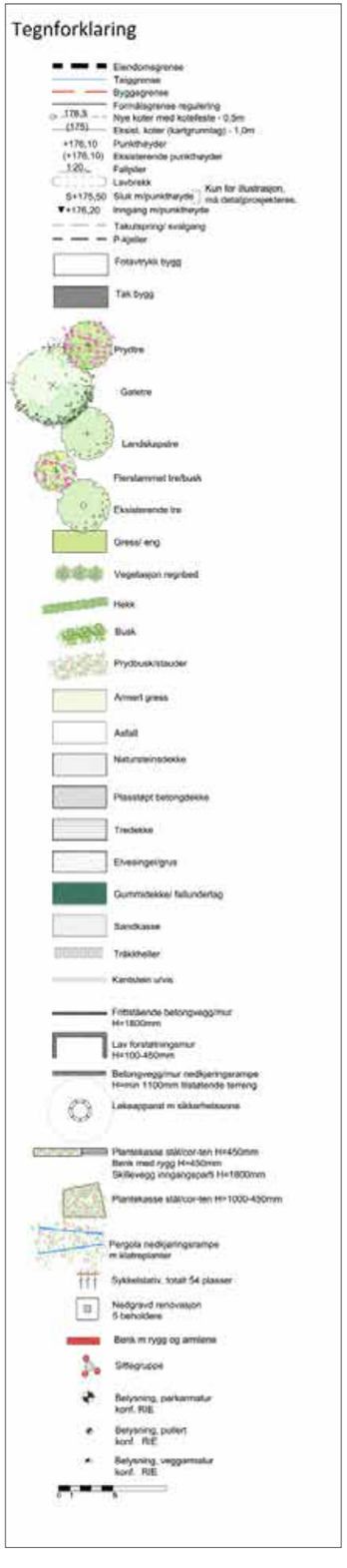
VESTVANG 2

Luftige balkonger eller uteplass med gode solforhold

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Landskapsplan

Landskapsplan. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. Avvik vil forekomme.



VESTVANG 2

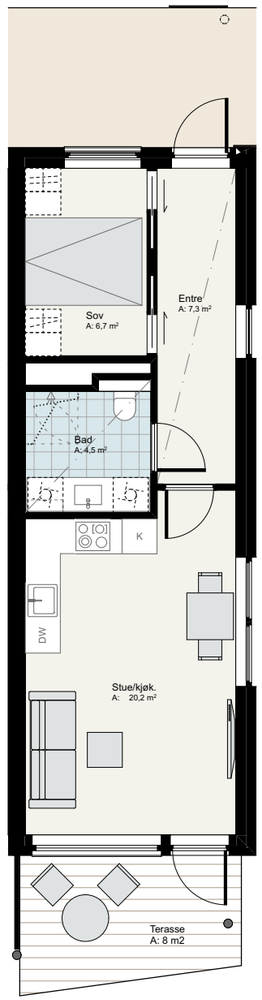
Plantegninger

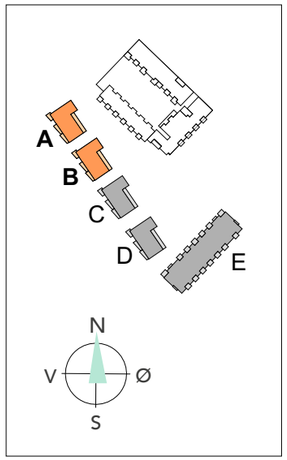
BYGG A OG B

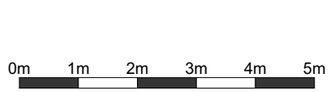
36 LEILIGHETER FRA CA. 41 TIL 86 KVM

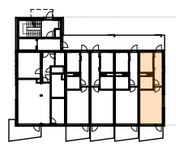
A101 / B101

2-roms
BRA-S: 41 m²
P-rom: 41 m²
Balkong: 8 m²



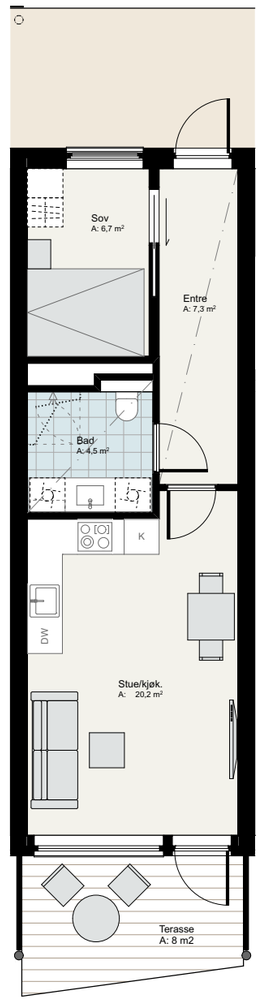


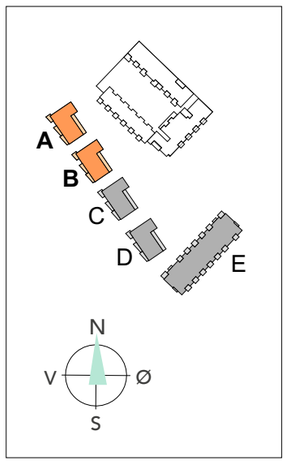


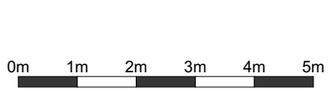


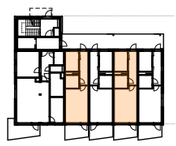
A102 / A104 / B102 / B104

2-roms
BRA-S: 41 m²
P-rom: 41 m²
Balkong: 8 m²



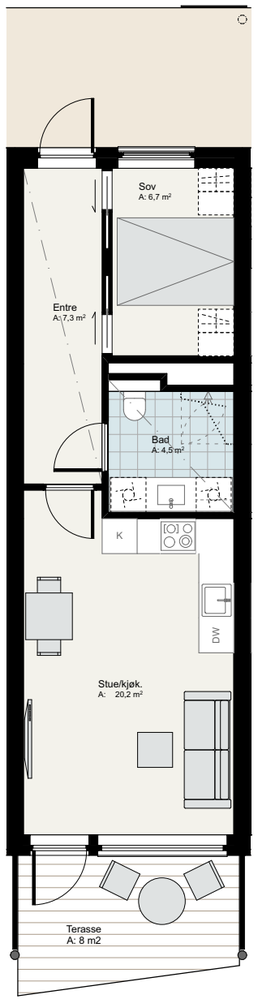


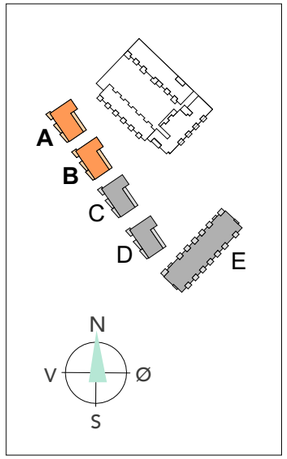


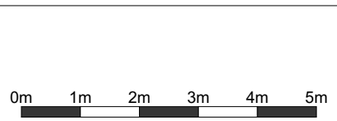


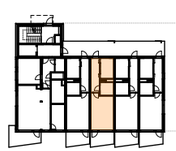
A103 / B103

2-roms
BRA-S: 41 m²
P-rom: 41 m²
Balkong: 8 m²



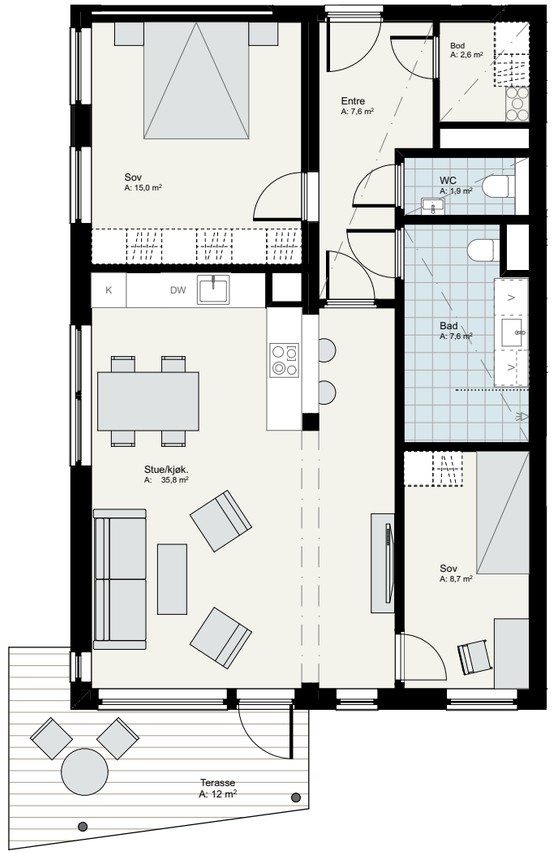


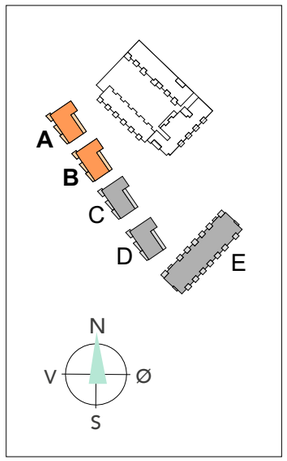


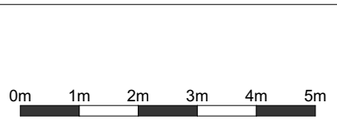


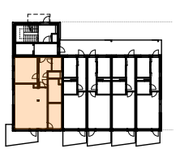
A105 / B105

3-roms
BRA-S: 85,5 m²
P-rom: 82 m²
Balkong: 12 m²



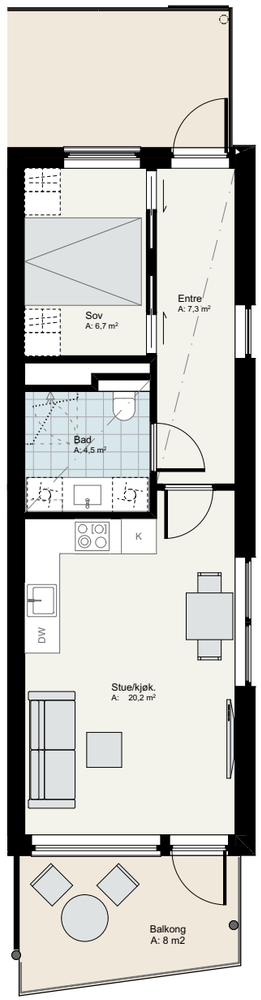


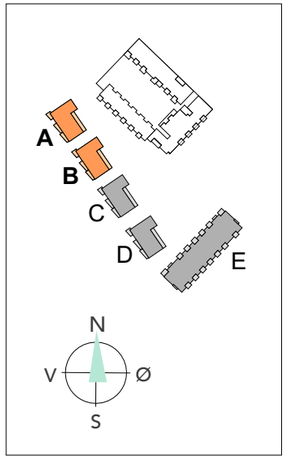


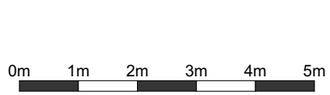


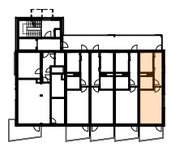
A201 / A301 / B201 / B301

2-roms
BRA-S: 41 m^2
P-rom: 41 m^2
Balkong: 8 m^2



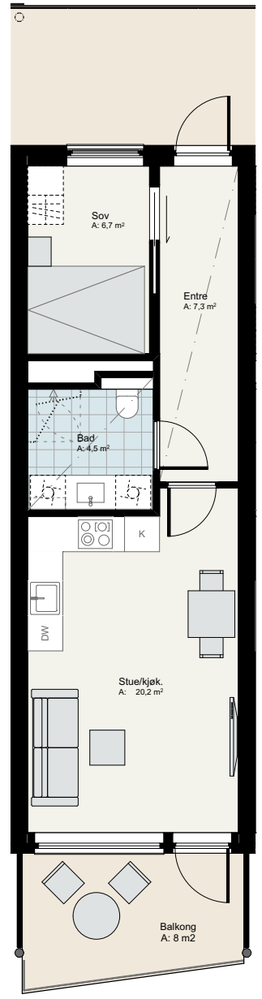


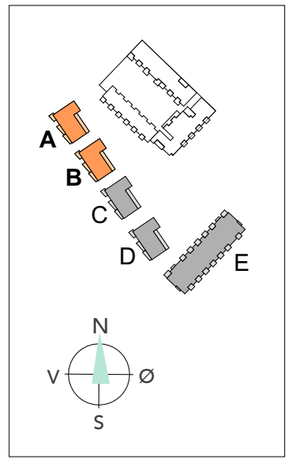


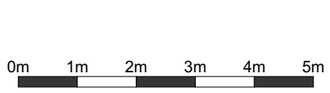


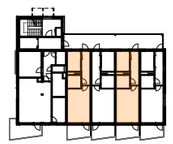
A202 / A204 / A302 /A304
B202 / B204 / B302 / B304

2-roms
BRA-S: 41 m^2
P-rom: 41 m^2
Balkong: 8 m^2



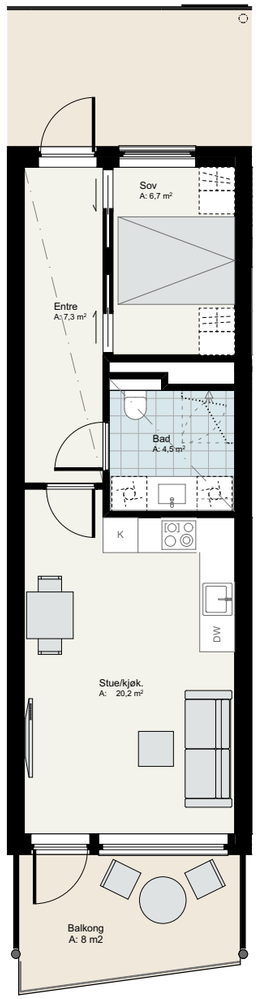


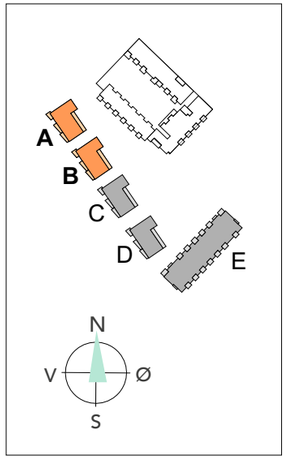


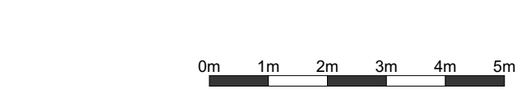


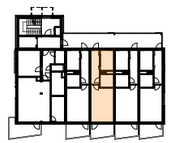
A203 / A303 / B203 /B303

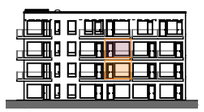
2-roms
BRA-S: 41 m^2
P-rom: 41 m^2
Balkong: 8 m^2





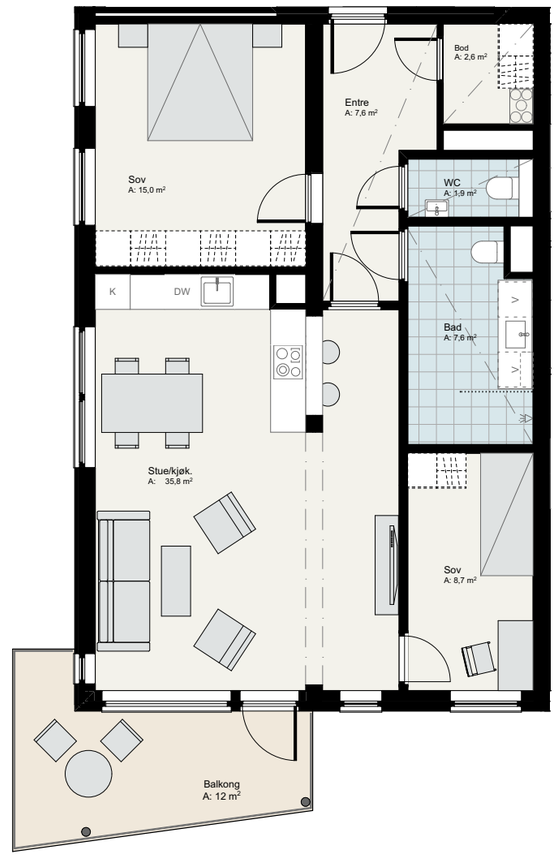


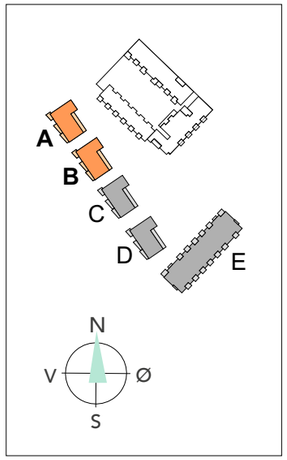


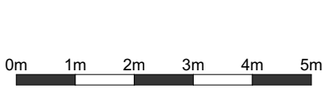


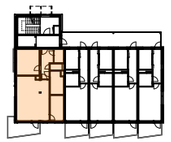
A205 / A305 / B205 /B305

3-roms
BRA-S: 85,5 m^2
P-rom: 82 m^2
Balkong: 12 m^2



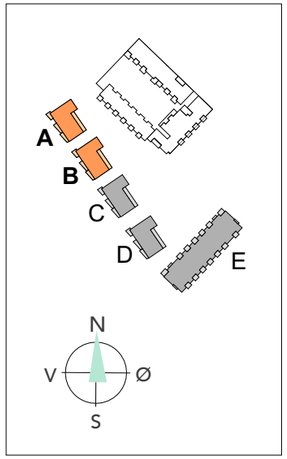


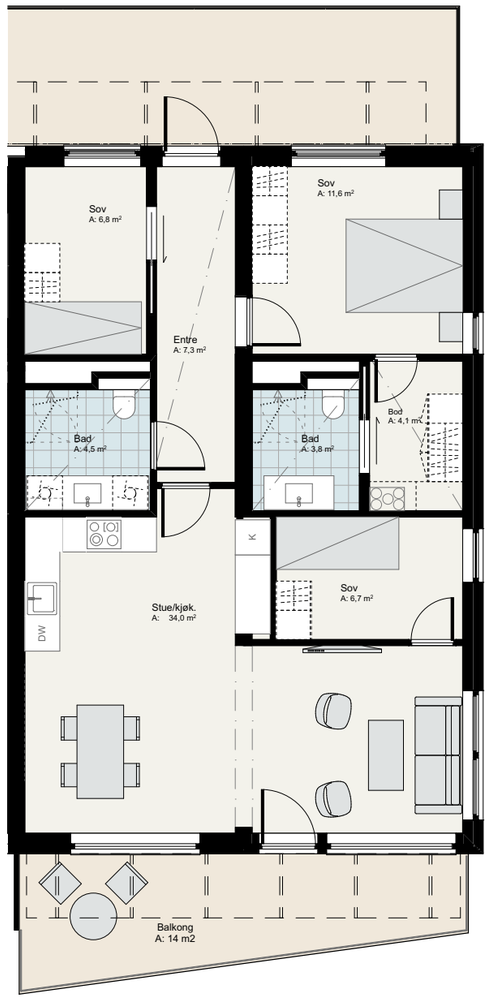




A401 / B401

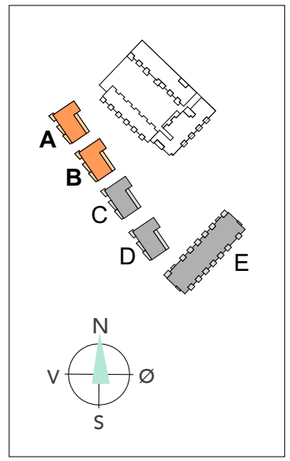
4-roms
BRA-S: 85,5 m^2
P-rom: 81,5 m^2
Balkong: 14 m^2

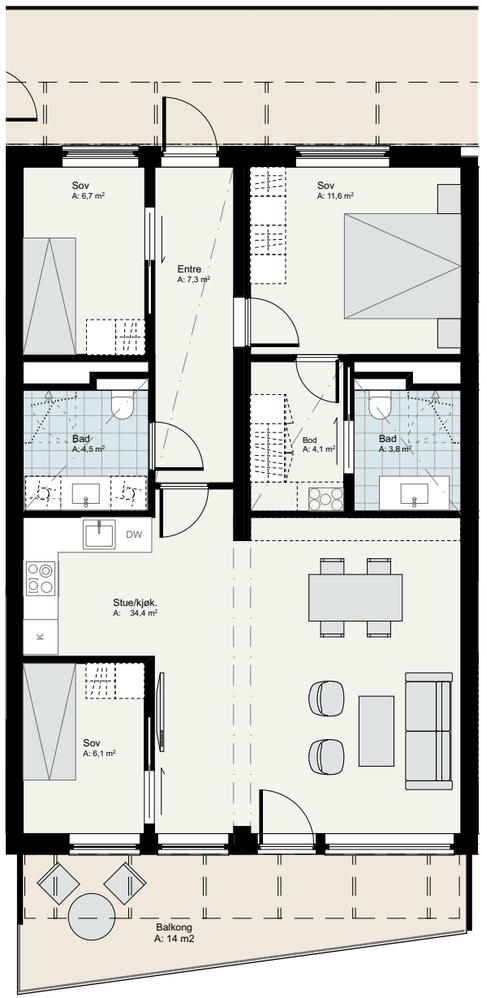


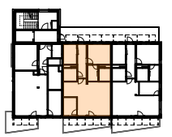


A402 / B402

4-roms
BRA-S: 85,5 m^2
P-rom: 81,5 m^2
Balkong: 14 m^2

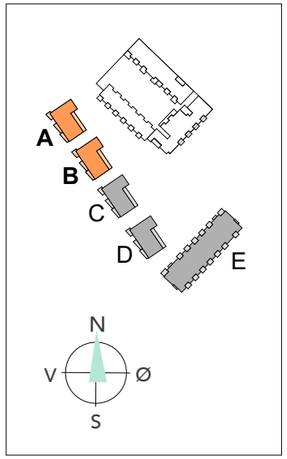


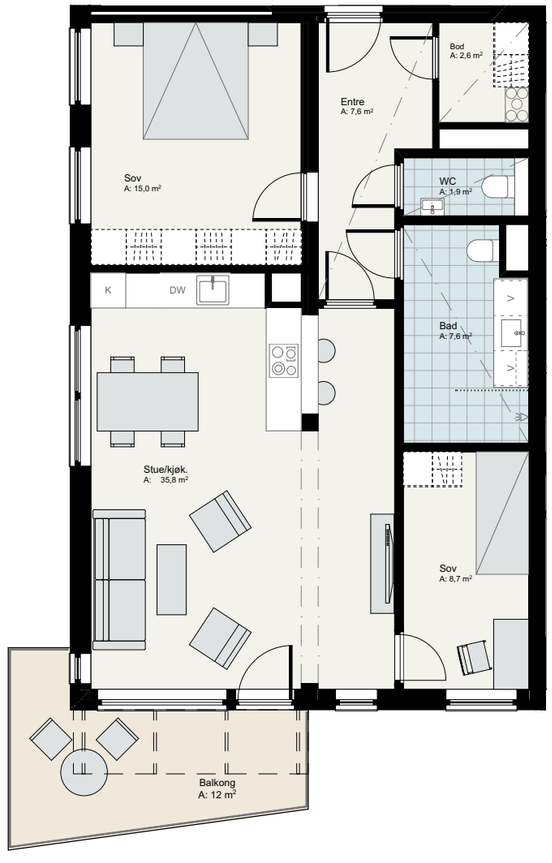


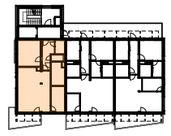


A403 / B403

3-roms
BRA-S: 85,5 m^2
P-rom: 82 m^2
Balkong: 12 m^2







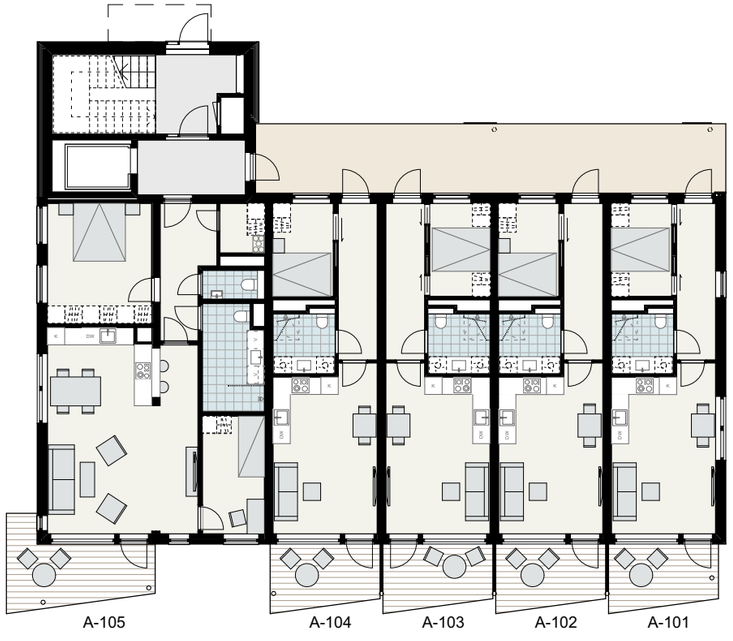
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

VESTVANG 2

Etasjeplaner

BYGG A OG B

1. ETASJE - **HUS A**

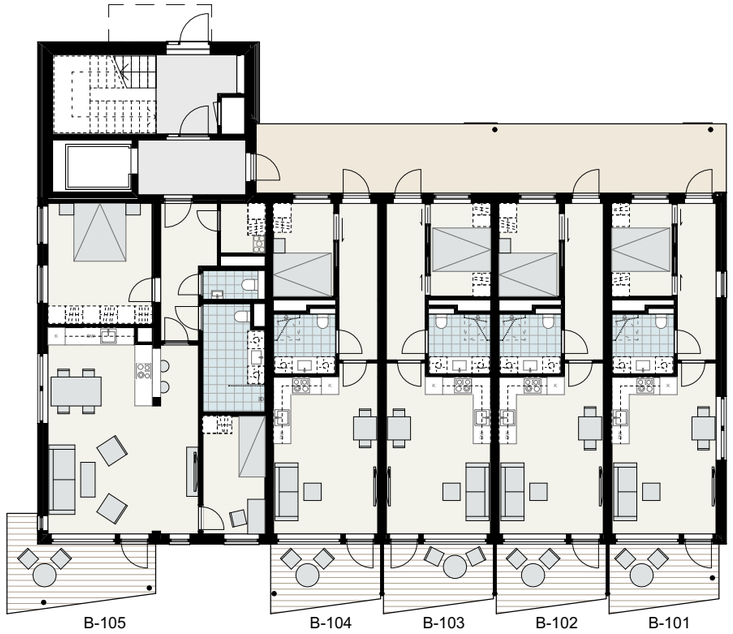


2. ETASJE - **HUS A**

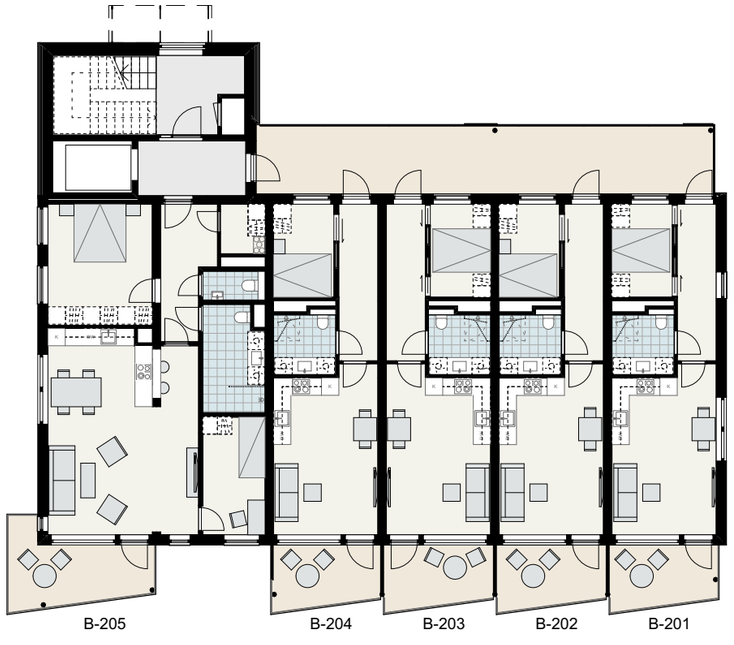
3. ETASJE - **HUS A**

4. ETASJE - **HUS A**

1. ETASJE - **HUS B**



2. ETASJE - **HUS B**



3. ETASJE - **HUS B**

4. ETASJE - **HUS B**

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kjøpsprosess

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

BUD
Ifølge nye regler fra 1.1.2014 skal alle bud, budforhøyelser, aksept og avslag skje skriftlig. Kjøpstilbud leveres skriftlig gjennom digital budgivning på hjemmesiden eller skriftlig til megler.

KONTRAKTEN
Utkast til kjøpekontrakt kan fås hos megler. Etter aksept av bud signeres kjøpekontrakt mellom utbygger og kjøper.

BYGGESTART / LØFTING AV FORBEHOLD
Har du skrevet kontrakt før byggestart, får du beskjed om byggestarten.

JEVNLIG INFORMASJON
Bygging er en prosess. Du får jevnlig informasjon om fremdriften underveis. I tillegg får du tilsendt informasjon om tilbud og frister som omhandler tilvalg.

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

FERDIGBEFARING
2-3 uker før overtakelsesforretningen blir du innkalt til ferdigbefaring. Her blir det sjekket om det finnes feil eller mangler i boligen. Det blir skrevet protokoll som undertegnes av partene.

OVERTAKELSESFORRETNING
På overtakelsesforretningen går du og utbygger på nytt gjennom boligen, og sjekker eventuelle utbedringer som er gjort. Protokoll blir skrevet nå også, og undertegnet. Strømskjema blir fylt ut, og du får se hvor parkeringsplasser og sportsboder ligger. Du får utlevert nøkler hvis sluttoppgjøret er innbetalt.

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

FULLFØRELSESGARANTI
Forskuddsgarantien som er gitt deg, blir slettet ved overleveringen og erstattes av en fullførelsesgaranti. Garantien er på 5 % av kontraktsbeløpet og gjelder i 5 år. Den er en sikkerhet for oppfyllelse av eventuelt mangelsansvar.

1-ÅRSBEFARING
Du får tilbud om 1-årsbefaring ca 1 år etter at prosjektet er ferdigstilt. Da går utbygger gjennom boligen sammen med deg og utbedrer eventuelle feil og mangler.

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

Vær smart, tenk nytt

Å kunne flytte inn i en helt ny bolig er en fantastisk følelse. Det finnes en lang rekke praktiske og håndfaste fordeler ved å kjøpe nytt.

LAVE OMKOSTNINGER
Det er ikke alle som er klar over hvor store fordeler det er å kjøpe ny bolig fremfor gammel. Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

FORUTSIGBARHET OG GARANTI
Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstadoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år.

BEDRE STANDARD OG MINDRE VEDLIKEHOLD
Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Det bygges med bedre isolasjon, balansert ventilasjon og bedre krav til brannsikkerhet m.m.

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

Å STARTE MED BLANKE ARK ER ALLTID SMART
Følelsen av å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene – du og din nye bolig starter med blanke ark, sammen!

VESTVANG 2

Nabolagsprofil

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

DEMOGRAFI

ENEBOLIG
63 %

HYBEL/ANNET
18 %

BLOKK
18 %

SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	AVSTAND
Gjerdrum barneskole	1-7 kl.	0.7 km
Gjerdrum ungdomsskole	8-10 kl.	1 km
Lillestrøm videregående skole	-	13.9 km
Skedsmo videregående skole	-	14.1 km
Menighetens barnehage	3-5 år	0.8 km
Gjerdrum barnehage	0-5 år	0.9 km
Lille Krabat private familiebarnehage	0-3 år	1.6 km

TRANSPORT

Oslo Gardermoen	21.9 km
Kløfta stasjon	7.3 km
Ask terminal	0.5 km

IDRETT, FRILUFT

Brådal Golf	0.5 km
Gjerdrum idrettspark	1 km
SPREK Gjerdrum	0.5 km
Gjerdrum Fysioterapi og Trening	1 km

VARER/TJENESTER

Romerikssenteret	7.2 km
Skedsmo senter	9.1 km
Coop Extra Gjerdrum	0.6 km
Boots apotek Gjerdrum	0.3 km
Gjerdrum Vinmonopol	0.4 km
Bunnpris Gjerdrum	0.3 km
Lavpriskurven	0.3 km*
Narvesen Kiosken	7.3 km
Narvesen Trondheimsveien	7.2 km
Shell Ask	0.7 km

FAKTA OG
DEMOGRAFI

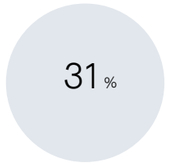
28 %

ER BARNEFAMILIER

40%	ER GIFT
23%	HAR HØYSKOLEUTDANNING
31%	HAR INNTEKT OVER 400.000
80%	EIER SIN EGEN BOLIG
9%	EIER HYTTE
54%	AV BOLIGENE ER NYERE ENN 20 ÅR
63%	BOR I ENEBOLIG
83%	AV EIENDOMMENE HAR PRIS OVER KR. 2,5 MILL

I DETTE
OMRÅDET

ER I GJENNOMSNITT



31 %

AV BOLIGENE OVER 120 KVM

HUS A

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

HUS A

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

HUS A

HUS B

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leveransebeskrivelse
Vestvang 2

GENERELT

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om de viktigste bestanddelene og funksjonene for prosjektet Vestvang 2. Prosjektet består av 134 leiligheter fordelt på fire bygg på 4 etasjer og et bygg på 5 etasjer. Det vil bli etablert parkeringsplasser og boder i byggets underetasje.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og prospektet. I slike tilfeller gjelder leveransebeskrivelsen. Enkelte illustrasjoner i tegningsmateriell som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer kan avvike fra leveransen da detaljprosjekteringen ikke er sluttført. Dette kan være fasadeutførelse, detaljer på fellesarealer, materialvalg, rekkverk, blomsterkasser, beplantning, fargesetting, tekniske føringer og lignende.

Det vil ikke være anledning til å trekke ut deler av leveransen, da det bl.a. kan få konsekvenser for brukstillatelsen.

KONSTRUKSJON

Bygg A, B, C, D og E er planlagt bygget med moduler av tre.
P-kjeller og trappe – heissjakter utføres i betong.

Yttervegger isoleres med mineralull og forblendes med luftet trekledning av type MøreRoyal og fasadeplater av type Cembrit eller tilsvarende. Innvendige lettvegger bygges av tre eller stålprofiler som kles med gipsplater.

Takene blir flate, isolert og med fall til innvendig sluk. Det etableres gjennomføringer for teknisk anlegg, avkast – inntak i vegg og over tak.

Svalgang leveres med rekkverk av glass og galvanisert stål.

Balkongene har fall til sluk for avrenning med nedløp, men mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på gulvflatene ved regnvær. Balkonger, takterrasser og markterrasser blir levert med impregnert tremmegulv.

PARKERINGSKJELLER
Gulv i parkeringskjeller utføres med drensasfalt eller betong.
Vegger og himling i betong males i hvit farge. Synlige tekniske føringer vil forekomme. Det monteres garasjeport med automatisk åpner.

INNVENDIG BEHANDLING

STUE/ KJØKKEN/ SOVEROM/ ENTRE/ BOD/
Gulv:
Hvitimpregnert 1-stav eikeparkett matt lakk av merke Boen eller tilsvarende.
Vegger: Sparklet og malt, farge NCS 0500-N.
Himling: malt hvit.

Nedforede himlinger sparkles og males.

BADEROM
Gulv:
Keramiske fliser, grå matt, grå fug, 30x30cm og 5x5cm i dusj sone.

Vegger:
Keramiske fliser, hvit blank, lys grå fug, 60x30cm.

Himling leveres med downlights. Ventiler for ventilasjon og eventuelt inspeksjonsluker plasseres der det er egnet i forhold til tekniske føringer.

UTSTYR

KJØKKEN
Det leveres hvitmalte kjøkkenfronter i MDF med rett profil og stålhåndtak. Laminat benkeplate 28mm tykkelse i farge grå. Nedfelt kum i rustfritt stål, og ettgreps blandebatteri.

Kjøkkenløsningen er tilpasset hver leilighet.

Kjøkkeninnredning leveres med integrerte hvitevarer. Oppvaskmaskin, innebygd stekeovn og induksjonsplatetopp. Kjøkkenviften integreres i skap over platetopp.

Kombiskap (kjøl – frys) leveres integrert. Samtlige hvitevarer leveres av merket Bosch / Siemens eller Electrolux. Det skal monteres belysning under overskap.

GARDEROBE
Det leveres ikke garderobeskap i standardleveransen.

BAD
Baderom leveres med dusjvegger i glass. Dusjarmatur med garnityr monteres på vegg.

Det leveres servantskap med glatte hvite fronter, og heldekkende servant med ettgreps servantbatteri.
Det leveres speil og stikkontakt.

Det leveres vegghengt toalett med innebygd sisterne, hvit utførelse og demping på toalettsete. Det er avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel i hver leilighet.

INNVENDIGE DØRER
Innvendige dører er glatte, hvitmalte.

VINDUER/ VINDUSDØRER
Vinduer og balkongdører leveres med karmer i tre eller PVC. Der det eventuelt er behov for brannvinduer, kan luftemuligheten bli begrenset. Forsikringsgodkjent lås leveres på vindusdører med utgang på bakkeplan.

INNGANGSDØR TIL LEILIGHET
Inngangsdørene blir levert med brann- og lydklassifisering iht. gjeldende forskrifter. FG-godkjent sikkerhetslås leveres. Samtlige inngangsdører leveres med kikkehull.

LISTVERK
Leilighetene leveres med hvite fabrikkmalte gulvlister i tre, og gerikter i hvit MDF. Alt listverk leveres med synlige spikerhull.

DIVERSE UTSTYR
Det leveres 1 stk brannsloknings-apparat eller brannslange i hver leilighet pr. plan, i tillegg til sprinkleranlegg.

Det leveres 1-3 røykvarslere, avhengig av planløsning og leilighetsstørrelse.

RENOVASJON
Det leveres nedgravde avfallsbrønner iht. utomhusplan fra LARK. Plassering kan endres da prosjektet ikke er detaljprosjektert.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON
Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med eget aggregat i hver leilighet.

ELEKTRISK
Anlegget legges generelt skjult i leilighetene, utenom enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken, i boder samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs vegger – eksempelvis langs lydskillevegger og himling.

Det leveres lysarmatur og dobbeltstikk under overskap på kjøkken. Komfyrvakt vil bli levert.

SANITÆR
Det monteres ett-greps blandebatterier på kjøkken og bad. Det leveres integrert oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, og opplegg for vaskemaskin på bad. Det vil kun være tillatt med kondenstørketrommel på baderom.

Varmtvann leveres gjennom varmeanlegg og er en del av fellesanlegget.

BOLIGSPRINKLING
Det er prosjektert boligsprinkling i leilighetene og i fellesområdene. Føringer vil legges skjult der det er mulig, men sprinkelhoder og enkelte føringer kan bli synlige. Synlige rør vil bli hvitmalt.

OPPVARMING
Leilighetene leveres med elektriske panelovner.
Baderomsgulvene har termostatstyrte elektriske varmekabler.

TV/ DATA
Det vil bli levert TV Grunnpakke m/ HD dekoder klargjort for PVR fra TVECO. NET eller konkurrerende leverandør.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG
Tekniske anlegg og fremføringer til disse vil ikke være markert på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Det leveres ett uttak i hver leilighet + eventuell praktikantdel.

Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for fremføring av sjakter, ventilasjonsanlegg og elektriske føringer.

FELLESAREAL
Det blir levert T-profil himling med plater i innvendig fellesareal, alternativt nedforet gipshimling i deler av områdene. Himling på balkonger og svalganger vil bli levert med hvite plater. Gulv på svalgang leveres med tremmegulv. Vegger sparkles og males. Gulv ved inngangspartiene flislegges. Postkasser monteres så nært hovedinngangene som mulig og etter rettledning fra Posten Norge AS.

HEIS
Det leveres heis i bygget.

TRAPPER/TRAPPEROM
Vegger i trapperom og korridorer males. Hovedtrappen og repos leveres med gulvbelegg.

Belysning med bevegelsesdetektorer monteres.

UTOMHUS
Alle fellesarealer innenfor prosjektet leveres ferdig opparbeidet i samsvar med endelig utformet utomhusplan.

Det vil bli gjort plass til sykkelparkering etter gjeldende krav.

FASADER
Det benyttes vedlikeholdsvennlig trekledning fra MøreRoyal eller

tilsvarende. På gallerigangene benyttes en platekledning.

BODER
Det leveres sportsbod på 2,5m² i leiligheten eller i kjelleretasje. Boder i kjeller leveres med nettingvegger og dør som kan låses med hengelås eller tilsvarende. Selger forbeholder seg retten til fordeling av boder.

PORTTELEFON
Det monteres ringetablå med kamera ved hovedinngangspartiene og porttelefonanlegg med skjerm og åpner i leilighetene. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet.

BELYSNING
Det leveres downlights i badet iht. prospekt. På kjøkken under overskapene leveres belysning. Innvendig bod leveres enkel belysning. Gang / entre monteres downlights.

TILVALG
Det vil bli mulighet til å gjøre enkelte tilvalg for leilighetene. Entreprenøren skal tilby fliser med varmekabler i entre / gang som tilvalg. Øvrige tilvalg vil fremlegges i salgsprosessen.

FORBEHOLD
Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i denne beskrivelse gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som et resultat av offentlige pålegg, for en forsvarlig gjennomføring uten å forringe den generelle standard.

Videre kan størrelser på sjakter og veggtykkelse bli justert. Også omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres.

3D-presentasjoner, planer, skisser og bilder i prospektet er av illustrativ karakter, og kan derfor vise bygningsvolumer, arealer og inneholde innredning og detaljer som ikke inngår i avtalen, og kan videre avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	TAK	MERKNADER
Rom	Gulv	Vegger	Tak	Merknader
Felles trapp / trapperom	Gulvbelegg	Sparkles og males NCS 0500-N	T-profilhimling eller tilsvarende.	
Balanserte Ventilasjon				Monteres i himling, bod eller som kombinert kjøkkenvifte.
Entré /VF	Hvitimpregnert 1-stav eikeparkett matt lakk av merke: Boen eller tilsvarende.	Malt, farge NCS NCS 0500-N	Malt nedforet himling. S0500-N.	Porttelefon montert ved inngangsdør i leilighet.
Kjøkken	Hvitimpregnert 1-stav eikeparkett matt lakk av merke: Boen eller tilsvarende.	Malt, farge NCS 0500-N	Malt betong / Malt gipshimling. S0500-N Hvit	Kjøkkeninnredning med hvit glatt front (Arkitekt pluss kritthvit) og grå laminat benkeplate. Det leveres integrert komfyr og induksjon platetopp, og helintegrert oppvaskmaskin. Kombiskap kjøl - frys leveres integrert.

ROM	GULV	VEGGER	TAK	MERKNADER
Stue	Hvitimpregnert 1-stav eikeparkett matt lakk av merke: Boen eller tilsvarende.	Malt, farge NCS 0500-N	Malt gipshimling S0500-N Hvit.	
Soverom etc.	Hvitimpregnert 1-stav eikeparkett matt lakk av merke: Boen eller tilsvarende.	Malt, farge NCS 0500-N	Malt gipshimling. S0500-N Hvit	
Baderom	Keramiske fliser. 300x300 mm og 50x50mm grå matt, grå fug Type: GRE-C30105 ZEUS 30X30 Cinca matt. GRE-P50349 MINOS 5X5 ASH mate cut on mesh	Keramiske fliser (liggende) 600x300 mm hvite blanke, lys grå fug. Type: CER-59/600 CIPRESTE 29,7x59,7 BRANCO OPACO	Nedforet himling S0500-N Hvit	Vegghengt toalett med innebygget cisterne. Baderomsinnredning leveres i hvit glatt front med speil. Det leveres downlights i tak. Det tas plassforbehold vedr bredde på servant. Det leveres tallerkendusj av merke Grohe eller tilsvarende.
Bod i boligen	Hvitimpregnert 1-stav eikeparkett matt lakk av merke: Boen eller tilsvarende.	Malt, farge NCS 0500-N	Malt S0500-N Hvit	
Balkonger / terrasser	Impregnert tremmegulv på balkonger og terrasser.			Glass og galvanisert stål
Svalgang	Impregnert tremmegulv.	Platekledning.		Glass og galvanisert stål
Dører og karmer				Innvendige dører er glatte, hvitmalte.
Dører				
Ytterdører mot det fri leveres isolert. Karm og dørblad leveres ferdig malt fra fabrikk (mørk grå) med FG godkjent lås.				
Entrédører (dør fra felles adgang til entré i bolig) leveres lyd- og brannisolert. Overflaten er glatt/malt. Innvendige dører i leilighetene leveres glatt/malte.				
Listverk				
I alle rom uten fliser monteres fotlister. Gerikter leveres med glatt, malt overflate NCS S0500-N Hvit. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Det monteres ikke taklister i overgang vegg/tak, det må derfor påberegnes noe svinnsprekker når bygget setter seg.				

Salgsoppgave
Vestvang 2

GENERELT

Nøkkelinformasjonen fra megler er en oppsummering av hovedpunktene i prosjektet. For fullstendig informasjon og dokumentasjon vises det også til kjøpekontrakt med vedlegg for prosjektet, hvilket er det avtalemessige grunnlaget for kjøp av leilighet.

HOVEDOPPDRAGSNUMMER
77-18-9013 / 77-19-9012

ANSVARLIG MEGLER
Navn: Alexander Søvik
Tittel: Eiendomsmegler
Telefon: 98 23 96 49
Mail: also@eie.no

EIENDOMSMEGLER
Navn: Eirik Løvseth
Tittel: Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder
Telefon: 97 54 99 34
Mail: elo@eie.no

MEGLERFORETAKET
Navn: Romeriksmegleren AS – Eie Lillestrøm
Adresse: Storgata 29, 2000 Lillestrøm
Org.nr: 976320492

OPPGJØRSAVDELING
Eie Økonomi AS
Postadresse: Pb. 139 Vinderen, 0319 Oslo
Org.nr: 990025983

SELGER/UTBYGGER
Navn: Vestvang 2 AS
Adresse: c/o Bunde Eiendom AS.
Pb. 6445 Etterstad, 0605 Oslo
Org.nr: 918320563

EIENDOMMEN
Eiendommen skal utskilles fra gnr. 42 bnr.127 og sammenslås med gnr. 42 bnr. 45 i Gjerdrum kommune. Sameiets totale tomteareal er oppgitt fra selger å bli ca. 8 925 kvm og vil ligge på eiet tomt. Eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet.

Fellesarealer leveres ferdig opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplan rev. 04.04.19.

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eiendommen vil bli seksjonert iht. til eierseksjonsloven.

AREALER
Bra: 41 – 85,5 kvm
P-rom: 41 – 82 kvm

Se prislisten for detaljert oversikt over de enkelte leilighetene.

ANTALL SOVEROM
1-3

EIERFORM
Selveierleiligheter/eierseksjoner

FELLESKOSTANDER
Månedlige felleskostnader er stipulert til ca. kr 33,- per kvm BRA for første driftsår. I dette budsjettet er det lagt til grunn at blant annet varmtvann (stipulert til kr 4,- per kvm BRA per mnd.), forsikring av bygget, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, driftskostnader, vaktmestertjenester som snømåking og plenklipping samt renhold av fellesarealer er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

I tillegg kommer kostnader for TV/bredbånd. Selger vil på vegne av sameiet inngå avtale med TV/bredbåndleverandør. Basert på erfaringstall er månedlige kostnader estimert til minstepris på kr 400,-.

Driftskostnader tilknyttet garasjeanlegg for boligkjøperne er stipulert til kr 150,- per plass per måned for første driftsår, og påløper i tillegg for de som disponerer plass i garasjeanlegget. Forbruksstrøm til lading av elbil kan komme i tillegg til felleskostnadene.

Varmtvann er forutsatt levert fra felles varmtvannsbereder/EL/fyr-kjele. Dersom det installeres individuelle målere for varmtvann kan kostnad bli avregnet i forhold til den enkelte leilighets individuelle forbruk.

Det tas forbehold om endring av stipulerte felleskostader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres av sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader til dette er tatt inn i budsjettet.

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler som er nødvendig for drift av bygget. Selger bestiller på vegne av sameiet leverandør av fiber/internett, heisservice mv., som vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år.

KOMMUNALE AVGIFTER
Gjerdrum kommune opplyser at kommunale eiendomsavgifter ville ligge på ca. kr 12 600,- inkl. mva. per leilighet for 2019.

Det er da estimert et forbruk på vann/avløp på 70 m3, hvor prisene i 2019 for vann utgjør kr 22,44 per m3 og avløp utgjør kr 45,15 per m3. Vann/avløp avleses via måler tilhørende hver enkelt leilighet, og faktureres direkte fra Gjerdrum kommune. Prisene som er oppgitt er estimert fra kommunen og det tas forbehold om endringer.

EIENDOMSSKATT
Det er ikke innført eiendomsskatt i Gjerdrum kommune per 13.02.19.

ENERGIMERKE
Energimerke utstedes av Bunde Bygg/Vestvang 2 AS og vil foreligge før overtagelse. I leilighetsbygg vil ulik plassering av leilighetene med hensyn til varmetap føre til at energimerket kan variere.

OPPVARMING
Leilighetene leveres med elektriske panelovner. Baderomsgulvene har termostatstyrte elektriske varmekabler.

BYGGEMÅTE
Byggene er planlagt bygget med moduler i tre. Parkeringskjeller, trappe- og heissjakter utføres i betong. Yttervegger isoleres med mineralull og forblendes med luftet trekledning av type MøreRoyal og fasadeplater av type Cembrit eller tilsvarende. Innvendige lettvegger bygges av tre eller stålprofiler som kles med gipsplater.

LEVERANSE/STANDARD
Prosjektet vil bestå av 5 bygninger fordelt på fire bygg på 4 etasjer og ett bygg på 5 etasjer. Det er planlagt ca. 134 leiligheter. Det vil bli etablert parkeringsplasser og boder i byggenes underetasje. Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

UTSTYR
Det vil være heis med direkte adkomst til alle leilighetsplan både fra garasjeanlegg og inngangsparti.

Det planlegges felles skibod/sykkelverksted for beboerne i underetasjen.

BODER
Det leveres sportsbod på ca. 2,5m² i leiligheten eller i kjelleretasjen. Alle leiligheter i bygg A-D vil få tildelt bod i kjeller. Boder i kjeller leveres med nettingvegger og dør som kan låses med hengelås eller tilsvarende. Selger forbeholder seg retten til fordeling av boder.

GARASJE/PARKERING
Det leveres totalt 130 parkeringsplasser i prosjektet. Av disse vil det bli levert 115 garasjeplasser, hvorav 10 er HC-plasser. I tillegg vil det bli etablert 15 gjesteplasser utendørs, hvorav 3 er HC-plasser.

Det vil bli ca. 56 sykkelparkeringsplasser fordelt ved inngangene til de fem byggene og spredt sentralt i uterommet.

Det medfølger 1 stk. parkeringsplass i garasjekjeller til alle 3- og 4-roms leiligheter. Det medfølger garasjeplass med en del av 2-roms leilighetene, se prisliste for detaljert informasjon.

Det vil være begrenset mulighet til kjøp av garasjeplasser for kr 150 000,- per stk. Plassene vil selges ut fortløpende. El-bil parkering/ladestasjon kan bestilles som tilvalg i begrenset omfang. Det vil da påløpe en kostnad på kr 25 000,- per lader.

Det tas forbehold om at det kan påløpe dokumentavgift på garasjeplassene. Dette vil i så fall bli innkrevd i sluttoppgjøret.

Organisering og fordeling av parkeringsplasser avgjøres av selger. Garasjeanlegget vil bli utbygget i flere etapper, og det gjøres oppmerksom på at kjøper av parkeringsplass må påregne at det tilbys midlertidig parkeringsplass inntil garasjeanlegget er ferdigstilt. Selger forbeholder seg retten til å eie og fritt disponere usolgte garasjeplasser etter ferdigstillelse av leilighetene.

SAMEIET
Sameiet Vestvang 2 er planlagt å bestå av ca. 134 leiligheter fordelt på 5 bygg, samt en næringsseksjon for garasjeanlegget. Det tas forbehold om endelig antall seksjoner. Første trinn som ligger ute for salg består av 36 leiligheter.

FORRETNINGSFØRER
Obos vil bli valgt som forretningsfører for sameiet. Selger har rett til å inngå avtaler på vegne av sameiet før overtagelse (bl.a. strømleverandør, vaktmestertjenester, vedlikehold av tekniske installasjoner og valg av operatør for kabel-tv/bredbånd).

EIERFORM/ORGANISERING
Det vil bli opprettet eierseksjonssameie i samsvar med Eierseksjonsloven av 23.mai 1997 nr.31.

Fremtidig eier plikter å være medlem av sameiet. Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn to seksjoner i sameiet.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av sameiet. Det vil bli avholdt konstituerende sameiermøte der det velges et styre som vil representere sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av garasjeanlegget med p-plasser og boder blir. Rett til parkering/bod kan bli sikret som en tinglyst bruksrett, garasjesameie eller sikret på annen måte. Selger kan fastsette bindende bestemmelser for bruksretten til parkeringsplass/bod som for eksempel plikt til å dekke driftskostnader og plikt til å bytte parkeringsplass om det er gitt bruksrett til en HC-plass.

VEDTEKTER
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og garasjesameiet av forretningsfører. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret forut for og i forbindelse med sammenføyingen/fradelingen og seksjonering/overtagelse av boligen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter.

Overtagelse av sameiets fellesarealer gjennomføres av sameiets styre. Kjøper er innforstått med at fellesarealene – avhengig av årstid – vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt helt eller delvis etter kjøpers overtagelse av boligen.

I utkastet til vedtektene står følgende om dyrehold; Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

UTLEIE
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

VEI, VANN OG AVLØP
Offentlig vann og avløp. Offentlig vei frem til sameiets tomt. Private internveier som vedlikeholdes av sameiet.

ODEL / KONSESJON
Det er ikke odel eller konsesjon ved kjøp av disse leilighetene.

REGULERINGSFORHOLD / OFFENTLIG GODKJENNING
Området Vestvang/Ask Vestre ligger under detaljregulering fra 12.03.15, hvor hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av bolig, forretning, kontor, samt anlegg av grønnstruktur og gang- og sykkelveg.

Ask er et område under utvikling og det må påregnes fremtidig utbygging av områdene omkring Vestvang 2. Store deler av områdene rundt prosjektet som i dag er åker/landbruk er regulert til bolig/forretning/kontor, i tillegg til barnehage/idrett og vei. Det er regulert inn grønnstruktur og turdrag i området.

Fra FV 120 vil det bli innkjøring til prosjektet via Vestlinna (KV4). Denne veien vil i fremtiden bli forlenget over åkeren/landbruksområdet. Iht. til reguleringsplanen vil Vestlinna møte en ny forlengelse av Fjellinna (KV3).
Se reguleringskart for oversikt over hvor veien er regulert, eller kontakt megler for ytterligere informasjon.

Rammetillatelse for dette byggetrinnet ble godkjent 28.11.18 av Gjerdrum Kommune. Rammetillatelsen er påklaget og oversendt til Fylkesmannen for behandling 21.02.19. Selger tar forbehold om at endelige offentlige tillatelser gis eller at tillatelse som gis ikke medfører tyngende vilkår.

SERVITUTTER / RETTIGHETER
Fra grunnbok på gnr. 42 bnr.127:
- Dagboknummer: 2018/1582637-1/200, tinglyst 21.11.2018, bestemmelse om adkomstrett med motorisert kjøretøy. Gjelder også til fordel for parseller som fradeles gnr. 42 bnr. 127 og som sammen føyes med gnr. 42 bnr. 45
- Dagboknummer: 2018/1582637-2/200, tinglyst 21.11.2018, bestemmelse om vann/kloakk og vedlikehold av anlegg/ledninger. Gjelder også til fordel for parseller som fradeles gnr. 42 bnr. 127 og som sammenføyes med gnr. 42 bnr. 45
- Dagboknummer: 2018/1582637-3/200, tinglyst 21.11.2018, bestemmelse om elektriske ledninger/kabler (tilgang til og påkobling på transformatorstasjon). Gjelder også til fordel for parseller som fradeles gnr. 42 bnr. 127 og som sammenføyes med gnr. 42 bnr. 45.

Fra grunnbok på gnr. 42 bnr. 45:
- Dagboknummer: 1954/104235-1/8, tinglyst 20.08.1954, erklæring/avtale vedr.vegvesenets betingelser
- Dagboknummer: 1957/102756-1/8, tinglyst 06.06.1957, bestemmelse om gjerde
- Dagboknummer: 1972/106311-1/8, tinglyst 15.12.1972, Midlertidig over denne eiendom og bnr 46.

Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. De vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser for inntil 2 G. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kopi av grunnbok med servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av megler.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

STIPULERT OVERTAGELSE
Byggetiden er planlagt til ca. 20 måneder, med estimert byggestart 4. kvartal 2019. Det presiseres at dette ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse iht. bustadoppføringslova § 10. Videre presiseres det at det alltid er knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring av byggeprosjekter, særlig med tanke på offentlige godkjennelser og om hvorvidt tilstrekkelig salg oppnås.

Selger skal senest 6 måneder før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig meddelelse om en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 30 dager. Kjøper plikter å ta over boligen innenfor overtagelsesperioden. Senest 3 måneder før overtagelse skal selger skriftlig varsle kjøper om overtagelsesdato, som skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Overtagelsesdato er forpliktende og dagmulktbelagt.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre en forsinkelse på utførelsen. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

FORSIKRING
Frem til overtagelse, vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelsen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

ØKONOMI

OMKOSTNINGER
Det skal i tillegg til kjøpesum betales følgende:
Dokumentavgift til staten 2,5% av andel tomteverdi (se prislisten).
Tinglysningsgebyr for skjøte: kr 525,-
Tinglysningsgebyr for evt. pantedokument: kr 525,-
Attestasjonsgebyr per obligasjon: kr 202,-
Etableringsgebyr til sameie per seksjon: kr 5 000,-

Ved kjøp av parkeringsplass, tas det forbehold om at det må betales 2,5% dokumentavgift av kjøpesum for p-plass, samt tinglysingsgebyr kr 525,-. Dette avhenger av organiseringen av garasjeanlegget.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av endringer i de offentlige gebyrene eller tomteverdien før overtagelsen. Den eventuelle merutgift som følge av forhøyet tinglysningsgebyr og/eller dokumentavgift vil bli belastet kjøper.

BETALINGSBETINGELSER
Det forutsettes at kr 200.000,- innbetales som forskudd ved kontraktsinngåelse. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen, eventuelle tilvalgskostnader og omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV OPPDRAGSGIVER)
Følgende er avtalt om meglers vederlag:
Snitt på kr 27 500,- + mva per solgte enhet, inkludert kontrakt for eventuell garasjeplass. Oppgjørshonorar per enhet: kr 4 000,- + mva per enhet.

AVBESTILLINGSGEBYR
Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesummen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet. Avbestillingsgebyr reguleres etter bustadoppføringslova § 54.

SELGERS FORBEHOLD
Ved salg av boliger som skal oppføres senere enn salgstidspunktet er utbygger avhengig av en viss fleksibilitet for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte, samt at det kan gjøres tilpasninger og endringer som viser seg å være nødvendige eller hensiktsmessige.
Før og i utbyggingsfasen er det derfor nødvendig å ta visse forbehold.
Før selger beslutter igangsettelse av prosjektet, tar selger forbehold om:

1. At offentlige tillatelser gis eller at tillatelse som gis ikke medfører tyngende vilkår

2. At planlagt fradeling fra gnr. 42 bnr. 127 og sammenslåing med gnr. 42 bnr. 45 i Gjerdrum kommune kan gjennomføres.
3. At det for selger oppnås et tilstrekkelig antall solgte boliger i prosjektets bygg A - D, hvilket skal utgjøre 60% av prosjektverdi en i totalverdi for disse fire byggene
4. At selgers styrende organer vedtar byggestart

Dersom selger ikke gjør gjeldende forbeholdene omhandlet i denne bestemmelse innen 15.01.2020 er selger forpliktet til å gjennomføre byggingen og kjøpekontraktene som er inngått. Dersom selger gjør forbehold gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten, slik at alle forpliktelser som følger av kjøpekontrakten opphører, og slik at beløp som kjøper har innbetalt iht. denne kontrakt, med tillegg av opparbeidede klientbankkontorenter hos megler, utbetales kjøper.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet, som er påklaget og oversendt til Fylkesmannen for behandling 21.02.19. Selger tar derfor forbehold om at det kan forekomme endringer som følge av pålegg fra kommunen eller fylkesmannen. Kjøper vil i disse tilfeller bli konsultert, og får mulighet til å kunne annullere kjøpet dersom endringene pålagt av kommunen/fylkesmannen ikke aksepteres.

Salgsoppgaven/prospektet med vedlegg er ment som en orientering om byggeprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, fargevalg for bebyggelsene, og de enkelte enheter.

Alle opplysninger er gitt med selgers forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten at den generelle standard forringes. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal, tilpasninger av utomhusplan og liknende. Ved arealavvik på 5% eller mindre, har partene ikke krav mot hverandre.

Tegninger og perspektiv er kun ment som en illustrasjon. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i selgers leveranse, både når det gjelder utvendige innvendige og forhold. Mindre justeringer må påregnes i detaljprosjekteringen.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og fremlagte tegninger/planskisser/illustrasjoner, er det endelige leveransebeskrivelse som gjelder. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Se ellers leveransebeskrivelse datert 04.04.19.

I vedlagte utomhusplan kan det forekomme små endringer, denne er ikke endelig. Fellesareal ferdigstilles iht. egen plan for utomhusareal, og kjøper må påregne at de ikke er ferdigstilt samtidig med boligen.

Selger står fritt til, uten varsel, å endre priser og betingelser på usolgte leiligheter og garasjeplasser uten nærmere varsling. Selger står fritt til å endre seksjonsnummer i prosjekteringsprosessen, og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger forbeholder seg rett til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

SALGSVILKÅR
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument/salgsoppgave, samt følgende vedlegg:
1) Siste daterte prisliste
2) Leveransebeskrivelse/romskjema datert 04.04.19
3) Salgstegninger datert 05.04.19

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

VIKTIG INFORMASJON

LOVVERKET
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Selger plikter å stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 når selgers forbehold er bortfalt, og senest før faktisk oppstart for byggearbeidene. Det vises her til selgers forbehold om at selger er ikke bundet av kontrakten dersom ikke 60 % av seksjonene i bygg A-D regnet i verdi er solgt og/eller dersom nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene ikke er gitt innen 15.01.2020.

GARANTIER
Handelen reguleres av bustadoppføringslova, og selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse for sine forpliktelser, en garanti senest ved byggestart, på 3% av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står i 5 år etter overtagelse, iht. bustadoppføringslova § 12. Selger kan stille garanti i henhold til § 47 i bustadoppføringslova for å disponere innbetalte forskudd. Kjøper vil i tilfelle ikke bære renter av de beløp det stilles garanti for. Påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter bekostes ikke av selger/utbygger.

VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON
Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten samtykke fra selger, og at selger på fritt grunnlag kan godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Salg av bolig under oppføring reguleres av bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Dersom kontrakten tillates transportert før overtagelse med dertil endring av kjøper, påløper det et gebyr til selger stort kr 50 000,-.

Eventuell transport av kjøpekontrakt kan kun skje på slike vilkår som ufravikelige lovbestemmelser måtte angi, jf. bl.a. avhendingsloven § 1-1 (4).

LIKNINGSVERDI /FORMUESVERDI
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no

TILVALG OG ENDRINGER
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalg vil administreres av prosjektets entreprenør, Kodumaja AS.
Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Ved overtagelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. Selger er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før etter overtagelse.

Kjøper er gjort uttrykkelig kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtagelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen før det foreligger ferdigattest fra Gjerdrum kommune, og at selger kan måtte søke om midlertidig brukstillatelse/dispensasjon om krav til ferdigattest ved overtagelse. Dersom kjøper overtar boligen på midlertidig brukstillatelse har selger krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, og kjøper har rett til eventuelt tilbakehold for å sikre retting/ferdigstillelse iht. bustadoppføringslovas § 31.

AREALANGIVELSER
Arealene oppgitt på tegninger og i prislister er angitt i ca. bruksareal BRA (salgbart areal BRA-S) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter, søyler, innredningsenheter, innervegger ol., men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses ca. primærrom (p-rom) i prislisten. Arealet for p-rom BRA, fratrukket areal for boder. Selger tar forbehold om at mindre avvik kan forekomme. Det tas særskilt forbehold om arealangivelser på private uteareal kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering.

SIKKERHETSSTILLELSE
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset opp til 45 millioner kroner. Enkeltsaker er forsikret med inntil 10 millioner kroner. Ved kjøpesum over 10 millioner kroner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette så vil det tilfalle et tilleggsgebyr som blir lagt til kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøte gi ansvarlig megler tilbakemelding om dette er ønskelig.

HVITVASKINGSLOVEN
Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. pålegger eiendomsmegleren å gjennomføre legitimasjonskontroll og risikovurdering av alle kunder og/eller eventuelle reelle rettighetshavere. Dersom kundene ikke oppfyller lovens krav eller eiendomsmegler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 - 136 a, kan eiendomsmegleren stanse gjennomføring av handelen. Eiendomsmegleren kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

BUDGIVNING
Prosjektet selges med faste priser. Se egne dokumenter for prisliste og kjøpsbekreftelse. Selger/megler kan fritt endre prisliste uten varsel. Det er til enhver tid den siste versjonen som er gjeldene.

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige bud. Budet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.

Samtidig med at du inngir første kjøpetilbud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du leverer kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første kjøpetilbud eller ved bruk at elektronisk budgivning og bank-id. Det oppfordres til å levere kjøpetilbud til megler direkte eller legge inn elektronisk bud.

Kjøpetilbud som inngis etter kl. 15 kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt bud kommer frem til megler. Megler vil straks budet er mottatt, bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om budet er mottatt.

Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Tryggbudgivning.no/budskjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Sammen med kjøpetilbudet må det fremlegges finansieringsbekreftelse som dokumenterer hvordan kjøpet skal finansieres. Finansiering vil bli sjekket med finansieringsinstitusjon før aksept fra selger gis.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

DATO FOR SALGSOPPGAVE
Dette dokumentet ble sist revidert 04.04.19. Selger har godkjent salgsoppgaven, dato 04.04.19.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

VESTVANG 2

voice.as

vestvang.no

EIE LILLESTRØM

Alexander Søvik - m: 98 23 96 49- also@eie.no
Eirik Løvseth - m: 97 54 99 34 - elo@eie.no