

# Nygård Park



ET HAV AV MULIGHETER







## VELKOMMEN TIL NYGÅRD PARK

ATTRAKTIVE LEILIGHETER SKAPT FOR DEG!



Kan du se for deg glade dager på egen solrik balkong mens du uforstyrret nyter en kaffe og utsikten ? Med en bolig med god standard, solrik balkong, heis og parkeringskjeller – vil hverdagen, ukene og årene føles behagelige og komfortable – Lev livet og lev godt i Nygård Park.

En trend i boligmarkedet de siste årene har vært at eneboligeiere stadig tidligere i livet ønsker seg inn i en lettstelt leilighet. Mange har tilgang til hytte, båt, utenlandsboliger o.l. og ønsker derfor frigitt mer tid til bruk av dette vs. tid brukt på vedlikeholdsarbeider osv. Er du en av disse så bør du se nærmere på dette prosjektet.





## SPENNEDE PROSJEKT MED 21 SELVEIERLEILIGHETER



Nygård Park er et spennende boligprosjekt bestående av et bygg med til sammen 21 leiligheter. Det tilbys flere forskjellige leilighetstyper og planløsninger, 42-88 kvm. Enhetene vil bli organisert som selveierleiligheter i et sameie, Sameiet Nygård Park. Lenger bak i prospektet vil du finne beskrivelse av de forskjellige leilighetstypene, felles for alle er tilgang til egen balkong samt parkeringskjeller. Bygget er over 3 etasjer med felles parkeringskjeller. Bygget vil selvsagt ha heis slik at alle leilighetene har trappefri adkomst.





## PROSJEKTET SKAL OPPFØRES I IDYLLISKE OMGIVELSER I NANNESTAD SENTRUM

Gjennom henvendelser vi allerede har fått tyder mye på at prosjektet vil ha mange lokale kjøpere. For dere som ikke er lokalkjente følger her en liten orientering om servicetilbud og fakta om nærområdet;

Nannestad ligger i den nordvestre delen av Øvre Romerike. Kommunen ligger i ca 10 min. kjøreavstand fra Oslo Lufthavn Gardermoen og har gode forbindelser til Oslo, ca 45 min. unna. Nannestads kommunes slagord er treffende; "med nærhet til alt!". Kommunen har et areal på 341 kvadratkilometer og et innbyggertall på ca. 11000. De fire tettstedene Maura, Åsgreina, Holter og Nannestad sentrum er alle preget av gode bomiljø og et offentlig tilbud.

Barne, ungdoms og Nannestad VGS ligger i nærområdet, barneskolen ligger lengst unna men denne nås på kun 5 min. gange. Nærområdet byr ellers på flere barnehager - både private og kommunale. Idrettshallen ligger i umiddelbar nærhet til tomten prosjektet skal oppføres.

Ønskes bruk av off. kommunikasjon så er nås bussholdeplassen med 2 min. gange. Innen 3-4 min. gange finnes forretningssenter med stor dagligvare forretning - Rema 1000, trimsenter, Vinmonopol, Apotek m.m.

Nannestad har et bredt tilbud for aktive mennesker, mot vest ligger Romeriksåsene med flotte rekreasjonsområder sommer som vinter.

Flotte sykkelstier, skiløyper, bade og fiskevann. Nannestad er en naturskjønn og vakker bygd hvor det er fredelig og godt å bo.

Det finnes mil etter mil med velpreparerte langrennsløyper i Romeriksåsene og på Nordåsen. Alpinbakke - Åslia ligger 7-8 min. unna med bil.

For et bredere tilbud av servicefunksjoner og innkjøp er det kun 10 min. med bil til Jessheim sentrum, her finnes bl.a. Jessheim storsenter med 145 butikker og spisesteder samt kulturhus og kino.

Mer informasjon om nærområdet kan sees på [www:](http://www.nannestad.kommune.no)

[nannestad.kommune.no](http://nannestad.kommune.no)

[skinannestad.no](http://skinannestad.no)

[nannestad-historielag.org](http://nannestad-historielag.org)

[livsgledeforeldre.no](http://livsgledeforeldre.no)

[nannestadil.no](http://nannestadil.no)

## OMRÅDET RUNDT NYGÅRD PARK



SJONKEN (278 MOH) ER EN INNFALLSPORT  
TIL OG POPULÆRT UTGANGSPUNKT FOR  
TURER I ROMERIKSÅSENE.



FLOTTE LANGRENNFORHOLD I  
ROMERIKSÅSEN OG NORDÅSEN.



KUN FÅ MINUTTERS GANGE TIL  
OFFENTLIG KOMMUNIKASJON.



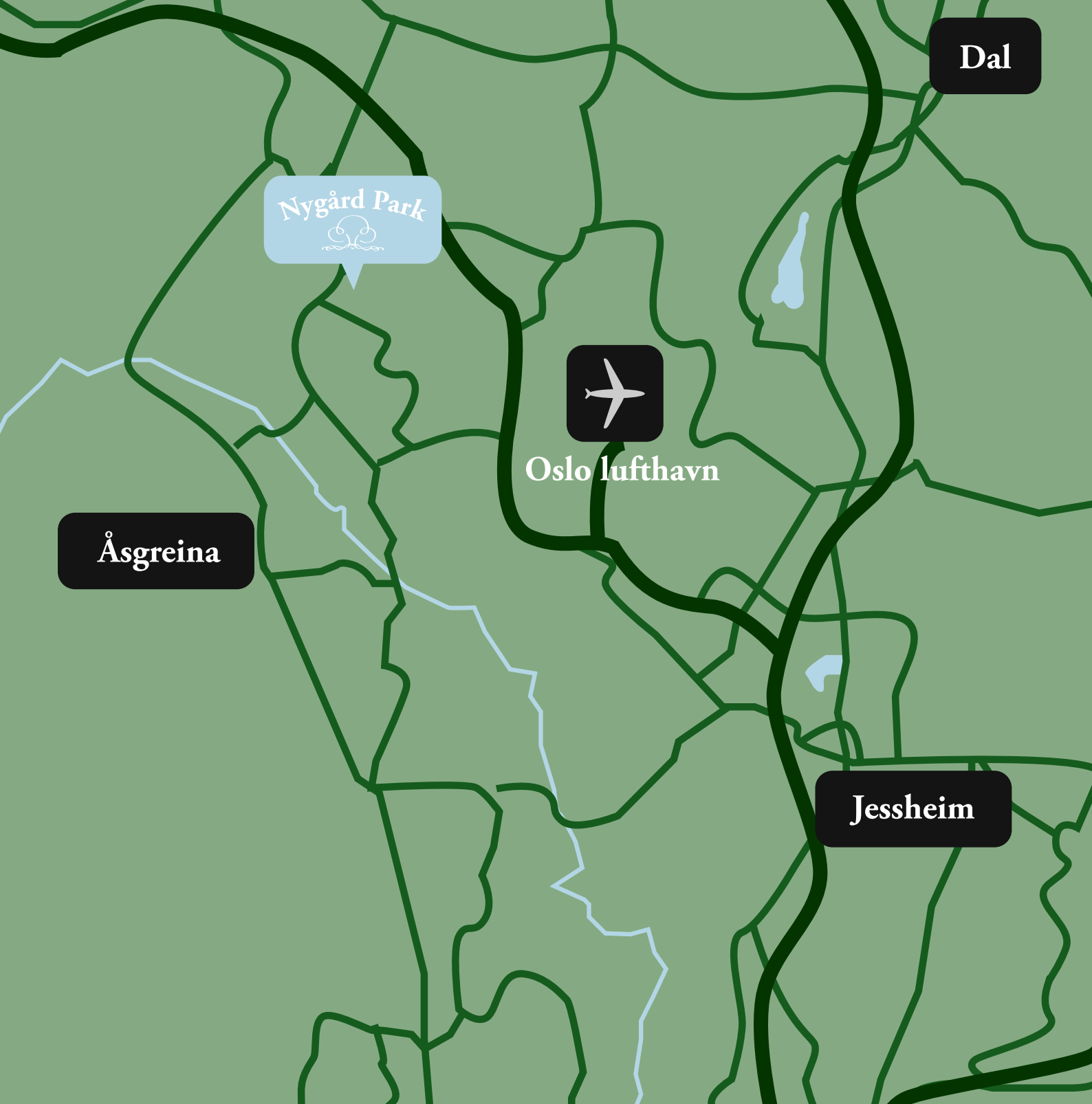
I NANNESTAD FINNER DU MANGE  
FLOTTE TURMULIGHETER.



SKOLER I ALLE TRINN I KORT  
GANGAVSTAND.











NANNESTAD ER EN FLOTT  
FRILUFTSKOMMUNE



NYGÅRD PARK I NANNESTAD  
ET HAV AV MULIGHETER



	KIWI NANNESTAD: 300 M		PRESTMOSSEN BARNEHAGE: 1,7 KM
	MIDTBYGDA BARNEHAGE: 850 M		PRESTÅSEN SKOLE: 2,1 KM
	NANNESTAD UNGDOMSSKOLE: 120 M		JESSHEIM TOGSTASJON: 14,3 KM
	NANNESTAD VIDEREGÅENDE SKOLE: 450 M		OSLO LUFTHAVN: 11,4 KM

Fra Nannestad Torg, kun 250 meter tomten Nygård Park skal oppføres, går det busser til Jessheim, Gardermoen og Oslo. Fra Gardermoen går det tog til Oslo, Skien, Lillehammer og Trondheim. Og fly til hele verden...

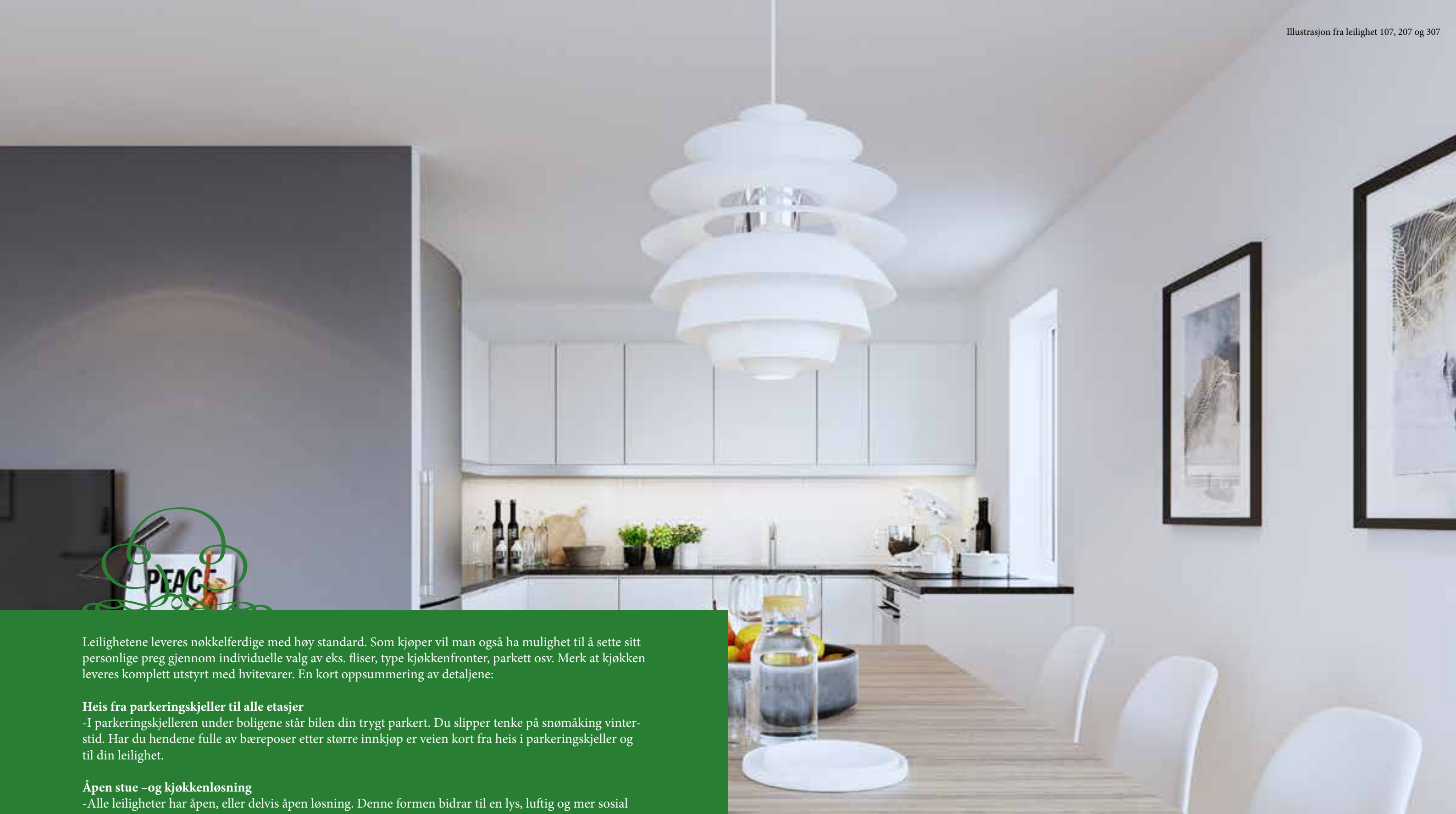












Leilighetene leveres nøkkelferdige med høy standard. Som kjøper vil man også ha mulighet til å sette sitt personlige preg gjennom individuelle valg av eks. fliser, type kjøkkenfronter, parkett osv. Merk at kjøkken leveres komplett utstyrt med hvitevarer. En kort oppsummering av detaljene:

#### **Heis fra parkeringskjeller til alle etasjer**

-I parkeringskjelleren under boligene står bilen din trygt parkert. Du slipper tenke på snømåking vinterstid. Har du hendene fulle av bæreposer etter større innkjøp er veien kort fra heis i parkeringskjeller og til din leilighet.

#### **Åpen stue –og kjøkkenløsning**

-Alle leiligheter har åpen, eller delvis åpen løsning. Denne formen bidrar til en lys, luftig og mer sosial leilighet, praktisk er det også !

#### **Moderne kjøkken**

-Innredning kommer ren og stilfull fra annerkjent leverandør. Kjøl –og frysenskap, oppvaskmaskin og platetopp leveres integrert i kjøkkenet. Kvalitetskjøkkenet leveres selvfølgelig med skap og skuffer med dempere.

#### **Baderom**

-Bad leveres komplett utstyrt: dusjhjørne med hengslede glassdører, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, heldekkende porselensvask og underskap, speil på vegg. Gulv og vegger leveres med fliser og det er varme i gulv.

Merk at prosjektet er forhåndsgodkjent for Husbankfinansiering. Hver kjøper kan lånefinansiere inntil 80% av kjøpesum i Husbanken. Husbanken er kanskje kjent for flere av dere men historisk tilbyr disse lån til svært gunstige betingelser, pr. oktober 2016 er gunstigste rente 1.52%. Ønsker du å benytte deg av Husbankens tilbud så vil megler bistå med utfylling av lånesøknaden og sørge for behandling av denne. Behandlingstid er vanligvis ca 3 uker. Husbanken gjør en kredittvurdering av deg som kjøper på lik linje med hva øvrige finansinstitusjoner gjør. Kontakt gjerne megler om du har praktiske spørsmål vedrørende dette. Merk dog at man som kjøper står helt fritt til valg av finansieringskilde, skulle du ønske beholde din nåværende bankforbindelse er dette selvsagt intet problem.







Terminforfall	Fast	Fast	Fast	Fast	Flytende*
	3 år	5 år	10 år	20 år	
Månedlig	1,667	1,923	2,472	2,765	1,519
Kvartalsvis	1,670	1,926	2,477	2,771	1,521
Halvårig	1,673	1,931	2,485	2,781	1,524

**Regneeksempel:  
Basert på leilighet 104 (42 m2)**

Kjøp av bolig til       kr 1.850.000,-  
Egenkapital 20 %   kr 370.000,-  
Husbanklån 80 %   kr 1.482.000,-  
Månedlig rentekostnad\* ca. kr 1903,-

Netto månedlig lånekostnad\* (etter skattefradrag) ca. kr 1428,-.

Skattefradrag forutsetter skattbar inntekt.  
Sameiets fellesutgifter er ikke medregnet.

\*Forutsatt 5 års avdragsfrihet, fast rente 1,519% og  
30 års nedbetalingstid.

**Regneeksempel:  
Basert på leilighet 103 (55 m2)**

Kjøp av bolig til       kr 2.330.000,-  
Egenkapital 20 %   kr 466.000,-  
Husbanklån 80 %   kr 1.864.000,-  
Månedlig rentekostnad\* ca. kr 2390,-

Netto månedlig lånekostnad\* (etter skattefradrag) ca. kr 1792,-.

Skattefradrag forutsetter skattbar inntekt.  
Sameiets fellesutgifter er ikke medregnet.

\*Forutsatt 8 års avdragsfrihet, flytende rente 1,519% og  
30 års nedbetalingstid.

\*Flytende rente fram til 01.03.2017.  
Særrenten vil til enhver tid være 1% lavere enn den ordinære renten.  
Særrenten gjelder lån gitt på særlige vilkår gitt fram til 1996.

Effektiv rente vil være 0,1-0,2 prosentpoeng høyere avhengig av lånets størrelse og nedbetalingsvilkår.

**Regneeksempel:  
Basert på leilighet 101 (67 m2)**

Kjøp av bolig til       kr 2.690.000,-  
Egenkapital 20 %   kr 538.000,-  
Husbanklån 80 %   kr 2.152.000,-  
Månedlig rentekostnad\* ca. kr 2754,-

Netto månedlig lånekostnad\* (etter skattefradrag) ca. kr 2066,-.

Skattefradrag forutsetter skattbar inntekt.  
Sameiets fellesutgifter er ikke medregnet.

\*Forutsatt 8 års avdragsfrihet, fast rente 1,519% og  
30 års nedbetalingstid.











## 5 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG

### FAST PRIS

De prisene som står i prislisten er de du må betale for boligen. Det er ingen hektiske budrunder, du vet på forhånd hva du må betale for boligen og hva den vil koste deg måned for måned. Som kjøper i dette prosjektet har du i tillegg mulighet for svært gunstige lånebetingelser gjennom Husbanken

### LAVE OMKOSTNINGER

Mange blir veldig overrasket over den store forskjellen i dokumentavgift på nye og bruke boliger. Flere vet ikke at du ved kjøp av prosjektert bolig kun betaler 2.5% dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktbolig

### NYESTE STANDARDS

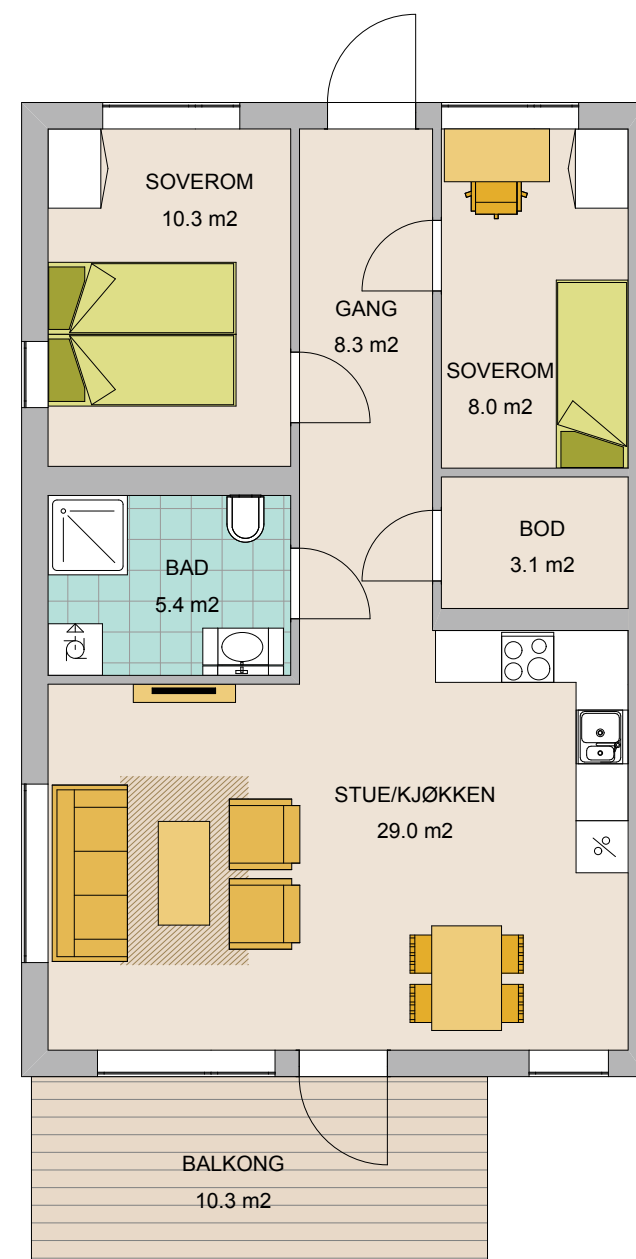
En helt ny bolig er oppført etter de nyeste byggestandards og krav til innneklima og miljø. Blant annet innebærer dette høye krav til isolasjon noe som betyr at du får en leilighet som krever lite oppvarming, som igjen betyr lave kostnader. Du har i tillegg 5 års reklamasjonsrett, denne trykkes videre ved at utbygger etter Bustadoppføringslova må stille bankgaranti som sikkerhet.

### INGEN OPPUSSINGSBEHOV

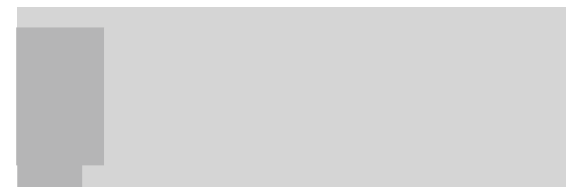
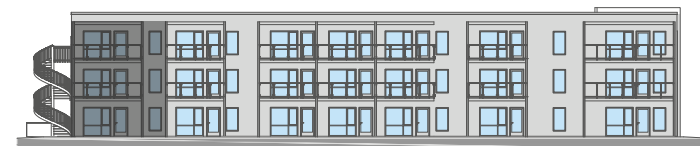
En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen endringer iform av oppussing eller modernisering. Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette et stort pluss og penger spart. Selvsagt kan du selv sette preg på boligen gjennom egne valg av fliser, type parkett, kjøkkenfronter osv men dette er jo den morsomme jobben !

### ALT ER NYTT

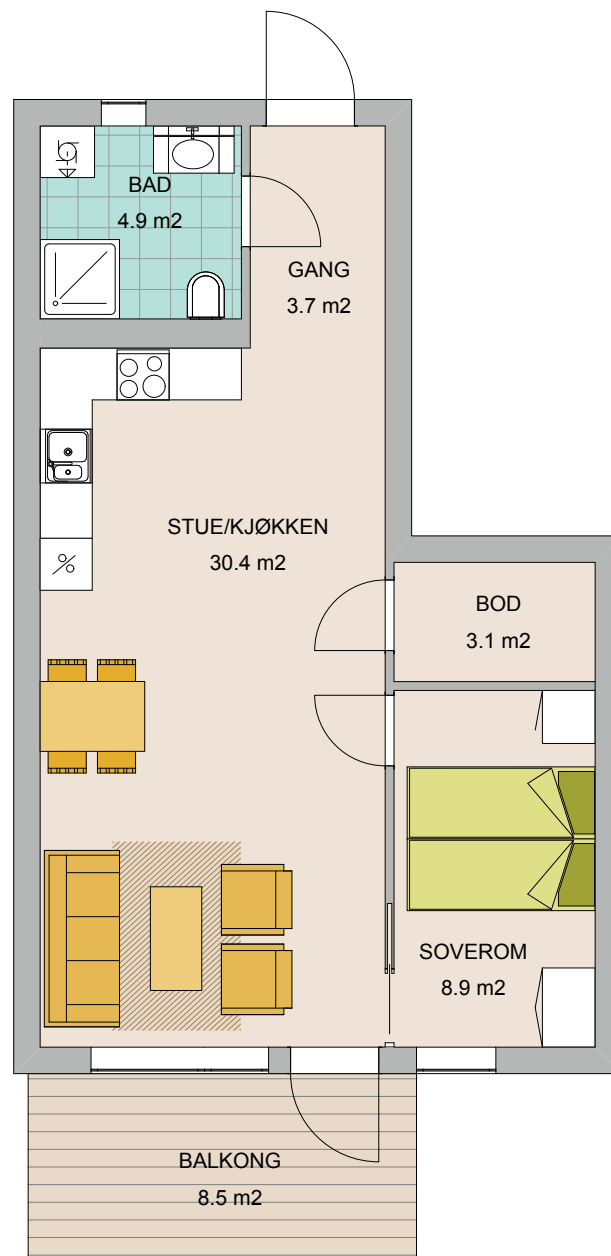
Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Kjøkkenet, badet, nye naboer – alt er nytt!



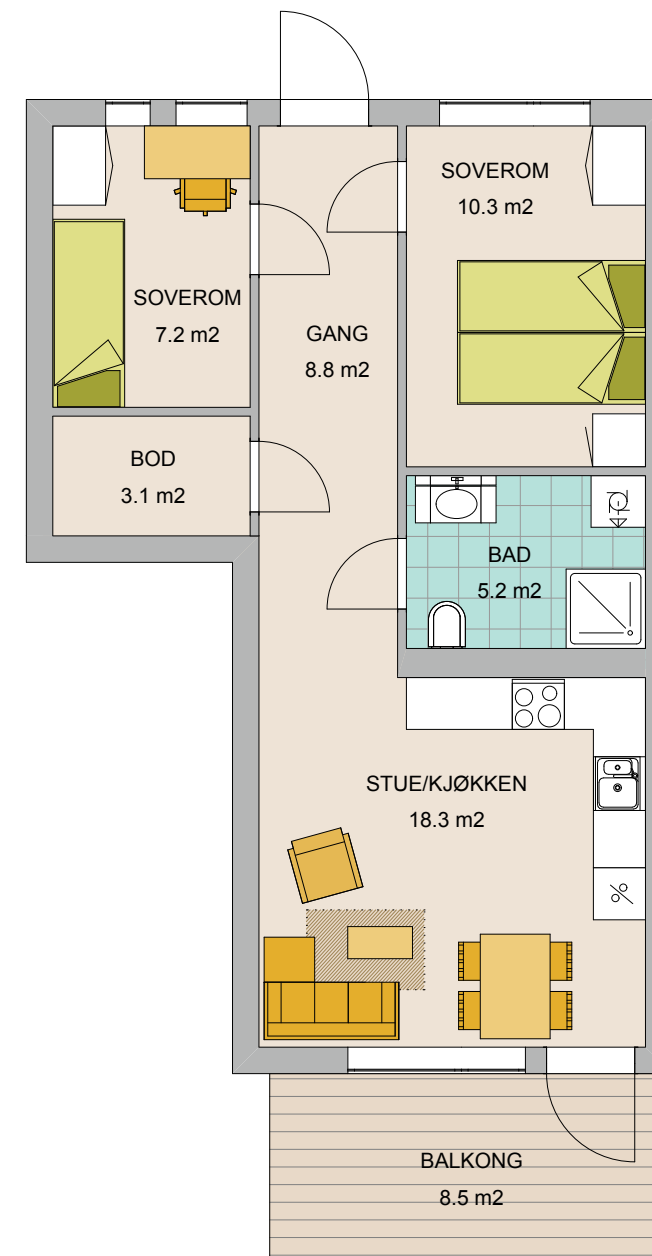
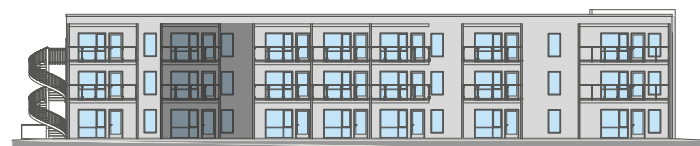
L 101, 201, 301  
67 M²







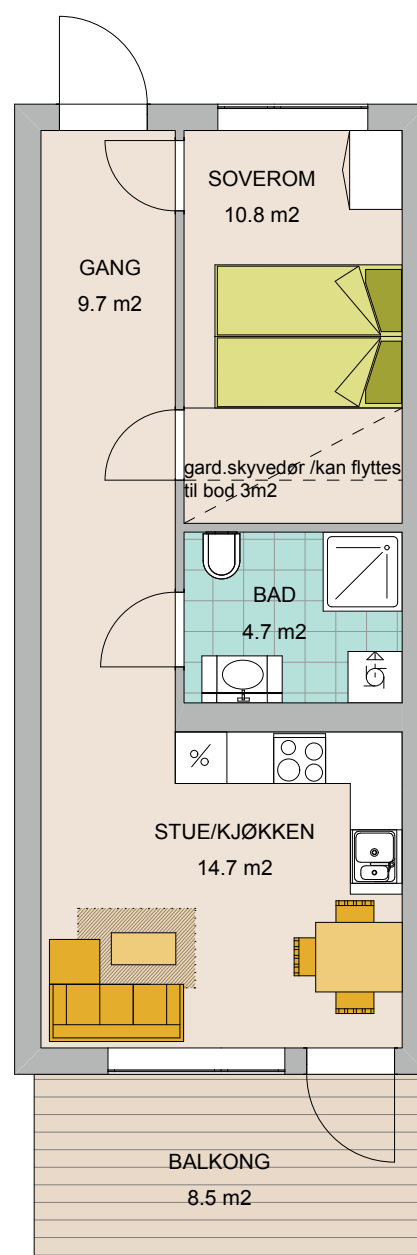
L 102, 202, 302  
53 M²



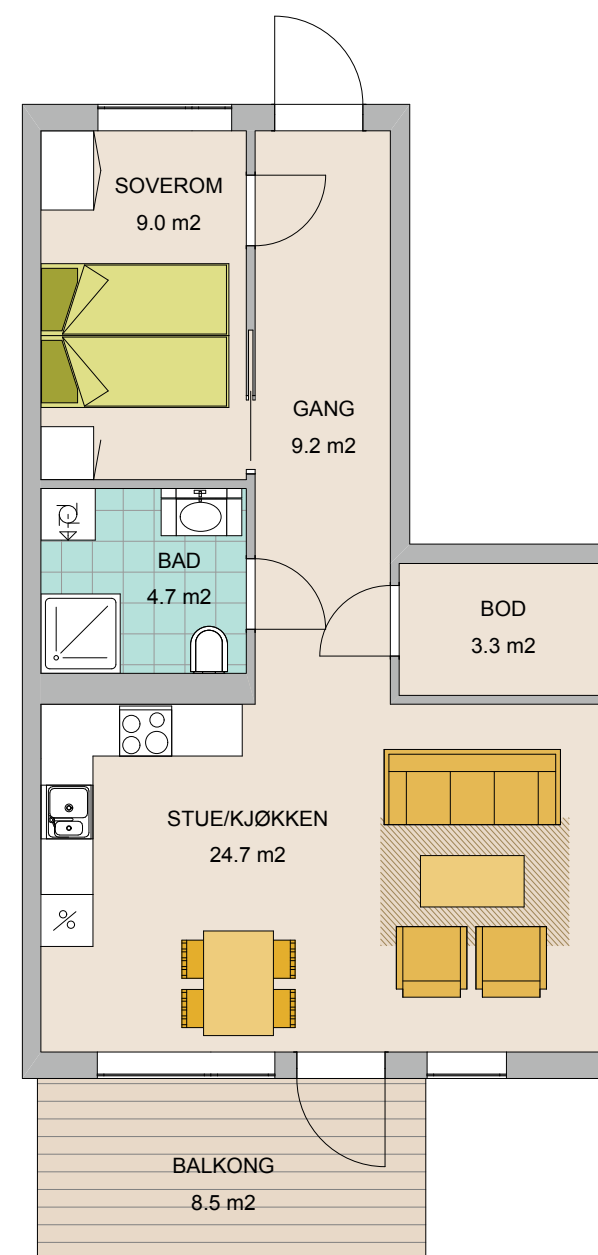
L 103, 203, 303  
55 M²







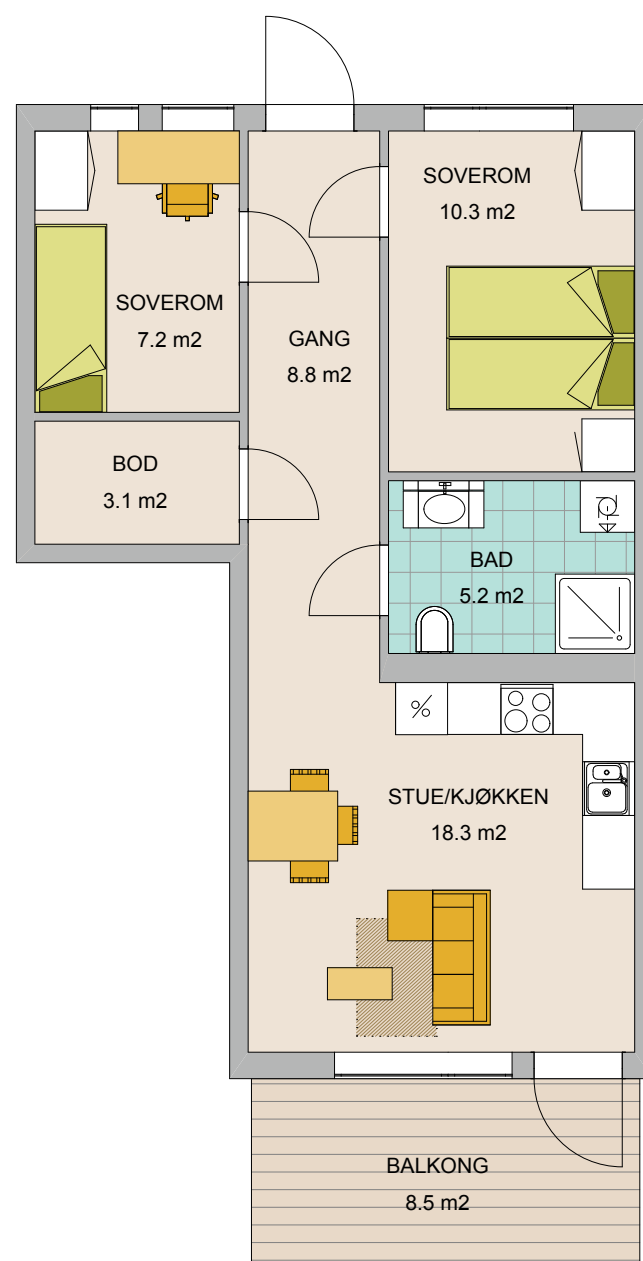
L 104  
42 M<sup>2</sup>



L 105, 205, 305  
53 M<sup>2</sup>



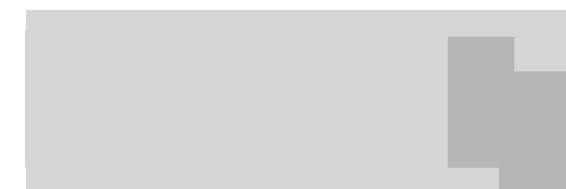




L 106, 206, 306  
55 M²



L 107, 207, 307  
88 M²





## NABOLAGSPROFIL

TEIEALLEEN 18,  
2030 NANNESTAD



Prestmosen/Ekre

Vurdert av 43 lokal-kjente



Opplevd trygghet: 8,5/10

★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 6,9/10

★ Godt vennskap ★



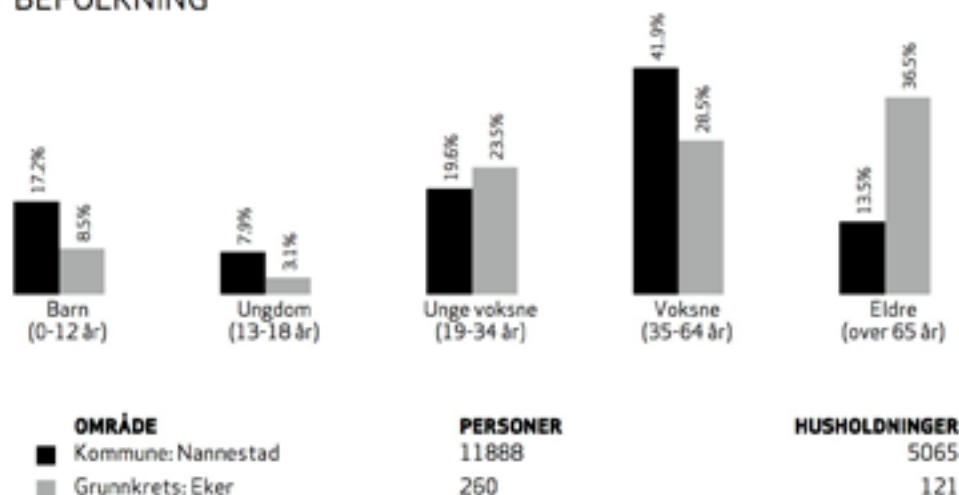
Kvalitet på skolene: 7,1/10

★ Bra ★

### SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER /AVD	ELEVER /BARN	KM
PRESTÅSEN SKOLE	1-7 KL	17 KL	325	1.8 km
NANNESTAD UNGDOMSSKOLE	8-10 KL	17 KL	455	0.3 km
NANNESTAD VIDeregående skole	-		750	0.9 km
JESSHEIM VIDeregående skole	-	63 KL	1150	15.1 km
MIDTBYGDA BARNEHAGE	0-5 ÅR	6 AVD	105	1.1 km
PRESTMOSEN BARNEHAGE	-	5 AVD	88	1.8 km
BJERKETUN BARNEHAGE	0-6 ÅR	1 AVD	13	2.9 km

### BEFOLKNING



### TRANSPORT

Oslo Gardermoen	11.8 km
Oslo Lufthavn j.b.st	11.7 km
Nannestad torg	0.5 km

### SPORT

Nannestad stadion	0.5 km
Åsen idrettsplass	6.1 km
Nannestad Trim & Helse Puls Letohallen	0.4 km 13.3 km

### VARER/TJENESTER

Nannestad Torg	0.5 km
Oslo Lufthavn Shopping	11.8 km
Kiwi Nannestad	0.6 km
Coop Extra Bjerke	5 km
Boots apotek Nannestad	0.7 km
Maura Apotek	5 km
Nannestad Vinmonopol	0.5 km
Jessheim Vinmonopol	17.1 km
Rema 1000 Nannestad	0.5 km
Kiwi Nannestad	0.6 km
Mix Saras Grill og Kiosk	6.4 km
Narvesen Butikken	11.8 km
Shellsenter Nannestad	0.8 km
Esso Sandholt Bensinstasjon	5.7 km

### SPESIELT ANBEFALT FOR



Familier med barn  
Husdyreiere  
Etablerere  
Enslige

Nannestad kommune i Akershus grenser nord mot Gran og Hurdal, i øst mot Eidsvoll og Ullensaker, i sør mot Gjerdrum, og i vest mot Nittedal og Lunner. Nannestad kommune har et areal på 341 kvadratkilometer og består av store jordbruksområder og mye skog. Nannestad ligger i den nordvestre delen av Øvre Romerike. Nannestad har fine muligheter for varierte friluftaktiviteter både sommer og vinter. Næringsvirksomheten i kommunen består for det meste av jord- og skogbruk. Det høyeste punktet er Marifjellet helt nord i Bjerke sokn med 720 m.o.h.

### PRESTMOSEN/EKRE

★ Vurdert av 43 lokal-kjente ★



### DEMOGRAFI

34% er gift  
17% har høyskoleutdanning  
28% har inntekt over 300.000  
77% eier sin egen bolig  
66% har bolig mellom 60-120 kvm  
90% av boligene er nyere enn 20 år  
52% bor i enebolig  
76% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

### FAMILIESAMMENSETNING



### LIVSSTIL

(Eker grunnkrets)

Aktiviteter:	Motor, friluftsliv, skisport
Interesser:	Musikk, lokalpolitikk, motor, friluftsliv
Radio & TV-varer:	Hestesport, friidrett, motorsport, vintersport, naturprogram, spørreprogram, lokalnyheter
Lesevaner:	Bilblader, frilftsblader, ukeblader, sosiale medier og søk på nett
Forbruk:	Motor og blader
Ferievaner:	Bussferie, campingferie, friluftsfrier
Bilmerker:	Toyota, Volkswagen, Ford, Volvo, Hyundai

For kilder og annen info om Nabolagsprofil se neste side. Copyright © Eiendomsprofil AS 2016

Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (luftlinje). Vurderingene fra lokal-kjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Livsstilsbeskrivelsene er levert av InsightOne som har delt Norges befolkning inn i Mosaic(tm)-grupper etter demografiske kjennetegn. De er basert på offentlig statistikk, i hovedsak fra SSB (Statistisk sentralbyrå) samt spørreundersøkelser om holdninger, forbruk, medievaner osv. Eiendomsprofil AS eller Eiendomsprofil AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilde: InsightOne, SSB 2014, Norsk Eiendomsinformasjon 2012, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2016



## GENERELL INFORMASJON

Meglerforetak

Aure & Valskaar A/S

Proa Eiendomsmegling

Ansvarelig megler: Petter Aure,

df. 45 00 70 97

Orientering

Prosjektet består av 21 boligseksjoner med parkering-skjeller, fellesarealer og felles gjesteparkering. Utbygger for prosjektet er Nygård park AS. Leveransebeskrivelsen som følger vedlagt i prospektet redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av sameiet; boliger, fellesarealer og parkeringskjeller. I tilfelle avvik mellom generell beskrivelse i nettannonse, prospekt eller annet går alltid leveransebeskrivelsen foran annen informasjon.

Eier- og organisasjonsform

Prosjektet er tenkt oppdelt i et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Balkong/terrasser blir seksjonert som tilleggsdel til hver enkelt seksjon. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner eies av en og samme fysiske/ juridiske person.

Eierseksjonssameie

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur herunder forsikring av eiendommen veier, lys, brøyting, parkeringskjeller, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av Eierbrøk. Se punktet “Felleskostnader til Eierseksjonssameiet”.

Vedtekter

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forventes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er et utkast, og at endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen

Forretningsfører

Det er ikke valgt forretningsfører. Selger vil engasjere forretningsfører på vegne av sameiet i god tid før ferdigstilling.

Vei/vann/avløp

Området tilknyttes off. vann og avløp.

Forsikring

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse må kjøper selv besørge innboforsikring. Fullverdiforsikring besørges av sameiet.

Ligningsverdi

Ligningsverdi er pt. ikke fastsett. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt “primærbolig” (der boligieren er folkeregistrert bosatt) eller “sekundærbolig” (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 60 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

Dersom utomhusarealer ikke er ferdigstilte ved overtakelsen vil det på meglers konto bli gjort et tilbakehold, stort kr. 10.000,- pr. seksjon som sikkerhet for ferdigstillingen. Tilbakeholdet fri-stilles for utbygger så snart sameiets styre har akseptert ferdigstillingen.

Utleie

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Boligene overdras fri for pengeheftelser.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål.

Prisantydning / omkostninger

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger

Omkostninger

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien og evt. tomteverdi for parkeringskjeller. Dokumentavgift er beregnet til ca 4500,- pr. enhet. Tinglysingsgebyr for skjøte er for tiden kr. 525,-, tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokument er for tiden kr. 697,- inkl. pantattest. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom tomteverdi blir nedjustert, og kjøper har betalt inn for mye i dokumentavgift, vil megler tilbakebetale overskytende beløp til kjøper. Dersom Statens Kartverk ikke godkjenner oppgitt avgiftsgrunnlag, må kjøper betale den dokumentavgift som Statens Kartverk forlanger.

Felleskostnader

Felleskostnader er stipulert, og basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Månedlige felleskostnader er stipulert til kr 35 pr. kvm pr. BRA pr. måned. Beløpet inkluderer basisabonnement til TV, bredbånd og mulighet for IP-telefoni, stipulert med ca. kr. 300,- pr. mnd.

Det legges opp til at sameiet inngår avtale om levering av tv og internettenester med Get eller tilsvarende le-verandør. En slik avtale vil normalt ha bindingstid på 3-5 år og kan inngås av utbygger før sameiet er satt i drift. Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen regning.

Forsikring

Forsikring er inkludert i fellesutgiftene. Nanne-stad kommune vil fastsette avgiftene når boligene står ferdig og etter de til enhver tid gjeldende satser. Det presiseres at ovennevnte summer er omtrentlige anslag og at endelige summer vil kunne avvike fra anslagene.

Utbygger

Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstilling.

Betalingsbetingelser

Når selger frafaller sine forbehold og varsler at prosjektet igangsettes, forfaller kr. 100.000,- av kjøpesummen. For kjøpsavtaler som inngås etter at det er vedtatt igangset-

ting, skal det betales inn kr. 100.000,- ved kontraktsinngåelse. Innbetaling skal dog ikke skje før selger har stillet lovpålagt §12 garanti etter Bustadoppføringslova. Resten av kjøpesummen, omkostninger samt oppstarts-kapital til sameiet forfaller ved overtagelse. Kjøpesummen inn-betales til meglers klientkonto. Betaling kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendom før overtakelse har funnet sted og skjøte til kjøper er tinglyst. Ved innlevering av kjøpetilbud med kopi av gyldig legitimasjon er kjøper bundet når kjøpetilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger (skriftlig) har akseptert samme tilbud. Da selger er profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpetilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning.

Lovgrunnlag

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende i henhold til Avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Tilleggsarbeider

Mot vederlag har kjøper rett til å få utførtendrings -og tillegg sarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader. Fakturering/betaling av tillegg sarbeider/-leveranser som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille.

Oppstartskapital

Akonto for hver seksjon betales det inn 2 månedsleier i oppstartkapital til sameiet. Kjøpers ansvar for øvrige sameiers mislighold for felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven §24.

Renter/Garanti

Utbygger stiller garanti etter §12 i bustadoppføringslova. Kjøper skal ikke innbetale noen del av kjøpesummen før slik garanti foreligger. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslovas §47, kan den innbetalte del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse ’og tinglysing av skjøte. Renter opprjent på klientkontoen

tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti jfr. §47 i bustadoppføringslova. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

Overdragelse/resalg

Kjøper kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 2 mnd før overtagelse. Transporten krever samtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 25.000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuellt avbestilling etter bustadoppføringslova. Kontakt megler for nærmere informasjon. Bestilteendrings -og tillegg sarbeider skal betales i sin helhet.

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredit-tverdig på kjøpstidspunktet.

Overtagelse

Byggetiden er beregnet til mellom 12 og 14 måneder. Overtakelse varsles 3 mnd før endelig dato. Eiendommen forventes å være innflytningsklar 4.kvartal 2018.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtal frist for overtagelse i forhold til Bustadoppføringsloven § 10, men er et tidsanslag som vil kunne bli endret.

På denne bakgrunn vil selger fastsette en endelig overtakelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtakelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra selger. Endelig overtagelsesdato med-deles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenens avtalte overtakelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i kjøpers rettigheter iht. Bustadoppføringsloven § 10 annet og tredje ledd. Selger kan kreve, og kjøper aksepterer, at overtagelse skjer tidligere enn nevnte tidsrom i dette punkts første avsnitt.

Generelt/forbehold

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funks-joner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, bilder fra utbyggers tidligere prosjekt, “møblerte” plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markeds-føringsmateriell vil nødvendigvis ikke passe for alle en-heter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og om-kringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkass



Illustrasjoner i prospekt og nettsider har illustrativ karakter, og det tas forbehold om avvik i angitte detaljer. Utsikt i illustrasjoner kan avvike noe fra faktiske forhold.

Utbygger forbeholder seg retten til å inngå/tinglyse nødvendige avtaler for etablering av bebyggelsen og sameiet. Utbygger tar forbehold om å kunne endre fritt prisene på usolgte enheter.

Utbygger tar forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg, minimum 60 % av totalt antall leiligheter eller prosjektets totale salgssum.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive oppgjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Kjøper vil innen 3. kvartal 2017 motta melding fra utbygger om beslutning om igangsetting. Estimert byggetid er 12-14 måneder fra melding om vedtatt byggestart. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum 6 uker før det nye overtakelsestidspunktet. Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtagelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtagelse av fellesarealene. Selger tar forbehold om eventuelle endringer av utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

Alle oppgitte areal er beregnet etter NS3940. Boligens areal er oppgitt i bruksareal, BRA, og måles fra innside yttervegger. Romareal oppgis som netto gulvareal innenfor omsluttende vegger.

#### Lov om hvitvasking

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 oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling

eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

#### Finansiering

Prosjektet er forhåndsgodkjent for finansiering av inntil 80% av kjøpesummen i Husbanken. Kontakt megler for ytterligere informasjon om dette. Svært gunstige lånebetingelser. Rente f.t. fra 1.3%. Det er mulig å inngå avtale om fastrente i 3, 5,10 eller 20 år. Fastrenten med 5 års binding er f.t. 1.6%. Megler bistår og veileder med utfylling av søknadspapirer om Husbanklån. Ved søknad i Husbanken tillegges det et behandlingsgebyr på kr. 3.500,- som legges til omkostningene ved kjøper. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

#### Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

#### Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er utformet av utbygningselskapet.

Nygård Park





# LEVERANSEBESKRIVELSE

## GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Nygård Park blir bygget sentralt på Nannestad med utsikt over Romrike.

Leilighetene vil bli selveierleiligheter organisert i felles sameie.

Vindusstørrelse/-form og plassering i den enkelte leilighet kan avvike noe fra plantegningen som følge av tilpasning av tekniske løsninger, offentlige forskriftskrav og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Kjøkken-/baderoms innredning leveres i henhold til tegninger. Garderobeskap leveres i henhold til TEK med 1 meter skap pr sengeplass. Øvrig møblering (sofaer, senger etc) og utstyr vist i prospektet er ikke med i leveransen, disse er medtatt for å vise forslag til plassering av møbler og utstyr.

Tekniske installasjoner vil primært bli plassert i boder.

Detaljutforming av leiligheter og fasader pågår. Det må derfor påregnes mindre justeringer i planløsninger og fasader.

Prosjektet byggemeldes i henhold til Plan og Bygningsloven (versjon gjeldende på rammesøknadstidspunkt) og Forskrift om tekniske krav til byggverk – TEK 10.

## FELLESANLEGG

## DØRTELEFON

Det leveres dørtelefon med videokamera ved hovedinngangsdøren til hver oppgang. Dørtelefonen styres fra hver leilighet og kjøper kan som tilvalg bestille videoskjerm inne i leiligheten.

## PARKERINGSKJELLER

Ved innkjøring til lukket parkeringskjeller monteres det garasjeport med motordrift og nøkkelbryter. 1 stk. fjernbetjent portåpner blir levert med hver p-plass. Laveste fri takhøyde i kjøresonen i parkeringskjeller er 210 cm. Det følger med 1 p-plass pr leilighet.

## SPORTSBODER

Det leveres sportsbod i tilknytning til parkeringsanlegget. Hver leilighet har minst 5 m2 sportsbod.

## SYKKELPARKERING

Det blir opparbeidet plass for sykkelparkering på utvendig terreng.

## INNGANGSPARTI

I inngangspartiet nedfores himlingen og det monteres downlightbelysning. Postkasser med lås. plasseres i inngangspartiet. Gulvet flislegges og får sokkelflis.

## TRAPPEROM/TRAPP

Gulv: Keramiske fliser.  
Vegger: Sparklet og Malt (acrylmaling)  
Trappevanger: Malt  
Opptrinn: Malt, evt. flis

## HEIS

Det leveres heis med innvendig mål på 110 x 210 cm fra parkeringskjeller til øverste etasje. Dette gir trappefri adkomst til alle leilighetsplan.

## RENOVASJON/SØPPELHÅNDTERING

Det vil bli etablert felles avfallsstasjon av typen Molok plassert i henhold til utomhus plan og kommunens standard.

## UTOMHUS

## GENERELT

Det må påregnes at utomhus arealene ikke er ferdigstilt ved overlevering dersom denne finner sted sen høst/vinterstid/tidlig vår. I så tilfelle vil utomhus arealene bli ferdigstilt så snart som mulig etter overlevering. Utomhus arealene i grensen opp mot neste byggetrinn vil først kunne ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av neste byggetrinn.

## BALKONGER/TERRASSER/FELLESAREALER

Balkong blir levert som ubehandlet betongelement med glassrekkverk. Akkumulert vann ledes i nedløp. Det vil være synlige stålpilarer på begge sider av balkong.

Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning i forbindelse med terrasser/balkonger til alle leiligheter. Disse lyspunktene styres via bryter montert på innvendig side i leiligheten.

Det vektlegges at opparbeidelsen av utvendige fellesarealer skal invitere til felles bruk, og danne trivelige uteoppholdsplasser med grøntareal, beplantning og benker. Areal med fast dekke vil i hovedsak bestå av asfalt. Innslag av andre belegg som fremstår «mykere» enn asfalt (f.eks armert gress) kan bli vurdert. Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning ved inngangspartier, gang- og oppholdsareal, samt nedkjøring til parkeringskjeller. Disse lyspunktene blir sentralstyrt av ur eller lyssensor. Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger og/eller endringer i forhold til det som er rammesøkt på utomhusarealene.

Kjøper er bundet til å bruke produkter levert av valgt entreprenør og de valgte underleverandører. Det vil være mulighet for tilvalg.

## BYGNINGSKONSTRUKSJONER

## GRUNN, FUNDAMENTER, BÆREKONSTRUKSJON OG FASADE

Byggene skal fundamenteres iht. forskrifter. Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Fasader består av tegl i kombinasjon med trepanel.

Gulv i p-anlegg vil være asfalt eller betong. Gulv i bod arealer og øvrige arealer i kjeller vil bli asfaltert eller få en støvbundet betong overflate. Nedkjøring til Parkeringskjeller vil ha snøsmelteanlegg.

## TAK

Utvendig tak tekkes med to lag takpapp/-belegg.

Terrassene på plan 3 leveres med overbygd tak i tre. (omfang illustrert som på plantegning i prospekt.)

## YTTERVEGGER

Utføres av isolert bindingsverk (isolasjonstykkelse iht. forskriftskrav og varmetapsberegning). Utvendig fasade kledning med tegl i kombinasjon med behandlet panel. Vinduer leveres som malte trevinduer. Farge hvit på innsiden.

## VARME, BRANN OG LYDISOLERING

Bygget skal generelt tilfredsstillende gjeldende forskrifter hva angår isolering, brann og lyd (TEK) i tillegg til husbankens skjerpede krav til energi. Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav. Alle leilighetene får boligsprinkling.

## REKKVERK

Rekkverk på balkongene og svalgang vil bli utført av glass, muligens i kombinasjon med spiler av aluminium. Rekkverksstolper og håndløper av aluminium eller stål.

## INNVEDIG I LEILIGHETENE

Boligene leveres med generell takhøyde på ca 240 cm. I områder med nedforet himling pga ventilasjonskanaler vil takhøydene bli mindre. Arealer med nedforet himling er i hovedsak gangareal og baderom. Også øvrige arealer kan få behov for nedforing/evt. lokal innkassing for bla fremføring av sprinkler anlegg og ventilasjonskanaler. Omfang av dette blir først avklart ifm. detaljprosjektering. Innvendige boder leveres uten nedforet himling, i dette rommet vil det bli synlige tekniske føringer / installasjoner i taket. Evt. behov for kryssende kanaler kan medføre at fri høyde lokalt i bodene kan bli lavere enn 225 cm. Alle himlinger males hvite og det vil bli synlige v-skjøter mellom betongelementene i himlingen. Gerikter og lister rundt vinduer og dører gjæres om males, og blir levert uten synlige spikerhull. Entredørene til hver leilighet får kikkeshull og leveres med FG-godkjent lås og beslag. Det leveres system nøkkel som passer til hoveddør og til leiligheten. Det leveres terrassedør med glass (fremkommer av plantegning). Innvendige gipsvegger i leilighetene blir malt med to strøk acrylmaling (farge NCS S0502Y). Innvendige betongvegger vil bli sparklet og malt med acrylmaling (farge NCS S0502Y). Som standard leveres 3-stavs eikeparkett, denne kan endres som tilvalg om ønskelig. (Se informasjon om tilvalg.) Overgang mellom tak og vegg utføres uten taklist.

## ENTRÈ

Gulv: 14mm eikeparkett og gulvlister i eik.  
Vegger: Malt

## KJØKKEN

Gulv: 14mm eikeparkett og gulvlister i eik.  
Vegger: Malt. Veggfelt mellom benkeplate og overskap blir malt.  
Innredning. Det leveres glatt som standard, hvit kjøkkeninnredning med innredning fra anerkjent kjøkkenleverandør. Høyde ca 228 cm med foring mot himling. Håndtak i stål og med demping på skuffer og skap. I de leiligheter der himling evt. er nedforet i kjøkkenareal (for fremføring av ventilasjonskanaler) leveres kjøkkeninnredningen med takhøy innredning og foring mot himling. Følgende hvitevarer inngår: Integrt komfyr og kokeropp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det leveres kjøkkenventilator slimline tilpasset ventilasjonsanlegget for alle leiligheter.

## BENKEPLATER

Det leveres benkeplate i laminat 30mm med rett forkant.

## STUE

Gulv. 14mm eikeparkett og gulvlister i eik. Vegger: Malt

## SOVEROM

Gulv: 14mm eikeparkett og gulvlister i eik.  
Vegger: Malt  
Innredning: Det leveres garderobeskap i henhold til forskriftskrav (glatt hvit), høyde ca. 207 cm.

## INNVEDIG BOD

Gulv: 14 mm eikeparkett og gulvlister i eik.  
Vegger: Malt

## SPORTSBOD (PARKERINGSKJELLER)

Gulv: Stålglattet, støvbundet betong eller asfalt. Vegger i bindingsverk med rupanel på en side og betong. Netting mot tak (for ventilasjon av arealet) Boddør med hengelås.

## BAD

Gulv: Støpt gulv med gulvvarme og grå fliser.  
Vegger: Hvite tidsriktige fliser.

Innredning. Heldekkende porselensvask og underskap med glatte, hvite dører 90-120 cm. Speil med belysningsbaldakin med innfelte spotter (evt. speil med integrert belysning) og stikkontakt over servant. Det leveres ettreps servantbatteri, ettreps dusjarmatur med termostat, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det leveres dusjhjørne med hengslede glassdører der dette er vist på tegning.

## TEKNISKE ANLEGG

## VARME

Boligene tilknyttes fjernvarme som hovedenergikilde for oppvarming og varmt tappevann. Forbruket av varmt vann til oppvarming og tappevann blir individuelt målt for hver leilighet. Leilighetene leveres med vannbåren varme i radiatorer. Baderom blir levert med vannbåren gulvvarme, alternativt elektrisk gulvvarme.

## ELEKTRISKE ANLEGG

Elektrisk anlegg leveres etter gjeldene NEK. Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Der hvor det er prefabrikkerte veggelementer i betong eller leilighetsskillevegg er det elektriske anlegget ikke skjult. Automatsikring-er i eget sikringskap i hver leilighet. Plassering av måler og hovedsikring for den enkelte leilighet er ikke endelig prosjektert. EL-måler for de enkelte leilighetene blir enten plassert samlet gruppevis i kjeller, eller i hvert leilighetsplan (i fellesarealet ved inngangspartiet) som vist stiptet på salgsmateriellet. Det leveres downlights integrert i baderoms himling. Det leveres LED belysningsarmatur med dobbel stikkontakt under overskap på kjøkken. Dobbelt stikk i kjøkkenbenk for tilkobling av oppvaskmaskin. I innvendige boder og kott leveres lysarmatur over dør og dobbel stikkontakt. På terrasse/balkong leveres utelys med innvendig bryter og dobbel stikkontakt. Det leveres tomrør for montering av motordrevne utvendige persienner/screens med innvendig betjening. Det gjøres oppmerksom på at enhver kjøper/leilighetsieier plikter å følge de retningslinjer som gjelder i sameievedtektene vedr. evt. montering av persienner/screens. I sportsbodene i parkeringsanlegget blir det levert dobbel stikkontakt i hver sportsbod og generell belysning i gangarealene. Det leveres stikkontakt i hver etasje i trappeoppgangene.



## KABEL-TV OG BREDBÅND

Det føres fiberkabel inn til teknisk rom i hver leilighet. Det leveres et uttak for kabel-TV-system i stue. Mulighet for tilvalg av flere TV uttak. Sameiet er vil bli bundet til en leverandør av internett og kabel-TV med en basis hastighet for internett og en grunnpakke med tv kanaler, kostnad legges inn i mnd husleie. Hver enkelt kjøper kan kjøpe høyre hastighet for TV/bredbånd.

## SANITÆRUTSTYR

Leilighetene leveres med hvitt sanitærutstyr. Alle blande batterier er ettgreps, i tillegg er blande batteri for dusjer termostatstyrt. Det installeres fordeler skap for leilighetens røranlegg (varmt- og kaldtvann) og varmeanlegg.

## VENTILASJONSANLEGG

Leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregat blir plassert i bodtaket inne i leilighetene. Det anbefales å bytte filter en gang pr år. Avtrekk og frisklufttilførsel skjer gjennom kanaler i nedforet himling. Detaljene omkring nedforing og innkassing er ikke avklart før detaljprosjekteringen er gjort (se for øvrig tekst under «Innredning i leilighetene, generelt»). I bodanlegg i kjeller leveres avtrekksventilasjon.

## INNERDØRER

Hvite glatte dører med alu dør håndtak.

## TILVALGSMULIGHETER

Tidsbegrenset av byggarbeidenes fremdrift kan den enkelte kjøper endre standarden på sin leilighet innenfor et spesifisert og fast priset produktspekter. For tilvalg gjelder følgende:

Forskjellige fronter på kjøkkeninnredning og garderobeskap

Mer innredning på kjøkken hvor plass tillater dette

Alternative typer av innerdører

Alternative parkett-typer og gulvlist

Mer garderobeskap i de soverom hvor det er plass til dette.

Fliser eller Kitchen Boards mellom kjøkkenbenk og overskap

Endret farge på veggflater (maling)

Flere elektriske punkter og tlf-/TV-uttak

Videoskjermer til dørtelefon ved inngangsdøren til

leiligheten

Downlights i himlinger hvor det allikevel nedføres som følge av kanaler etc (det må tas hensyn til tekniske føringer).

## BETALINGSFRISTER FOR TILVALG

Kjøperne vil motta et informasjonsbrev fra totalentreprenøren hvor tilvalgsskjema for bestilling av tilvalg er vedlagt. Det informeres i brevet om når fristen for tilvalgene går ut.

## BYGGETOMTA

Tomta der leilighetsbebyggelsen skal oppføres er regulert til «område for bolig med tilhørende anlegg».

Nygård Park







	DOKUMENTASJONSTEGNING
	ARBEIDSTEGNING
	ANBUDSTEGNING
►	ANMELDELSESTEGNING
	FORELØPIG TEGNING

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	KONTR.	DATO
Oppdragsgiver:		Byggherre:		
		Fundamentgruppen AS		
Tegningen gjelder:			Sign.	Dato
Nygård Park		Tegnet av:	TBM	14.09.16
GNR. 27/11Nannestad		Kontrollert:		
Tegningsnavn:		Godkjent:	-	
FASADER		Filerett:	T:\BGB\2016\B6052\Tegninger\B6053 08.rvt	
Prosjektleder:		Målestokk:		
		Prosjekt:	16053	
BYGGTEKNISK PROSJEKTERING • BYGGLEDELSE STORGATA 46, 2070 DOKKA • TLF 61118402 FAX 61118401		Tegning nr.:	ARKFA01	
		Revisjon:		

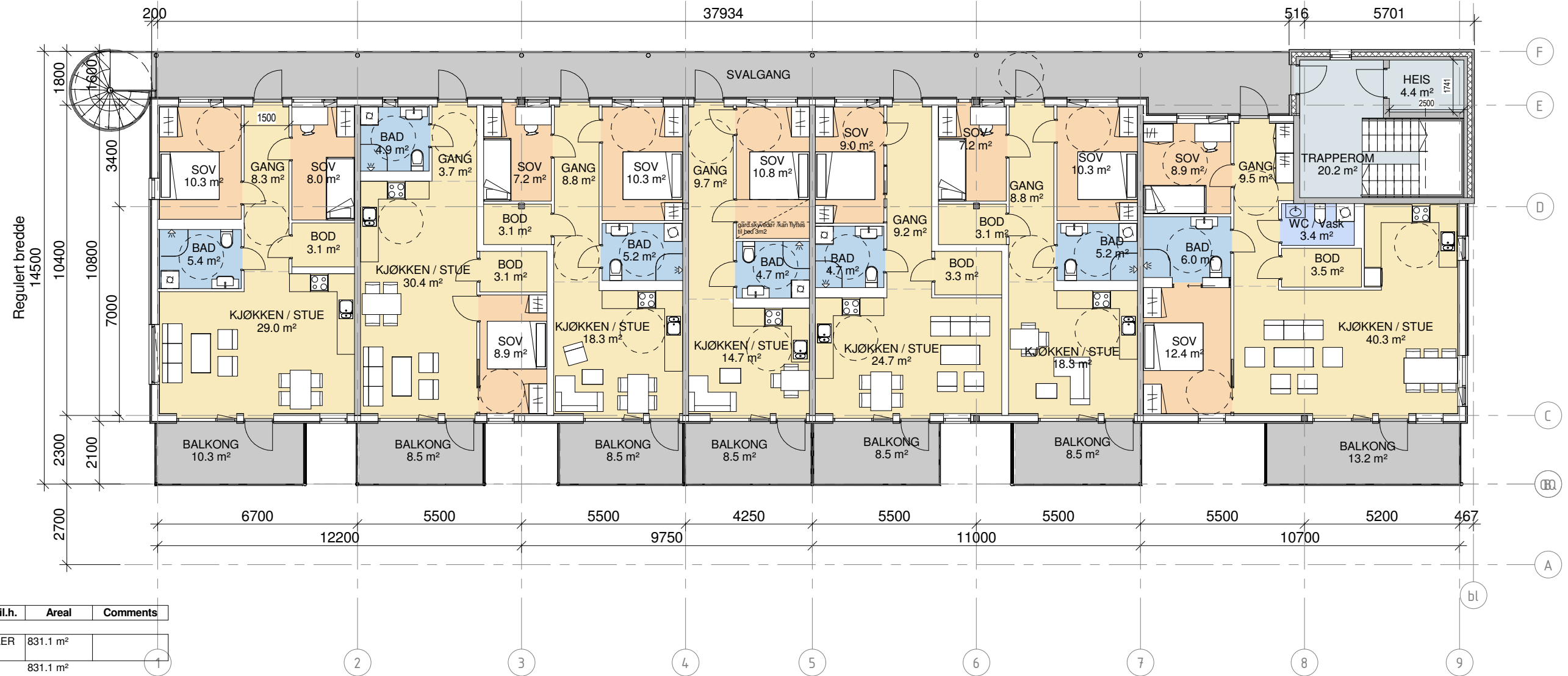


Situasjonsplan  
1 : 200

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	KONTR.	DATO
Oppdragsnr:		Byggherre:		
Tegningen gjelder:		Sign. Dato		
NYGÅRD PARK 27/11		Tegnet av: TBM 19.10.16		
Tegningsnr:		Kontrollert:		
SITUASJONSPLAN		Godkjent:		
Prosjektleder:		Filnavn:		
SBG Byggprosjekt		T:\SBG\2016\16053\Tegninger\16053_situasjon.npl		
Målestokk:		Prosjekt:		
16053		Tegning nr.:		
ARKSIT01		Revisjon:		



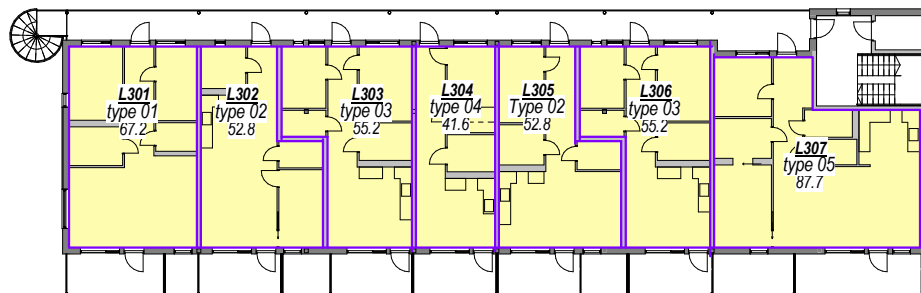


BRA leil.h.	Areal	Comments
Plan 00		
P-KJELLER	831.1 m²	
BRA	831.1 m²	

Plan 01		
Type 15	67.2 m²	L101
Type 16	52.8 m²	L102
Type 14	55.2 m²	L103
Type 21	41.6 m²	L104
Type 17	52.8 m²	L105
Type 18	55.2 m²	L106
Type 19	87.7 m²	L107
	412.6 m²	

Plan 02		
Type 07	67.2 m²	L201
Type 08	52.8 m²	L202
Type 06	55.2 m²	L203
Type 13	41.6 m²	L204
Type 09	52.8 m²	L205
Type 10	55.2 m²	L206
Type 11	87.7 m²	L207
	412.6 m²	

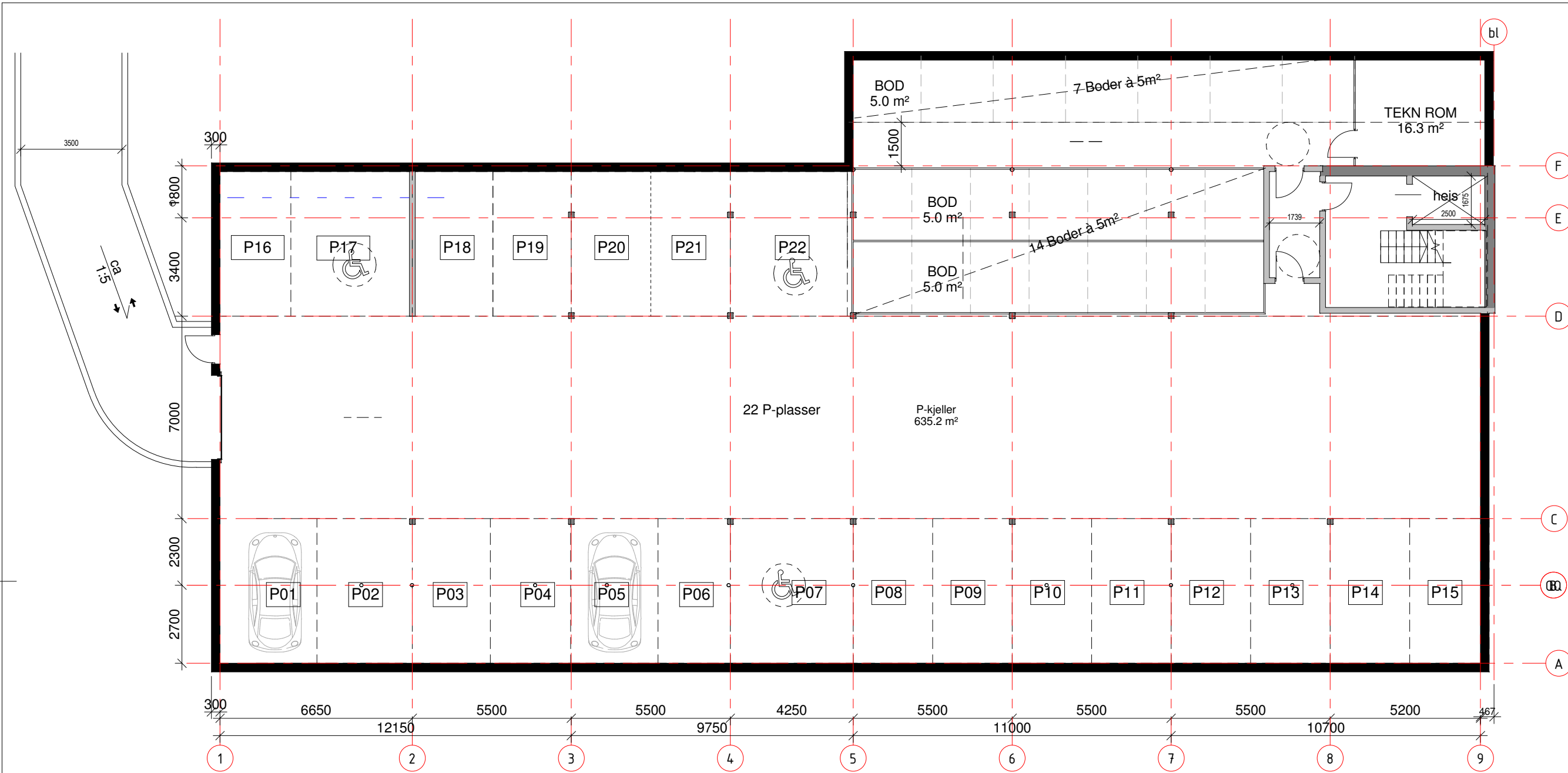
Plan 03		
Type 01	67.2 m²	L301
Type 03	52.8 m²	L302
Type 02	55.2 m²	L303
Type 04	41.6 m²	L304
Type 03	52.8 m²	L305
Type 04	55.2 m²	L306
Type 05	87.7 m²	L307
	412.6 m²	
	2068.8 m²	



DOKUMENTASJONSTEGNING  
ARBEIDSTEGNING  
ANBUDSTEGNING  
ANMELDELSESTEGNING  
FORELØPIG TEGNING

A	X02/X05 TIL 2-ROMS	TBM	27.9.16
REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	KONTR.
Oppdragsgiver:	Fundamentgruppen AS		
Tegningen gjelder:		Sign.	Dato
Nygård Park		Tegnet av:	TBM 14.10.16
GNR. 27/11 Nannestad		Kontrollert:	27.9.16
Tegningsnavn:		Godkjent:	
Plan 1-3		Filnavn:	
Prosjekterende:		T:\SBG-2016\16053\Tegninger\16053 10.rvt	
Målestokk:		A2 1:100 / A4 1:200	
Prosjektnr.:		16053	
Tegning nr.:		ARKPL03-1	
Revisjon:		A	





DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	KONTR.	DATO
Oppdragsgiver:		Byggherre:		
		Fundamentgruppen AS		
Tegningen gjelder:		Sign.	Dato	
Nygård Park		Tegnet av:	TBM	15.09.2016
GNR. 27/11 Nannestad		Kontrollert:		
Tegningsnavn:		Godkjent:		
Plan 0 - P-kjeller		Filnavn:		
Prosjekterende:		T:\SBG\2016\16053\Tegninger\16053_08.rvt		
		Målestokk:	A2 - 1:100 / A4 - 1:200	
		Prosjektnr.:	16053	
		Tegning nr.:	ARKPL00	Revisjon:





# SERVITUTTER/RETTIGHETER/FORPLIKTELSE

KOMMUNEN HAR LEGALPANT FOR EVENTUELLE UBETALTE KOMMUNALE SKATTE- OG AVGIFTSKRAV.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner § 25.

Området består i dag av gnr 27/ bnr 11 samt gnr 27 /bnr 28. Disse tomtene vil bli slått sammen til et gårds og bruks nummer. Når dette er gjort vil det bli fradelt en tomt til leilighets bygget heretter kalt hus A som vil eie selve innkjøringen til feltet sammen med arealet rundt hus A.

Videre vil det bli fradelt en tomt til 4 manns boligen heretter kalt hus B som vil eie veien til hus B samt tilhørende areal rundt.

Videre vil det bli fradelt et område til fremtidig parkering for utbyggingen på andre siden av Smedstuvegen heretter kalt P. (Dette er gjesteparkerings plasser reservert for utbyggingen av Smedhagen Park.)

Det er pr i dag tinglyst følgende servitutter på selve prosjekttomtene:

- 1271 – 12/08/1943      **Skjønn**  
Elektriske kraftlinjer
- 1164376 – 11/12/2015    **Jordskifte**  
Jordskiftesak 0200-2015-0010 Myrhaug  
Akershus og Oslo Jordskifterett

Det vil bli tinglyst bestemmelser om adkomstretter, bruk av fellesareal, parkeringsplasser, renovasjons dunker, drift og vedlikehold av “felles” kjøreveier m.m. Bestemmelsene har betydning for prosjektet og er hensyntatt i planleggingen av hus A, B samt P. (se også avsnittet under).

Det skal etableres følgende avtaler/erklæringer på tomten til hus A.

- Avtale om tilgang til lekeplass/fellesområde, med flere bestemmelser. Denne skal regulere adgang, bruk og drift av lekeplassområde som vil ligge på tomten til hus B. Lekeplassen blir felles for hus A og B.

- Avtale om tilgang til område for plassering av renovasjonsdunker, med flere bestemmelser. Renovasjonsdunker vil bli plassert på tomten til hus A. Avtalen vil gi beboere i hus B tilgang og bruk av renovasjonsdunker.

- Avtale om adkomstrett, med flere bestemmelser. Avtalen vil omhandle rettigheter og forpliktelser i forbindelse med adkomstrett over tomten til hus A for beboere i hus B samt P.

- Avtale om bruk av parkeringsplasser. Avtalen vil omhandle rettigheter og forpliktelser i forbindelse med 2 gjeste parkerings plasser som vil bli bygd på tomten til hus B som disponeres av gjestene i hus A.

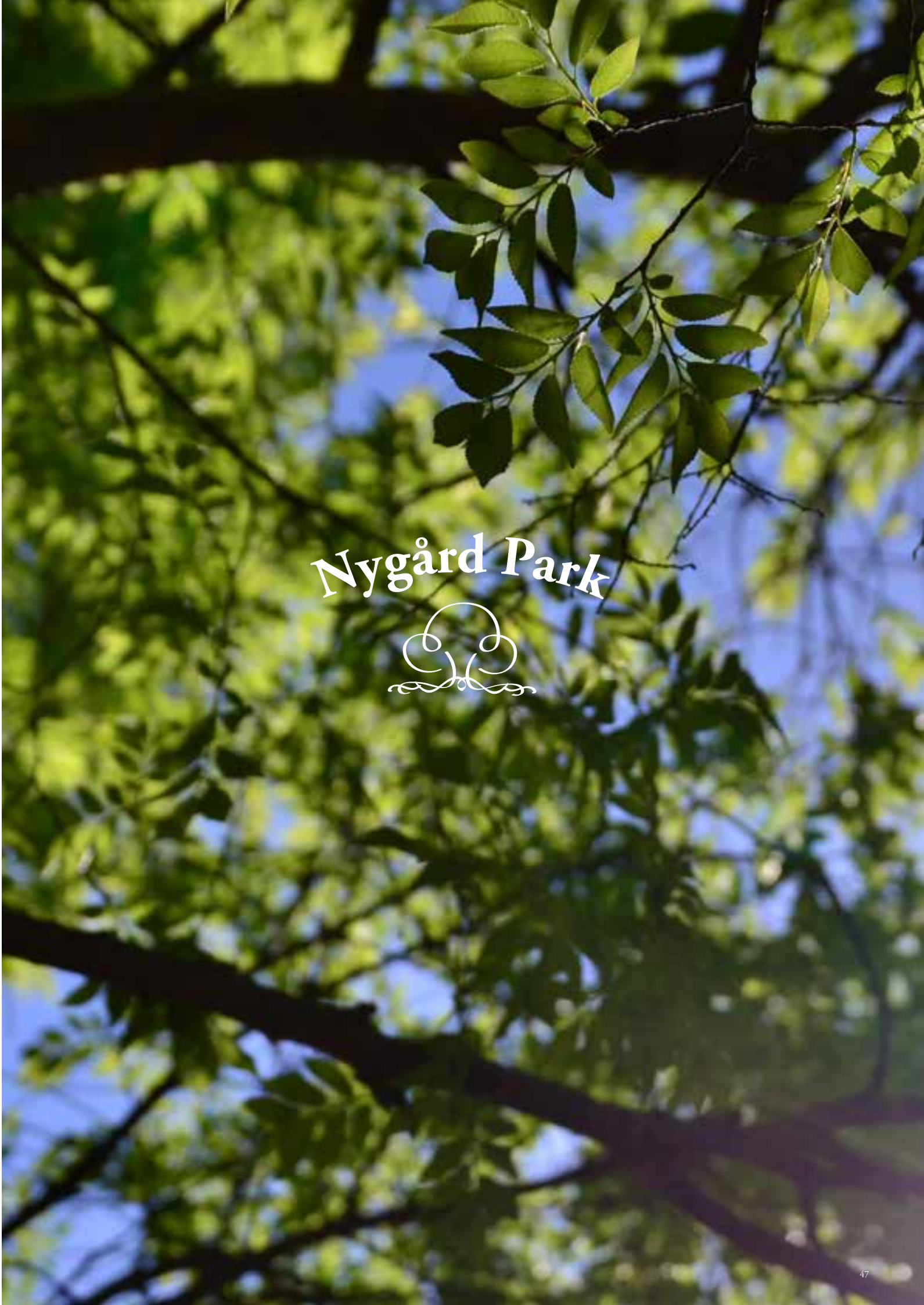
- Avtale om felles drift og vedlikehold av felles vei. Avtalen vil omhandle drift og vedlikehold av veikrysset som vil bli felles for hus A, B og P.

Det gjøres oppmerksom på at det på prosjekttomten kan bli påheftet ytterligere servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet eller omkringliggende eiendommer, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m. Utbygger forbeholder seg retten til å inngå/tinglyse nødvendige avtaler for etablering av bebyggelsen og sameiet.

Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere opplysninger.

## Reguleringsmessige forhold

Prosjekttomten er per i dag omfattet av reguleringsplan for DETALJREGULERING FOR MOE/SMEDSTUEN/NYGÅRD OG ALLEEN PLAN – ID: 14-01. Det er per salgsoppgavedato ikke kjent med at det er planlagt flere byggingsprosjekt i tilstøtende områder. Det gjøres ellers oppmerksom på at sentrumsområder som dette alltid vil være gjenstand for utvikling og at man dermed ikke kan garantere for at nye områder utvikles over tid.





# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

SAMEIETS NAVN: SAMEIET NYGÅRD PARK  
SEKSJONSNR: 1-21 NANNESTAD KOMMUNE

GÅRDSNUMMER: 27

BRUKSNUMMER: 11

## § 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 21 eierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert \_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Elverum kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk (herunder juridisk disposisjonsrett) av den bruksenhet som er tilknyttet seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen; eierseksjonsloven; disse vedtekter; samt eventuelle generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Sameiet Nygård Park har tilgang til å benytte 2 antall parkeringsplasser utenfor 4-mannsboligen.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## § 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal i utgangspunktet fordeles mellom sameierne

etter størrelsen på sameiebrøkene, så langt dette er fellesutgifter som naturlig vil være forskjellig mellom bruksenhetene med bakgrunn i bruksenhetenes størrelse (for eksempel bygningsforsikring og utvendig vedlikehold). For fellesutgifter hvor bruksenhetenes størrelse ikke har noen betydning (for eksempel brøyting og strøm i fellesarealer), fordeles fellesutgiftene likt mellom sameierne. Annen fordeling kan vedtas av sameiermøtet med tilslutning fra samtlige sameiere. Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonene for krav mot sameierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## § 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Sameiet har vedlikeholdsansvar for de deler av bygningsmassen som må anses som felles (herunder også utvendig, med unntak av for eksempel gulv på balkonger og/eller terrasser) samt for fellesområder/uteområder.

## § 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## § 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## § 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere eller færre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år om gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## § 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller eventuelt forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når alle medlemmene er til stede. Vedtak treffes med fullt flertall. Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinært sameiermøte kan - om det er nødvendig - innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med fullt flertall, kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## § 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 10 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever også tilslutning fra samtlige sameiere.

## § 13 OM SAMEIERMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og eventuell forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Valgt revisor og ett ekstra hus-

standsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på sameiermøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 14 REVISJON OG REGNSKAP

Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

## § 15 MISLIGHOLD

Hvis en sameier - til tross for advarsel - vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 16 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27.

## § 17 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan kun besluttet med tilslutning fra minst tre fjerdedeler av sameierne.

## § 18 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om

rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

## NOTATER

[illegible]This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



PROA  
*Eiendomsmegling*

PETTER ANDRE AURE  
EIENDOMSMEGLER MNEF  
TLF: 45 00 70 97  
PAA@PROA.NO

*Et prosjekt i regi av*

 **Fundament Gruppen AS**  
www.fundament-gruppen.no

**Nygård Park**



ET HAV AV MULIGHETER