



SKOGLIA
KRUTTVERKET



Illustrasjon, avvik vil forekomme







Innhold

s. 08	Området
s. 10	Bo på Kruttverket
s. 14	Kart
s. 16	Skoglia
s. 18	Velkommen inn
s. 24	Her er det bare å bo
s. 34	Utomhusplan
s. 38	Hus A, Planskisser
s. 66	Hus B, Planskisser
s. 90	Salgsoppgave
s. 96	Leveransebeskrivelse
s. 102	Finansiering



BYGG B

BYGG A

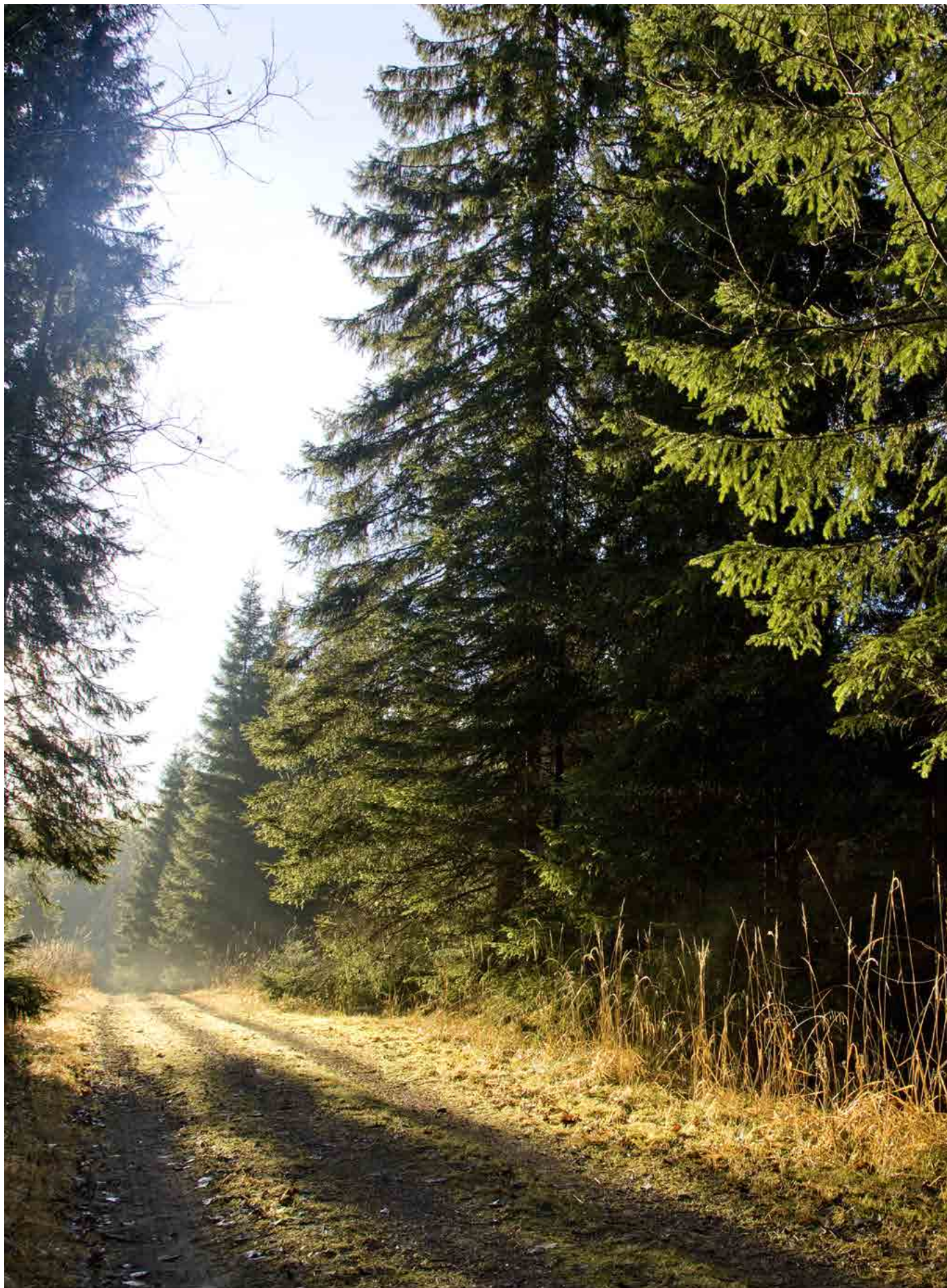
Illustrasjon, avvik vil forekomme



OMRÅDET

Kruttverket har en lang historie, fra den gang det var kruttverk og det ble produsert svartkrutt i 1883, til det ble produsert sprengstoff på tidlig 1900-tallet. I dag forbindes Kruttverket i Nittedal først og fremst som et eldorado for alle friluftsjinteresserte. Med store uberørte naturområder og langrennsløyper tett på, er det lett å skjønne hvorfor.

Kruttverket ligger i Nittedal kommune, i Akershus, helt på grensen til Oslo. Det bor ca. 22 000 innbyggere her.



Bo på Kruttverket

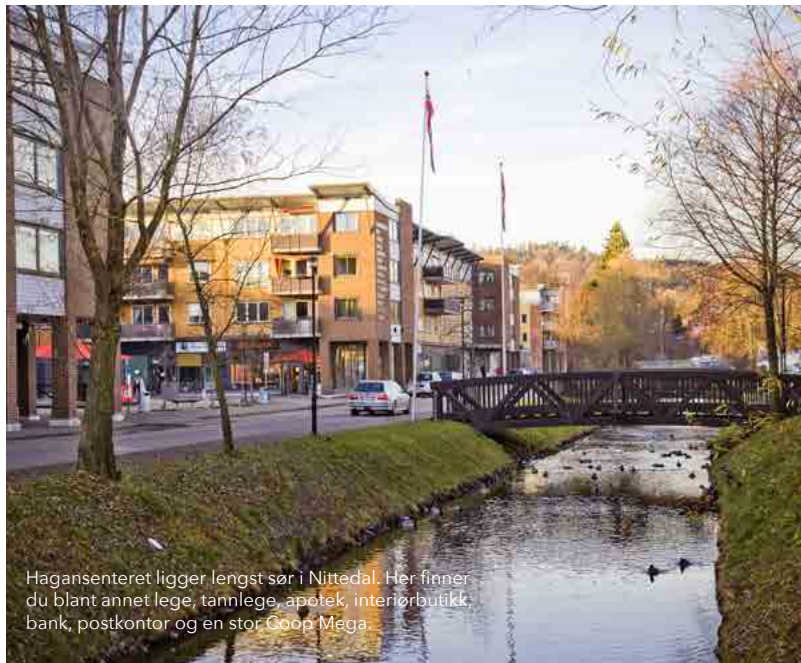
Skoglia ligger sentralt til på Kruttverket, ved Rotnes i Nittedal. Her er det kort vei til det du måtte trenge i hverdagen.

Rotnes er kommunesenter i Nittedal, og det finnes en rekke tilbud i området, blant annet barne- og ungdomsskole, helsesenter, kulturhus, kjøpesenter, bank, kafeer og legesenter i umiddelbar nærhet.

Utvalget av fritidsaktiviteter i Nittedal er omfattende. Det er kort vei til både fotballbane, lekeplass, idrettshall, svømmehall, badevann, hesteridning og golfbane. I tillegg finner du både Varingskollen alpinanlegg og treningssenter i nærheten. Vinterstid kjøres det opp mange skiløyper, og i tillegg finner du også lysløyper her. Her er det ingen grunn til å engste seg for at det skal være lite å finne på.



Nordmarka, Lillomarka og Romeriksmarka
her er det mange vakre steder å ferdes.



Hagansenteret ligger lengst sør i Nittedal. Her finner du blant annet lege, tannlege, apotek, interiørbutikk, bank, postkontor og en stor Coop Mega.



Lysløyper rett utenfor døra tar deg inn i marka til nesten 70 km preparerte skiløyper.

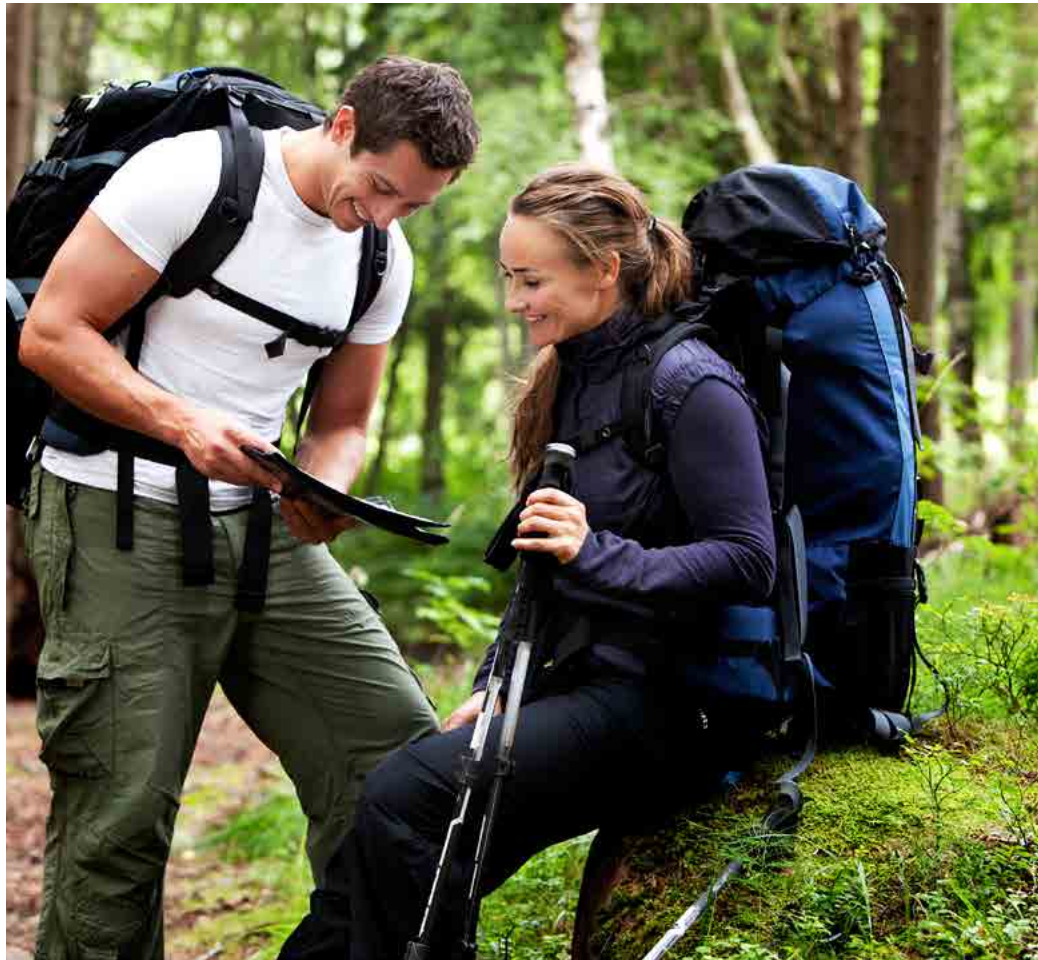


I kommunen er det to flotte golfbaner: Hauger golfbane og Aas gård golfpark.

Med Oslo som nærmeste nabo

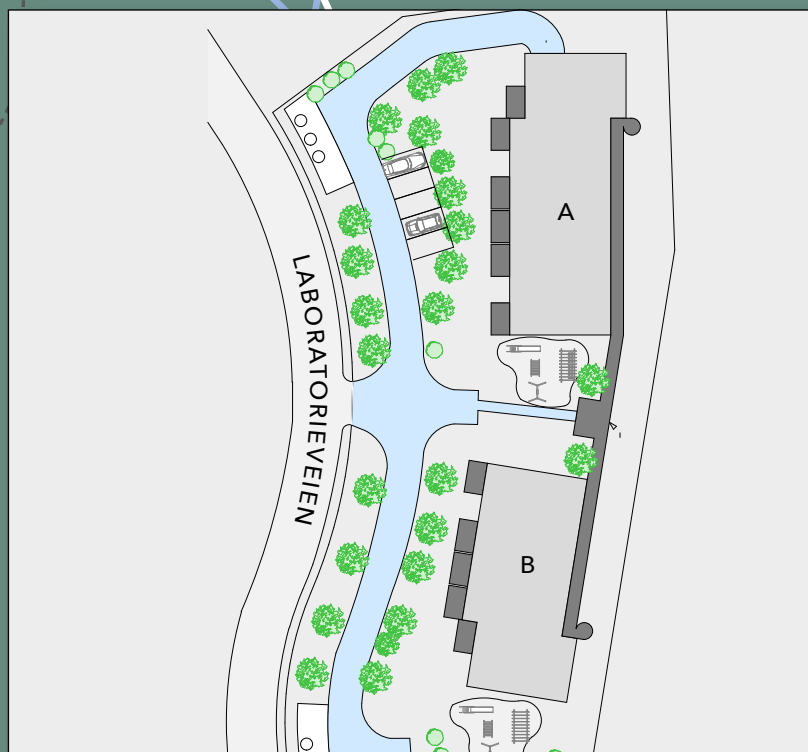
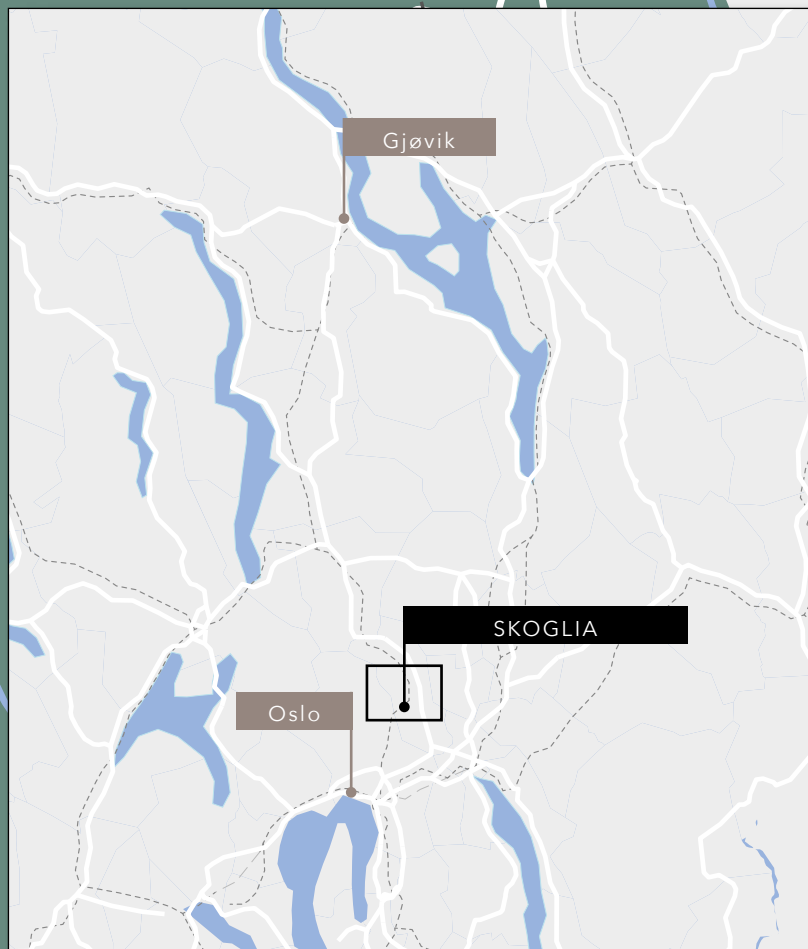
Det tar deg kun 20 minutter med bil fra Kruttverket og inn til hovedstaden. Mange som etablerer seg på Kruttverket arbeider i Oslo. Offentlig kommunikasjon er godt tilrettelagt, hvor blant annet Ekspressbussen tar deg til Grorud på 18 minutter, Sinsenkrysset 26 minutter og Carl Berners Plass 28 minutter. Foretrekker du toget, finner du Nittedal togstasjon kun 8-10 minutters gange fra Kruttverket. Toget tar deg inn til Oslo Sentralbanestasjon på 26 minutter.

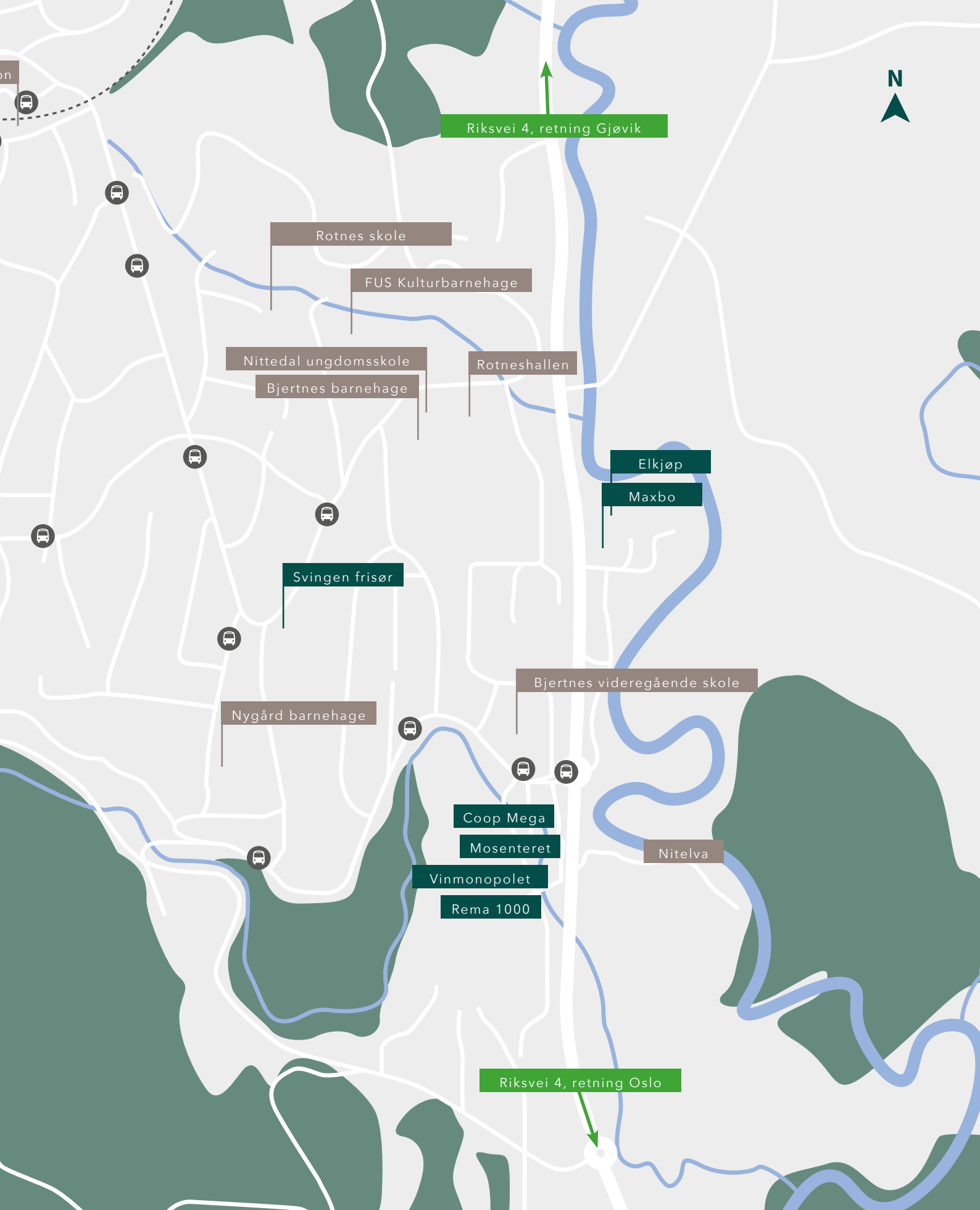




Skogen som bakgård

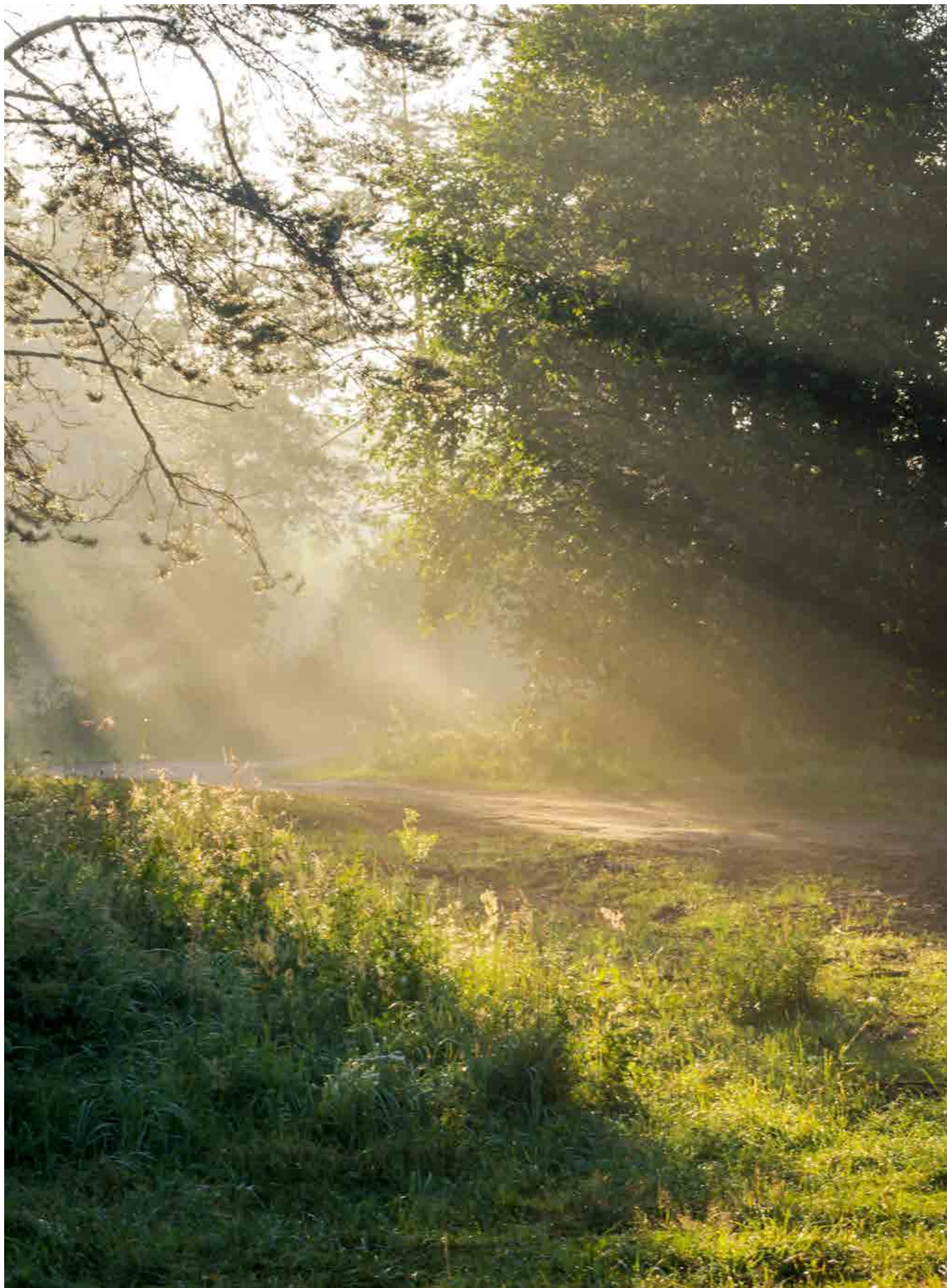
I de vakre og landlige omgivelsene på Kruttverket, er tur- og sportsmulighetene mange - både sommer som vinter. Du kan vandre langs blåmerkede stier, sykle langs de mange skogsbilvegene eller bade i stille skogsvann. Vinterstid kjøres det opp milevis med skiløyper.





SKOGLIA

Prosjektet består av 2 blokker med 4 etasjer i hvert bygg. Prosjektet består i sin helhet av 44 delikate selveierleiligheter.



Velkommen inn!

Velg mellom 2-, 3- eller 4-roms leiligheter i Skoglia - Kruttverket, alle med hvitevarer og private uteplasser. Leilighetene leveres hvitmalt, som et nytt og blankt lerret. Her har du muligheten til å sette ditt personlige preg på din nye bolig.

Nyt den deilige følelsen av en ny bolig du også - velkommen til Skoglia!





Illustrasjon, avvik vil forekomme

Illustrasjon, avvik vil forekomme





Illustrasjon, avvik vil forekomme





Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Her er det bare å bo!

Livet er enkelt i en helt ny leilighet. Kom hjem, gjør akkurat det du vil. Her kan du leve uten å måtte tenke på plenklipping, tette takrenner, snømåking og andre forefallende oppgaver.

I en ny leilighet er alt nytt. Det vil si at du kan bo her i mange år, uten at det kommer uventede kostnader knyttet til vedlikehold. Det gjør det lettere å planlegge en sunn og fornuftig privatøkonomi.

Livet er enklere i en ny leilighet!

«Trå over terskelen og føl deg hjemme»



Illustrasjon, avvik vil forekomme



«Lyse, moderne og arealeffektive leiligheter»



Illustrasjon, avvik vil forekomme







Illustrasjon, avvik vil forekomme

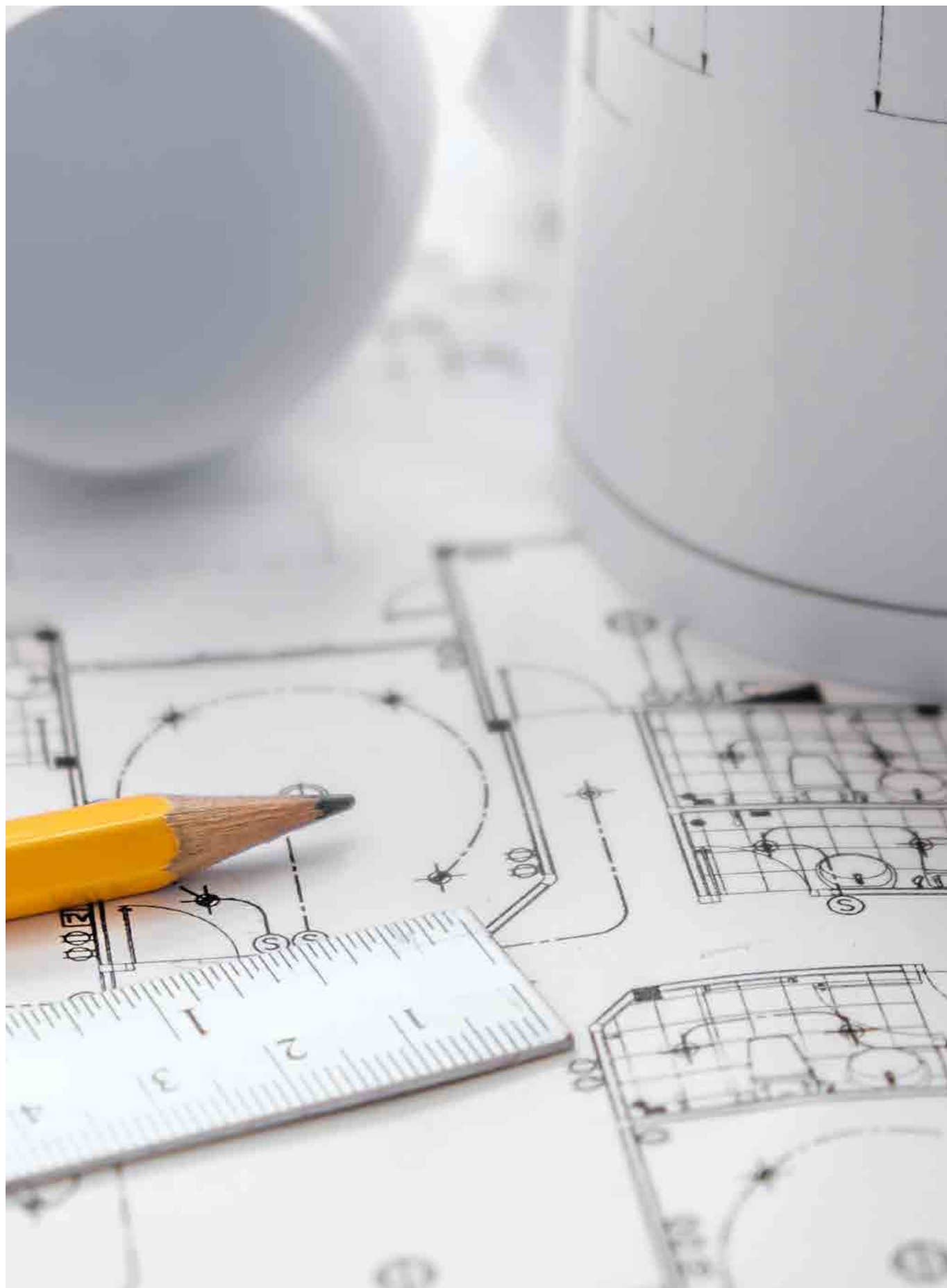


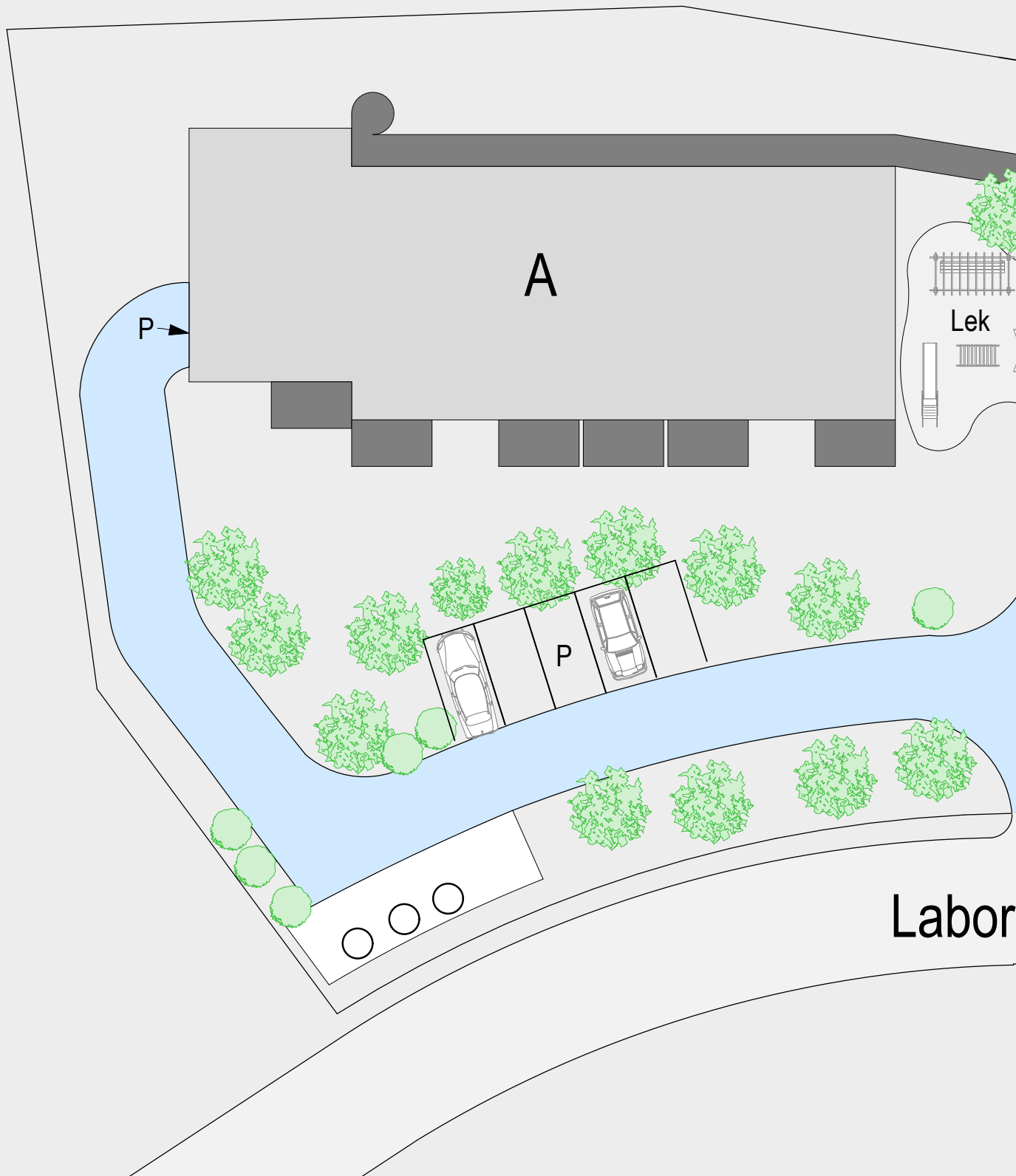


Illustrasjon, avvik vil forekomme

UTOMHUS

Tomten vil få et noe parkmessig preg, med plen, beplantning, sittegrupper, lekeapparater og pullertbelysning langs gangstier. Det vil være flere gjesteparkeringsplasser.





A

P

Lek

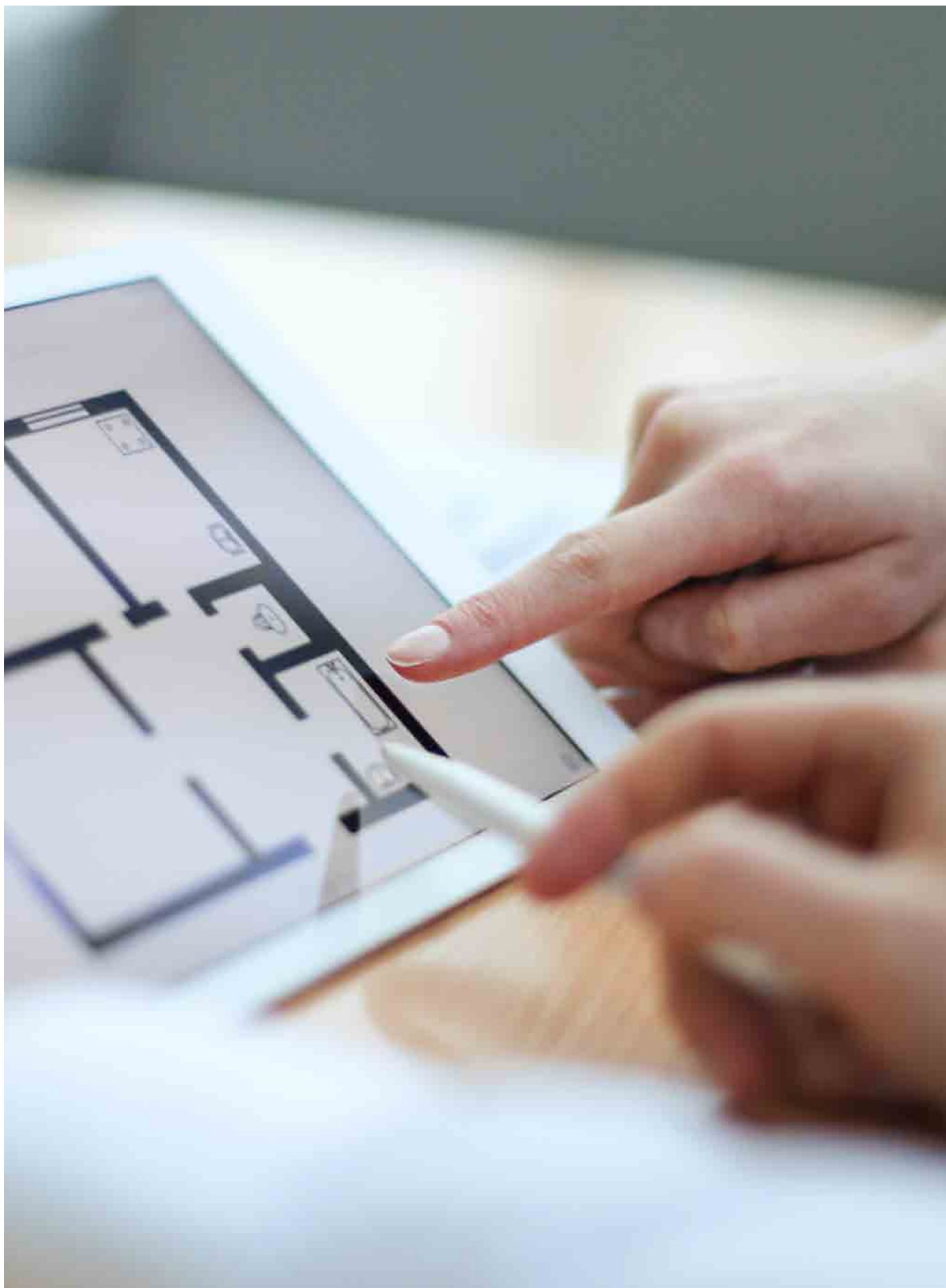
P

Labor



HUS A PLANSKISSER

Lyse, moderne og arealeffektive leiligheter,
velg mellom 2- til 4-roms med størrelser
fra 43 til 85 kvm BRA.



Hus A

1. etasje

A101
59 M²

A102
59 M²

A103
43 M²

A104
59 M²

A105
59 M²

A106
85 M²



2. etasje

A201
59 M²

A202
59 M²

A203
43 M²

A204
59 M²

A205
59 M²

A206
85 M²



3. etasje

A301
59 M²

A302
59 M²

A303
43 M²

A304
59 M²

A305
59 M²

A306
85 M²



4. etasje

A401
59 M²

A402
59 M²

A403
43 M²

A404
59 M²

A405
59 M²

A406
85 M²



Leilighet A101

Antall rom: 3-roms
Areal BRA: 59 m²
Areal P-rom: 55,5 m²
Etasje: 1. etasje

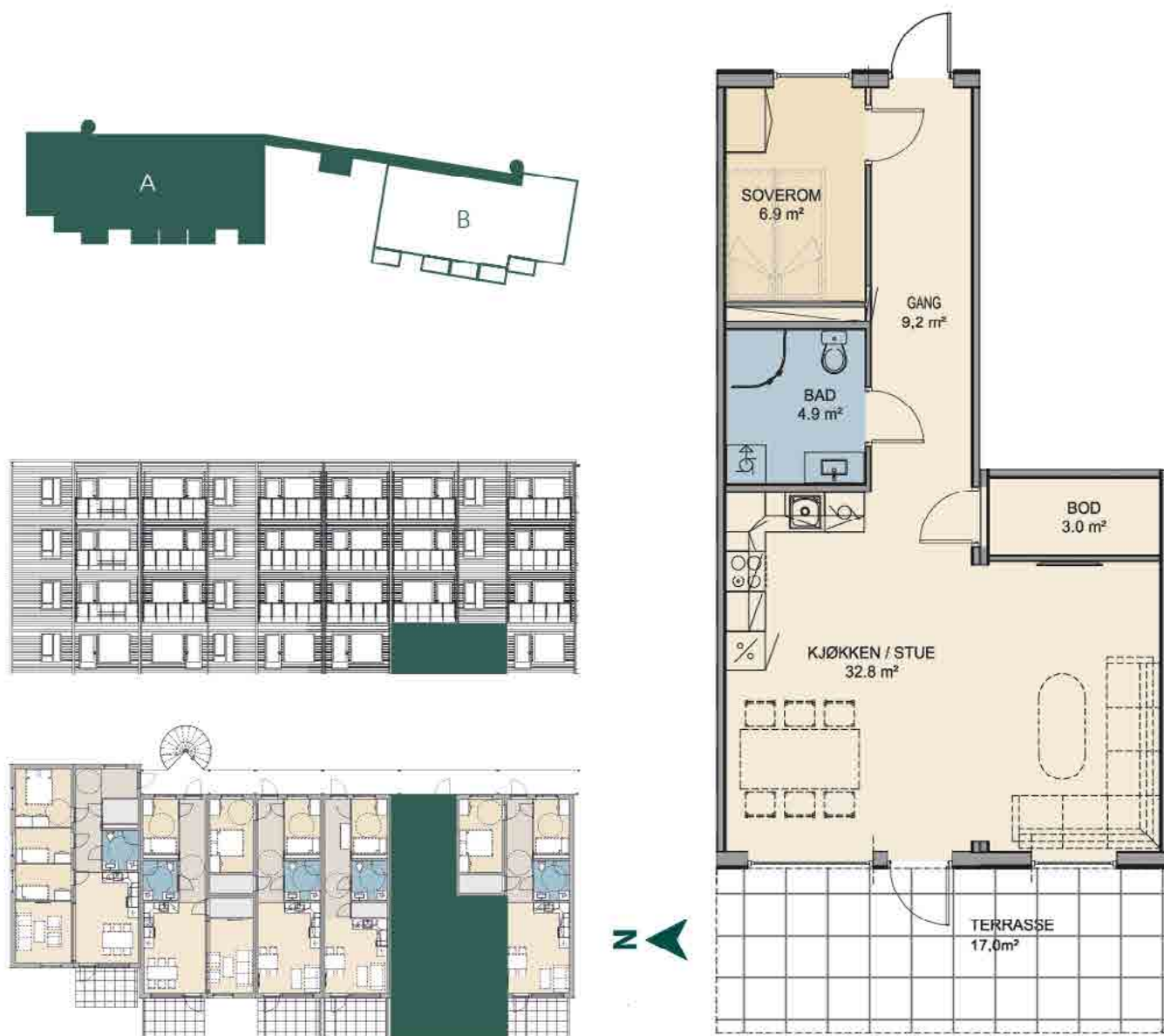
Meget arealeffektiv og innholdsrik 3-roms leilighet. Stue med åpen kjøkkenløsning hvor hvitevarer medfølger, og utgang til terrasse. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet A102

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	59 m ²
Areal P-rom:	55,5 m ²
Etasje:	1. etasje

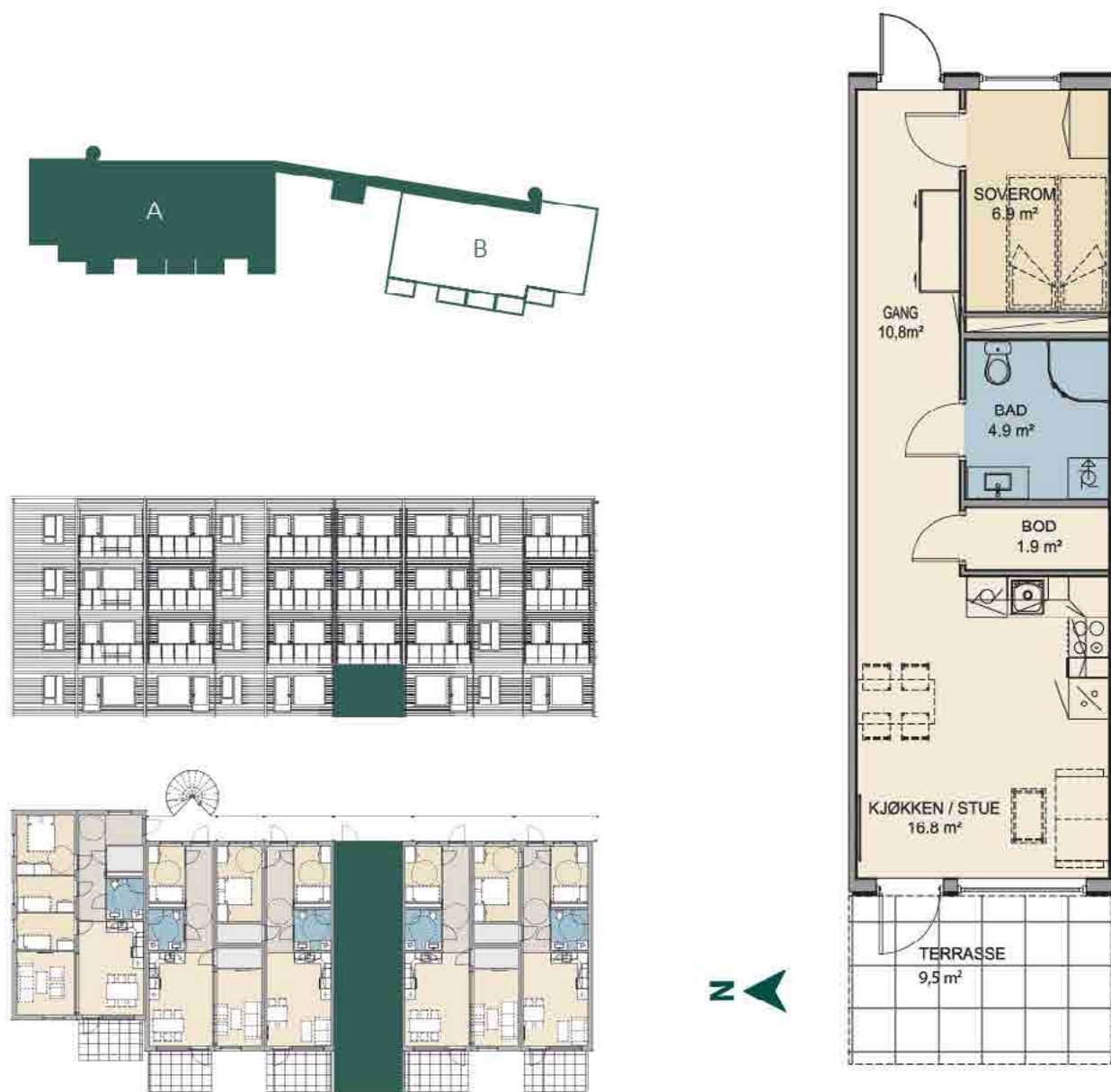
Lys og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til privat uteplass. Her er det også mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet A103

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	43 m ²
Areal P-rom:	40,5 m ²
Etasje:	1. etasje

Praktisk og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Praktisk innvendig bod og romslig bad. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet A104

Antall rom: 3-roms
Areal BRA: 59 m²
Areal P-rom: 55,5 m²
Etasje: 1. etasje

Meget arealeffektiv og innholdsrik 3-roms leilighet. Stue med åpen kjøkkenløsning hvor hvitevarer medfølger, og utgang til terrasse. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet A105

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	59 m ²
Areal P-rom:	55,5 m ²
Etasje:	1. etasje

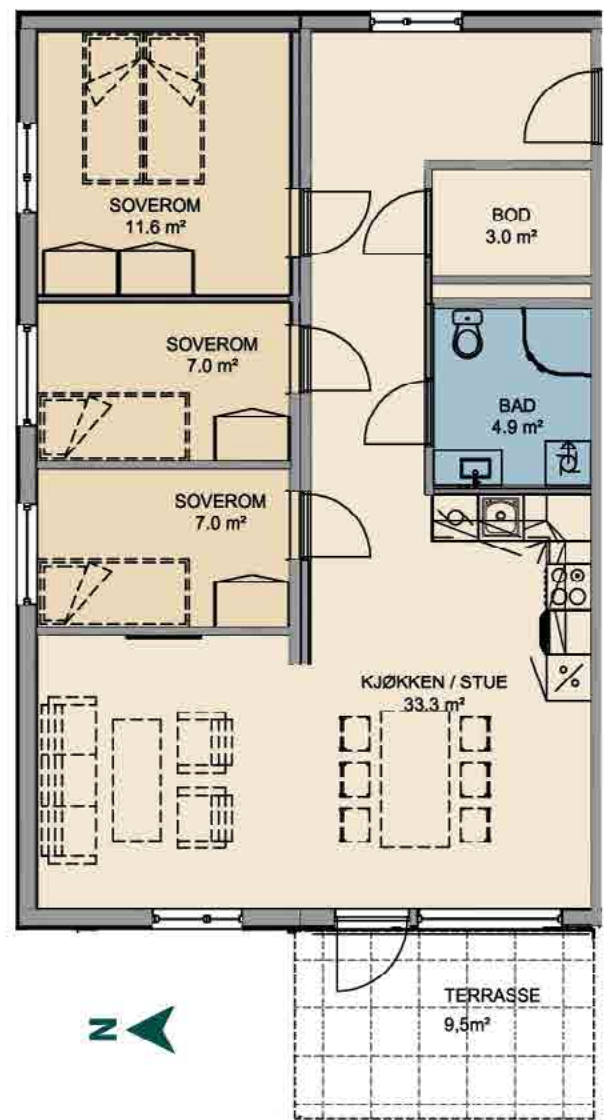
Lys og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til privat uteplass. Her er det også mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet A106

Antall rom:	4-roms
Areal BRA:	85 m ²
Areal P-rom:	81,5 m ²
Etasje:	1. etasje

Flott 4-roms gjennomgående endeleilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til uteplass. Her er det også mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet A201

Antall rom: 3-roms
Areal BRA: 59 m²
Areal P-rom: 55,5 m²
Etasje: 2. etasje

Meget arealeffektiv og innholdsrik 3-roms leilighet. Stue med åpen kjøkkenløsning hvor hvitevarer medfølger, og utgang til balkong. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet A202

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	59 m ²
Areal P-rom:	55,5 m ²
Etasje:	2. etasje

Lys og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til privat uteplass. Her er det også mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet A203

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	43 m ²
Areal P-rom:	40,5 m ²
Etasje:	2. etasje

Praktisk og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Praktisk innvendig bod og romslig bad. Garasjeplass felles p-anlegg.



Leilighet A204

Antall rom: 3-roms
Areal BRA: 59 m²
Areal P-rom: 55,5 m²
Etasje: 2. etasje

Meget arealeffektiv og innholdsrik 3-roms leilighet. Stue med åpen kjøkkenløsning hvor hvitevarer medfølger, og utgang til balkong. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet A205

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	59 m ²
Areal P-rom:	55,5 m ²
Etasje:	2. etasje

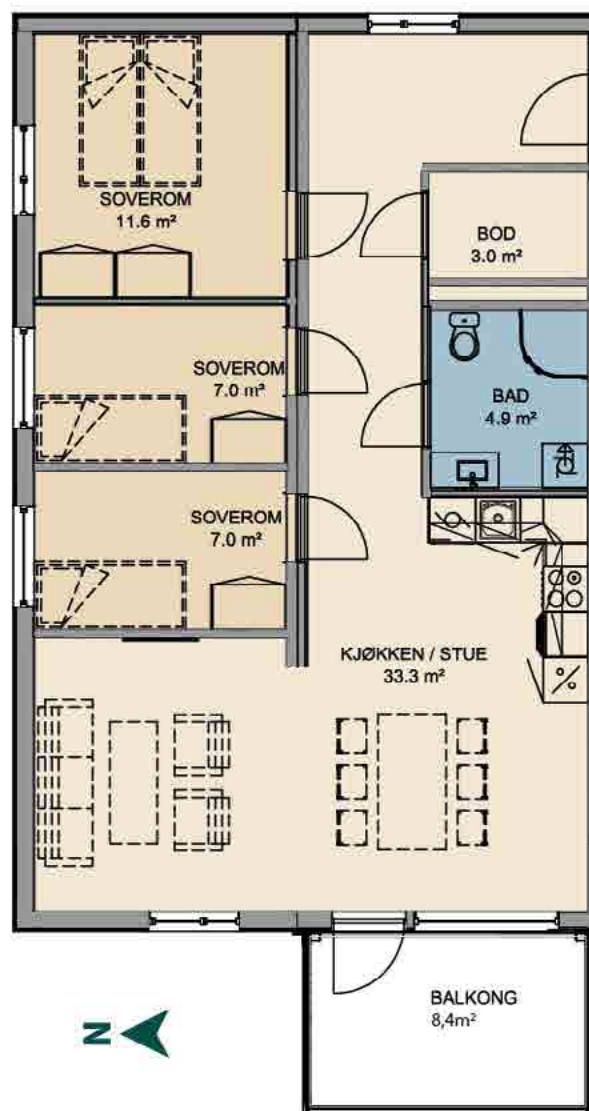
Lys og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til privat uteplass. Her er det også mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet A206

Antall rom:	4-roms
Areal BRA:	85 m ²
Areal P-rom:	81,5 m ²
Etasje:	2. etasje

Flott 4-roms gjennomgående endeleilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til uteplass. Her er det mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet A301

Antall rom: 3-roms
Areal BRA: 59 m²
Areal P-rom: 55,5 m²
Etasje: 3. etasje

Meget arealeffektiv og innholdsrik 3-roms leilighet. Stue med åpen kjøkkenløsning hvor hvitevarer medfølger, og utgang til balkong. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet A302

Antall rom: 2-roms
Areal BRA: 59 m²
Areal P-rom: 55,5 m²
Etasje: 3. etasje

Lys og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til privat uteplass. Her er det også mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet A303

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	43 m ²
Areal P-rom:	40,5 m ²
Etasje:	3. etasje

Praktisk og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Praktisk innvendig bod og romslig bad. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet A304

Antall rom: 3-roms
Areal BRA: 59 m²
Areal P-rom: 55,5 m²
Etasje: 3. etasje

Meget arealeffektiv og innholdsrik 3-roms leilighet. Stue med åpen kjøkkenløsning hvor hvitevarer medfølger, og utgang til balkong. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet A305

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	59 m ²
Areal P-rom:	55,5 m ²
Etasje:	3. etasje

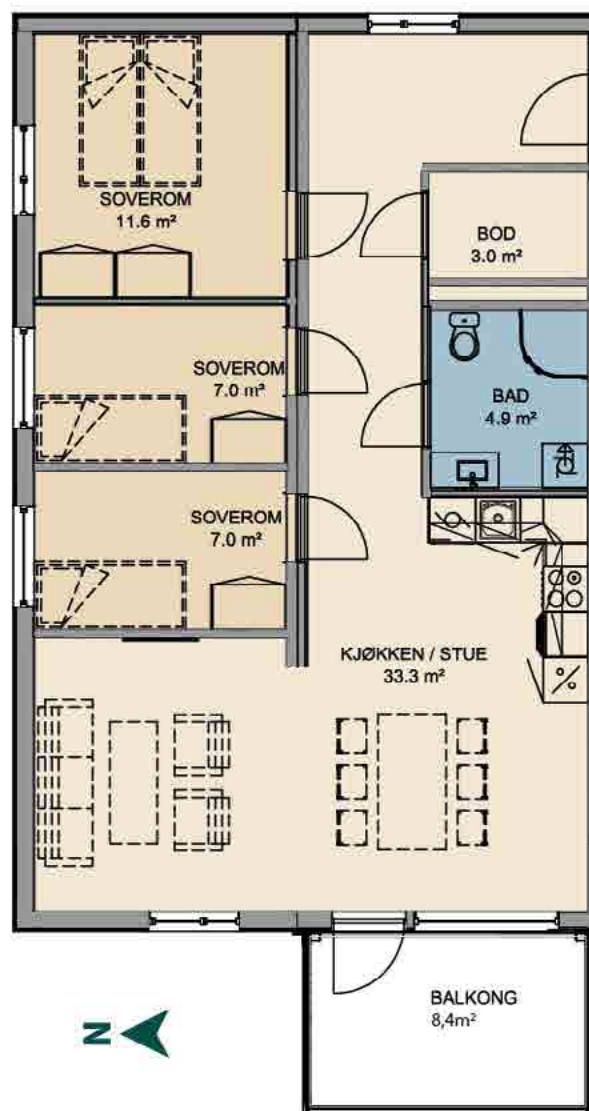
Lys og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til privat uteplass. Her er det også mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet A306

Antall rom:	4-roms
Areal BRA:	85 m ²
Areal P-rom:	81,5 m ²
Etasje:	3. etasje

Flott 4-roms gjennomgående endeleilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til uteplass. Her er det mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet A401

Antall rom: 3-roms
Areal BRA: 59 m²
Areal P-rom: 55,5 m²
Etasje: 4. etasje

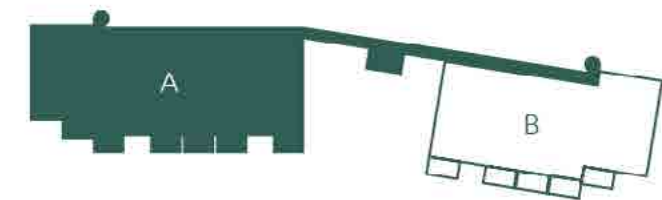
Meget arealeffektiv og innholdsrik 3-roms leilighet. Stue med åpen kjøkkenløsning hvor hvitevarer medfølger, og utgang til balkong. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet A402

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	59 m ²
Areal P-rom:	55,5 m ²
Etasje:	4. etasje

Lys og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til privat uteplass. Her er det også mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet A403

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	43 m ²
Areal P-rom:	40,5 m ²
Etasje:	4. etasje

Praktisk og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Praktisk innvendig bod og romslig bad. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet A404

Antall rom: 3-roms
Areal BRA: 59 m²
Areal P-rom: 55,5 m²
Etasje: 4. etasje

Meget arealeffektiv og innholdsrik 3-roms leilighet. Stue med åpen kjøkkenløsning hvor hvitevarer medfølger, og utgang til balkong. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet A405

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	59 m ²
Areal P-rom:	55,5 m ²
Etasje:	4. etasje

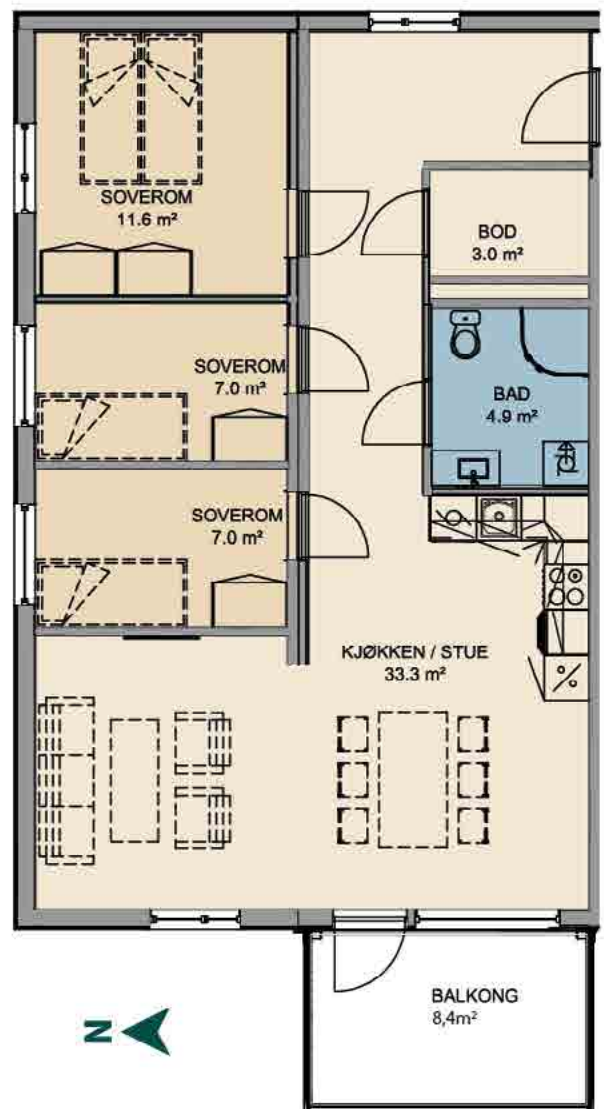
Lys og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til privat uteplass. Her er det også mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet A406

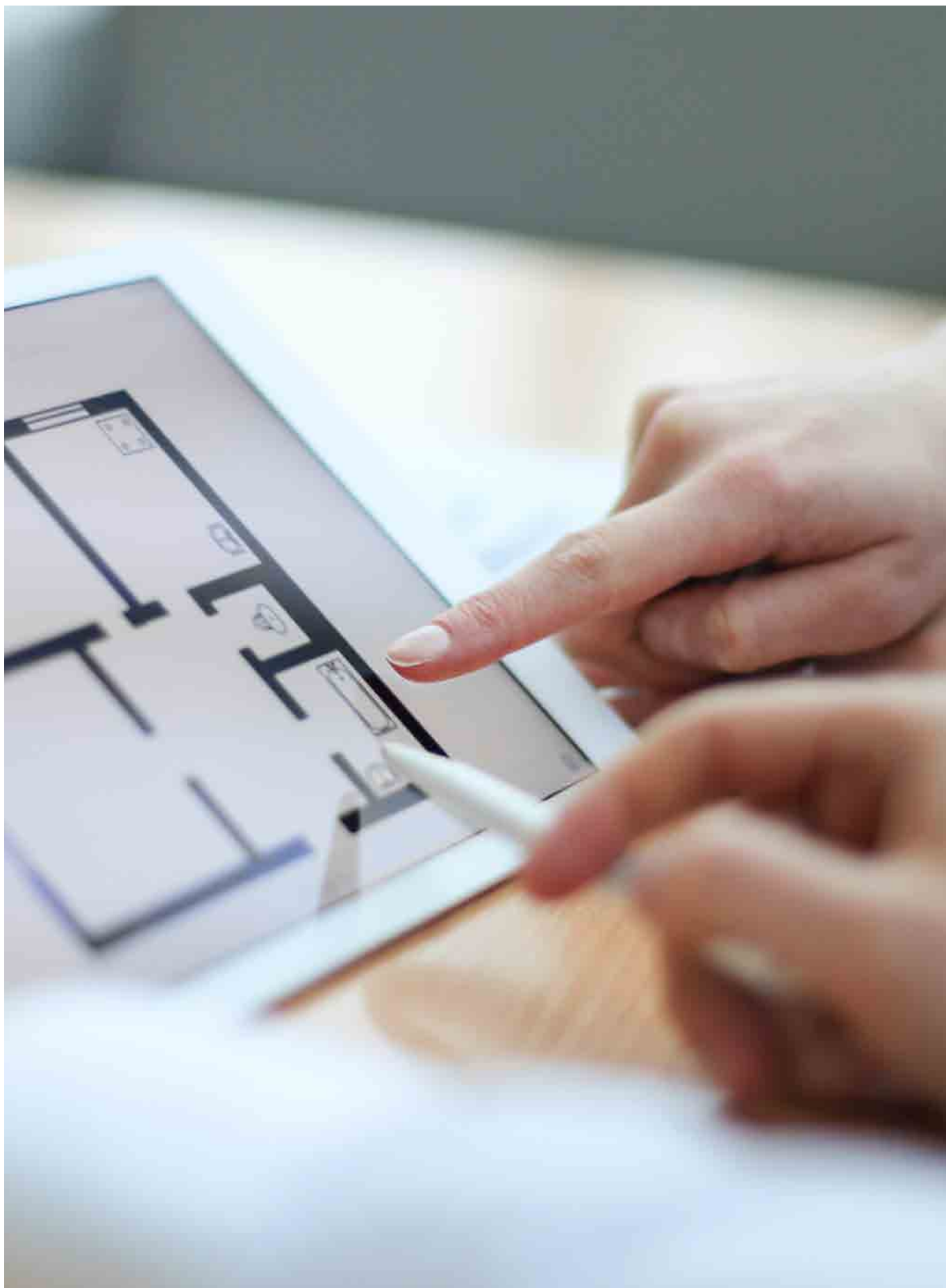
Antall rom:	4-roms
Areal BRA:	85 m ²
Areal P-rom:	81,5 m ²
Etasje:	4. etasje

Flott 4-roms gjennomgående endeleilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til uteplass. Her er det også mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



HUS B PLANSKISSER

Lyse, moderne og arealeffektive leiligheter,
velg mellom 2- til 4-roms med størrelser
fra 43 til 85 kvm BRA.



Hus B

1. etasje

B101
85 M²

B102
43 M²

B103
43 M²

B104
59 M²

B105
59 M²



2. etasje

B201
85 M²

B202
43 M²

B203
43 M²

B204
59 M²

B205
59 M²





3. etasje

B301
85 M²

B302
43 M²

B303
43 M²

B304
59 M²

B305
59 M²



4. etasje

B401
85 M²

B402
43 M²

B403
43 M²

B404
59 M²

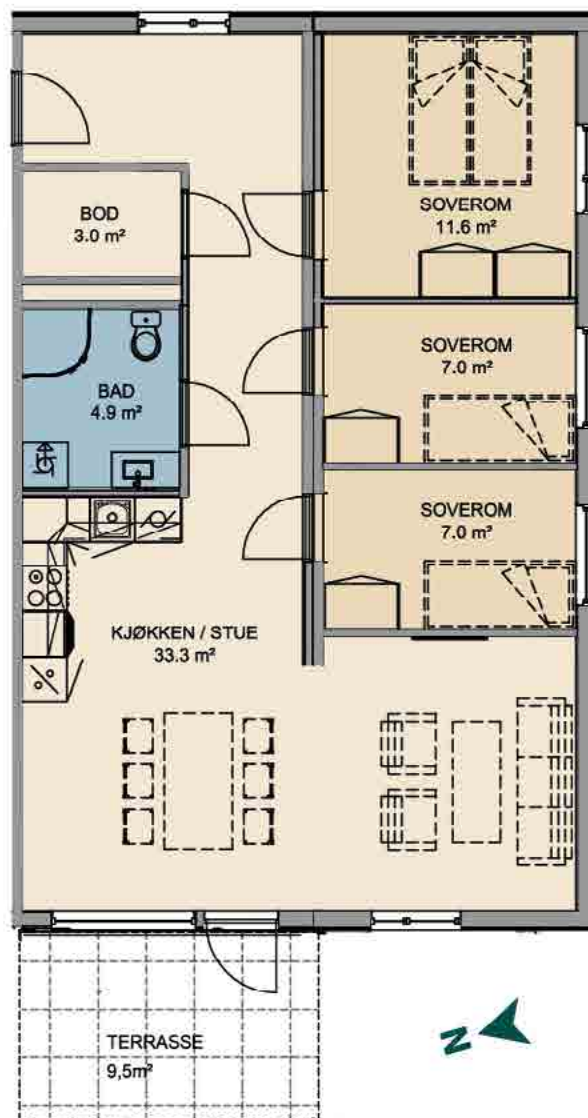
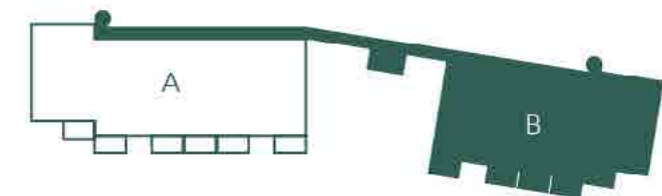
B405
59 M²



Leilighet B101

Antall rom: 4-roms
Areal BRA: 85 m²
Areal P-rom: 81,5 m²
Etasje: 1. etasje

Flott 4-roms gjennomgående endeleilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til uteplass. Her er det mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet B102

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	43 m ²
Areal P-rom:	40,5 m ²
Etasje:	1. etasje

Praktisk og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Praktisk innvendig bod og romslig bad. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet B103

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	43 m ²
Areal P-rom:	40,5 m ²
Etasje:	1. etasje

Praktisk og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Praktisk innvendig bod og romslig bad. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet B104

Antall rom: 3-roms
Areal BRA: 59 m²
Areal P-rom: 55,5 m²
Etasje: 1. etasje

Meget arealeffektiv og innholdsrik 3-roms leilighet. Stue med åpen kjøkkenløsning hvor hvitevarer medfølger, og utgang til terrasse. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet B105

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	59 m ²
Areal P-rom:	55,5 m ²
Etasje:	1. etasje

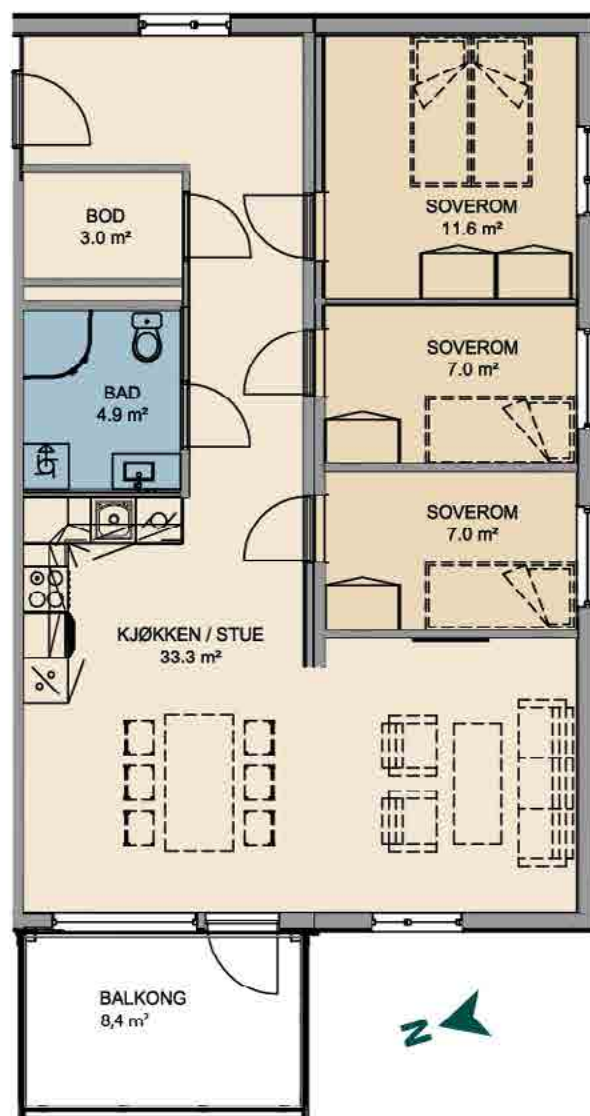
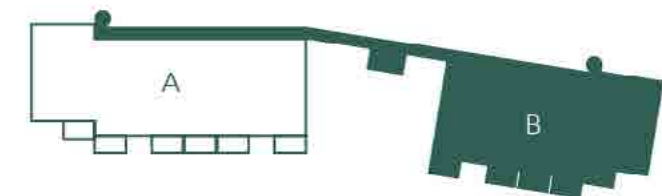
Lys og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til privat uteplass. Her er det også mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet B201

Antall rom:	4-roms
Areal BRA:	85 m ²
Areal P-rom:	81,5 m ²
Etasje:	2. etasje

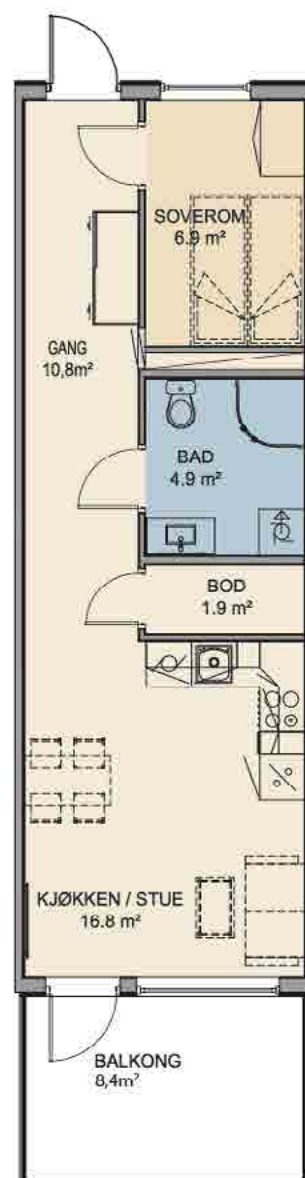
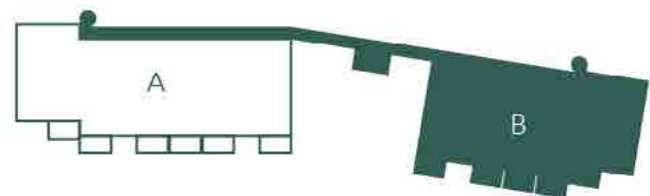
Flott 4-roms gjennomgående endeleilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til uteplass. Her er det mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet B202

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	43 m ²
Areal P-rom:	40,5 m ²
Etasje:	2. etasje

Praktisk og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong. Hvittevarer på kjøkken medfølger. Praktisk innvendig bod og romslig bad. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet B203

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	43 m ²
Areal P-rom:	40,5 m ²
Etasje:	2. etasje

Praktisk og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Praktisk innvendig bod og romslig bad. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet B204

Antall rom: 3-roms
Areal BRA: 59 m²
Areal P-rom: 55,5 m²
Etasje: 2. etasje

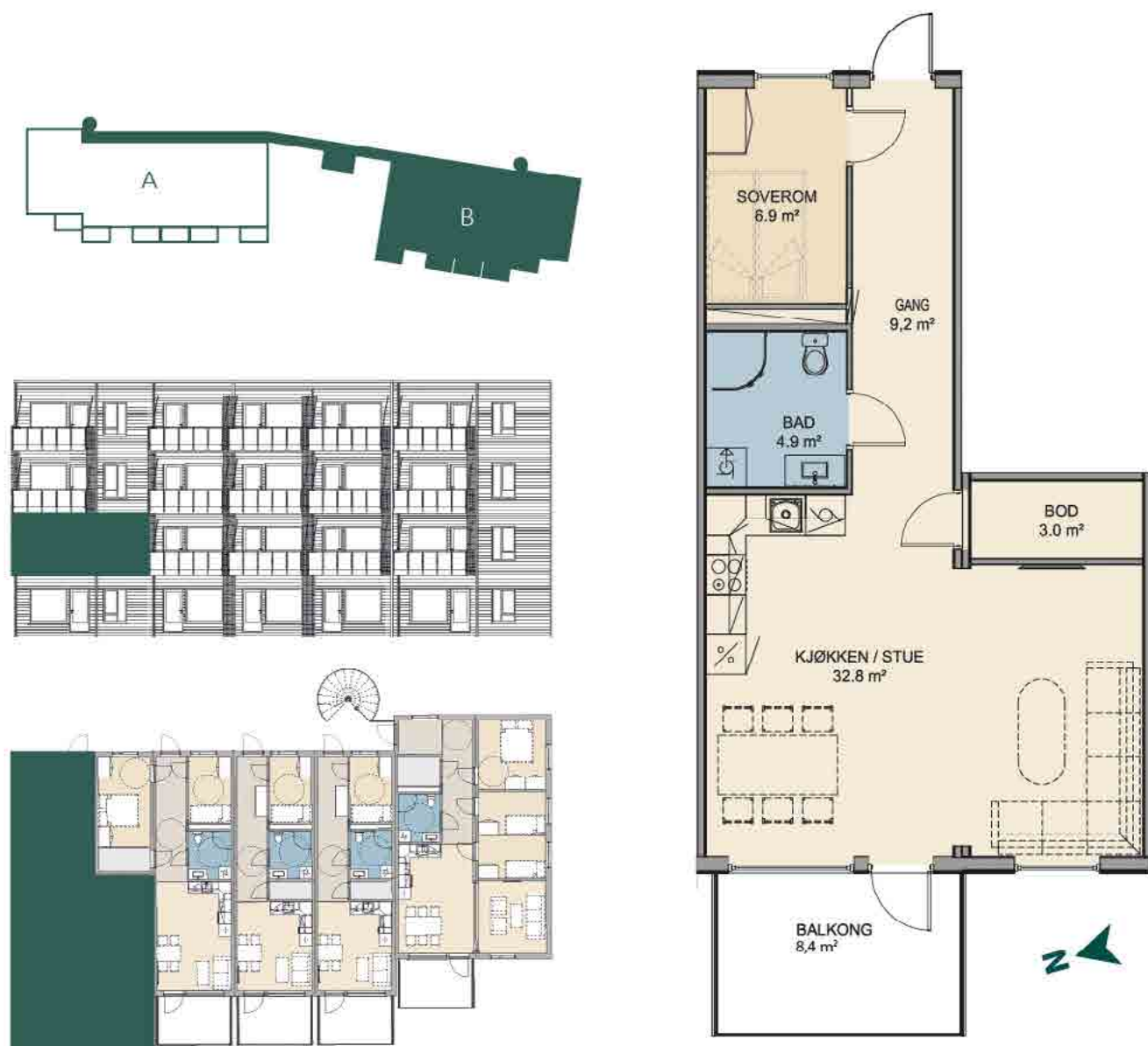
Meget arealeffektiv og innholdsrik 3-roms leilighet. Stue med åpen kjøkkenløsning hvor hvitevarer medfølger, og utgang til balkong. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet B205

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	59 m ²
Areal P-rom:	55,5 m ²
Etasje:	2. etasje

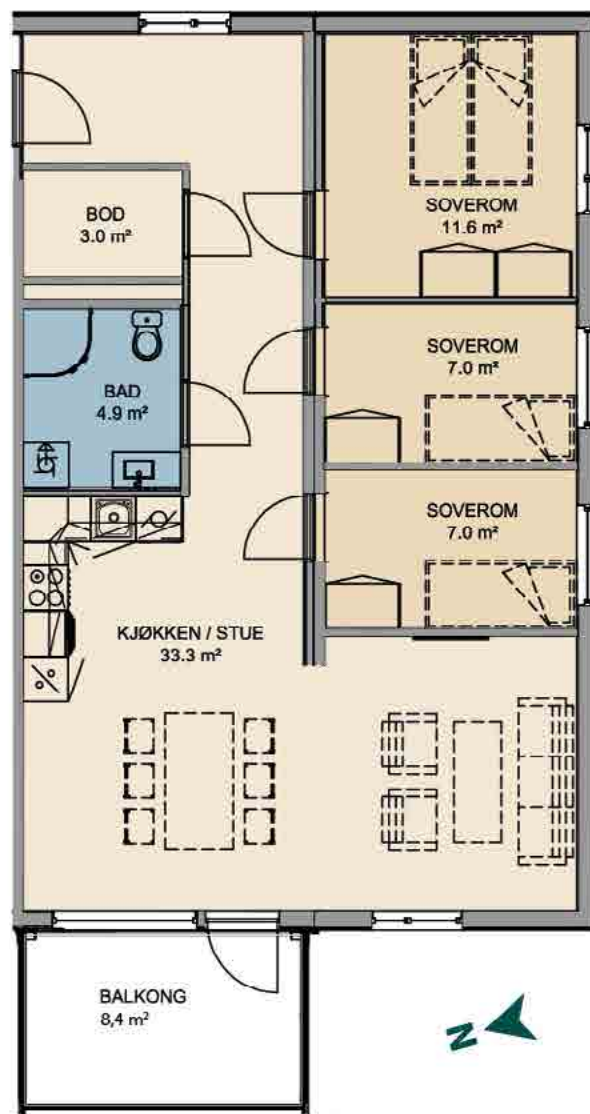
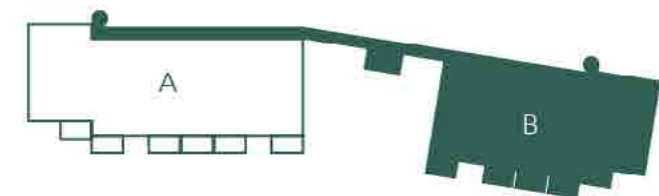
Lys og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til privat uteplass. Her er det også mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet B301

Antall rom:	4-roms
Areal BRA:	85 m ²
Areal P-rom:	81,5 m ²
Etasje:	3. etasje

Flott 4-roms gjennomgående endeleilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til uteplass. Her er det mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet B302

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	43 m ²
Areal P-rom:	40,5 m ²
Etasje:	3. etasje

Praktisk og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Praktisk innvendig bod og romslig bad. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet B303

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	43 m ²
Areal P-rom:	40,5 m ²
Etasje:	3. etasje

Praktisk og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Praktisk innvendig bod og romslig bad. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet B304

Antall rom: 3-roms
Areal BRA: 59 m²
Areal P-rom: 55,5 m²
Etasje: 3. etasje

Meget arealeffektiv og innholdsrik 3-roms leilighet. Stue med åpen kjøkkenløsning hvor hvitevarer medfølger, og utgang til balkong. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet B305

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	59 m ²
Areal P-rom:	55,5 m ²
Etasje:	3. etasje

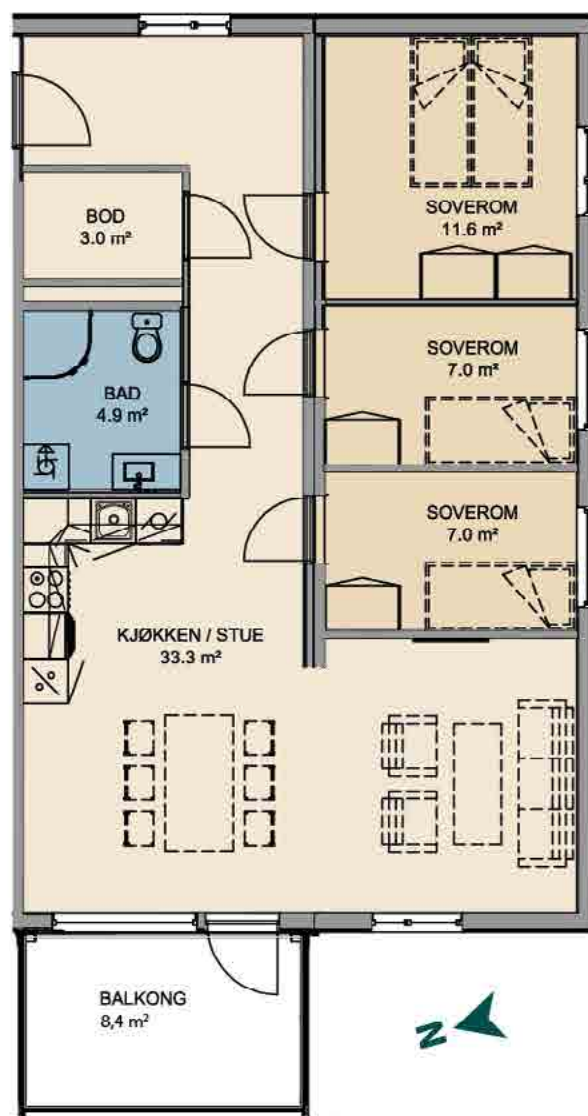
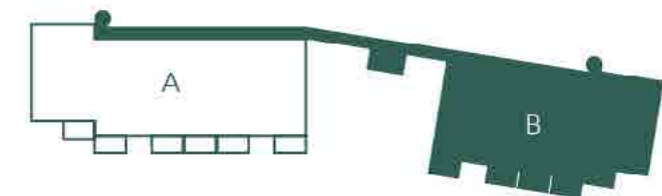
Lys og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til privat uteplass. Her er det også mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet B401

Antall rom:	4-roms
Areal BRA:	85 m ²
Areal P-rom:	81,5 m ²
Etasje:	4. etasje

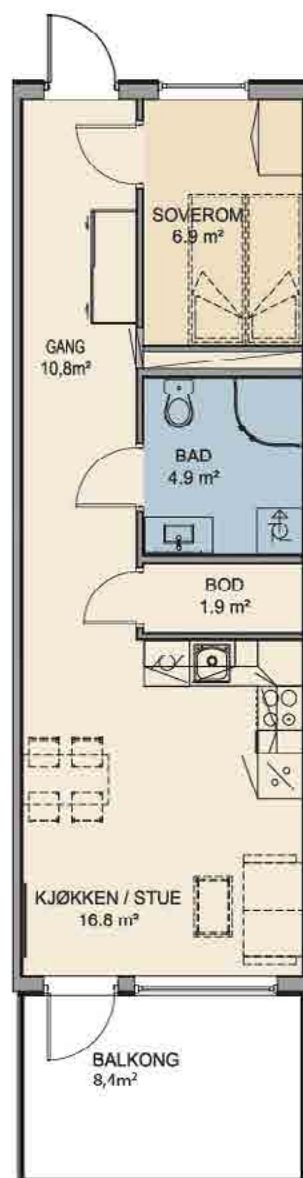
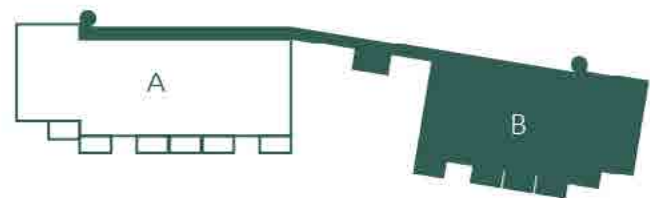
Flott 4-roms gjennomgående endeleilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til uteplass. Her er det mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.



Leilighet B402

Antall rom: 2-roms
Areal BRA: 43 m²
Areal P-rom: 40,5 m²
Etasje: 4. etasje

Praktisk og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong. Hvittevarer på kjøkken medfølger. Praktisk innvendig bod og romslig bad. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet B403

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	43 m ²
Areal P-rom:	40,5 m ²
Etasje:	4. etasje

Praktisk og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Praktisk innvendig bod og romslig bad. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet B404

Antall rom: 3-roms
Areal BRA: 59 m²
Areal P-rom: 55,5 m²
Etasje: 4. etasje

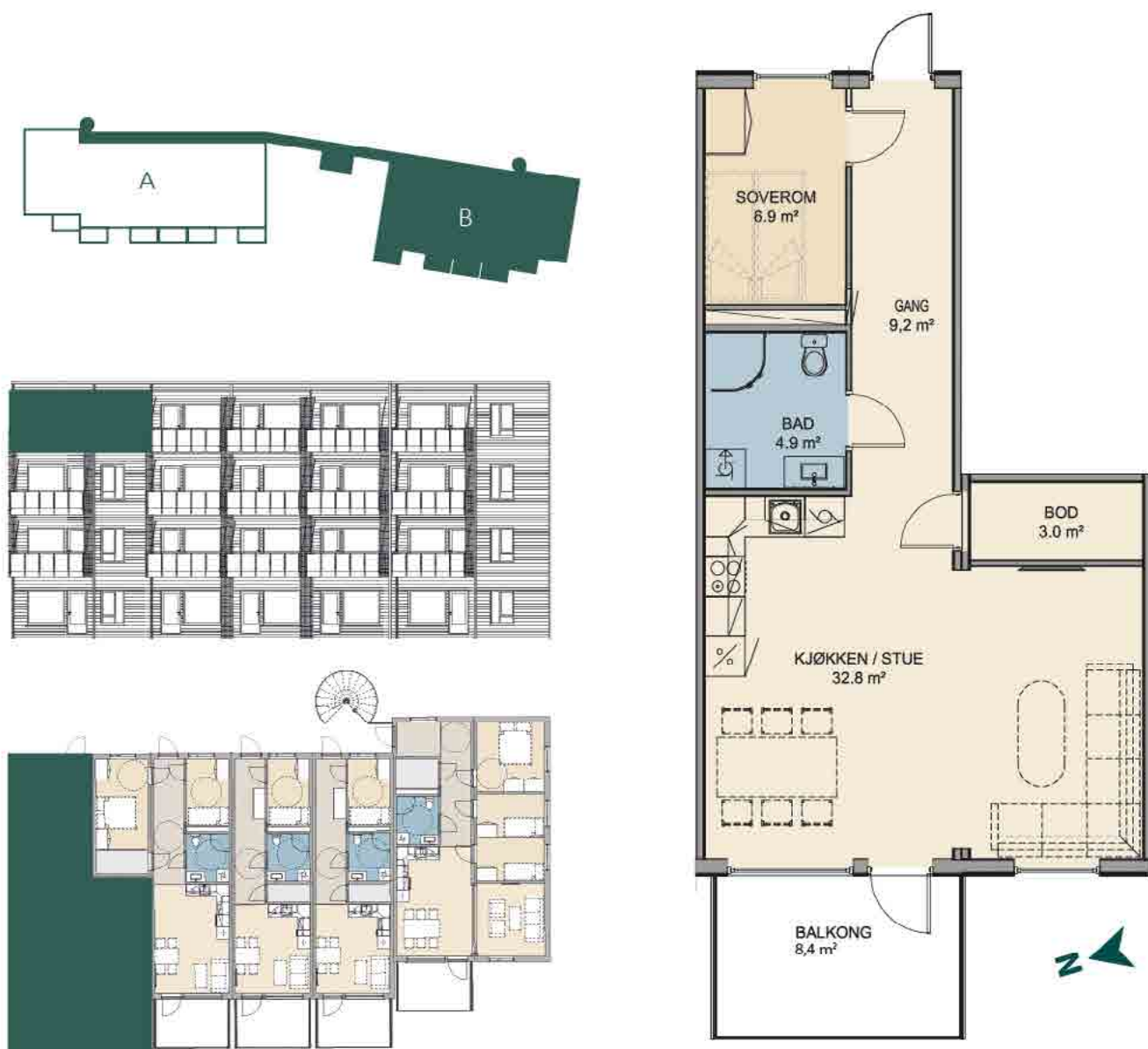
Meget arealeffektiv og innholdsrik 3-roms leilighet. Stue med åpen kjøkkenløsning hvor hvitevarer medfølger, og utgang til balkong. Garasjeplass i felles p-anlegg.



Leilighet B405

Antall rom:	2-roms
Areal BRA:	59 m ²
Areal P-rom:	55,5 m ²
Etasje:	4. etasje

Lys og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig hjørnestue med utgang til privat uteplass. Her er det også mulig å lage et ekstra soverom dersom du har behov for dette. Garasjeplass i felles p-anlegg og hvitevarer på kjøkken medfølger.





SALGSOPPGAVE

SALGSOPPGAVE

SELGER / UTBYGGER

Romeriksåsen AS
Finstadnagel 17, 1930 Aurskog

Romeriksåsen AS er et heleid datter-selskap i Bakke AS.

HJEMMELSHAVER

NCC Utvikling AS.
Selger vil besitte generalfullmakt fra hjemmelshaver etter overtagelse av eiendommen.

AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt på tegning og i prisliste er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendig(e) bod(er) og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens BRA areal fratrukket innvendig(e) bod(er) og veggene til disse.

BYGGEMÅTE

Byggets bærekonstruksjon er utført i betong fundamentert på grunn for kjeller og trappehus, mens hovedkonstruksjonen over p-kjeller har bæresystem i tre. Byggene oppføres i moduler, med etasjeskiller og leilighetsskiller som del av modulkonstruksjonen.

GARASJEANLEGG / PARKERING

Det vil bli oppmerkede biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller. En biloppstillingsplass inngår i kjøpesummen.

Organisering og lokalisering av garasjeplasser og sportsboder bestemmes av selger. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall biloppstillingsplasser, samt plassering av sykkelparkering på terreng og i kjeller.

OVERTAGELSE / INNFLYTTING

Antatt overtagelse vil være 4. kvartal 2017. Dette under forutsetning av byggstart 4. kvartal 2016. Ved senere byggstart menes fra det tidspunkt byggarbeidene faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggarbeid.

Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøper senest 6 uker før overlevering. Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en håndbok som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter. Leilighetene overleveres byggrensjort.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger en tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av utomhusareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil blant annet avhenge av hvilke ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Erfaringsmessig vil fellesutgiftene beløpe seg til ca. kr 25,- til kr 30,- pr. kvm. BRA/mnd. Fellesutgiftene skal dekke blant annet varmtvann, oppvarming, forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, samt renhold og vedlikehold av fellesarealer. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

PRISER

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

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

KJØPSOMKOSTNINGER

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift til staten for andel av tomteverdi. Dokumentavgift vil være kr. 91 pr. kvm BRA for den enkelte bolig. Se prisliste.

Andre omkostninger:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 525,-
Tinglysningsgebyr pr obligasjon kr. 525,-
Attestgebyr kr. 172,-

Forretningsfører vil innkalle kr. 3.000 som oppstartskapital til sameiet i forbindelse med overtagelse.

Tilkoblingsavgift Tv/Internett ca. kr. 5.000,- (er ikke endelig fastsatt).

Det tas forbehold om evt. endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Tilkoblingsavgift for TV/bredbånd er kjøpers ansvar – avgiften / beløpet er ikke fastsatt pt. Utbygger /selger forbeholder seg retten til å velge leverandør av slike tjenester for sameiet.

BETALINGSPLAN

Det forutsettes at delinnbetaling av kr 100.000,- innbetales til meglers klientkonto ved kontraktssignering, og at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Slik delinnbetaling fra kjøper forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslova § 12. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslova § 47.

Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Eventuelle tilvalg vil faktureres direkte fra entreprenør.

Det presiseres at det ikke eksisterer noen angrefrist ved kjøp av bolig og at kjøper plikter å inngå gjeldende kjøpekontrakt. Kjøper er selv ansvarlig for finansiering av kjøpesummen og er selv ansvarlig for å fremskaffe gyldig, skriftlig finansieringsbevis hvis selger krever dette.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve handelen og foreta deknings salg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

KREDITTVURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

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

GARANTIER

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

LIGNINGSVERDI

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

FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt med forretningsfører vil bli inngått på vegne av sameiet før konstituerende sameiermøte. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale om bredbånd/kabel-TV på vegne av sameiet med bindingstid, samt avtale om driftstjenester.

FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdifsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsreforsikring.

MATRIKKE / ADRESSE

Gnr. 13 Bnr 239 i Nittedal kommune. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen.

TOMT

Eiet tomt på ca. 2.700 kvm. Det vil kunne bli foretatt grensejusteringer i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter evt. justeringer er ennå ikke fastsatt.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for bolig. Tilstøtende eiendommer er regulert til boligformål samt friområde m.m. Reguleringsplan og -bestemmelser følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området.

SERVITUTTER / RETTIGHETER / HEFTELSER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av utbyggingsavtale med Nittedal Kommune, og med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold. Alle eiendommer innen for Kruttverket blir deleier i realsameie for område FG 11 og FG 8 (felles grøntområde).

Det er tinglyst servitutter på eiendommen, og kopi av disse fås av megler.

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kommunale sandfangkummer.
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person. Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger. Så snart dokumentene er ferdige vil de bli tilsendt kjøper eller de kan innhentes hos megler. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger. Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet, NS 3427. Det forutsettes at

SALGSOPPGAVE

bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpskontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av denne salgsoppgave (NS 3427).

LOVGRUNNLAG

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

AVBESTILLING

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

EIERFORM OG ORGANISERING

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører før konstituerende generalforsamling. Så snart utkastene er ferdige vil de oversendes kjøperne. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende generalforsamling og kan senere endres.

Selger forbeholder seg videre retten til å organisere og fordele parkering og sportsboder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon.

Eiendommen kan bli delt i 2 ulike seksjonssameier dersom selger finner dette nødvendig.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens § 25, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

ADGANG TIL UTLEIE

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut. Dersom eiendommen ikke er seksjonert pr. tidspunkt for overtagelse, gjøres evt. kjøper/utleier oppmerksom på Eierseksjonslovens kapittel III som regulerer evt. leietakers rett til kjøp.

ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tiden. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

TILVALG OG ENDRINGER

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre og omfatter blant annet ulike typer parkett, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til Bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/underleverandør. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av selger og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at

andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

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

EIENDOMSMEGLER

Nyeboliger AS, org.nr. 997 812 824.
Sognsveien 70 A, 0855 Oslo.
E-post: nyeboliger@privatmegleren.no

V/ ansvarlig megler
Tom Z. Bliksmark,
mobil 901 73 888

Lene H. Markegård,
mobil: 918 23 923

Megler har et vederlag på kr 37.000,- eks. mva. pr. solgte enhet i prosjektet. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Vederlag og utlegg betales av selger.

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

HUSBANKFINANSIERING

Ved bruk av Husbankfinansiering må tilvalg og endringer være i samsvar med de gjeldende krav Husbanken stiller om universell utforming. For prosjektet kan

du søke om Husbankfinansiering med inntil 80 % av kjøpesum. Meget gunstige lånebetingelser gir deg som kjøper, svært forutsigbare bokostnader. Ta kontakt med selger for nærmere informasjon om finansiering.

Det tas forbehold om prosjektgodkjenning i Husbanken. 2-roms leiligheter på 43 kvm BRA i prosjektet tilfredsstiller ikke Husbankens krav, og det vil ikke være mulig å søke Husbankfinansiering på denne boligtypen.

FORBEHOLD

Prosjektet (Skoglia - Kruttverket) har fått rammetillatelse med annet utbyggingsvolum med annen utbygger. Selger søker om endring av rammetillatelsen med noe redusert utbyggingsvolum enn det gitte rammetillatelse tillater. Det tas forbehold om offentlig godkjenning og igangsettingstillatelse fra Nittedal kommune. Selger tar forbehold om eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift.

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

Dersom byggestart ikke er vedtatt innen 1. februar 2017, vil de som har inngått bindende avtale om kjøp ha anledning til å terminere avtalen.

Det tas også forbehold om at det oppnås en for selger tilfredsstillende avtale med entreprenør. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den ende-

lige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger med mer er kun ment for å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet inventar medfølger ikke, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

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

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

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne

tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 22.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers kontraktsdokument forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav med mer.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navndring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 25.000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, salgsoppgave og i prospektet generelt.

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave:

- Leveransebeskrivelse
- Plantegning og etasjeplan
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Budskjema/Midlertidig kjøpekontrakt
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser
- Utkast til vedtekter



LEVERANSEBESKRIVELSE

LEVERANSEBESKRIVELSE

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

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, utomhusdetaljer mv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Tegninger i prospektet kan i noen grad avvike i forhold til den endelige utforming, blant annet er sjakter, evt. innkassinger og vvs-føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen, størrelse og åpningsmulighet i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av tegl, isolasjonskrav osv.

Boligprosjektet vil rammesøkes etter teknisk forskrift TEK 10.

TOMT

Tomten opparbeides med utomhusanlegg bestående av asfalterte veier og p-plasser, samt anlagt plen og noe beplantning på de arealer der dette er egnet. Lekeplasser, stier, plen og lignende blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes av sameiet. Det vil bli installert snøsmelteanlegg i portåpninger til p-anlegg dersom stigningsforhold i

rampen tilsier dette. Svalganger, trapper og andre utomhusanlegg for øvrig vil ikke få installert snøsmelteanlegg.

Adkomstvei inn til tomten vil være felles for begge hus. Innkjøring fra Laboratorieveien. Veien vil bli privat og driftes / forvaltes av nevnte eiendom. Veiadkomsten opparbeides iht. situasjonsplan med fast dekke.

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

NCC Bolig AS som utvikler av Kruttverket har krav om etablering av et realsameie for FG 11 og FG 8 iht. reguleringsplan, som alle boliger i Kruttverket vil bli eier av. Det er ikke ventet kostnader til drift av dette sameiet. FG 11 og FG 8 er felles grønne arealer for hele Kruttverket.

UTVENDIG - TOMT

For uten opparbeidelse av tomten for oppføring av bygget, vil tomten bli opparbeidet med asfalterte innkjøringer/ biloppstillingsplasser samt plen (opparbeides etter årstid).

Tomten opparbeides med plen, beplantning, sittegrupper, lekeapparater og pullertbelysning langs gangstier. Fundament/p-anlegg/kjeller/bæresystem.

Byggets bærekonstruksjon er utført i betong fundamentert på grunn for kjeller og trappehus, mens hovedkonstruksjonen over p-kjeller har bæresystem i tre. Byggene oppføres i moduler, med etasjeskiller og leilighetsskiller som del av modulkonstruksjonen.

Balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Balkonger utføres med dekke av tre med fall til avløp/renne, men drypp fra overliggende balkonger må påregnes ved regnvær. Overdekkede svalganger utformes med fall med dryppkant. Utformingen av rekkverk vil være i metall/glass. Svalganger med

overflate i betong uten spesiell sklisikring.

Innvendige vegger utføres i trestenderverk, isolert og kledd med gipsplater. Støpte vegger i heis / trappesjakt, er i betong, er grovpusset og støvbundet i lys farge.

Innvendig høyde til himling vil generelt være 2,5 m. Unntatt er områder med nedforet himling. Himling nedfores for å skjule rør og kanalføringer fortrinnsvis i boder, entre/gang og enkelte områder i øvrige rom.

Underetasje/p-anlegg utføres med gulv av fast dekke. Sportsboder til hver bolig anlegges i p-anlegg.

ISOLASJON

Termisk isolasjon leveres iht. TEK 10 og ihht. gjeldende regler for omfordeling av U-verdi.

UTVENDIG OVERFLATE

Fasadene vil i all hovedsak bestå av trekledning.

INNVENDIG OVERFLATE

Enkelte rom eller deler av rom kan ha nedforet malt himling for skjule rør og andre installasjoner, for eksempel bad, wc, gang, bod osv. Se tabell til høyre.

VINDUER

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegninger (vinduer kan bli levert med eventuelle løse sprosser). Vinduer leveres i hvit utførelse. Vinduer mot svalgang kan bli fastkarm (som ikke kan åpnes) med brannklassifiserte vinduer. Større vinduer må påregnes levert i fastkarm (ikke til å åpne).

DØRER

Innvendige dører leveres i hvit glatt utførelse med hvite karm. Vridere i stål. Ytterdør i tre leveres i hvit utførelse. Balkong/terrassedør leveres i samme

Innvendige overflater:

Type rom	Tak	Gulv	Vegg
Vindfang/hall	Nedsenket letthimling, hvit	Trestavs eikeparkett 14 mm, hvit-pigmentert	Malte glatte overflater Farge: Eggehvitt Lister og gerikter: Malt med synlige spikerhull
Stue/kjøkken	Malt gipsplank med v-fuge Farge: Eggehvitt Listverk: Limt kvartstaff, malt	Trestavs eikeparkett 14 mm, hvit-pigmentert Synlig parkettskjøt i modulskille må påregnes.	Malte glatte overflater Farge: Eggehvitt Lister og gerikter: Malt med synlige spikerhull Kitchenboard mellom overskap/underskap
Bad	Letthimling, hvit	Fliser, farge grå, 10x10 cm	Fliser 30x60 cm, farge grå
Alle soverom	Malt gipsplank med v-fuge Farge: Eggehvitt Listverk: Limt kvartstaff, malt	Trestavs eikeparkett 14 mm, hvit-pigmentert	Malte glatte overflater Farge: Eggehvitt Lister og gerikter: Malt med synlige spikerhull
Innvendig bod	Nedsenket letthimling, hvit	Trestavs eikeparkett 14 mm, hvit-pigmentert	Malte glatte overflater Farge: Eggehvitt Lister og gerikter: Malt med synlige spikerhull
Sportsbod (kjeller)	Betong	Fast dekke, asfalt eller betong	Nettingvegger
Garasjeanlegg	Betong – støvbundet med hvit maling (sprøytet)	Fast dekke, asfalt eller betong	Betong – støvbundet med hvit maling (sprøytet)

utførelse/materialer som vinduer.

Det skal leveres komplett nøkkelsystem til hele prosjektet.

LISTVERK

Alle lister leveres hvitmalt med synlige spikerhull. Fotlister leveres i eik – tilsvarende farge/utførelse som parkett.

INNREDNING

På bad leveres baderomsinnredning i hvit utførelse med heldekkende servant-topp, med speil/lys/stikkontakt. Størrelse på innredning som vist på plantegning til den enkelte leilighet.

Kjøkkeninnredning leveres av anerkjent nordisk fabrikat, med hvitvarer. Det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for hver type leilighet som kan fås ved henvendelse.

Standard kjøkken i hvit utførelse.

Det leveres hvitevarepakke bestående av innbygningskomfyr med keramisk koketopp, kjølfrys og oppvaskmaskin fra anerkjent produsent med fronter i rustfritt stål.

LEVERANSEBESKRIVELSE

Det leveres garderobeskap som vist på tegning.

All øvrig innredning leveres med standard innredningshøyde (ca 2,1 m - ikke takhøyt). Det må påregnes innkassing over overskap for fremføring av for eksempel ventilasjonskanaler.

OPPVARMING

Oppvarming er basert på varme via varmesentral i kjeller. Det legges vannbåren gulvvarme i bad og radiator i øvrige oppholdsrom.

Varmt tappevann leveres også via varmeanlegget med felles varmtvannstanker / system i teknisk rom. Det monteres egen energimåler i hver leilighet til både oppvarming og tappevann. Avregning av energi utføres av sameiet basert på fellesmåler for varme. Fellesmåleren måler all energi og vannforbruk for hele sameiet. Det vil bli installert varmpumpeanlegg med energibrønner som energikilde for prosjektet som driftes av sameiet.

NCC Bolig AS som opprinnelig har utviklet området, har inngått utbyggingsavtale med Nittedal kommune med særskilt strenge krav til oppvarming med fornybar energi. Andelen oppvarming til tappevann, ventilasjon og romoppvarming med fornybar energi skal være minimum 73,9 %.

Det forventes relativt lave oppvarmingskostnader av boligene, men det gjøres oppmerksom på at evt. snøsmelteanlegg kan påvirke varme/energiforbruket til fellesanlegg for sameiet.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk i alle våtrom, WC og kjøkkentak, tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue, soverom). Aggregat plasseres på egnet sted i leiligheten eller som del av kjøkkenhette.

RØR OG SANITÆR

Til kjøkken leveres oppvaskkum i stål med blandebatteri og uttak for oppvaskmaskin.

Toalett leveres i standard hvit utførelse - veggmontert. Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert. Det leveres sluk i gulv på bad. Opplegg for vaskemaskin bad. Det leveres dusjhjørne i aluminium og glass ("klappveggdusj" med 2 dører), med termostatstyrt dusjbatteri.

EL-INNSTALLASJON, TELEFON, ETC.

Boligene leveres med skjult elektrisk anlegg iht. gjeldende forskrifter - NEK 400-2014. Det leveres standard hvite brytere og stikkontakter. Punktplan for hver bolig iht. NEK 400-2014 utarbeides for hver bolig. Enkelte steder kan kabler være synlige. TV-uttak i stue. Det leveres benkearmatur under overskap lys under overskap på kjøkken med stikkontakt, samt armatur på bad. Som grunnbelysning bad vil det bli levert 4 stk downlights samt lys over speil/vask. For gang/hall leveres 4 stk. downlights (kan avvike noe i 2-roms leiligheter hva angår plassering/antall).

Ellers leveres ikke lamper innvendig. Det leveres utelampe på svalgang og balkong, samt stikkontakt på balkong. Det er ikke opplegg for strømuttak i sportsboder ut over lys. Ei heller motorvarmer/ladeuttak ute.

Opplegg og tilkobling til bredbånd og kabel-tv bestilles av utbygger og organiseres av sameiets styre/beboere. Selger tar forbehold om pålagt bindings-tid for TV/bredbånd. Tilkobling og bruk av bredbånd/TV bekostes kjøper. Det gjøres oppmerksom på at Telenor ikke lenger leveres fasttelefon i alle nye boligprosjekter.

Plassering av utstyr for bredbånd/TV utføres iht. krav fra leverandør, og kan bli plassert i eget skap, eller i nærheten av TV-uttak i stue.

Porttelefon med skal leveres til hver bolig med døråpnerautomatikk fra den enkelte leilighet.

BALKONGER/UTEPLASSER

Boligene leveres med balkong med overflate i tre. Godkjent rekkverk leveres med utførelse i glass og aluminium/stål. Øvrige plattinger/terrasser inngår ikke. Eventuelle plattinger på terrengnivå vil bli utført i betongheller eller støpt betong. Det leveres ikke rekkverk til terrasser/ plattinger i 1. etg, med unntak av evt. terrasser/plattinger som har høyde over terreng der forskriftskrav stiller krav til rekkverk. Solavskjerming/markiser inngår ikke i leveransen. Skillevegger mellom balkonger utføres med trespiler.

UTVENDIG BOD I P-ANLEGG

Til hver bo-enhet medfølger sportsbod i felles p-anlegg. Uisolert bod i betong/tre/netting uten overflatebehandling. Boden er beregnet til lagring av bildekk, sykler, utemøbler og lignende. Den er ikke egnet til lagring av klær, bøker og lignende.

P-ANLEGG

Til hver bo-enhet medfølger 1 p-plass i felles p-anlegg. Porthøyde vil være ca. 2,15 cm. Det leveres 1 stk fjernkontroll pr. leilighet til portåpner. Det leveres ikke sluk i gulv i p-kjeller (ikke tillatt). Det må påregnes at smeltevann fra snø på biler ikke renner i sluk. Vannansamling som følge av snøsmelting på biler er et driftsansvar for sameiet. Fuktighet i kjeller som følge av manglende rengjøring av bil for snø, kan påføre kondens og fuktskade på innhold i boder og på deler av konstruksjonen, og må innarbeides i sameiets husregler slik at dette reduseres/unngås.

P-anlegg er ikke oppvarmet, men vi bli temperert. Det leveres ikke vannkran/vannuttak i kjeller. Det leveres 1 stk. utvendig vannkran pr. blokk - fortrinnsvis ved inngang eller ved nedkjøring til p-anlegg, eller ved annen hensiktsmessig plassering.

P-anlegg/boder vil bli ventilert iht. gjeldende forskrifter.

P-plasser merkes opp, og boder merkes med nummer før overtakelse.

HEIS/TRAPP

Heis fra p-anlegg til hver etg. Heis monteres i trappehus som er felles for flere leiligheter. Trapp utføres iht. TEK 10. Trapperommet er ikke oppvarmet, men temperert. Hovedtrappen er planlagt utført i betong. Postkasser vil bli montert der det er hensiktsmessig i nærheten av inngang.

AVVIK/ENDRINGER

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

BYGGESTART

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

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av plan-tegninger og plassering av utstyr. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige

leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

TILVALG

Det vil bli muligheter for et begrenset antall tilvalgsmuligheter som parkett, kjøkken, hvitevarer, fliser osv. Kjøper vil få seg forelagt egen tilvalgsmeny i god tid før innredningsarbeider starter.

DIVERSE

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon. Møbler, øvrige hvitevarer o.l. inngår ikke – utover det som fremkommer av leveringsbeskrivelsen. Fargevalg på byggene vil være noe avvikende i forhold til salgsoppgave.

Interiørrillustrasjonene som benyttes er hentet fra naboprojektet Skogtunet-Kruttverket.

I nye boliger, kan svinnriss i overgang mellom tak/vegg og i hjørner som følge ytterligere uttørring av trevirke/konstruksjoner forekomme og er normalt. Dette er ikke å anse som senere mangel.

I prosjektet er det krav om lokal håndtering av overvann – altså er takvann (vann fra takrenner) ledet ut på terreng og ikke i lukket rørsystem.

BYGGEAKTIVITET

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil alle boenheter og utomhusanlegg er ferdigstilt.

FORBEHOLD/TEKNISK/TOMTER/TOMTESTØRRELSE

Utbygger tar forbehold om bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå. Selger gjør oppmerksom på at tomten ikke er endelig oppmålt.



Husbanken

En unik mulighet!

Med svært gunstige lånebetingelser i Husbanken kan drømmen om egen bolig bli virkelig!

Regneeksempel:

Kjøpesum:	2 395 000,-
Egenkapital:	479 000,-
Lånebeløp:	1 916 000,-
Per måned etter skattefradrag og avdragsfrihet:	2 034,-

Regnestykket er basert på renter per 01.05.2016, 1,68%, 8 års avdragsfrihet/30 års løpetid på lånet. Regnestykket endres ved endring i rentesatsen.

Egenkapital kan være startlån i annen bank. Husbanken gir maksimum finansiering av 80 % av kjøpesum. Eventuelle tilvalg må finansieres med annen finansiering/egenkapital.

2-roms leiligheter på 43 kvm BRA i prospektet tilfredsstiller ikke Husbankens krav, og det vil ikke være mulig å søke Husbankfinansiering for denne boligtypen.



Illustrasjon, avvik vil forekomme



PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER OSLO

MEGLER:

Tom Z. Bliksmark - 909 25 904 - tbz@privatmegleren.no
Lene H. Markegård - 918 23 923 - lm@privatmegleren.no

www.skoglia-kruttverket.no

 **Bakke AS**