



**Et prosjekt av:**

Skandia Eiendom AS  
og  
Mariendal Eiendom AS

# **VELKOMMEN TIL VILBERG HAGE**

**Trinn 2**









# UTBYGGERNE

Vilbergskogen AS bygger attraktive boliger som er tilpasset ulike typer mennesker. Felles for boligene er høy kvalitet, effektive og smarte planløsninger til riktig pris. Eierne av Vilbergskogen AS har allsidig og lang erfaring innen utvikling av boliger i alle størrelser fra rekkehus til store boligkomplekser. I tillegg har selskapet lang erfaring inne forvaltning av store eiendomsporteføljer.

# INNHold

## 1. OMRÅDET

Hva har Eidsvoll å by på — 13

Et godt sted å bo — 17

Friluftsliv og idrett — 21

## 2. PROSJEKTET

Leilighetene i skogen — 29

Det gode liv — 34

Hvorfor kjøpe helt ny bolig — 37

Leilighetene — 39

Arkitektens ord — 41

Utomhusplan — 43

## 3. PLANTEGNINGER

Etasjeplaner — 47

Plantegninger — 51

## 4. VIKTIGE OPPLYSNINGER

Leveransebeskrivelse — 83

Salgsoppgave — 87

Kontakt megler — 95







KAPITTEL 1  
**OMRÅDET**





# HVA HAR EIDSVOLL Å BY PÅ?

Eidsvoll er i rask utvikling og er et sted det stadig blir mer populært å bo. Her bor du behagelig tilbaketrukket samtidig som Oslo kun er 35 minutter unna med tog.

Vilberg Hage er et attraktivt boligprosjekt beliggende på Kastellåsen rett utenfor sentrum av Sundet i Eidsvoll. Herfra er det kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Vilberggarasjen som ligger ca. 400 meter fra Vilberg Hage. Eidsvoll togstasjon ligger kun 1.8 km unna.

Herfra går toget til Oslo S 2 ganger i timen med reisetid på ca. 35 minutter. Stasjonen har også avganger til Gardermoen, Oslo Lufthavn 2 ganger i timen hvor togturen kun tar ca. 10 minutter.

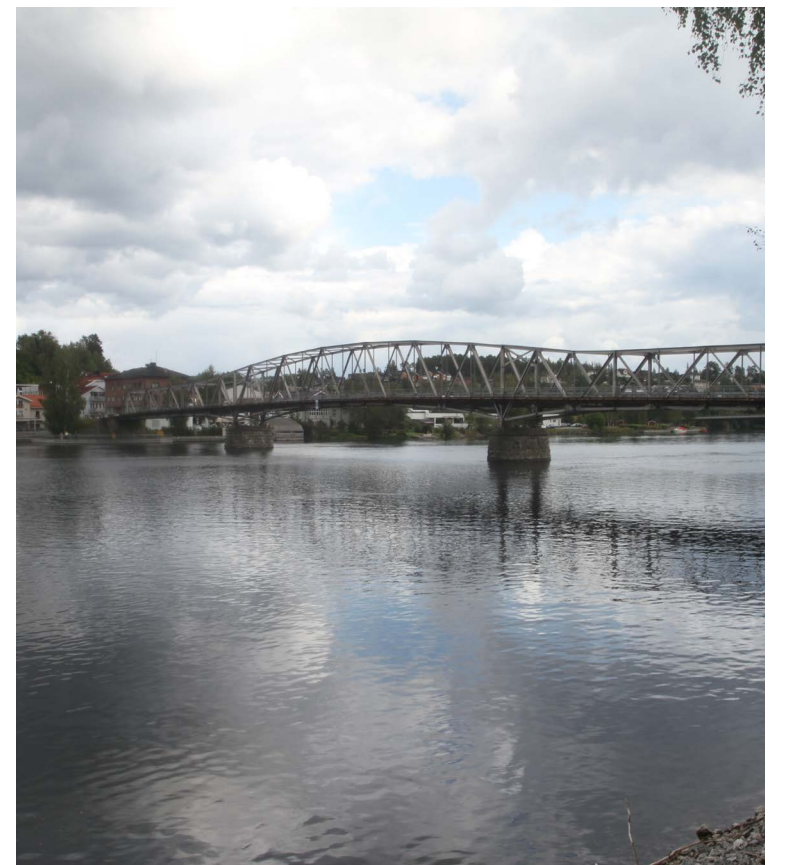
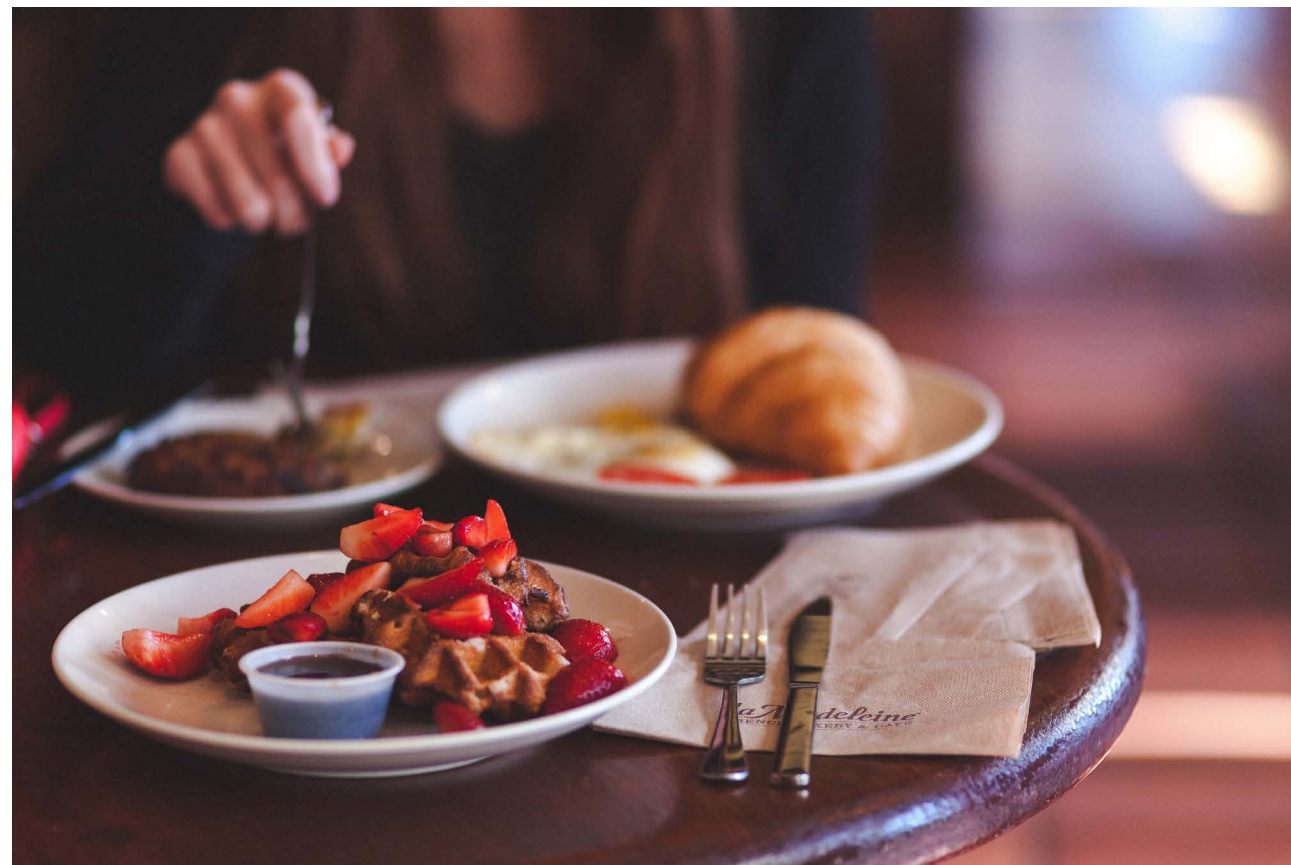
Prosjektet ligger også med nærhet til E6, noe som gjør det lett å komme seg inn til Oslo. Med bil tar det ca. 23 min til Jessheim, 24 min til Oslo lufthavn og 53 min til Oslo S.



35 minutter med  
tog til Oslo









# ET GODT STED Å BO

**Vilberg Hage er et attraktivt boligprosjekt beliggende på Kastellåsen i gangavstand til sentrum av Sundet i Eidsvoll.**

Når du velger bosted er det ingen tvil om at servicetilbudet i området kan gjøre en stor forskjell når hverdagen setter inn i ditt nye hjem.

Nærhet til butikker og tjenester gjør det enklere å takle hverdagens stress og lar deg spare tid på praktiske gjøremål, slik at du kan nyte livet og virkelig slappe av. Det er tross alt det et hjem handler om!

Vilberg Hage tilbyr alt dette, samtidig som vakre og fredelige omgivelser gir deg nærhet til natur og trygge omgivelser.

I Vilberg Hage er bebyggelsen knyttet sammen av et bilfritt fellesareale der naturlig terrengformasjoner og grøntareale skaper gode lekemuligheter og enkel fremkommelighet. Det har blitt lagt stor vekt på at alle deler av området skal henge sammen, samtidig som naturens egne elementer skaper et trivelig og dekorativt fellesområde for alle.

Dagligvarehandelen unnagjør du i en fei på Coop Prix Eidsvoll eller Kiwi Eidsvoll, som ligger i kort avstand. Sundet tilbyr også et godt utvalg av butikker, kafeer og restauranter.

Med et trygt og koselig sentrum er alt lagt opp for en hyggelig handleopplevelse, og du finner alt fra apotek, blomsterbutikk og vinmonopol til flere klesbutikker og lekebutikk her. De gode handlemulighetene gjør at du sparer deg for lange turer til kjøpesentre i det daglige.

På Vilberg Hage vil det bli lagt til rette for det gode liv med gangavstand til det meste, men ønsker du et større servicetilbud er det likevel kort vei til AMFI Eidsvoll på Råholt. Her finner du et moderne kjøpesenter med over 50 butikker og serveringssteder. Veien er også kort til Jessheim, som kan by på alt du forventer fra en by – bare 25 minutter unna.

Elsker du trening og aktivitet vil du også bli glad for Sundets hele tre treningssentre, slik at du kan holde deg i god form hele året.

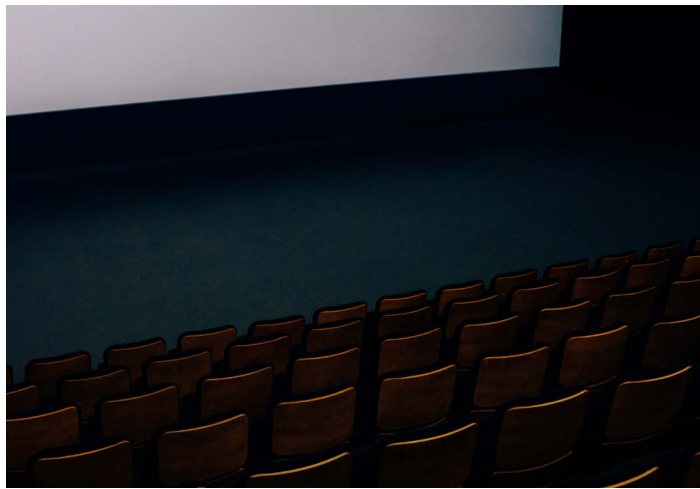
Når tiden kommer til å innrede og tilpasse ditt nye hjem i Vilberg Hage er turen også kort til alt du trenger. Rundt 4 kilometer fra Vilberg Hage finner du den nye handelparken på Myhrer, der utvalget for hus og hjem er stort. Her finner du alt du trenger innen interiør, møbler og hageutstyr.

I området finner du både Bohus, Rusta, Byggmax, Jem & Fix, Jysk og Thansen.

Ingenting er som følelsen av å flytte inn i sin egen, splitter nye bolig. Ingen skjeve gulv, spikerhull i veggene eller skjulte problemer som krever dyrt vedlikehold; bare nye, velduftende materialer.







# KULTUR FOR KULTUR

Panorama ligger midt i Eidsvoll sentrum. Her finnes den lokale kinosalen som også benyttes til konserter, forestillinger og foredrag. I samme bygget finner du Eidsvoll hovedbibliotek som strekker seg over tre etasjer og har bøker, lydbøker, film og musikk for enhver smak. Videre har du Kafé Henrik som har kafédrift på dagtid og mindre arrangement på helger og kvelder.

Eidsvoll bygdetun ligger ca. 6 km unna og byr på en rekke historiske opplevelser, friluftscene, dansegulv og grillmuligheter, i tillegg til seter med landhandel.

17. mai ved Eidsvollsbygningen er en tradisjon for mange som bor i området. Eidsvollsbygningen byr på er rekke opplevelser og aktiviteter for små og store på nasjonaldagen! Barna fra skolene i området samles og går sammen i 17-mai barnetog inn til Eidsvollsbygningen.



# FRILUFTSLIV OG IDRETT

Vilberg Hage har nærhet til mange flotte tur- og friluftsområder, både sommer og vinter. Eidsvolls høyeste topp heter Mistberget (663 moh) og er et populært turmål. På toppen får du fantastisk utsikt fra utsiktstårnet. Hasleråsen ligger delvis i Eidsvoll og delvis i Ullensaker. Dette er et utgangspunkt for en rekke turmuligheter. På toppen av Hasleråsen er det også bygget utsiktstårn. I Eidsvoll finner man også skiløyper både i skogen og i nærheten av boligområder. Bokkedalen er også et populært område å gå til med utgangspunkt fra Styri.

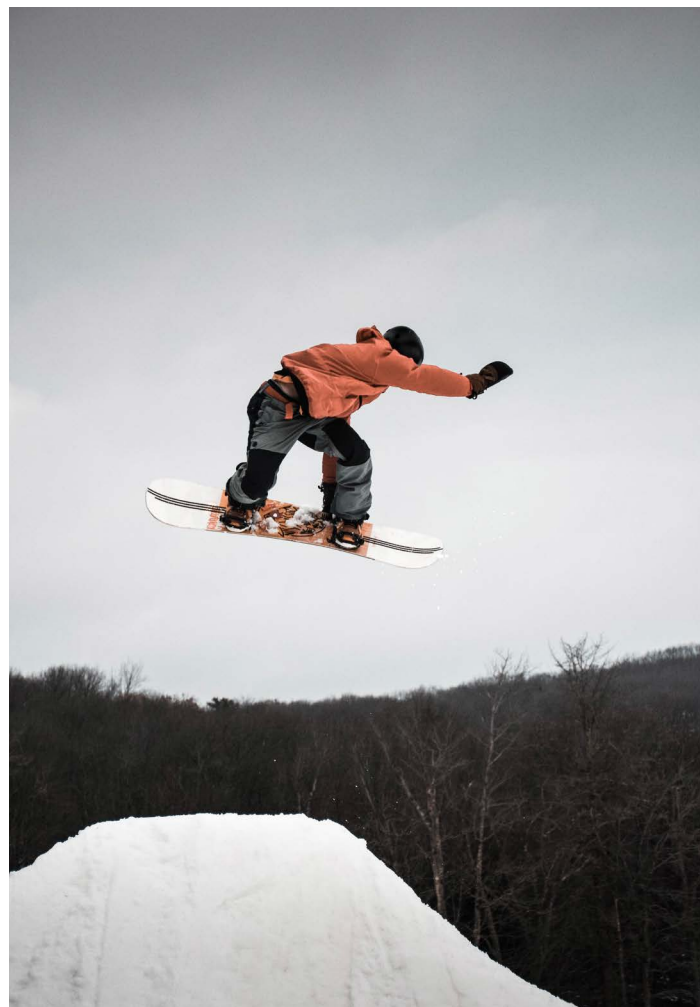
Fløyta badeplass er et yndet sted på varme sommerdager. Den lille badeplassen inne i skogholtet på vei mot Gullverket er en liten, rolig skogsdyll. Fløyta er et perfekt sted for å puste ut, kikke på vannliljer, samt hoppe fra svaberg. Med bil bruker man ca. 20 min. Videre har du også Søndre Holsjøen som også ligger i Gullverket og er et vann med gode muligheter for både fiske og bading.

I vest har Hurdalssjøen flere badeplasser, samt egen småbåthavn med båtslipp, noe som fører til et yrende båt- og badeliv om sommeren.

Om vinteren har Råholt bad et godt og variert tilbud til alt fra mosjonister til barnefamilier.

Hurdal alpinanlegg ligger kun 30 minutters kjøring fra Vilberg Hage. Anlegget har 11 nedfarer fordelt på 3 heiser, samt egne barnebakker og akebakke.

Det er også kort vei til Eidsvoll Turns idrettsanlegg som har fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren. Her har man lag i alle aldre og tilholdsstedet for klubben er på Myhrer og ved Eidsvollhallen.









KAPITTEL 2

# PROSJEKTET









# LEILIGHETENE I SKOGEN

**Vilberg Hage boligfelt er beliggende på Kastellåsen rett utenfor sentrum av Sundet i Eidsvoll. Området har nærhet til skoler, barnehager, direkte tog til Oslo og Gardermoen, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.**

Bygget skal bygges innerst i et nytt boligfeltet på Vilberg. På vest- og nordsiden av boligfeltet er det tett skog som gjør at feltet blir liggende lunt i le for vinden. Skogen er også et velegnet lekeområde for barn. Byggene er sydvendt og har svært gode solforhold hele dagen.

Prosjektet består av 3 bygg med 5 og 6 etasjer (5 etasjer i bygg A og 6 etasjer i bygg B og C) samt garasjeanlegg i kjeller. Til sammen skal det bygges 80 leiligheter i forskjellige størrelser og varianter. Bygg A med 26 leiligheter, bygg B og C med 27 leiligheter. Byggingen vil skje i 3 byggetrinn.

Salgstrinn 2 (Bygg B) består av 27 moderne leiligheter med store sydvendte balkonger, heis til alle etasjeplan og god bodplass. Det vil være et bredt spekter av leilighetstyper fra 2-roms på 42 kvm til 3-roms på 98 kvm.

Leilighetene vil få en meget god utførelse og standard med blant annet vannbåren gulvvarme, stilren kjøkkenløsning i hvit utførelse. Badet og del av gang med moderne flisvalg. 3-stavs hvitlaseret eikeparkett på gulv. Store vindusflater som gir mye lys. Det blir lister rundt vinduer og listefritt i overgangen mellom vegger og himling. Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 17.

På Vilberg Hage vil det bli lagt til rette for det gode liv med gangavstand til det meste!

Mellom bebyggelsen vil det bli anlagt friareal med stier og lekeplasser. Det vil også bli anlagt stier på tvers av boligfeltet som gjør det enklere å krysse feltet uten å måtte gå den lange veien rundt.











# DET GODE

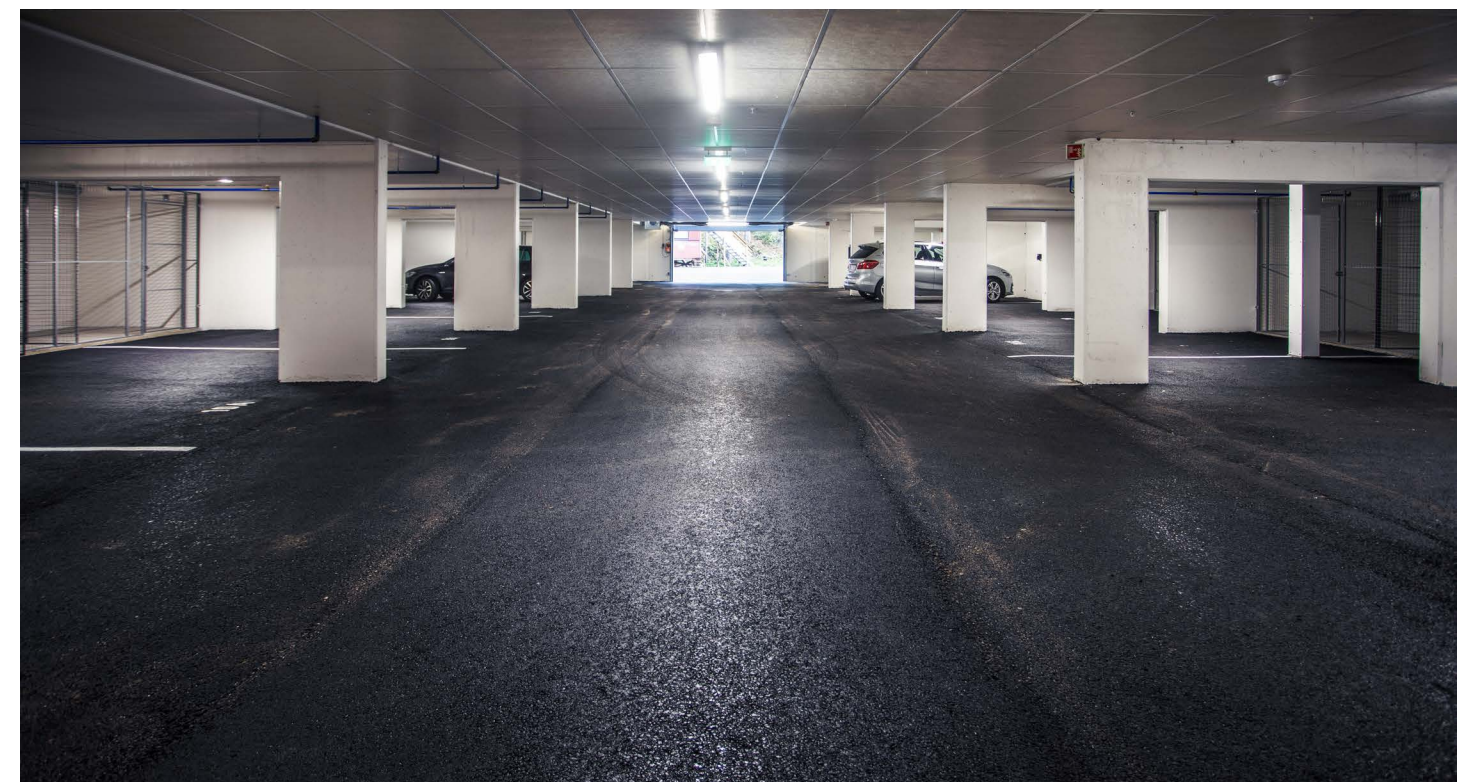
## LIV

**Vilberg Hage byr på fasiliteter som skal gjøre livet enklere for beboerne. Det vil være enkel adkomst med heis direkte fra felles parkeringsanlegg under byggene. Leilighetene vil få vannbåren gulvvarme.**

Vi har valgt å bruke vannbåren varme på stue, kjøkken og entre til oppvarming av leilighetene. Sammenlignet med elektriske ovner er vannbåren varme mye bedre for innneklimaet ifølge Norges Astma og Allergiforbund. Det er også ofte en mer miljøvennlig og fleksibel måte å varme opp på enn for eksempel fyring med ved eller olje.

Når du varmer opp med vannbåren varme blir resultatet en lun og komfortabel varme som fører til bedre bo komfort. Med et varmt gulv vil et rom faktisk ofte føles varmere enn et rom med et kaldt gulv som har høyere romtemperatur. Barn tilbringer ofte mye tid på gulvet, og oppvarmede gulv er selvfølgelig mye mer behagelige for barn å leke på.

Det følger ikke med garasje plass i felles oppvarmet garasjeanlegg, men dette kan kjøpes. For de som kjører EL-bil så legges det til rette for at man kan bestille lading fra parkeringsplassen i kjeller. Strømforbruket avregnes sammen med strømregningen for leiligheten. I tillegg blir det god plass til sykkelparkering.









# HVORFOR KJØPE HELT NY BOLIG

Følelsen av å flytte inn i sin egen, splitter nye bolig er rett og slett fantastisk. Ingen skavanker, skjeve gulv eller spikerhull i veggene til å forstyrre idyllen, bare nye, velduftende materialer.

**Lave kjøpsomkostninger** — Når du kjøper en brukt selveierbolig, må du betale dokumentavgift på 2,5 % til staten som beregnes av hele kjøpesummen. Kjøper du derimot en helt ny selveierbolig, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien, og ikke av hele kjøpesummen. Med andre ord får du vesentlig lavere kjøpsomkostninger ved å kjøpe ny/prosjektert selveierbolig.

**Lovfestet garanti** — Du har en lovfestet garanti på 5 år når du kjøper ny bolig (bustadoppføringslova § 12) og dermed et mye sterkere rettsvern enn om du kjøper brukt bolig.

**Høyere teknisk standard** — Din nye bolig i Vilberg Hage gir deg også høyere teknisk standard enn en brukt bolig, for eksempel i form av bedre isolering, balansert ventilasjon, flere el-uttak, moderne brannsikringstiltak m.m.

**Lite vedlikehold** — Alle boliger og bygg trenger vedlikehold, men ved kjøp av ny bolig i Vilberg Hage vil det ikke være behov for oppussing eller ekstrainsats i mange år fremover. Dette sparer du penger og verdifull tid på.

**Du får den som du vil** — Når du kjøper ny bolig av oss, får du samtidig mulighet til å tilpasse den til din smak med tanke på innredning og materialvalg. Gjennom god planlegging får du en bolig som passer perfekt for deg.

**Fast pris** — Ved kjøp av leilighet i Vilberg Hage er det ingen stressende budrunder da leilighetene selges til fast pris. Kjøper du derimot en brukt bolig, er det ikke bare budrunder, du kan heller aldri være helt sikker på den totale kostnaden til oppussing og teknisk oppgradering.

**Venner for livet** — Du flytter inn i et nyetablert boligsameie samtidig med alle dine fremtidige naboer. Det er mye enklere å knytte bånd og stifte vennskap når alle starter på likt, kontra det å flytte inn i et etablert boligsameie hvor det meste allerede er «satt».





# LEILIGHETENE

Vilberg Hage har en sentral, men likevel tilbaketrukket beliggenhet sør/øst for sentrum og togstasjonen. Eiendommen har gode sol- og lysforhold, både på utvendige fellesarealer og på alle private terrasser og balkonger. Målet har hele tiden vært å skape boliger det er hyggelig både å komme hjem og på besøk til.

**Det er det indre som teller** — Det er ikke bare arkitektur, fasader og fellesarealer vi har brukt tid og ressurser på. Mennesker oppholder seg en stor del av tiden innendørs, og derfor har vi lagt minst like mye energi i å finne interiør og materialer som gir god bokvalitet.

**Kjøkken** — Standard kjøkkeninnredning er i hvit utførelse type Sigdal, modell Uno eller tilsvarende. Lengden på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetens salgstegning. Benkeplaten leveres i laminat utførelse med rett forkant og innfelt kum.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet og kan avvike fra hva som vises på salgstegningen/kontraktstegningen. Gjeldende detaljert kjøkkentegning vil utleveres til kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når kjøkkenleverandør er valgt.

**Baderom** — Bad leveres med fliser på vegger og gulv. Baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensørkrommel) leveres i henhold til romskjema (se vedlegg) og tegning. Det leveres innfelte LED-downlights i himling.

På bad leveres innfellbare dusjvegger. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Vegghengt toalett. Hvit servant med underskap, ett-greps blandebatteri og speil. Bredden på interiøret avhenger av type bad.

På et eventuelt bad nr. 2 leveres samme standard som hovedbad, med unntak av opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Separat WC leveres med vegghengt toalett og servant med underskap.

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom.

**Vegger** - Innvendige vegger i tørre rom leveres med malte gipsplater montert på bindingsverk. Innvendig vegger i våtrom leveres med våtromsplater. Våtromsvegger vil bli levert med liggende 30 x 60 cm fliser og glatt utførelse. De indre hjørnene tettes med silikon.

**Gulv og oppvarming** - Alle rom, med unntak av WC/vask og bad leveres med 3-stavs hvitlasert eikeparkett som standard.

På baderom leveres 30 x 30 cm flis på gulv og i nedsenket sone i dusj leveres tilsvarende flis i mosaikkformat 5 x 5 cm.

Det blir vannbåren oppvarming. Denne oppvarmingsformen er valgt da dette er en svært behagelig oppvarming som «bare er der» uten å stjele plass eller legge noen føringer for møbleringen.

**Balkonger og terrasser** - Balkonger/terrasser vil bli levert med gulv i betong med rekkverk i rustfritt stål og glass. Balkong leveres i betong. Svalgang blir levert med gulv i betong og rekkverk i rustfritt stål eller tilsvarende.

Terrasser og balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon.

**Himlinger** - Betonghimlinger leveres i sparklet og malt utførelse, farge hvit. Det må påregnes synlige vfuget i himlingene. Sprang mellom betongelementene i himling kan forekomme. Generell takhøyde i oppholdsrom er opp til ca. 250 cm. Det blir lister rundt vinduer og listefritt i overgangen mellom vegger og himling. Deler av himlingene vil bli nedsenket pga. tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg og ventilasjon. Det må påregnes noen nedføringer og innkassinger i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l. Andre nedføringer grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger/



kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig.

Over kjøkkenskap vil det være en innkassing av ventilasjonskanaler for avtrekksvifte. Sprinkel og øvrig ventilasjon kan også legges over kjøkkenskap.

**Innvendige dører** - Innvendige dører leveres hvite og glatte, med hvite karmner og dørvridere i blank eller børstet utførelse.

**Inngangsdør** - Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt hvit utførelse.

**Vinduer/vindusdører** - Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra leverandør. Vinduer og terrassedører leveres i hvit farge både innvendig og utvendig.

**Listverk** - Boligene blir levert med malte lister til dører og vinduer. Det blir lister rundt vinduer og listefritt i overgangen mellom vegger og himling. Det leveres hvitelaserte gulvlistene uten profil. Listverk er pre-malt på fabrikk og synlige spikerhull vil forekomme.

**Garderobeskap** - Det leveres ikke garderobeskap som standard. Garderobeskap kan bestilles som tilvalg. Inntegnede skap er kun ment for å illustrere avsatt plass for garderobe.

Se leveransebeskrivelse for nærmere informasjon om standarder og tilvalgsprosess.



# ARKITEKTENS ORD

Boligområdet Vilberg Hage ligger i landlige omgivelser på Kastellåsen. Rett øst for, og i gangavstand fra sentrum i Sundet.

Prosjektet deles i to «områder» som har fått navnet Vilbergskogen og Vilberg Hage. Småhusbebyggelsen er plassert i sør og tre leilighetsbygg ligger nord på tomten mot skogkledde naboeiendommer.

Vilberg Hage har to adkomstveier og er gruppert over én felles parkeringskjeller.

Bebyggelsen bindes sammen med bilfritt fellesareal bestående av naturlige terrengformasjoner og delvis opparbeidete grøntareale hvor barna fritt kan løpe mellom utearealer, lekeplasser, skogen og gangsti ned til sentrum, alt henger sammen.

Bygg B er byggetrinn to og den midtre av de tre leilighetsbyggene. Den oppføres med samme materialbruk og arkitektoniske uttrykk for å gi et rolig og helhetlig preg, også i denne delen av området.

Bygg B er basert på ett hovedtrapperom med heis fra parkeringskjeller til toppetasjen. Leilighetene nås fra heis-/trappehus via svalgangløsninger. Leilighetene tilbys i ulike størrelser, og det er lagt stor vekt på rasjonelle og gode planløsninger, samt gode balkongarealer med usjenerte soner.

Plan1 AS









KAPITTEL 3

# TEGNINGER





# ETASJEPLANER

1. ETASJE



2. ETASJE





3. ETASJE



5. ETASJE



4. ETASJE



6. ETASJE



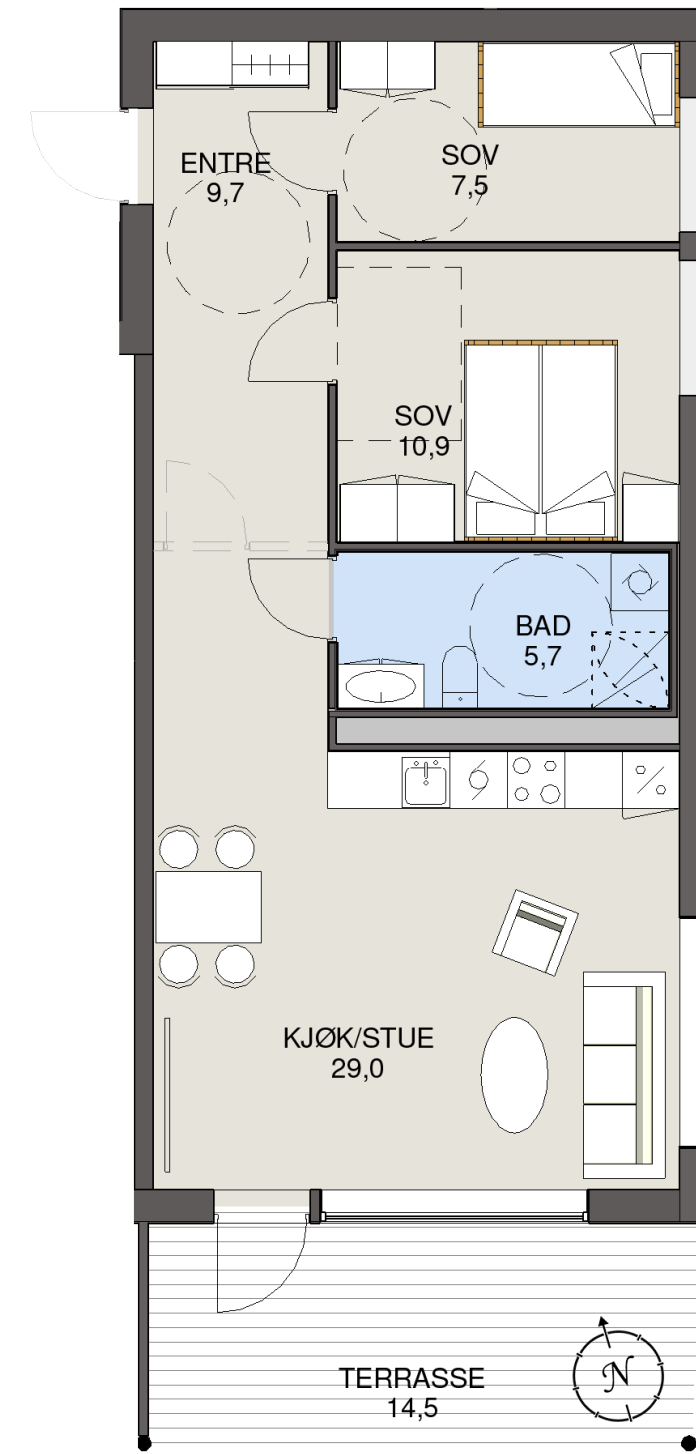
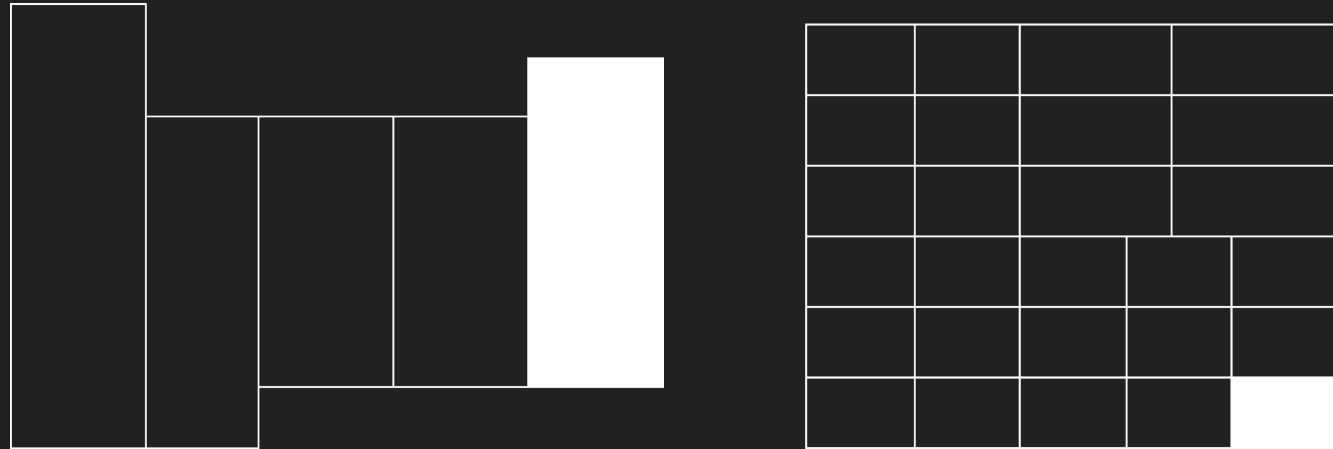


# BYGG B

## B101

Etasje:	1
BRA:	66 m <sup>2</sup>
P-rom:	65 m <sup>2</sup>
Soverom:	2
Balkong:	5 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

Stor og innbyende leilighet med store vindusflater som gir masse lys. To gode soverom og åpen og delikat kjøkkenløsning med god spise plass.



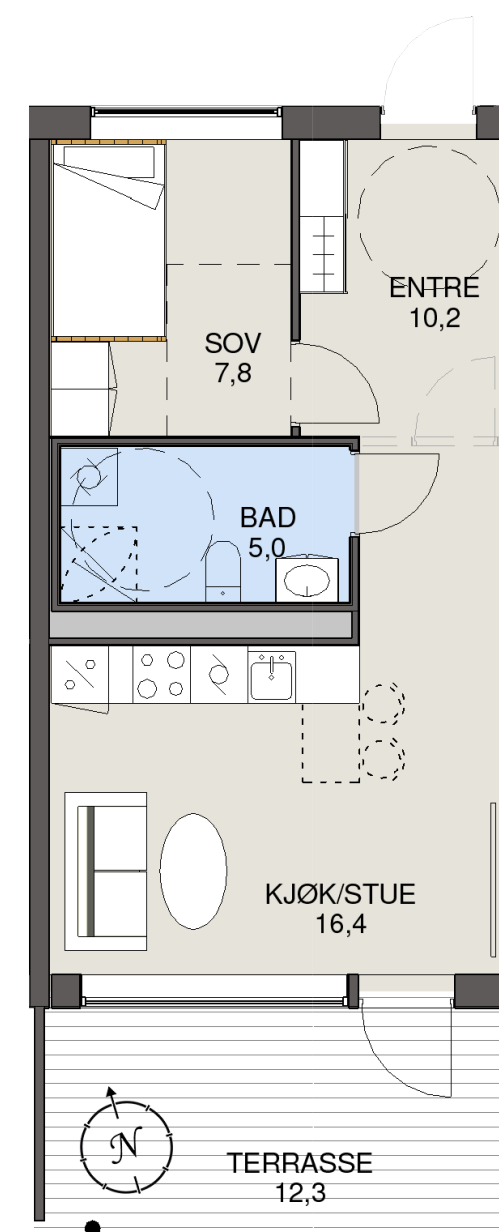
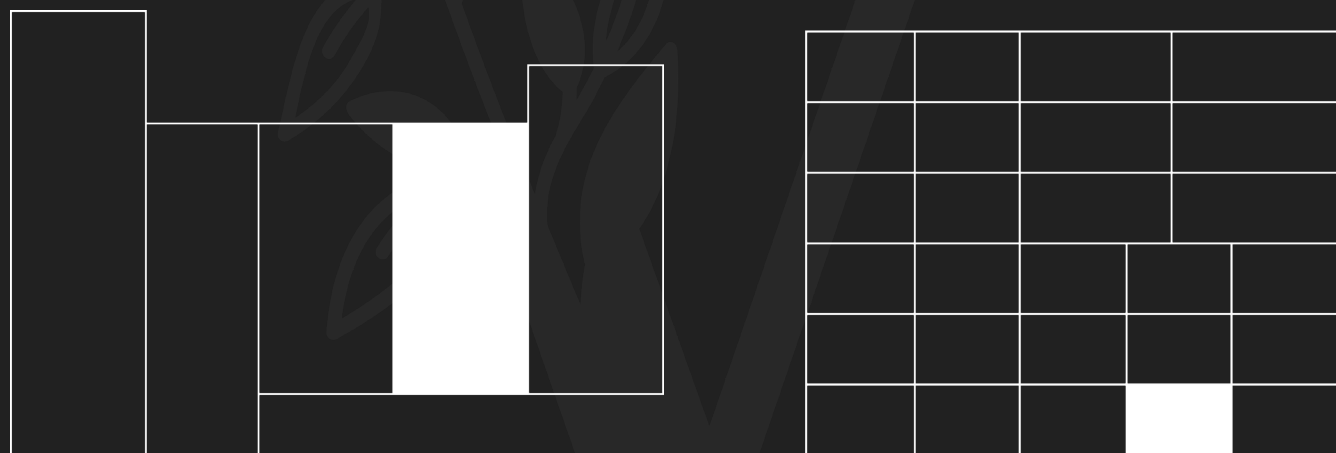


# BYGG B

## B102

Etasje:	1
BRA:	42 m <sup>2</sup>
P-rom:	41 m <sup>2</sup>
Soverom:	1
Balkong:	12,3 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

Attraktiv 2-roms med meget god planløsning. God skapplass i entre. Romslig soverom og balkong på hele 12,3 kvm.



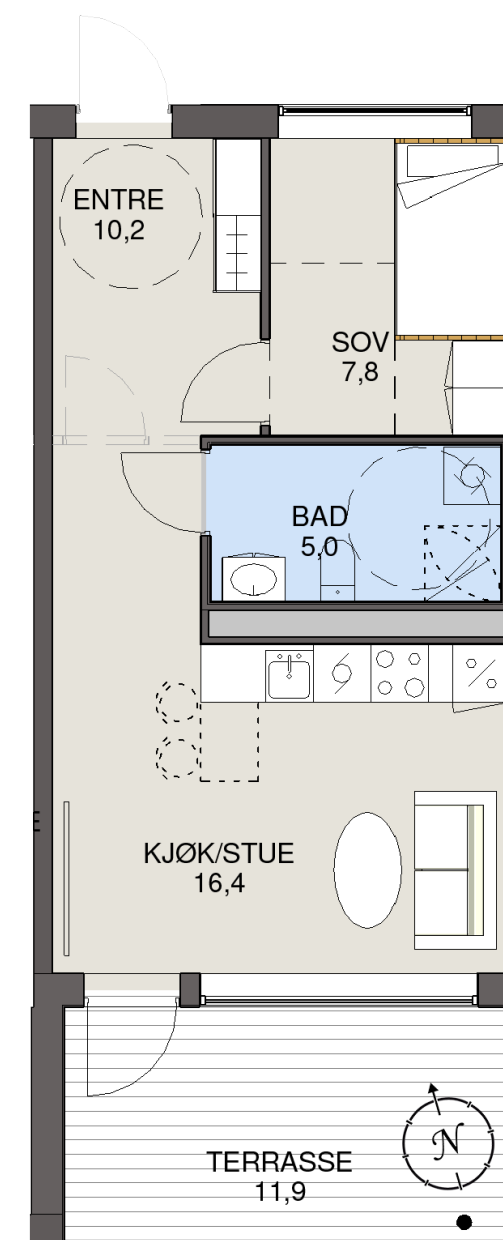
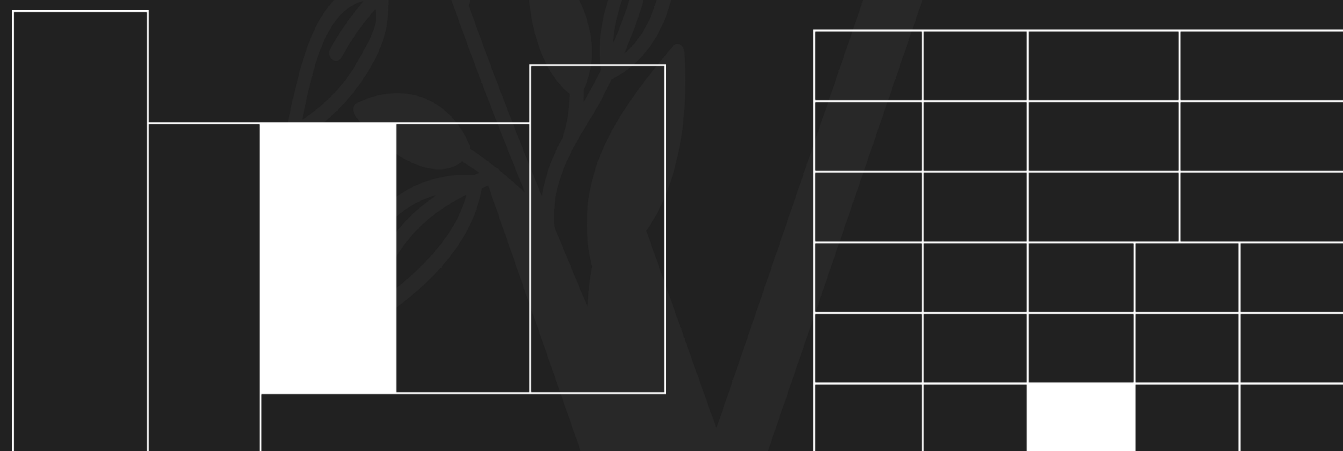


# BYGG B

## B103

Etasje:	1
BRA:	42 m <sup>2</sup>
P-rom:	41 m <sup>2</sup>
Soverom:	1
Balkong:	11,9 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

Effektiv 2-roms med meget god planløsning. God skapplass i entre. Romslig soverom og balkong på hele 11,9 kvm.



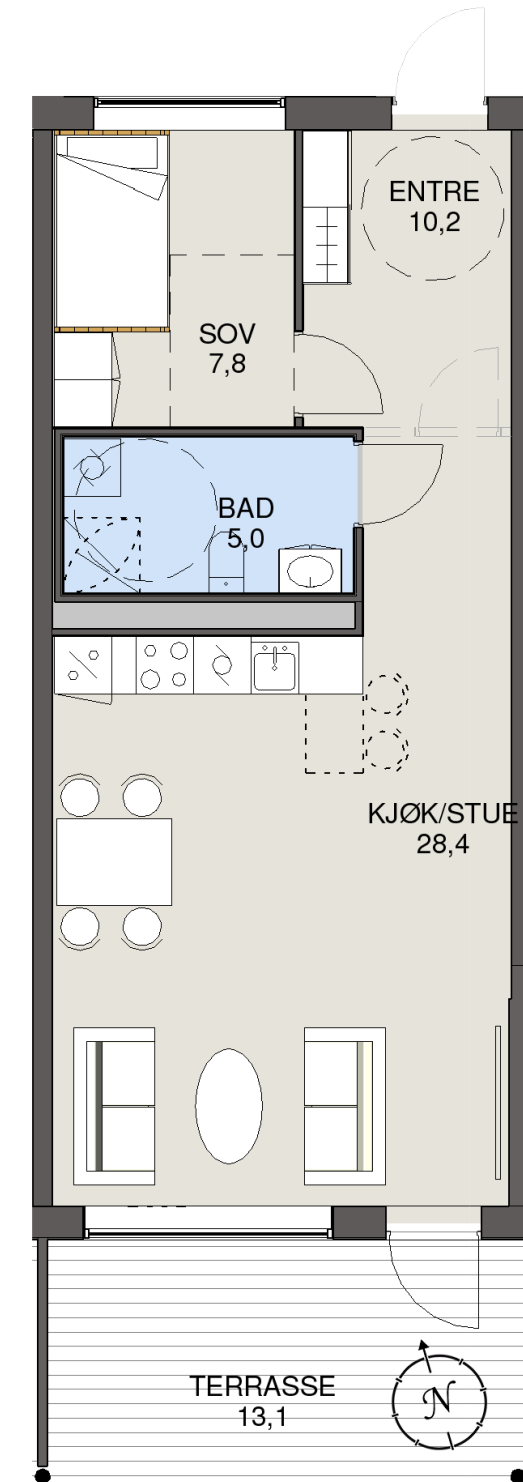
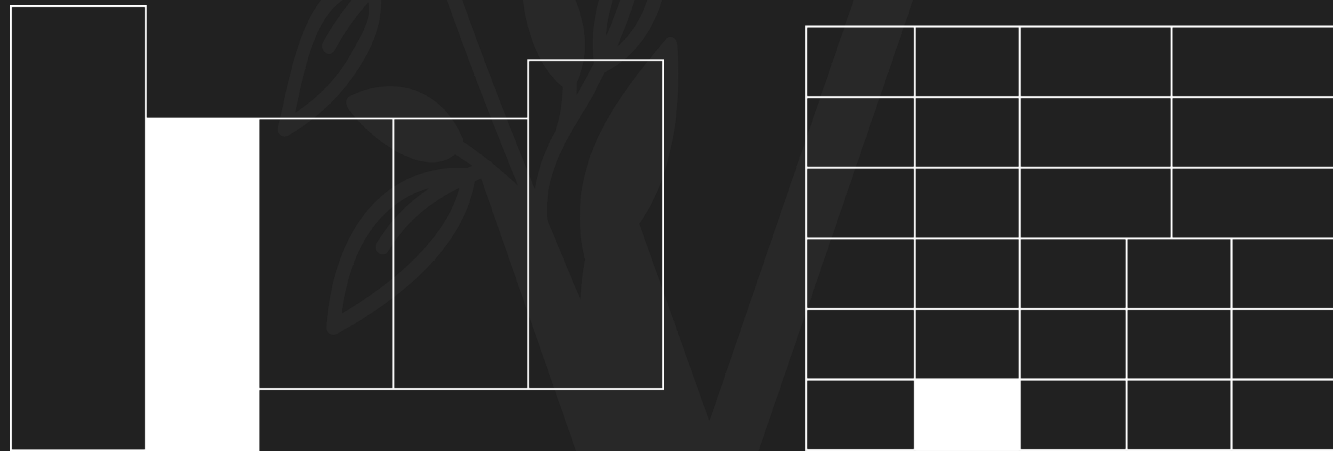


# BYGG B

## B104

Etasje:	1
BRA:	54 m <sup>2</sup>
P-rom:	53 m <sup>2</sup>
Soverom:	1
Balkong:	13,1 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

Stor 2-roms med åpen stue/kjøkkenløsning på hele 28,4 kvm. Terrasse på 13.1 kvm.



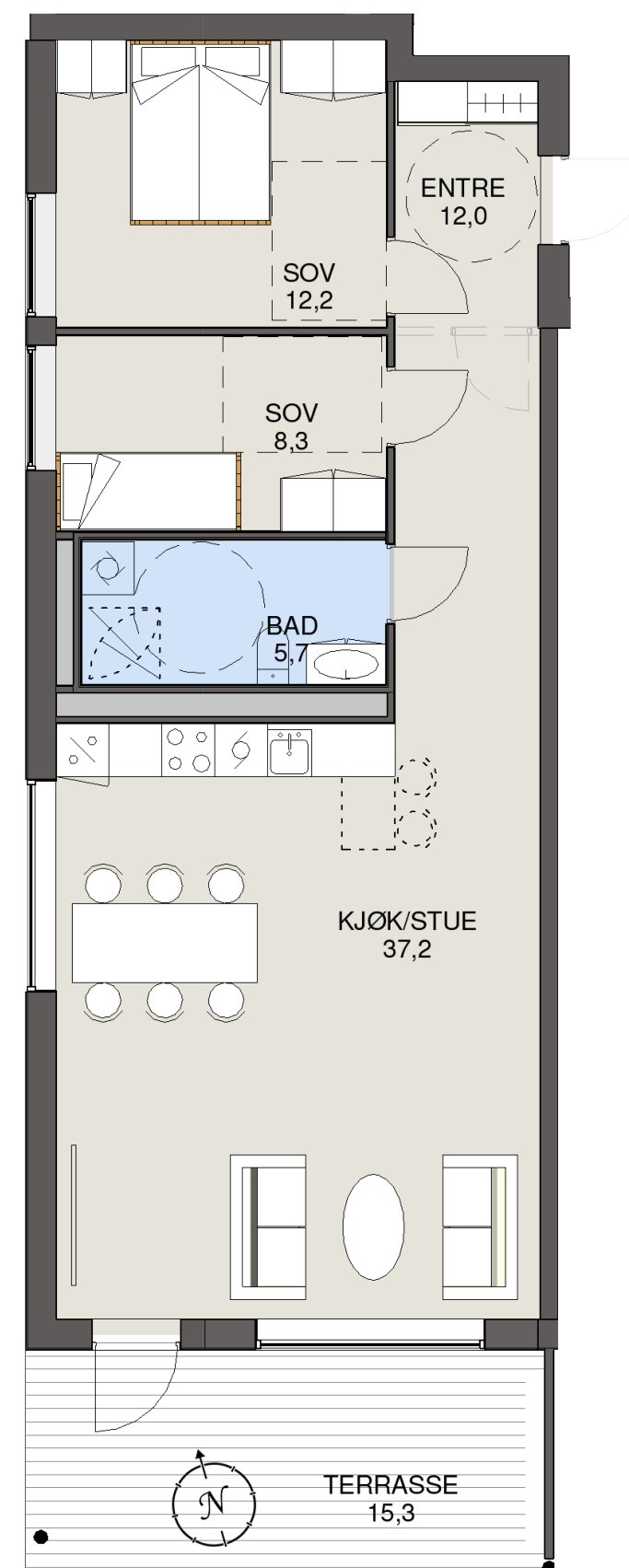
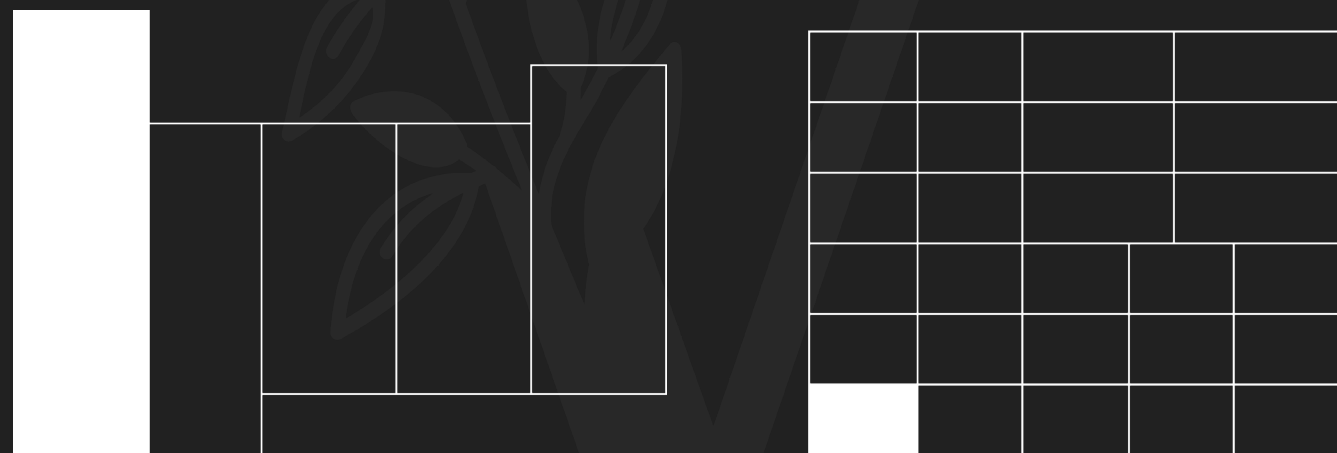


# BYGG B

## B105

Etasje:	1
BRA:	79 m <sup>2</sup>
P-rom:	78 m <sup>2</sup>
Soverom:	2
Balkong:	15,3 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

Romslig og flott 3-roms. God planløsning med stor stue/kjøkkenløsning på 37,2 kvm, balkong på 15 kvm.



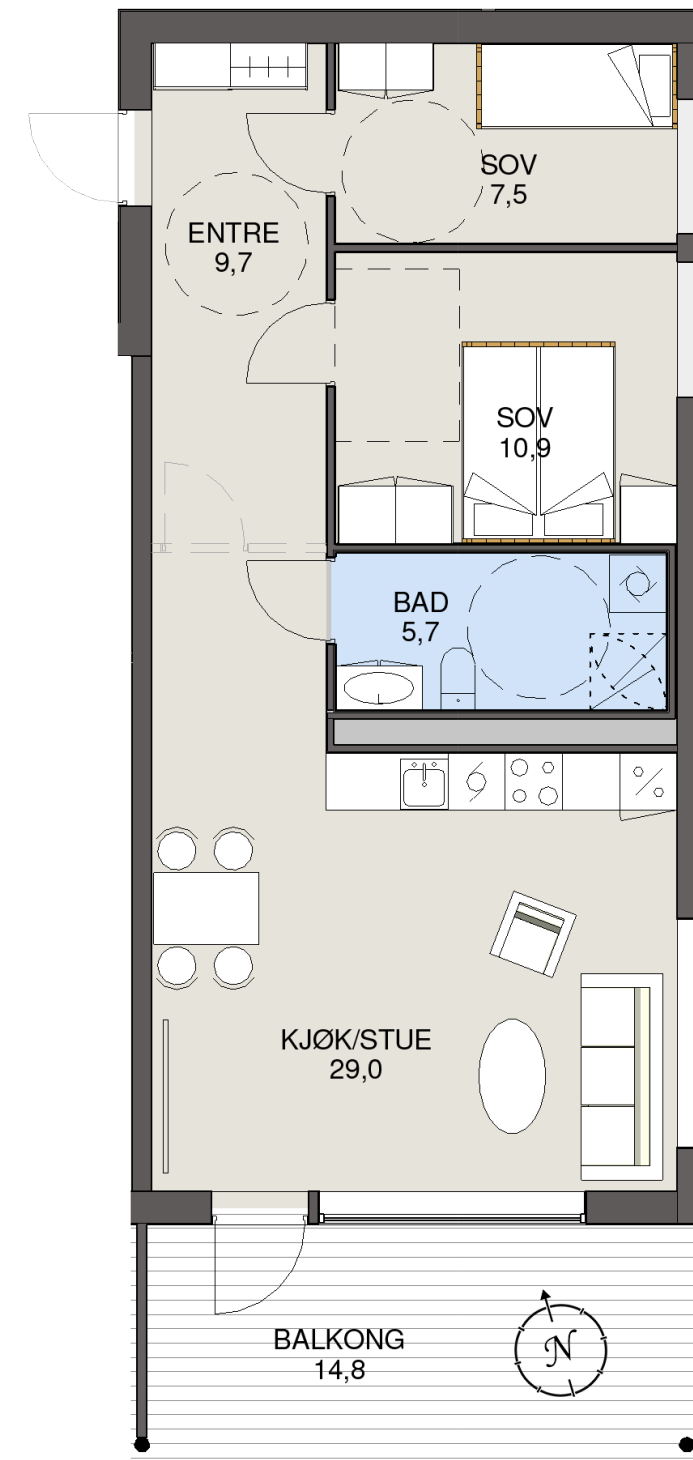
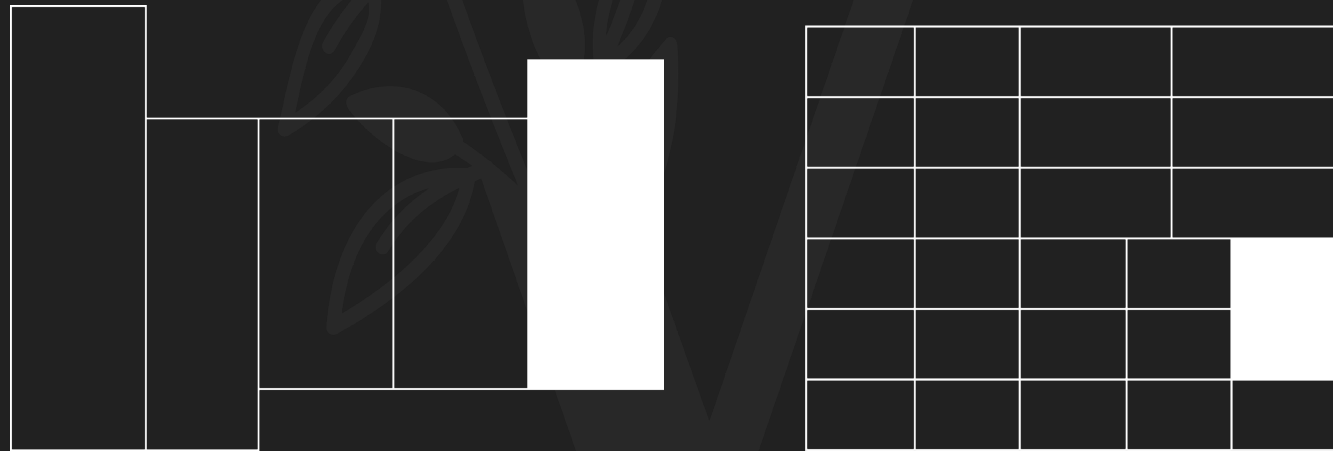


# BYGG B

## B201 og B301

Etasje:	2. og 3.
BRA:	66 m <sup>2</sup>
P-rom:	65 m <sup>2</sup>
Soverom:	2
Balkong:	14,8 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

Attraktiv 3-roms. God planløsning med stor stue/kjøkkenløsning på 29 kvm, balkong på hele 14,8 kvm.



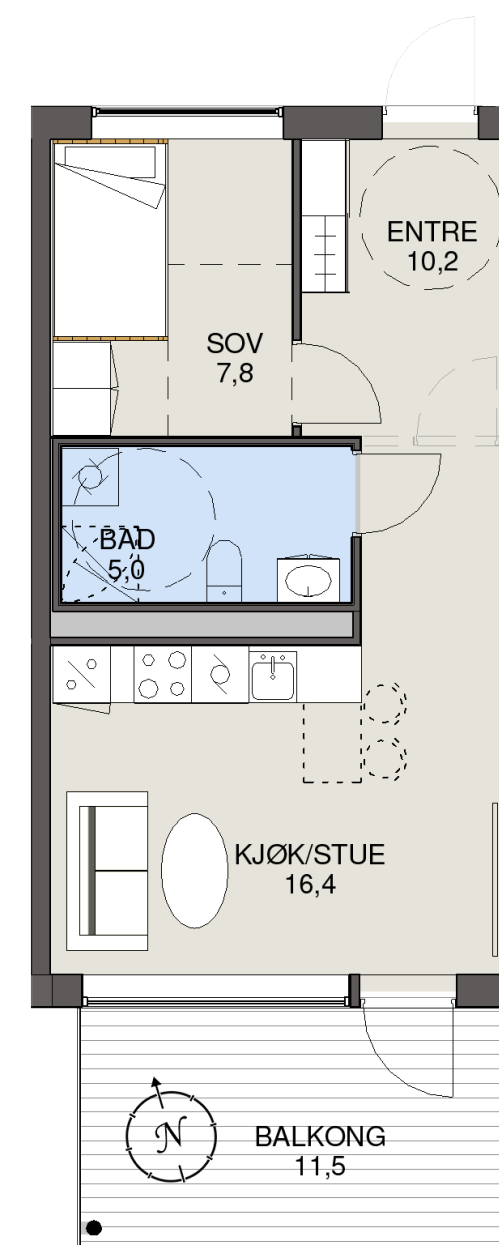
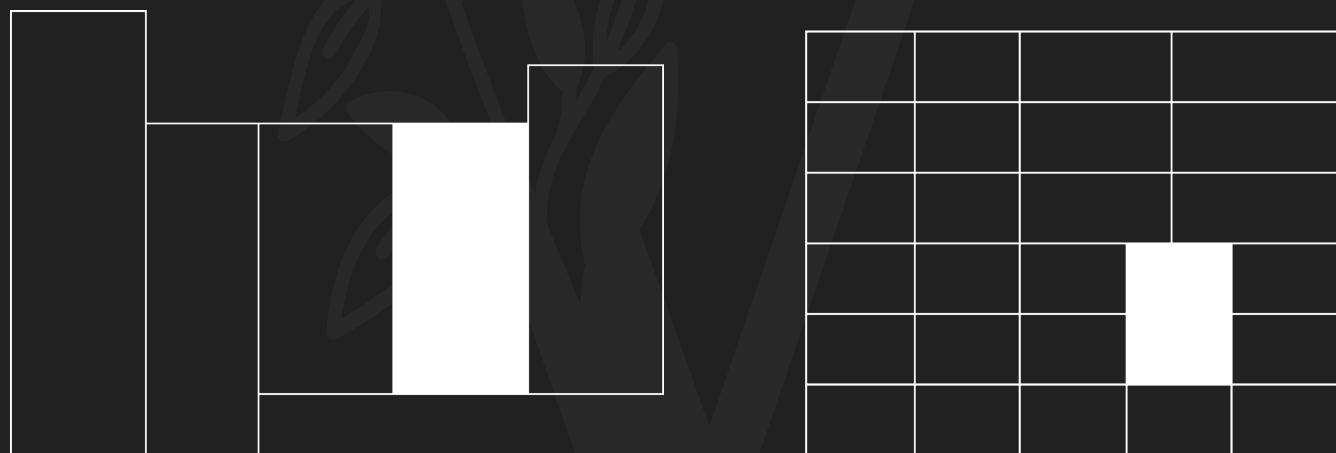


# BYGG B

## B202 og B302

Etasje:	2. og 3.
BRA:	42 m <sup>2</sup>
P-rom:	41 m <sup>2</sup>
Soverom:	1
Balkong:	11,5 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

Smart 2-roms med meget god planløsning. God skaplass i entre. Romslig soverom og balkong.



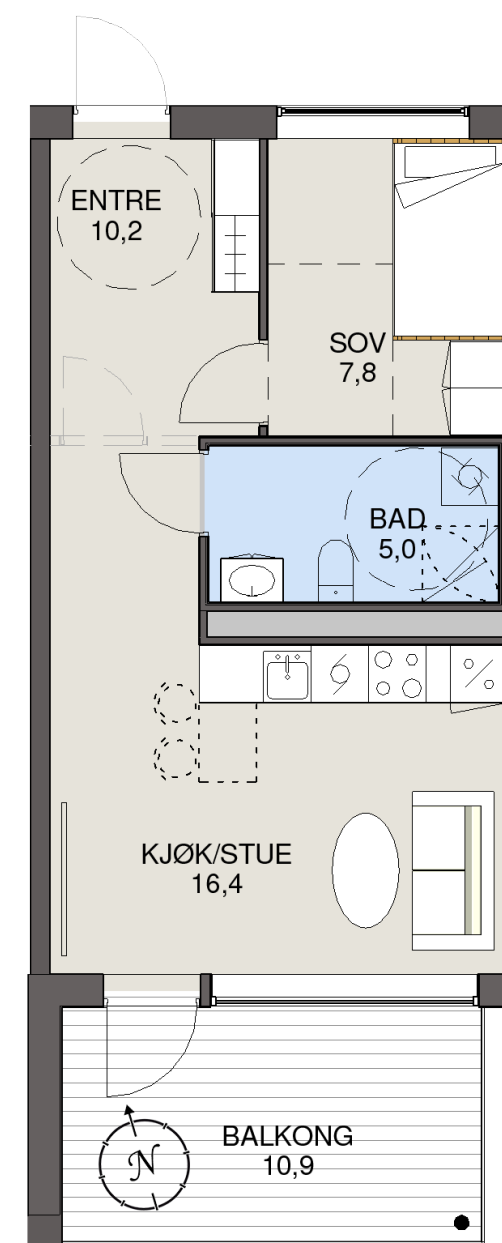
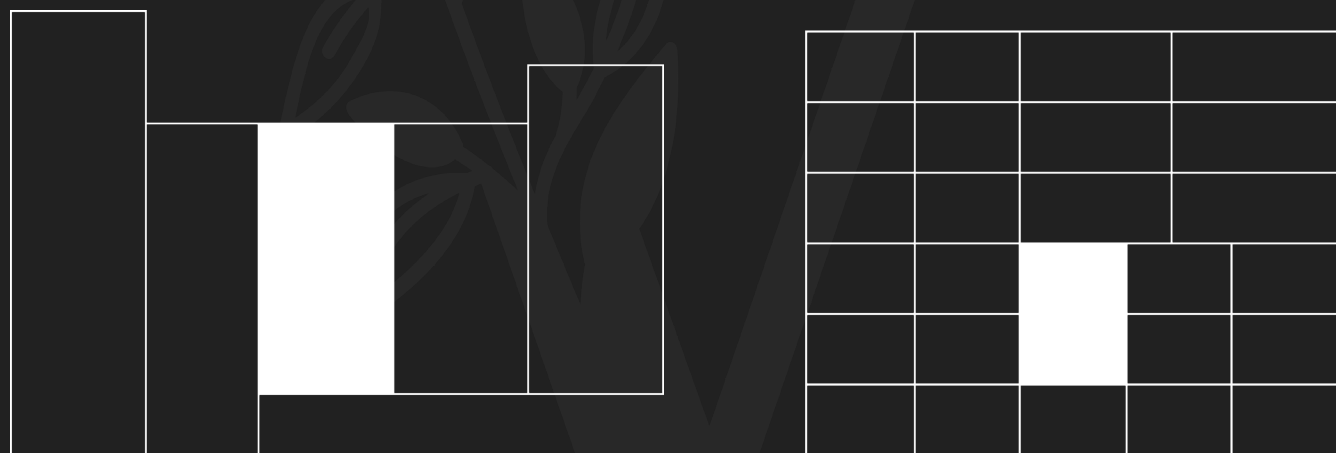


# BYGG B

## B203 og B303

Etasje:	2. og 3.
BRA:	42 m <sup>2</sup>
P-rom:	41 m <sup>2</sup>
Soverom:	1
Balkong:	10,9 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

Effektiv 2-roms med meget god planløsning.  
Romslig soverom og balkong.



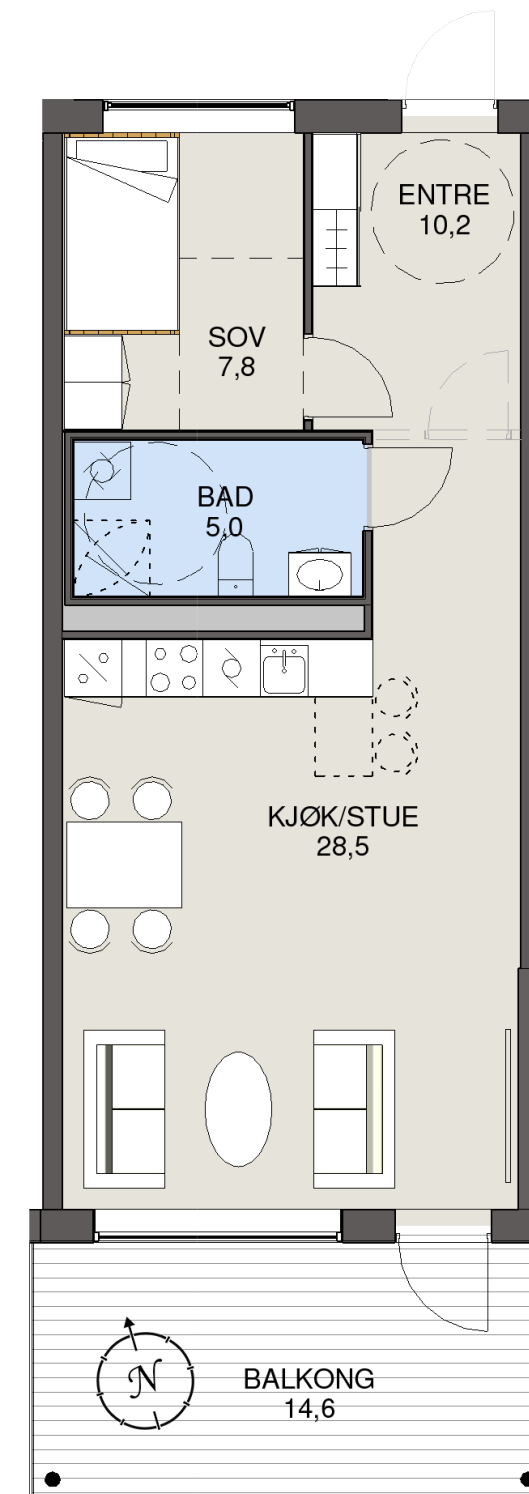
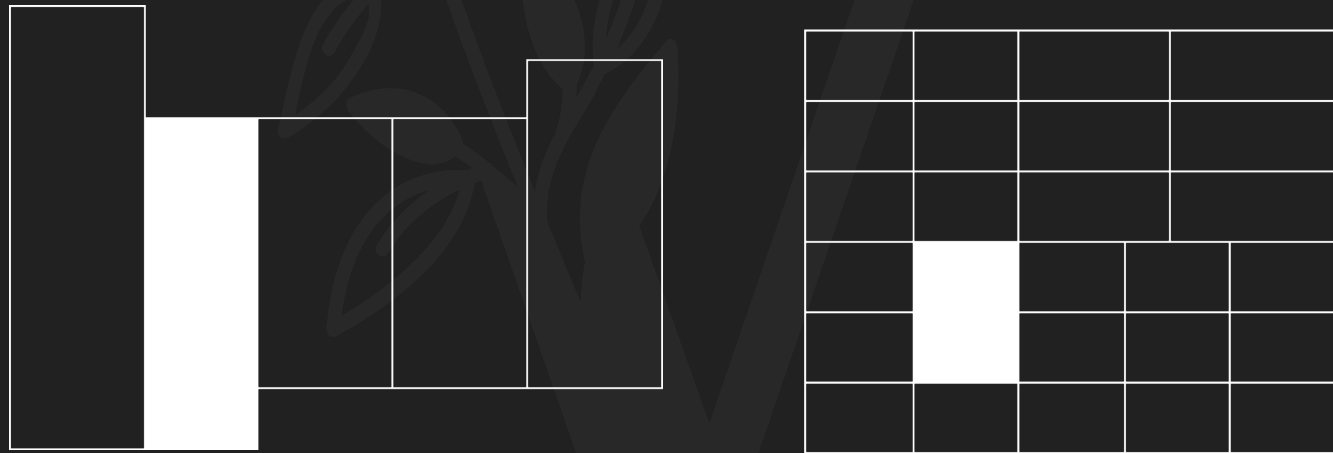


# BYGG B

## B204 og B304

Etasje:	2. og 3.
BRA:	54 m <sup>2</sup>
P-rom:	53 m <sup>2</sup>
Soverom:	1
Balkong:	14,6 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

Stor 2-roms med åpen stue/kjøkkenløsning på 28,5 kvm. Balkong på hele 14.6 kvm.



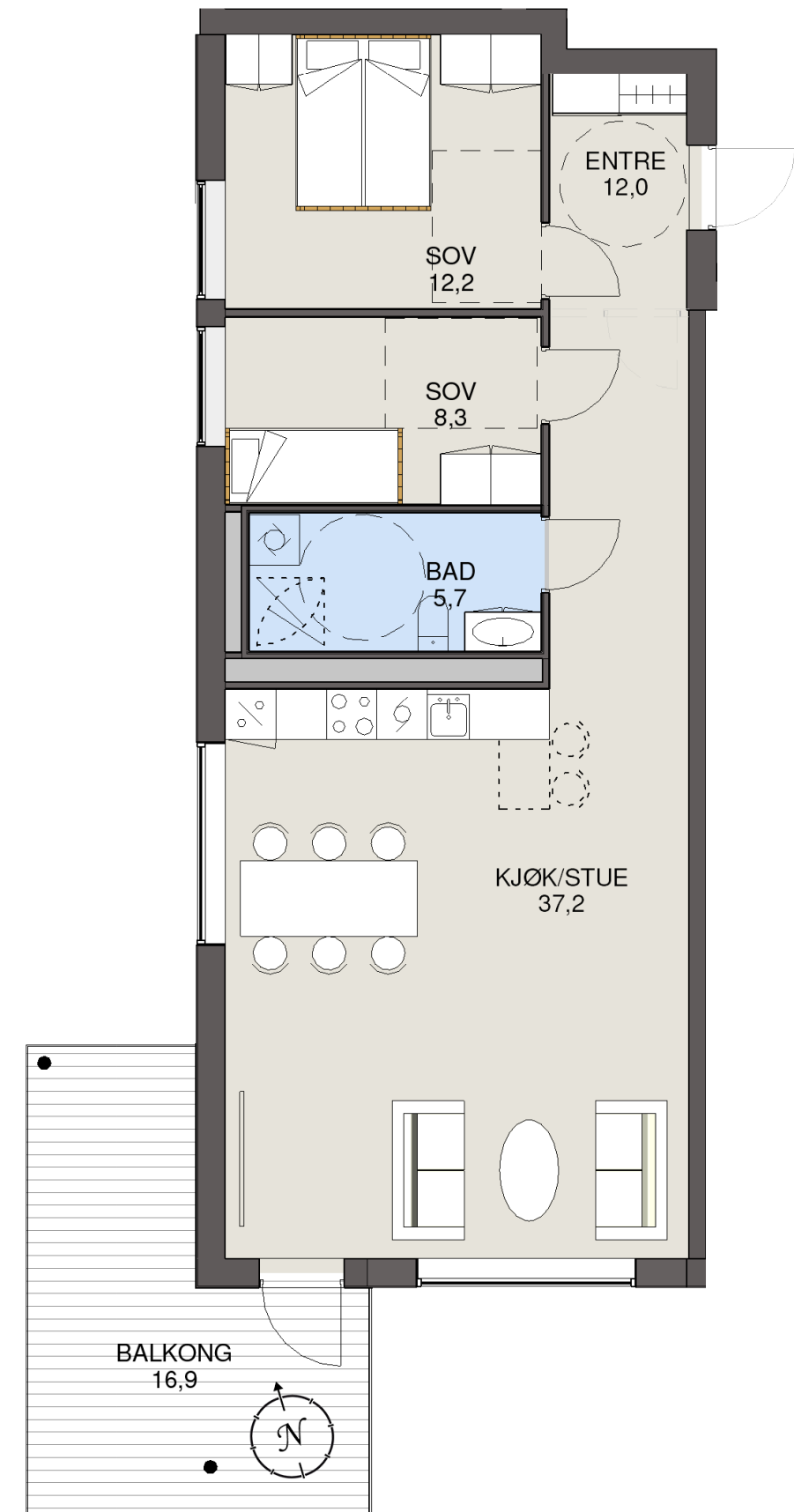
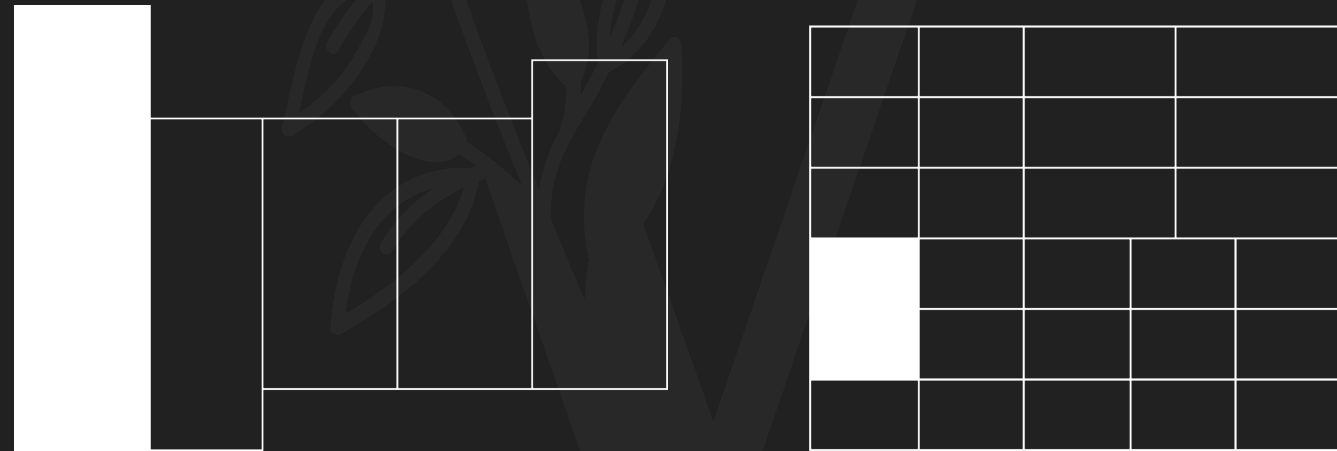


# BYGG B

## B205 og B305

Etasje:	2. og 3.
BRA:	79 m <sup>2</sup>
P-rom:	78 m <sup>2</sup>
Soverom:	2
Balkong:	16,9 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

Lekker 3-roms. Ekstra stor balkong på 16,9 kvm.  
To gode soverom og stor og god stue.



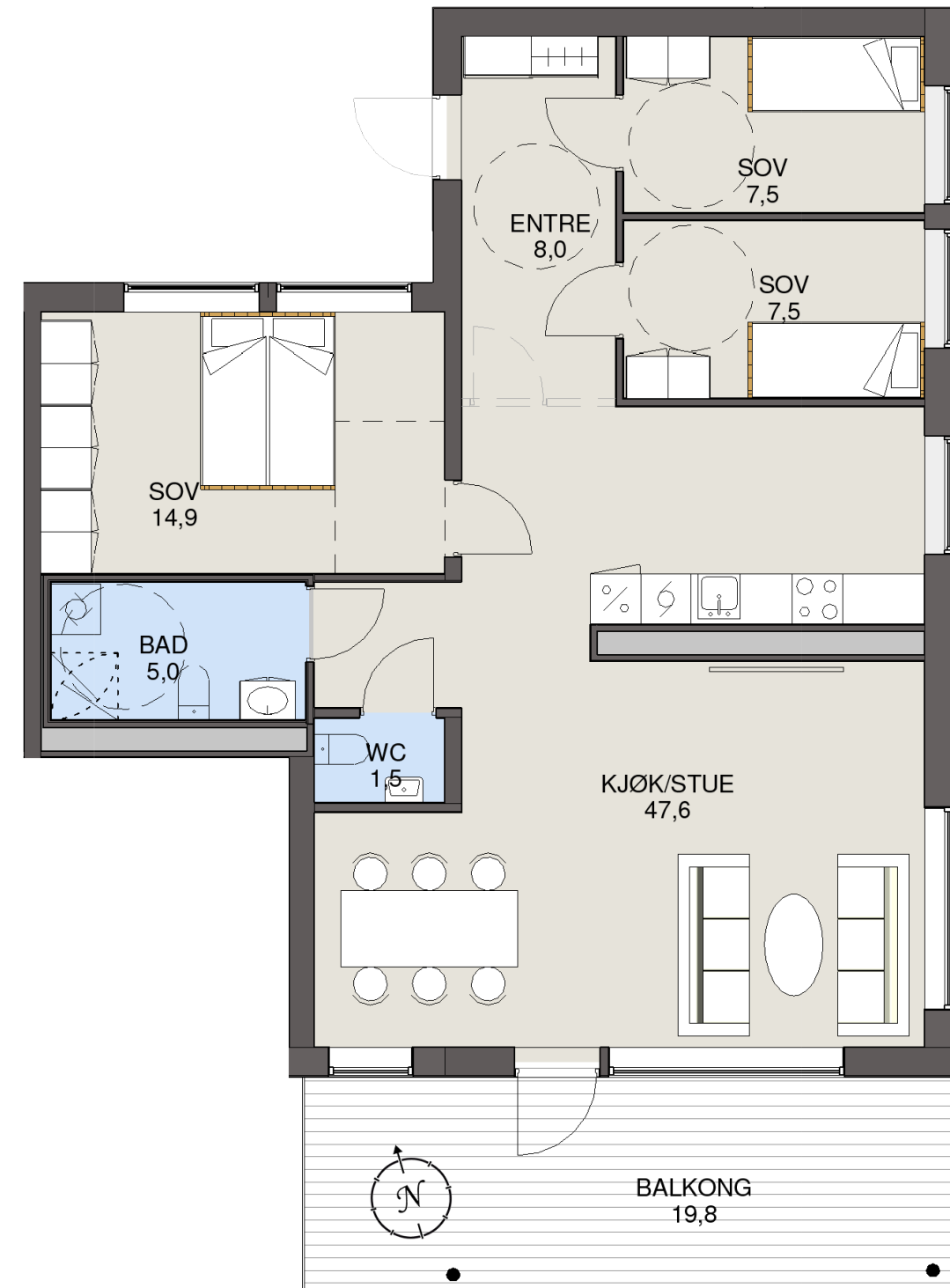


# BYGG B

## B401 og B501

Etasje:	4. og 5.
BRA:	98 m <sup>2</sup>
P-rom:	97 m <sup>2</sup>
Soverom:	3
Balkong:	19,8 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

Meget innbydende 4-roms leilighet. Ekstra wc og meget romslig kjøkken/stue. Balkong på 19,8 kvm.



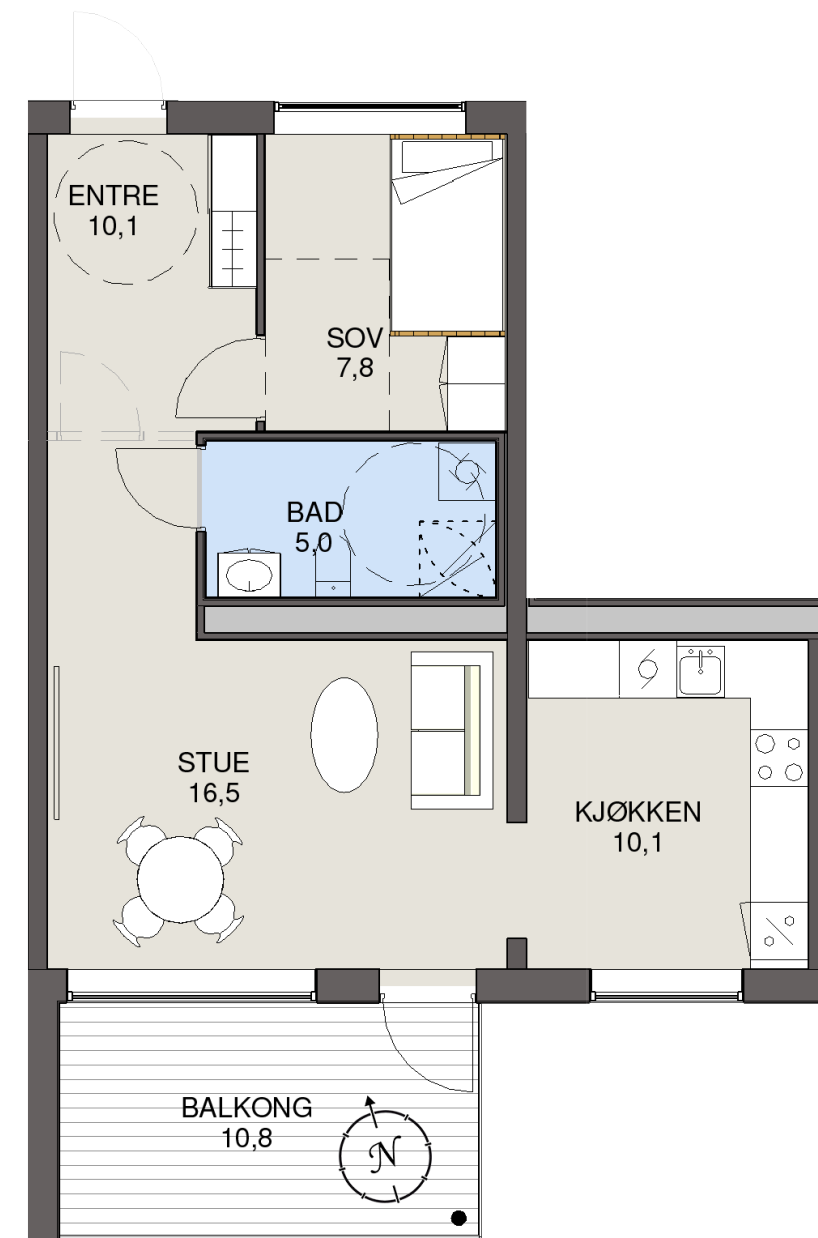
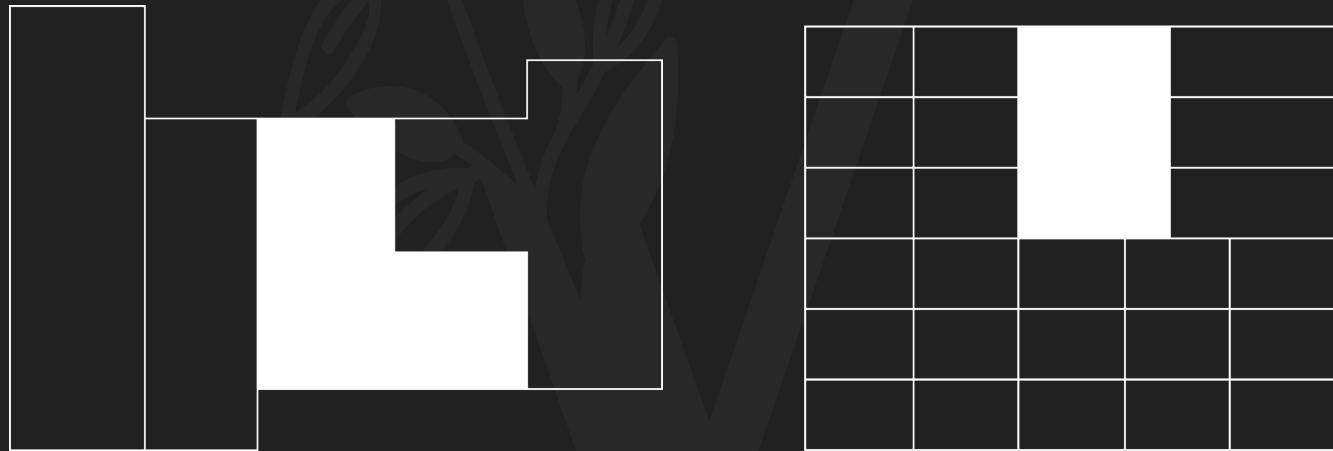


# BYGG B

## B402, B502 og B602

Etasje:	4. og 5.
BRA:	53 m <sup>2</sup>
P-rom:	52 m <sup>2</sup>
Soverom:	1
Balkong:	10,8 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

Stor 2-roms med meget god planløsning. Eget separat kjøkken her. Romslig soverom og balkong på 10,8 kvm.



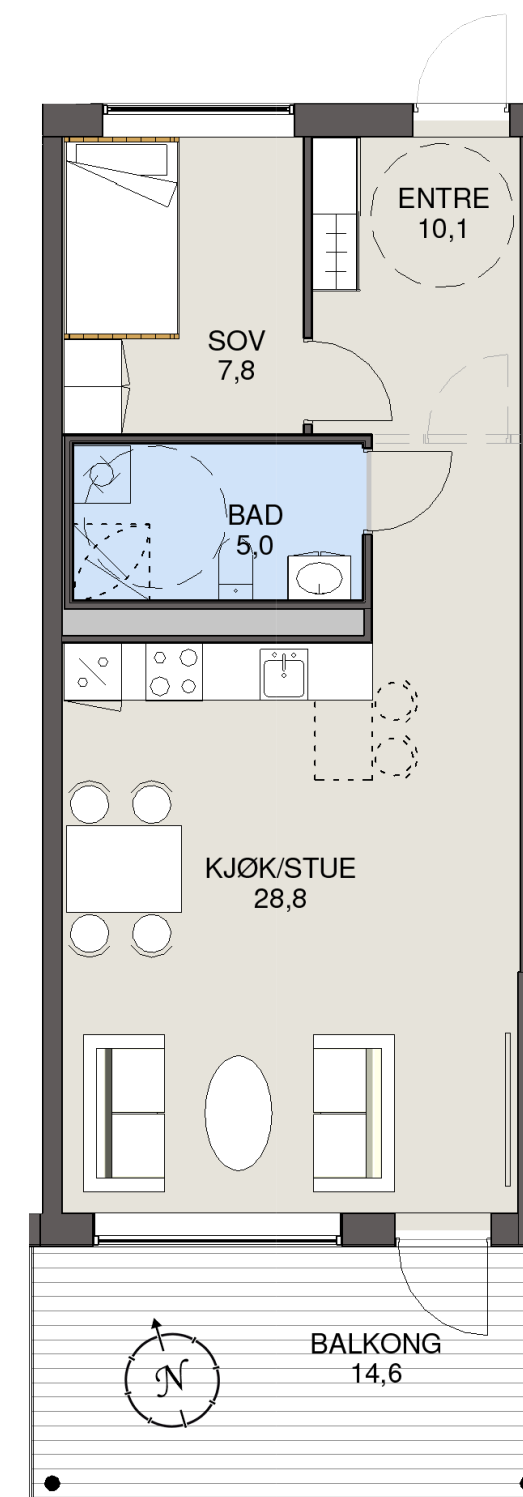
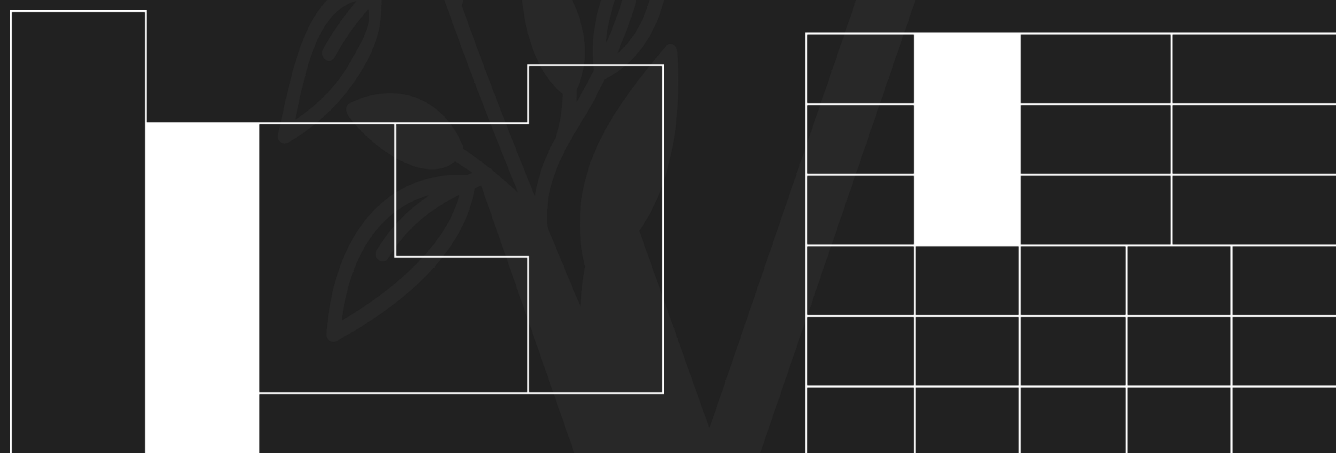


# BYGG B

## B403, B503 og B603

Etasje:	4. og 5.
BRA:	54 m <sup>2</sup>
P-rom	53 m <sup>2</sup>
Soverom:	1
Balkong:	14,6 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

Attraktiv 2-roms med stor stue/kjøkkenløsning.  
God planløsning og store vinduer/lysflater i  
leiligheten. Balkong på 14,6 kvm.



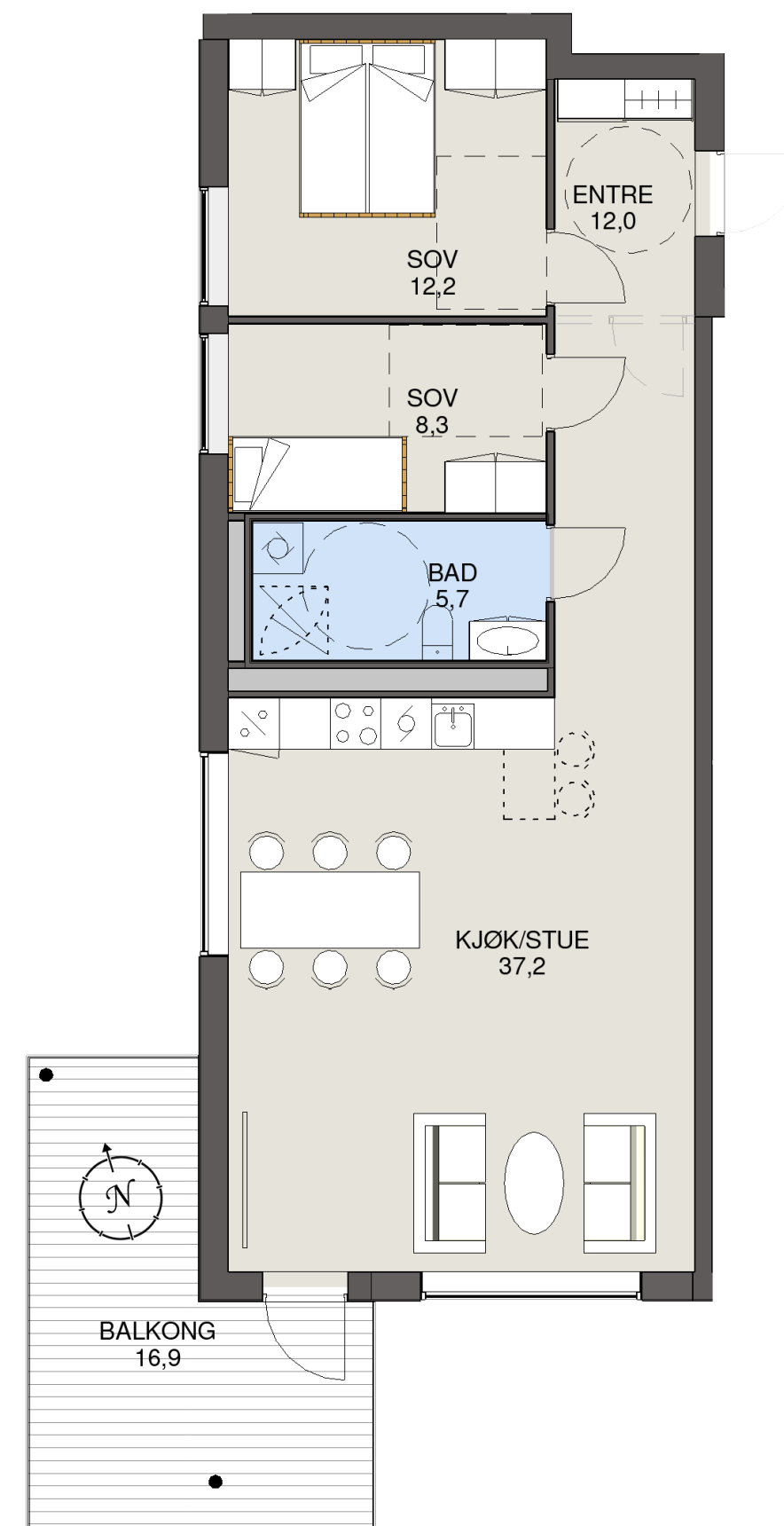
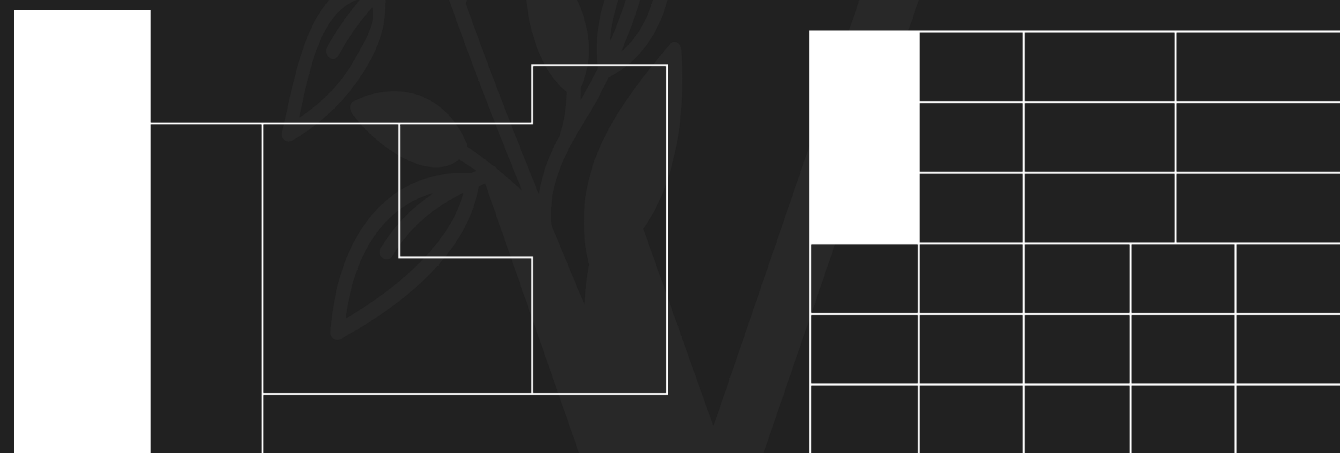


# BYGG B

## B404, B504 og B604

Etasje:	4. og 5.
BRA:	79 m <sup>2</sup>
P-rom	78 m <sup>2</sup>
Soverom:	2
Balkong:	16,9 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

Stor og romslig 3-roms. Ekstra stor balkong på 16,9 kvm. To gode soverom og stue/kjøkkenløsning på 37,2 kvm.



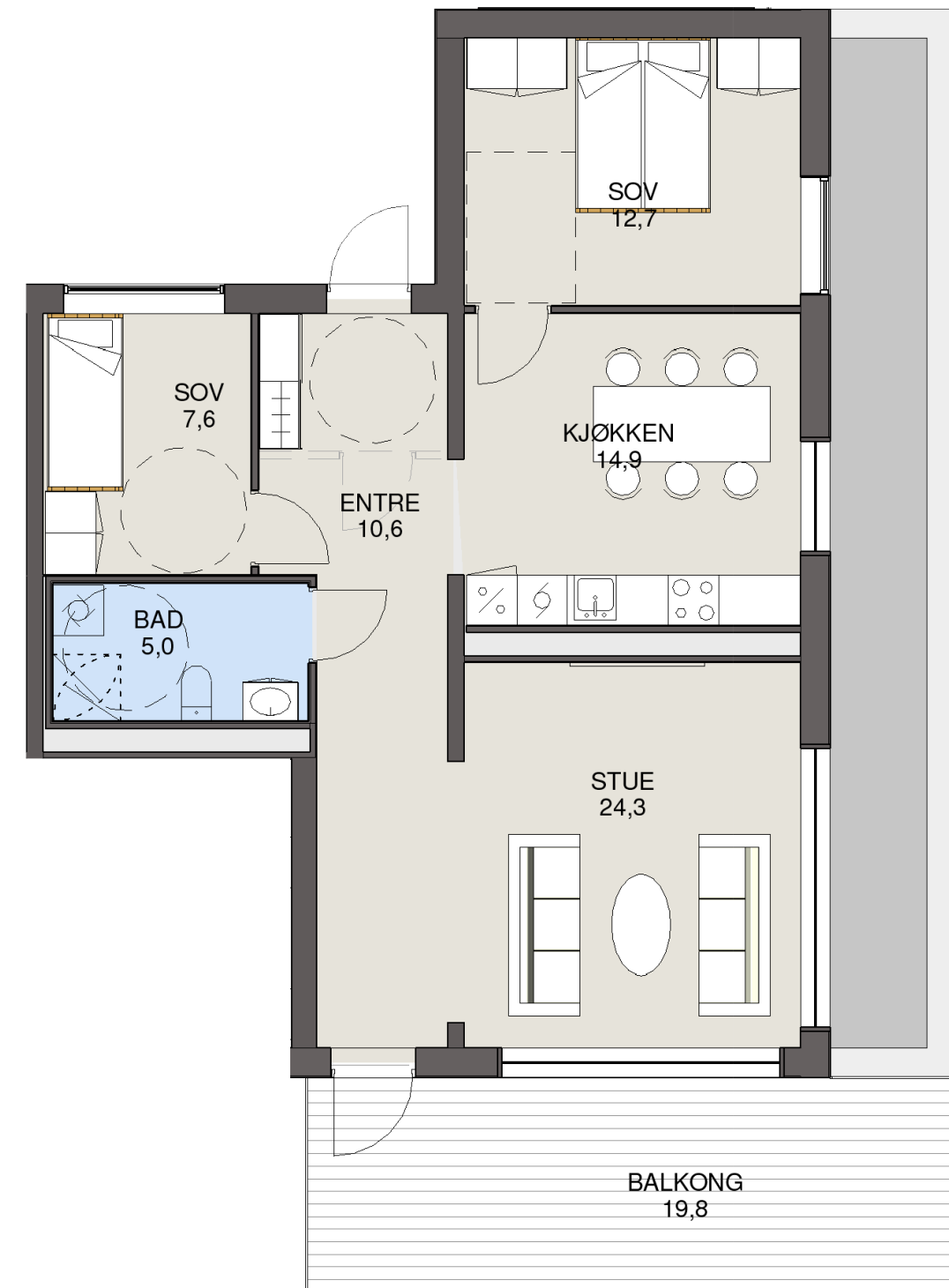
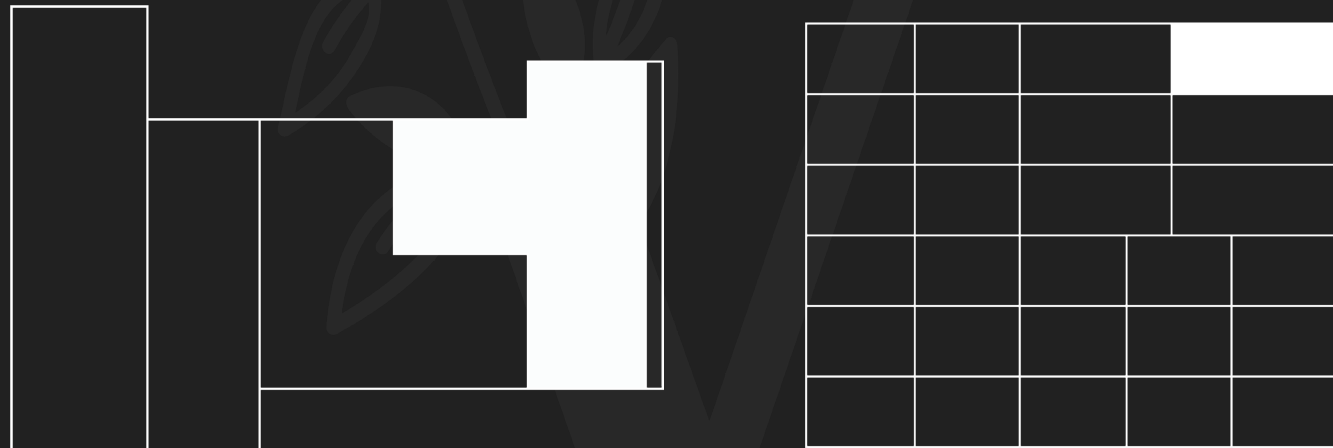


# BYGG B

## B601

Etasje:	6.
BRA:	79 m <sup>2</sup>
P-rom:	79 m <sup>2</sup>
Soverom:	2
Balkong:	19,8 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass:	Kan kjøpes

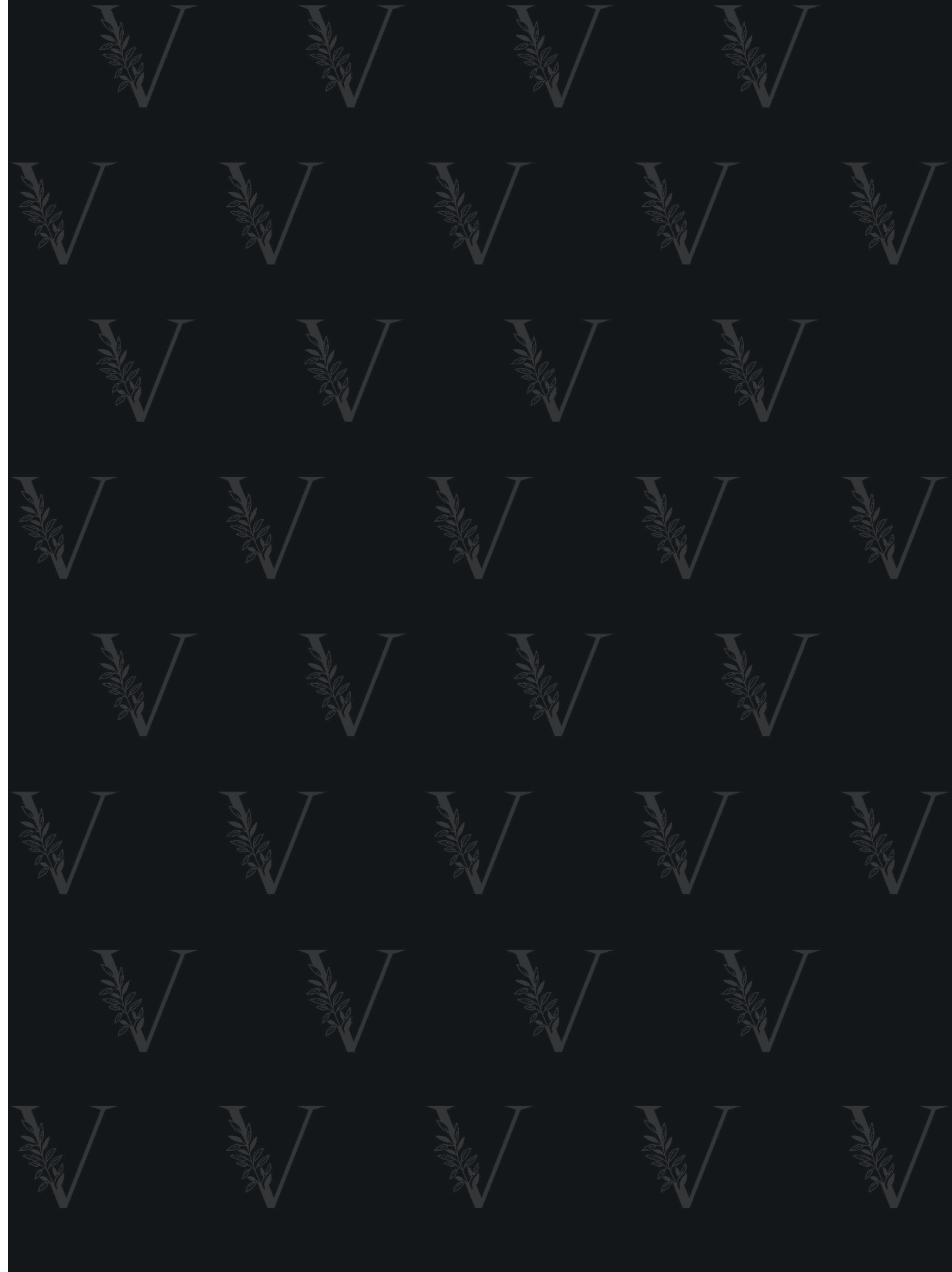
Meget innbydende 4-roms leilighet. Ekstra wc og meget romslig kjøkken/stue. Balkong på 19,8 kvm.





KAPITTEL 4

# VIKTIGE OPPLYSINGER





# LEVERANSEBESKRIVELSE

## BYGG B

### ***Kjøkken***

Standard kjøkkeninnredning er i hvit utførelse type Sigdal, modell Uno eller tilsvarende. Lengden på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetens salgstegning. Benkeplaten leveres i laminat utførelse med rett forkant og innfelt kum.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet og kan avvike fra hva som vises på salgstegningene/kontraktstegningen. Gjeldende detaljert kjøkkentegning vil utleveres til kjøper i forbindelse med tilvagsprosessen når kjøkkenleverandør er valgt. Hvitevarer inngår ikke i leveransen, men kan leveres som tilvalg.

### **Bad og wc**

Bad leveres med fliser på vegger og gulv. Baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensstørketrommel) leveres i henhold til romskjema og tegning. Det leveres innfelte LED-downlights i himling.

På hovedbad leveres innfellbare dusjvegger. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Vegghengt toalett. Hvit servant med underskap, ettgreps blandebatteri og speil. Bredden på interiøret avhenger av type bad.

På et eventuelt bad nr. 2 leveres samme standard som hovedbad, med unntak av opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Separat WC leveres med vegghengt toalett og servant med underskap.

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom.

### ***Innvendige vegger***

Innvendige vegger i tørre rom leveres med malte gipsplater montert på bindingsverk. Innvendig vegger i våtrom leveres med våtromsplater. Våtromsvegger vil bli levert med liggende 30 x 60 cm fliser og glatt utførelse. De indre hjørnene tettes med silikon.

### ***Gulv***

Alle rom, med unntak av entré, WC/vask og bad leveres med 3-stavs hvitlasert eikeparkett som standard.

På baderom leveres 30 x 60 cm flis på gulv og i nedsenket sone i dusj leveres tilsvarende flis i mosaikkformat 5 x 5 cm.

### ***Balkonger og terrasser***

Balkonger/terrasser vil bli levert i betong med rekkverk i rustfritt stål og glass. Balkong og svalgang leveres i betong og rekkverk i rustfritt stål eller tilsvarende. Terrasser og balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon.

### ***Himlinger***

Betonghimlinger leveres i sparklet og malt utførelse, farge hvit. Det må påregnes synlige vfuger i himlingene. Sprang mellom betongelementene i himlingen kan forekomme. Generell takhøyde i oppholdsrom er opp til ca. 250 cm. Det blir lister rundt vinduer og listefritt i overgangen mellom vegger og himling.

Deler av himlingene vil bli nedsenket pga. tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg og ventilasjon.

Det må påregnes noen nedføringer og innkassinger i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l. Andre nedføringer grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger/kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig.

Over kjøkkenskap vil det være en innkassing av ventilasjonskanaler for avtrekksvifte. Sprinkel og øvrig ventilasjon kan også legges over kjøkkenskap.

### ***Innvendige dører***

Innvendige dører leveres hvite og glatte, med hvite karmer og dørvidere i blank eller børstet utførelse.

### ***Hovedinngangsdør til leiligheten***

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt hvit utførelse.

### ***Vinduer/vindusdører***

Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra leverandør. Vinduer og terrassedører leveres i hvit farge både innvendig og utvendig.

### ***Listverk***

Boligene blir levert med malte lister til dører og vinduer. Det leveres hvitelaserte gulvlister uten profil. Listverk er pre-malt på fabrikken og synlige spikerhull vil forekomme.

### ***Garderobeskap***

Det leveres ikke garderobeskap som standard. Garderobeskap kan bestilles som tilvalg. Inntegnede skap er kun ment for å illustrere avsatt plass for garderobe.

### ***Takhøyde***

Takhøyden vil være ca 250 cm, men kan noen steder være litt lavere. Entre og bad vil være nedsenket.

### ***Konstruksjon***

Bygningens primære konstruksjon vil bestå av betong-fundament og bærende vegger, gulv og etasjeskiller av betong. Lyd- og brannsikre vegger i henhold til prosjekteringen. Veggene vil bli levert i henhold til husets design. Yttervegger vil delvis bli i pusset betong og delvis dekket med ferdigbehandlet horisontal kledning og isolert i henhold til TEK 17. Konstruksjonssystem er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer av sjakter og påføringer.

### ***Oppvarming***

Oppvarming er vannbåren varme på stue, kjøkken, soverom, entre og eventuelt separat WC. Elektriske varmekabler på bad. Energi/oppvarmingskarakter for den enkelte leilighet kan innhentes hos megler etter detaljprosjekteringen er ferdig.

### ***Elektrisk anlegg***

Elektrisk anlegg installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs. NEK 400. Det innebærer at det monteres komfyrvakt på kjøkken. Alle kontakter er jordet. Det benyttes fortrinnsvis skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller.

I forbindelse med tilvalg vil det ikke være mulig å flytte på punkter, men ekstra punkter kan bestilles som tillegg.

### ***Ventilasjon***

Det vil bli levert balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat plasseres fortrinnsvis i nedforet himling, men endelig plassering er ikke prosjektert. Ventilasjonsaggregat har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilførsel av luft til oppholdsrom og soverom skjer via ventiler i vegg eller overstrømming over terskler. Ventilasjonsanlegget leveres ikke med kjøling.

### ***Sanitær***

Det monteres ettgreps blandebatterier på kjøkken, bad og WC. Opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin på bad. Plassering av vannfordelingsskap i hver leilighet er ikke fastlagt, men vil plasseres hensiktsmessig.

### ***Brann og røykvarsling***

Alle leilighetene leveres med boligsprinkleranlegg. Det plasseres sprinklerhoder i himling/vegg i alle rom. Det blir levert forskriftsmessig brannvarslingsanlegg med minst en detektor i hver leilighet. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av FDV som hver kjøper vil få tilgang til ved overlevering av leiligheten. Det leveres brannslukkingsapparat.

### ***Bredbånd/TV***

Det leveres fremføring med trekkerør inn til eget strømskap i hver leilighet. Det leveres 1 stk ruter pr. leilighet i tillegg til at det føres kabler til 1 stk. uttak i stue for TV og data. Punkter utover dette bestilles som tilvalg. Forøvrig vises det til romskjema. Det er skrevet avtale med HomeNet med 3 års binding for sameiet.

### ***Porttelefon***

Hver leilighet har svarapparat med døråpner, fortrinnsvis plassert i entre. I tillegg leveres det dørklokke utenfor hver leilighet.

### ***Postkasser og renovasjon***

Det vil bli lagt opp til felles postkassestativ og nedgravd avfallssystem. Plassering fremkommer på vedlagte utomhusplan, men plassering kan bli justert på bakgrunn av krav og/eller pålegg fra offentlige myndigheter. Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. Selger forbeholder



seg retten til å bestemme endelig levering, utforming og materialvalg på utomhusarbeidene.

#### **Tegninger av teknisk anlegg**

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse er ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosess.

Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg og elektriske føringer.

#### **Parkering/Garasje**

Det vil bli oppmerkede biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller. Garasjeplass følger ikke med leiligheten, men kan kjøpes.

Det følger med én bod i garasjeanlegget til hver leilighet.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres.

Selger fordeler parkeringsplasser og boder i forbindelse med overtakelsen. Det er etter offentlig krav tilrettelagt for parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere som får tildelt slik tilrettelagt parkeringsplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for handikaplass og som eier en annen parkeringsplass i sameiet.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organiseringen av garasjeanlegget med parkeringsplasser og boder vil bli utformet.

Det tas forbehold om at garasje- og bodanlegget kan bli seksjonert, og at parkeringsplasser og boder kan bli organisert som næringseksjoner i de overliggende eierseksjonsameiene, eventuelt som tilleggsdeler til seksjonene.

#### **Utomhus**

Sykkelparkering vil være både innendørs i kjeller samt i felles oppstilling utendørs. Alle utendørs parkeringsplasser og interne gangveier vil bli levert gruset/asfaltert. Fellesområder vil bli opparbeidet med ferdiggress.





# SALGSOPPGAVE

# BYGG B

## *Selger/hjemmelshaver*

Vilbergskogen AS

org.nr. 920 168 868

Revefaret 13C

0491 Oslo

## *Planlagt overtagelse*

Forventet byggestart er 2. kvartal 2021. Leilighetene planlegges ferdigstilt 15-18 måneder etter byggestart. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtagelse.

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesuke 2 måneder før overtagelsestidspunkt. Kjøper plikter å overta etter 2 måneder selv om boligene er ferdig før estimert tid. Ca. 14 dager før overtagelse vil selger innkalle til en forhåndsbefering hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon. Infrastruktur, kabelgrøfter og vei frem til tomten er ferdig opparbeidet.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggs-bestilling skal varsles kjøperen umiddelbart.

Infrastruktur, kabelgrøfter og vei frem til tomten er ferdig opparbeidet.

## *Servitutter/rettigheter*

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og pantehaftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

2018/298002-1/200 Bestemmelse om jordkabel/ jordkabelanlegg 08.01.2018 21:00 rettighetshaver: Knr: 0237 Gnr: 17 Bnr: 277

Kan ikke slettes uten samtykke fra Eidsvoll Kommune. Org.nr: 964950113

Rettighetshaver er også gnr 520 bnr 1 i Eidsvoll kommune. Bestemmelser om nedgraving av kabelanlegg. Rettigheten gjelder også fremtidige parseller og enheter av avgivers eiendom. Gjelder denne registerenheten med flere.

## *Vei/Vann/Avløp*

Vei, vann og avløp vil bli tilknyttet offentlig nett med private stikkledninger.

## *Ferdigattest eller midl. brukstillatelse*

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på boligen senest på overtakelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi arbeider på utomhus og fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre ferdigstillelse av gjenstående arbeider har kjøper rett til å deponere en tilpasset andel av kjøpesummen på meglers klientkonto inntil ferdigattest foreligger. Dette følger av bustadoppføringsloven § 31. Det kan ikke holdes tilbake mer enn det som er nødvendig for å sikre ferdigstillelse av avtalte arbeider.

Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt.

## *Verdi ved skattefastsetting*

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.

## *Reguleringsforhold*

Eiendommen er regulert til boligebyggelse. Regulerings-bestemmelser følger vedlagt.

## *Energimerking*

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. 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.

## *Tinglyste rettigheter og forpliktelser*

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses.

Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f.eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

## *Sameiet*

Beskrivelse av sameiet: en sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av egen boligseksjon, jf. eierseksjonsloven § 1.

Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23, 1. ledd.

Det foreligger p.t. ikke regnskap eller budsjett for sameiet.

Forbehold om at det blir enten 2 eller 3 sameier. Siste bygg blir et eget sameie ved evt. utleie av dette bygget.

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av byggene, herunder antall seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), tomteareal, antall sameier, avgrensning og størrelse på sameier, m.m.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameie(ne). Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtagelse.

## *Faste, løpende kostnader*

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter slik som oppvarming, varmtvann, forsikring, kabel-TV/ bredbånd forretningsførsel, vedlikehold m.m., men avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 35,- pr. kvm. BRA/mnd. Det betales i tillegg kr. 100,- pr. mnd. til drift og vedlikehold av parkeringskjeller.

Kommunale avgifter vil faktureres direkte fra kommunen.

Budsjett vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets generalforsamling.

## *Oppgjør*

Kjøper skal betale forskudd på 10% kontraktinngåelse hvis ikke annet er avtalt. Utbygger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom utbygger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Innbetalingen av 10% ved kontraktsinngåelse skal være i form at ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest tre virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et deknings salg iht. buofl. 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 eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Kjøper og selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt §47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen. (Forutsetter at kjøpers bank samtykker).

Innbetalingen av 10% ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

## *Kredittvurdering*

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.



### **Sluttoppgjør**

Sluttoppgjør (rest kjøpesum og omkostninger) skal innbetales til oppgjørsmedarbeiders klientkonto senest 3 dager før overtagelse.

### **Transport/overdragelse før overtagelse**

Transport/overdragelse før overtagelse krever selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på NOK 100 000,- inkl. mva.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter budaksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 25.000,- inkl. mva. Eventuell endring krever utbyggers samtykke.

### **Finansiering**

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

### **Adgang til utleie (boligformål)**

Det er ikke egen utleiedel.

### **Tilvalg**

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, eller avløp, rørføringer, ventilasjonssjakter og vanntilførsel. Det gis heller ikke anledning til å endre på vindusform eller utvendig fasade.

Eksempel på tilvalg vil være oppgradering til Smart Hus-løsning og EL-bil parkering.

Adgangen til å gjøre endringer og tilvalg begrenses til 15% av kontraktsverdi, jf. buofl. §9.

### **Betaling for endringer og tilvalg**

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

Eventuell avtale om endringer og tilvalg som kjøper gjør direkte med underentreprenør gjøres opp partene imellom utenfor denne kontrakt.

### **Øvrige forbehold**

Det tas forbehold om rammetillatelse og igangsettings-tillatelse.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger har til en hver tid, og uten å informere kjøper i forkant, rett til å foreta endringer basert på offentlige krav og pålegg som selger måtte bli pålagt. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, inkludert, men er ikke bare begrenset til, møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, fliser, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, lekeutstyr etc.

Det presiseres spesielt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Stiplet inventar medfølger ikke i standardleveranse. Sjakter og VVS føringer er ikke endelig dimensjonert. Det tas forbehold om måltaking av vegger i prosjektets planer, da det er de ferdig prosjekterte detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget/byggene.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut usolgte seksjoner, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder andre priser.

Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at oppgjørsmedarbeider holder tilbake 0,5 % av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført. Overtagelse av evt. fellesareal skal gjennomføres med sameiets styre.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter at bindende avtale er inngått, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 100.000,- inkl. mva. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger.

Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse.

Det tas forbehold om 60% forhåndssalg, godkjente søknader iht. innsendte tegninger og godkjent byggelån.

### **Solgt ihht bustadoppføringsloven**

Boligene selges i henhold til 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 legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

### **Garantier**

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. buofl. §12.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende; da stilles det ikke garanti.

Det er tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at selgers forbehold er bortfalt jf. buofl. § 12 niende ledd.

Det er tre forbehold som utsetter selgers plikt til å stille garanti:

1. At prosjektet har oppnådd 60 % solgte leiligheter, ihht. totalverdien i prislisten for salgstrinn 2.
2. At det er gitt igangsettingstillatelse.
3. Byggelån er åpnet.

Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av byggearbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før overskjøting, stilles det garanti ihht. buofl. §47.

### **Forsikring**

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

### **Avbestilling**

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen.

### **Konsesjonsplikt/Odel:**

Det er ikke konsesjonsplikt eller odel.

### **Eiendomsskatt**

Kommunestyret i Eidsvoll kommune vedtok 10. desember å innføre eiendomsskatt fra og med 2020 på primær og sekundærboliger med 1 promille. Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger skal benyttes som metode for verdifastsettelse. Formuesgrunnlaget reduseres deretter med 30 % før man multipliserer med promillesats. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon

### **Budgiving**

Boligene selges til fastpris.

Alle bud/kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår “gi bud”-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på hjemmesiden for prosjektet [www.vilberghage.no](http://www.vilberghage.no). Bud/kjøpetilbud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud/kjøpetilbud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler. Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med kjøpetilbud/budskjema.

Som budgiver hos Privatmegleren kan du kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Budgiver som ikke blir kjøper, kan kreve kopi av anonymisert budjournal.

Meglers vederlag og utlegg  
Oppgjørshonorar (Kr.2 500)  
Meglerprovisjon (Kr.37 500)  
Totalt kr. (Kr.40 000)

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger ikke betale provisjon, men kun avtalte utlegg og evt. tillegg.

Hovedoppdragsnr: 121-19-9064 Vilbergskogen Trinn

Kontaktpersoner:

Kåre A. Brustad  
Tlf: 45 00 43 00  
E-post: [kare.brustad@privatmegleren.no](mailto:kare.brustad@privatmegleren.no)

Kristoffer Dahlum  
Tlf: 46 84 61 02  
E-post: [k.dahlum@privatmegleren.no](mailto:k.dahlum@privatmegleren.no)

Eierforhold  
Selveierleiligheter  
Adresse/Eiendomsbetegnelse: Vormvikstubben 53, 2080 Eidsvoll / Gnr 17 Bnr 396/397  
Selger/utbygger: Vilbergskogen AS  
Tomteareal: 1708 + 2956 = 4664 kvm  
Byggeår : 2021/2022



# VIKTIG INFORMASJON

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Du må forsikre deg om at megler har registrert deg som interessent til eiendommen, slik at du får opplysninger om bud.

## **Salgs - og betalingsvilkår**

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres.

Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremitter aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

## **Budgivning**

Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt ev. forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, eller senere, og budet må være signert. Budgiver må videre legitimere seg overfor megler, enten ved å sende kopi av legitimasjon eller gjennom bruk av BankID. Bud som ikke oppfyller nevnte vilkår, kan megler ikke formidle til selger og øvrige interessenter.

Den sikreste måten å inngi bud på er gjennom “Trygg Budgivning”. Innlogging skjer via eiendommens nettannonse på [www.privatmegleren.no](http://www.privatmegleren.no), hvor du vil finne en “Gi bud”-knapp. Budgiver legitimerer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer direkte på skjermen. Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser.

Hvis bud legges inn på annen måte enn gjennom “Trygg budgivning”, må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger innen fristen. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

## **Bindende avtale**

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

## **Hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon. Megler har videre plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler har i enkelte tilfeller plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

## **Energimerking av eiendom**

Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## **Radon**

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200



becquerel per m<sup>3</sup>. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. For ytterligere informasjon om radon, se [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

## **Tilstandsrapport og eTakst**

Tilstandsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Meglere eTakst inneholder opplysninger knyttet til eiendommens antatte markedsverdi.

Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklærings skjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

## **Ord og uttrykk**

**BRA:** bruksareal, samlet areal målt innenfor boligens yttervegger.

**P-rom:** primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

**S-rom:** sekundære rom som boder, kott mv.

Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

**Kilde:** Norges Takseringsforbund, [www.ntf.no/](http://www.ntf.no/) forbrukerinfo.



# GODE RÅD TIL DEG SOM ER PÅ BOLIGJAKT

## 1. Før boligjakten starter

Før boligjakten starter, bør du ha gjort deg opp en formening om hvor du vil bo, hvor lagt du kan strekke deg økonomisk og hvilke krav eller ønsker du har til boligen. Hold fast ved dine vurderinger, også om budrunden blir hektisk. Ikke alle av oss får alle ønsker oppfylt når vi handler bolig. Du bør derfor prioritere ønskene; Er terrasse viktigere enn garasjeplass? Er peis viktigere enn et ekstra baderom?

## 2. Møt forberedt på visning

Innhent salgsoppgave og boligsalgsrapport på forhånd, og les nøye gjennom denne informasjonen før visningen. Noter gjerne ned spørsmål du ønsker å stille megler og selger, slik at spørsmålene dine ikke går i glemmeboken. Er det utstedt ferdigattest på boligen? Er alle P-rom godkjent for varig opphold? Vent med å legge inn bud til du har fått svar på spørsmålene.

## 3. Gjør deg kjent i området der eiendommen ligger

Gjør deg kjent i området der eiendommen ligger, slik at du finner ut om det er langt til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon, matbutikk mm. Sett deg videre godt inn i eventuelle vedtekter og husordensregler som gjelder for den boligen du kanskje skal kjøpe. Er det tillatt å leie ut? Er det lov å flytte inn med kjæledyr?

## 4. Finansiering

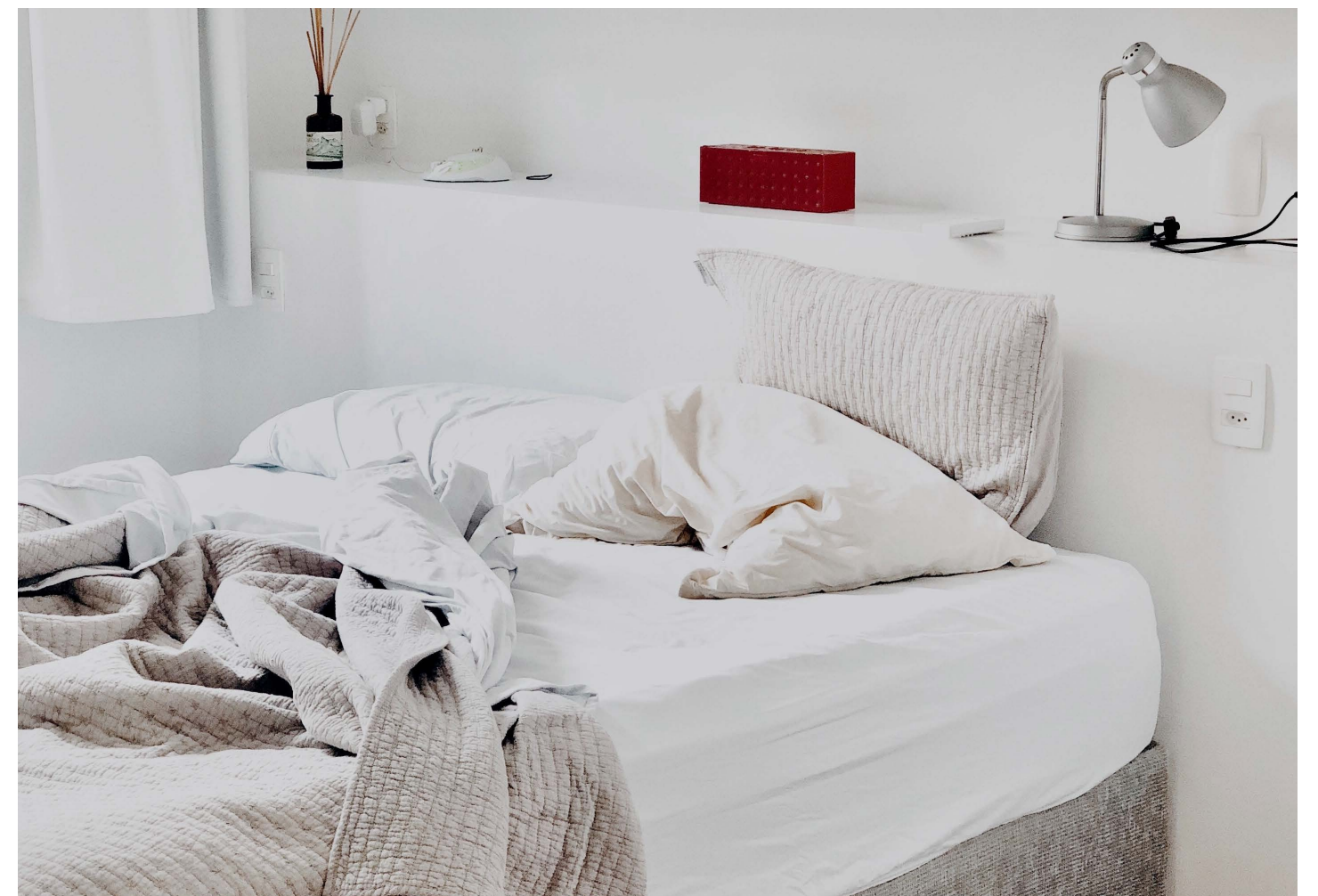
Finn ut hvor grensen går for hva du kan finansiere, og sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden! Husk at du, ved siden av å betjene lån og eventuelle fellesutgifter, også har løpende utgifter til forsikring, mat, klær, oppvarming, barnehage, reiseutgifter m.v. Du bør også avsette et beløp hver måned til å dekke uforutsette utgifter og løpende vedlikehold.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring.

Dersom vilkårene for å tegne slike forsikringer er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring gjennom megler.

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler, dvs. mangler som selger ikke kjente. Når du selger bolig, vil megleren din spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikringen, derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikringen gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtagelsen, samt juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparatet om nødvendig. Vi i PRIVATmegleren anbefaler, med få unntak, kjøpere å tegne boligkjøperforsikring. Dette gjør du gjennom eiendomsmeglere når du kjøper bolig.





# MEGLERE



**KÅRE A. BRUSTAD**

—  
**Megler/partner**

E: [kare.brustad@privatmegleren.no](mailto:kare.brustad@privatmegleren.no)

T: 450 04 300



**KRISTOFFER DAHLUM**

—  
**Daglig leder/megler/partner**

E: [kristoffer.dahlum@privatmegleren.no](mailto:kristoffer.dahlum@privatmegleren.no)

T: 468 46 102



**PRIVATMEGLEREN**



Ide/ Design/ Layout/ Foto

Alt Vel AS

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



