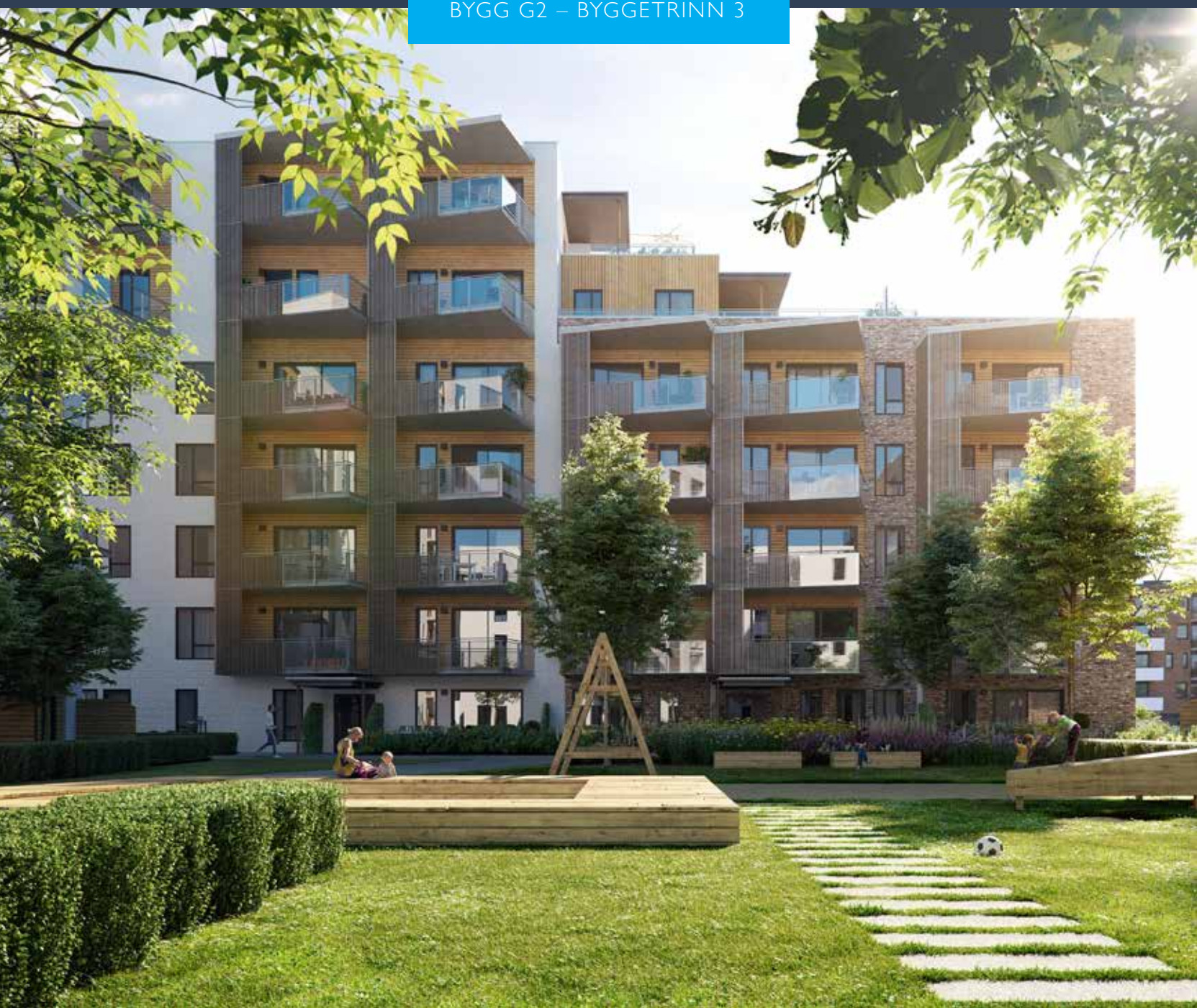
SAGA TERRASSE

BYGG G2 – BYGGETRINN 3



LEILIGHETER I SENTRUM

LEILIGHETER I SENTRUM

6 FORORD & MEGLERTEAM

8 OM JESSHEIM

Saga Terrasse

16 FLYFOTO

18 SAGA TERRASSE

24 UTOMHUSPLAN

37 PLANTEGNINGER

53 ETASJEPLANER

59 SALGSOPPGAVE

78 TEKNISK BESKRIVELSE

TOM Z. BLIKSMARK
m 909 25 904 | tzb@sem-johnsen.no

LENE H. MARKEGÅRD
m 918 23 923 | lhm@sem-johnsen.no

HELENE RØGLER
m 97 77 66 80 | hr@sem-johnsen.no

SAGABYEN & SAGA TERRASSE

Saga Terrasse ligger i Sagabyen, en ny bydel øst for jernbanen ved Jessheim stasjon. Sagabyen består av Saga Senter, Saga Atrium, Saga Parken, Saga Terrasse og Saga Nord.

Saga Senter ble ferdigstilt i 2013 og består av 118 leiligheter, parkeringsgarasje og ca. 8.700 m² med attraktive forretningslokaler. Leietakere i Saga Senter er Villmarksbutikken, Rema 1000, Jessheim Dyreklinikk, Spenst, 5029 Helse, Garderobemannen og Svan. I tillegg har Jessheim Byutvikling sine kontorer og visningslokaler i første etasje. Her kan dere komme innom på våre faste salgsvisninger eller for å se på hva vi har å tilby av gode leiligheter med fine uteareraler i Jessheim sentrum.

Saga Parken er delvis ferdigstilt og danner et trivelig grønt miljø mellom Saga Terrasse, Saga Atrium og Saga Senter. Saga Atrium inneholder 60 leiligheter og et forretningslokale på gateplan. Overlevering av disse boligene ble utført i januar 2017.

Utvikler for Sagabyen er Jessheim Byutvikling AS, som eies av Ø M Fjeld Utvikling AS og Bane Nor Eiendom AS. Ø M Fjeld AS Entreprenør vil gjennomføre byggeprosjektene. Det er betryggende å vite at et solid selskap står bak entreprisen som også leverer godt håndverk til boligkjøperne.

Vårt mål med utviklingen av Sagabyen er å skape en helt ny bydel i sentrum av Jessheim med gode urbane boliger tilpasset omgivelser og markedet.

Vi håper vårt prosjekt faller i smak og vi ønsker dere alle velkommen til Sagabyen på Jessheim.

Vennlig hilsen
Jessheim Byutvikling AS

Jessheim

EN BY I STERK VEKST

JESSHEIM BY, I FORMIDABEL VEKST

I 1990 var innbyggerantallet i Jessheim 6.400, i 2015 var antallet 16.600. Det er over en fordobling av innbygger-antallet på 25 år. Jessheim er ikke lenger et lite sted langs E6, men en mellomstor og attraktiv norsk by.

Etter at Oslo Lufthavn Gardermoen ble hovedflyplass har det skjedd mye i og rundt Jessheim. Beliggenheten dekker mange behov, ønsker og drømmer: Umiddelbar nærhet til Oslo. Kort pendlertur med tog til Lillestrøm og Oslo. Nærhet til Gardermoen og resten av verden. Landlige om-givelser med et rikt aktivitetsutvalg. Gode oppvekstvilkår. Et bredt handel- og servicetilbud. Flere lokale arbeidsplasser. Mulighet til å bo landlig like ved Oslo og mye, mye mer.

Nye skoler, barnehager, idrettshaller m.m.
En så kraftig vekst som Jessheim opplever medfører ikke bare utbygging av boliger og næringsliv. Her er det bygget flere nye skoler i alle trinn, nye barnehager, idretssplasser og -haller i tillegg til mange andre aktivitetstilbud for alle aldersgrupper. Jessheim har kulturhus med scene for kjente artister, grupper, teater, show og konserter, i tillegg til kino med flere saler.

Jessheim omkranses av flott og historisk natur, med lys-løype og et bredt aktivitetstilbud. Like ved byen finnes det tre badevann, nærmest er Nordbykjernet, kun 1 km utenfor sentrumskjernen.

Den formidable utviklingen Jessheim er i er trolig også årsaken til at flere velger å etablere seg her. Hit vender utflytterne tilbake og flere velger å bli . Ikke rart da at boligprosjektene i Jessheim står i kø! Mange boliger er i dag under utvikling og bygging.

Kort sagt: Jessheim er i dag en populær mellomstor by i kraftig vekst – midt mellom hovedstaden og hoved-flyplassen.

Les mer om byen på *jessheimby.no*

I 1990 var innbyggerantallet i Jessheim 6.400, i 2015 var antallet 16.600. Det er over en fordobling av innbyggerantallet på 25 år!

JESSHEIM STORSENTER
Hele 145 butikker med et godt shopping-utvalg, i tillegg til spisesteder, kaféer og andre servicetilbud.

STORGATA
Sentrumsgaten i Jessheim med et rikt utvalg av handel- og servicetilbud, restauranter og kaféer. Inngang til storsenteret fra Storgata, kun få minutters spasertur.

GYSTADMARKA
Populær idrettspark med bl.a. friidretts-stadion og ny is- og flerbrukshall.

NORDBYTJERNET
Friluftsområdet ca 1 km fra sentrum. Her finnes badeplasser og flotte turstier til bruk året rundt. Tjernfestivalen, en aktivitets- og familiedag, arrangeres hvert år ved Nord-bytjernet.

ROMERIKSÅSENE
En del av Oslomarka som byr på rike friluftsmuligheter sommer som vinter.

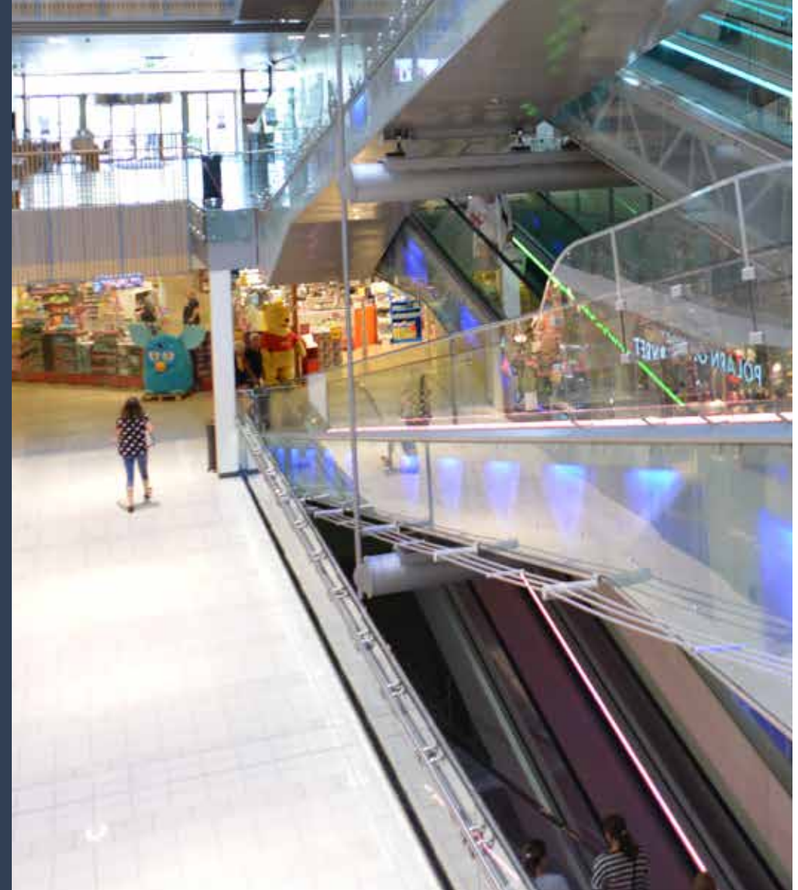
ULLENSAKER KULTURHUS
Et kulturhus rikt på aktiviteter og underhold-ning for alle og enhver. I tillegg til kino er det både dans, musikk, konserter, teater og kunstutstillinger.

KOLLEKTIV FORBINDELSER
Jessheim byr på gode tog- og bussforbindelser. Togstasjon ligger nært Sagabyen.

Det finnes flere gode kollektivløsninger for de som pender til jobb. På ca. 40. minutter bringer toget deg til Oslo S. Det går også direktebuss til Oslo Lufthavn og tog herfra i sør- og nordgående retning.

OSLO OG OSLO LUFTHAVN
Ca. 40 km til Oslo sentrum. Oslo Lufthavn Gardermoen, ca. 9 km.

SKOLER OG BARNEHAGER
Jessheim har et godt skoletilbud i alle trinn, samt god tilgang til barnehager. Det finnes både skole- og barnehagetilbud i umiddelbar nærhet til Sagabyen.



Saga Terrasse

BYGGETRINN 3

G2 - 41 LEILIGHETER

Den nye bydelen

Det sentrale området øst for Jessheim jernbanestasjon får en moderne og bymessig karakter, med sentrumsbebyggelse, torg, plasser, park og bygate. De ulike uterommene vil invitere til forskjellig type opphold og lek for alle brukergrupper, samt skape et aktivt byliv.

Den tette tilknytningen til stasjonen og sentrum gir en naturlig knutepunktstatus for den nye bydelen Sagabyen med Saga Senter, Saga Atrium, Saga Terrasse og Saga Nord. God eksponering mot den nye Sagaparken knytter bygget til Jessheim stasjon. Via planlagt ny gangforbindelse over jernbanen knyttes Sagabyen godt til resten av sentrum.

Kun ment som illustrasjon.

Kun ment som illustrasjon.

Leilighetene

BYGGETRINN 3 - SALGSTRINN 3 BESTÅR AV HUS G2
SAGABYEN VOKSER. SAGA SENTER ER FOR LENGST FERDIGSTILT OG I JANUAR 2017 KUNNE INNFLYTTINGEN I SAGA ATRIUM STARTE. HER ER TREDJE SALGSTRINN AV SAGA TERRASSE, BYGGETRINN 3.

G2 vil bestå av et bygg på 8 etasjer med en god miks av 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Alle leilighetene får romslige balkonger og det vil bli direkte heisadkomst til garasjeanlegget.

Arkitektene fra Fosse og Aasen, sammen med landskapsarkitektene fra Grindaker, har ufor-

met et meget bra prosjekt som samsvarer med merkevaren Sagabyen. Det er lagt vekt på høy kvalitet både ute og inne med gode universelt utformede arealer.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

NØKKELINFORMASJON

- 41 leiligheter i to- til fireroms fra 35-105 m² BRA
- Gode og gjennomarbeidede planløsninger
- Store uteplasser/balkonger
- Gode takhøyder i oppholdsrom
- Arealeffektive og gode leiligheter med to- og tresidig lysinnfall
- Lyse tiltalende overflater i oppholdsrom
- 3-stavs lys eikeparkett i oppholdsrom
- Moderne flislagt bad og WC med vegg montert toalett
- Moderne hvit, glatt innredning i kjøkken og bad fra Sigdal el. tilsvarende
- Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og entré
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Parkering i garasjeanlegg med trapp- og heisadkomst til hvert leilighetsplan

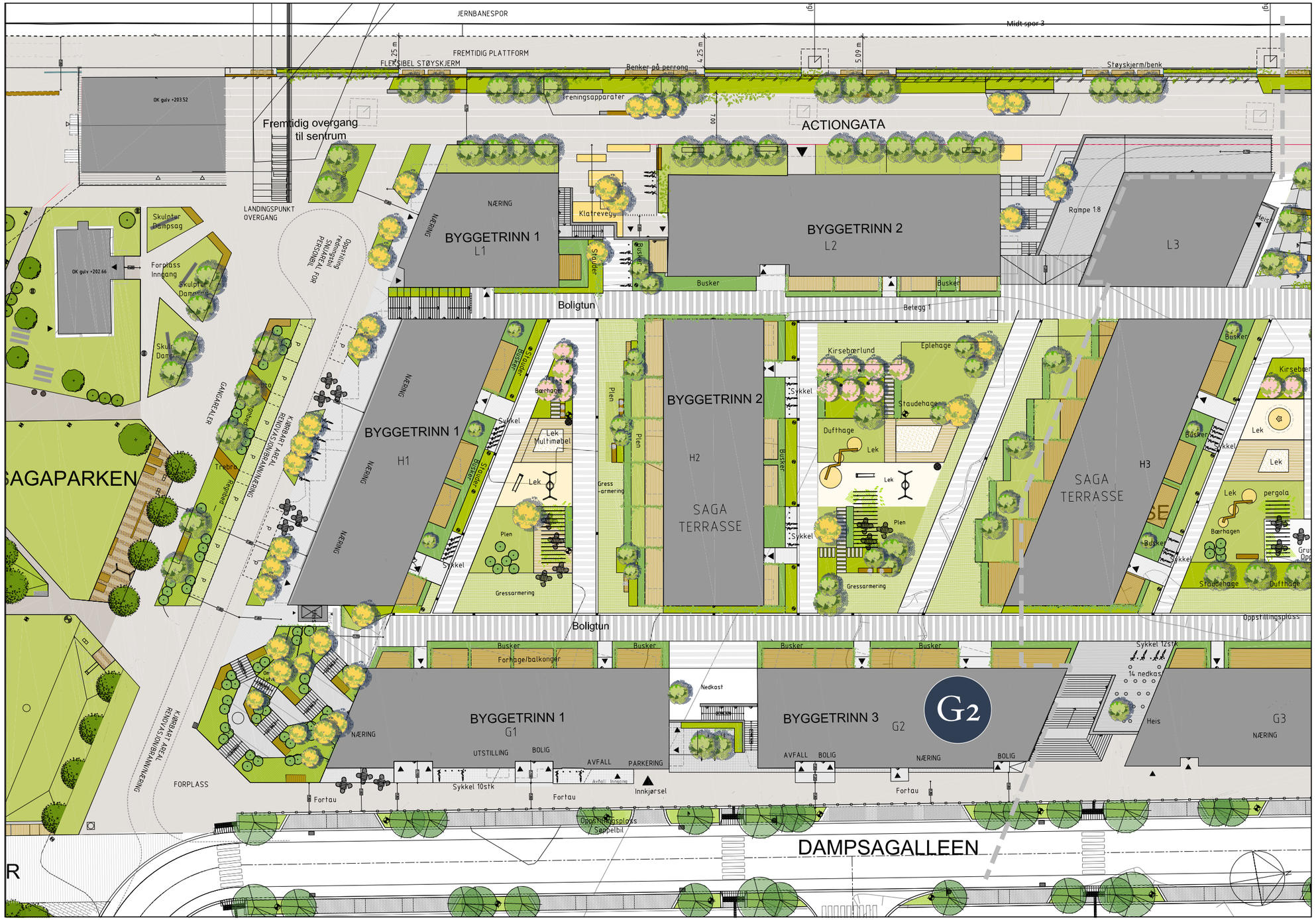
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

G2 har enkelte leiligheter i 7 og 8 etasje med praktfulle takterrasser med maksimale solforhold og en formidabel utsikt over Jessheim og det frodige landskapet rundt!

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Mange leiligheter er to eller tresidig belyst. Enkelte med luftebalkong i tilknytning til hovedsoverom.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Endringer i denne planen må påregnes.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Få det fint!

NYERE BYGGEFORSKRIFTER GIR HØYERE BYGGESTANDARD. FLYTT INN I EN HELT NY LEILIGHET OG DU HAR BESKJEDNE VEDLIKEHOLDSKOSTNADER DE NÆRMESTE ÅRENE.

Det er mange fordeler når du kjøper ny bolig. Du har god tid til å planlegge flyttingen og evt. salg av nåværende bolig. I tillegg gir bustadoppføringslova 5 års garanti, prisen er fast så du slipper budrunder og omkostningene er mye lavere. Dessuten får du muligheten til å sette ditt eget preg på din nye bolig.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

SPREKE 2-ROMS

Fra 35 - 50 m² BRA

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

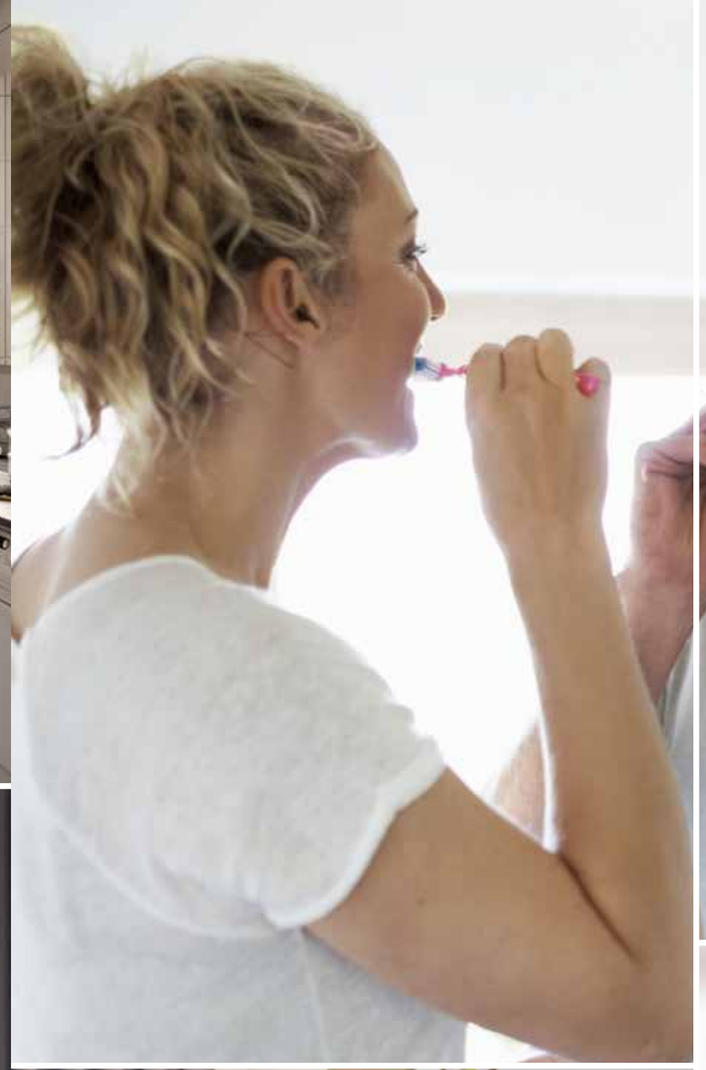
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

EFFEKTIVE 3-ROMS

60 - 85 m² BRA

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

ROMSLIGE 4-ROMS

71 - 101 m² BRA

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Plantegninger

G2-BYGGET – BYGGETRINN 3

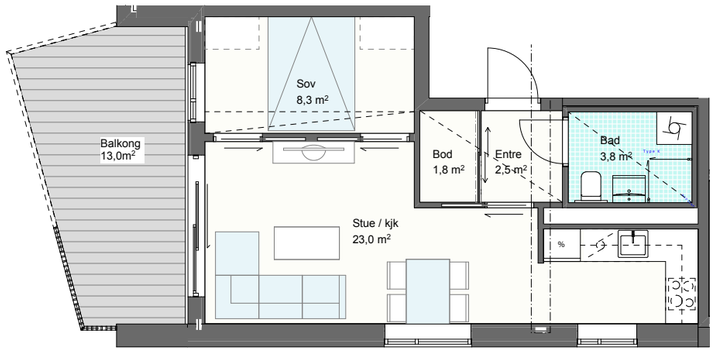
201, 301, 401, 501, 601

(2. -6.etg)

41,5 m² BRA

39,5 m² P-ROM

Balkong: 13 m²



N

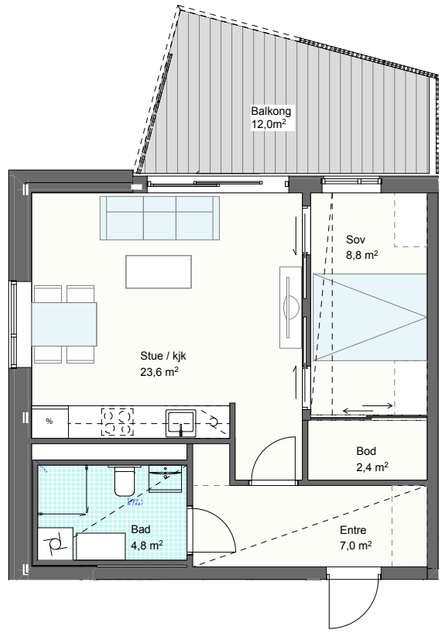
202, 302, 402, 502, 602

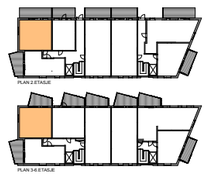
(2. -6.etg)

49,0 m² BRA

46,5 m² P-ROM

Terrasse / Balkong: 15 m² / 12 m²

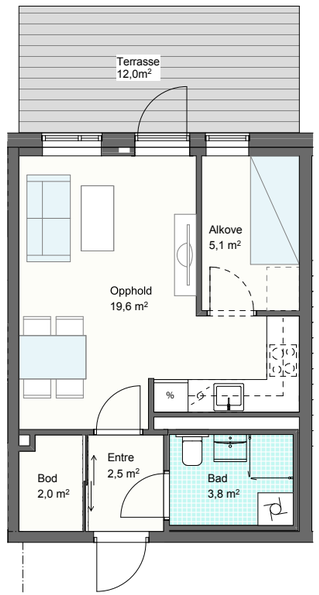


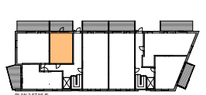


N

1r

203
(2.etg)
35,0 m² BRA
32,5 m² P-ROM
Terrasse: 11 m²

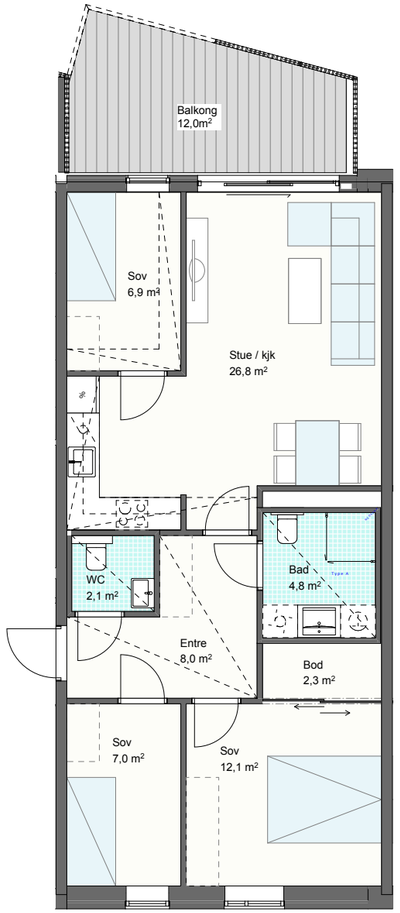


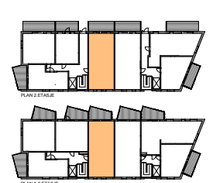


N

4r

204, 304, 404, 504, 604
(2. -6.etg)
73,5 m² BRA
70,5 m² P-ROM
Terrasse / Balkong: 13 m² / 12 m²





N

4r

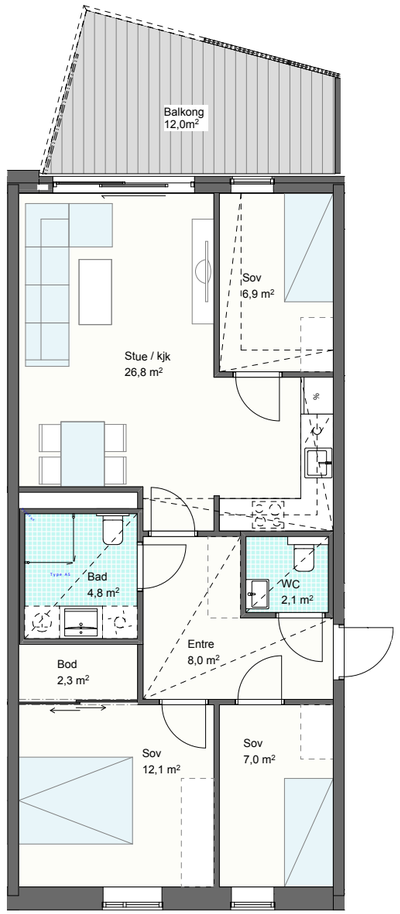
205, 305, 405, 505, 605

(2. -6.etg)

73,5 m² BRA

70,5 m² P-ROM

Terrasse / Balkong: 13 m² / 12 m²



N

3r

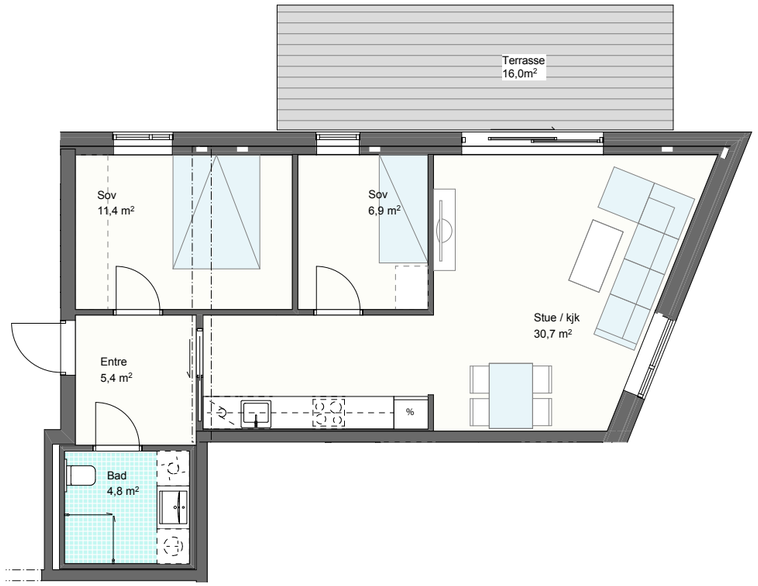
206

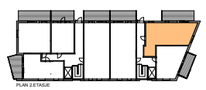
(2.etg)

60,0 m² BRA

60,0 m² P-ROM

Terrasse: 16 m²





N

2r

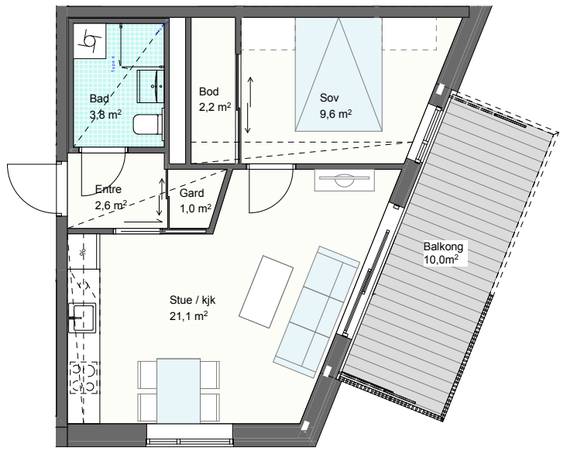
207, 307, 407, 507, 607

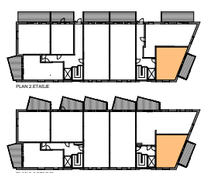
(2. -6.etg)

42,5 m² BRA

37,5 m² P-ROM

Balkong: 10 m²





N

2r

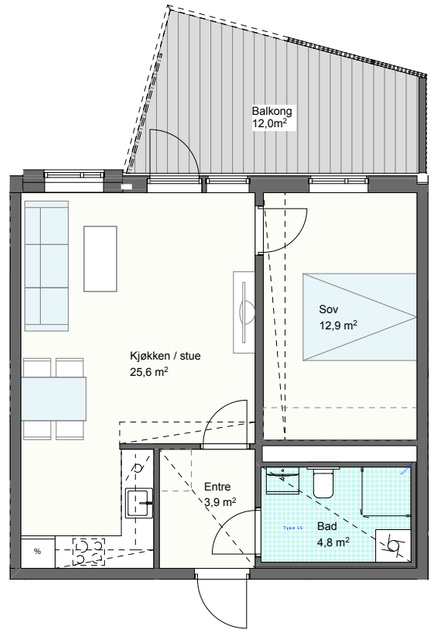
303, 403, 503, 603

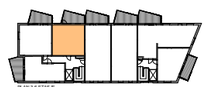
(3. -6.etg)

49,5 m² BRA

49,5 m² P-ROM

Balkong: 12 m²





N

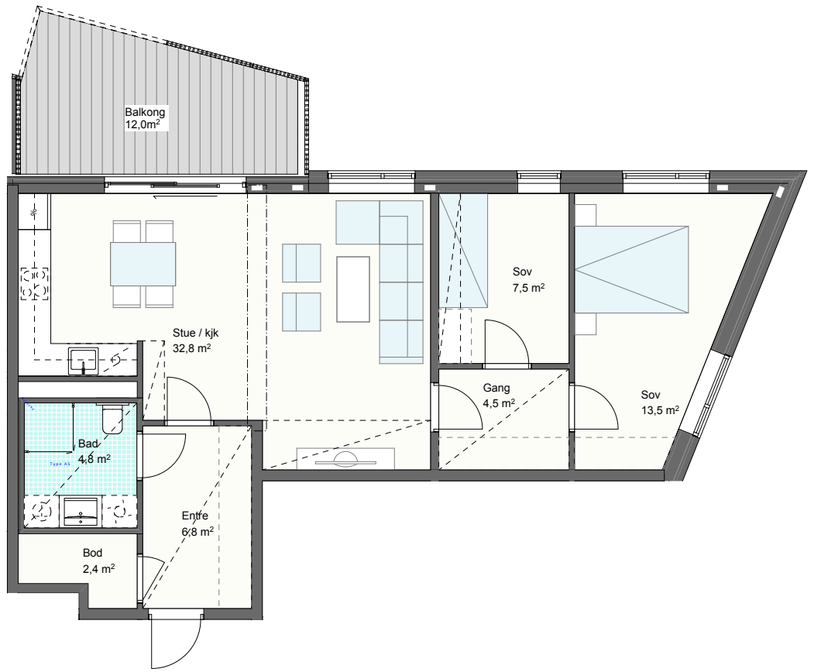
306, 406, 506, 606

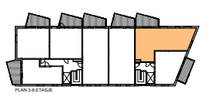
(3. -6.etg)

75,5 m² BRA

72,5 m² P-ROM

Balkong: 12 m²





N

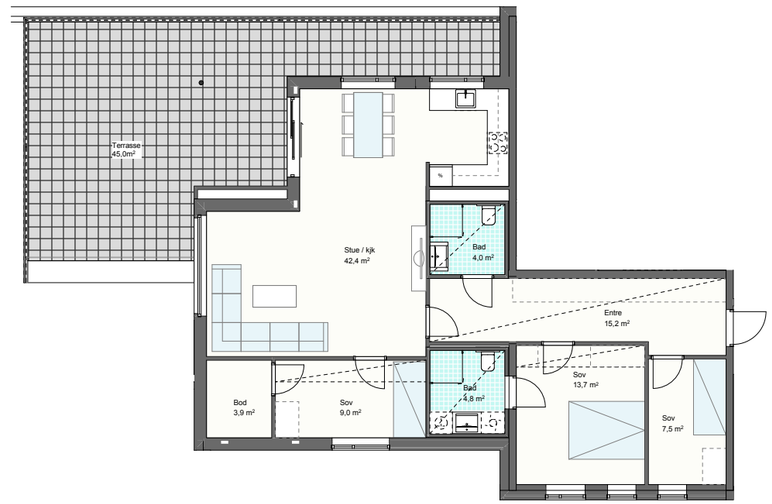
701

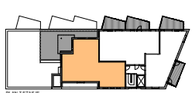
(7.etg)

105,0 m² BRA

101,0 m² P-ROM

Terrasse: 45 m²





N

4r

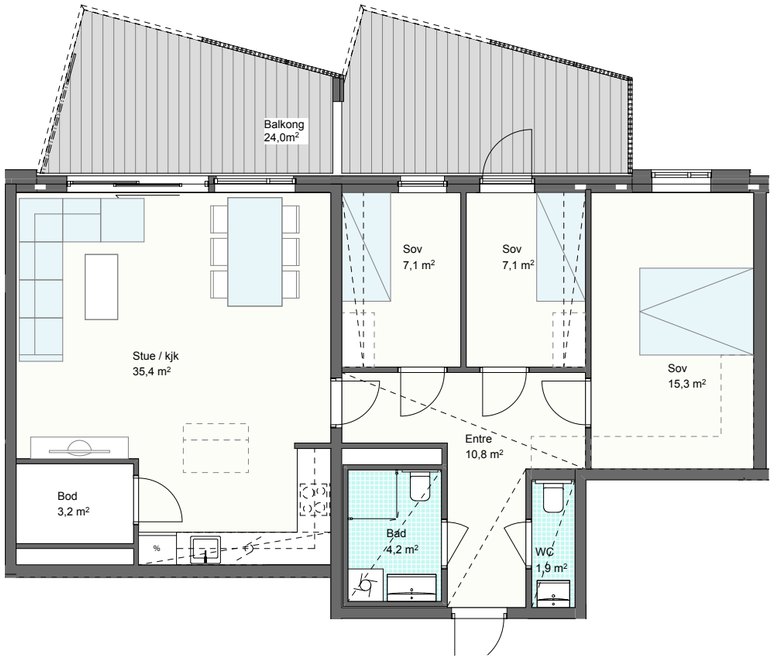
702

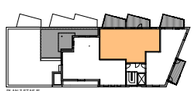
(7.etg)

89,5 m² BRA

86,0 m² P-ROM

Balkong: 12 m² + 12 m²





N

3r

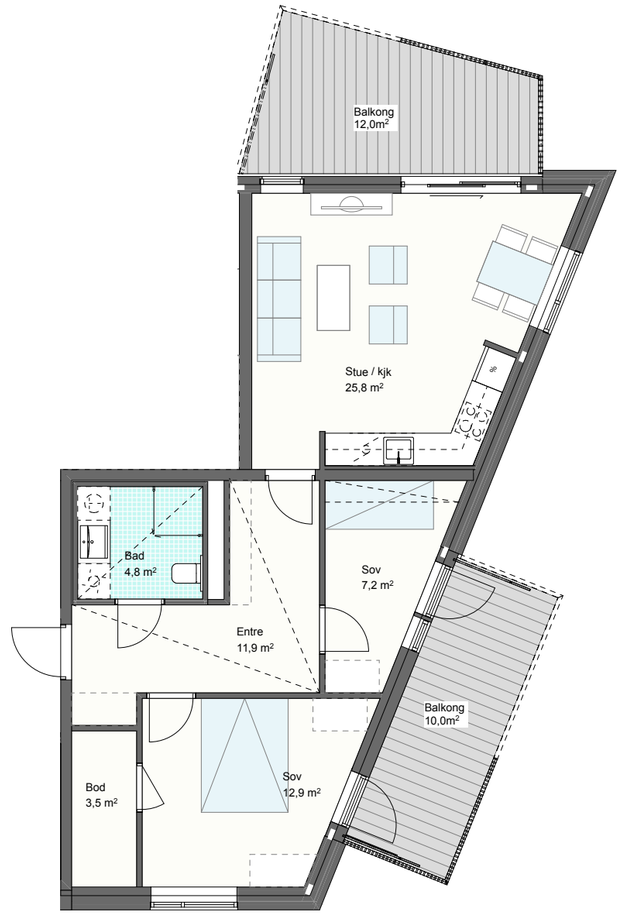
703, 803

(7. -8. etg)

69,0 m² BRA

65,5 m² P-ROM

Balkong: 12 m² + 10 m²



N

2r

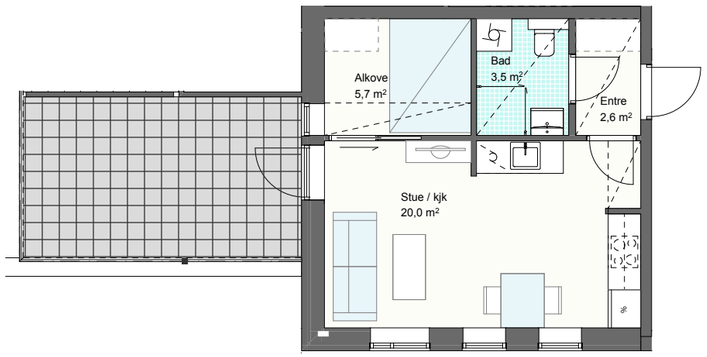
801

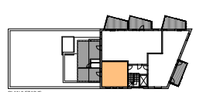
(8.etg)

33,0 m² BRA

33,0 m² P-ROM

Terrasse: 14 m²





N

4r

802

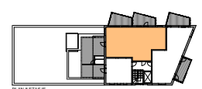
(7.etg)

89,5 m² BRA

86,0 m² P-ROM

Balkong: 12 m² + 12 m²

Terrasse: 25 m²



N

G2

H2

L2

G1

H1

L1

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Etasjeplaner

2.-8. ETASJE

G2

3. etasje

N

2. etasje

G2

5. etasje

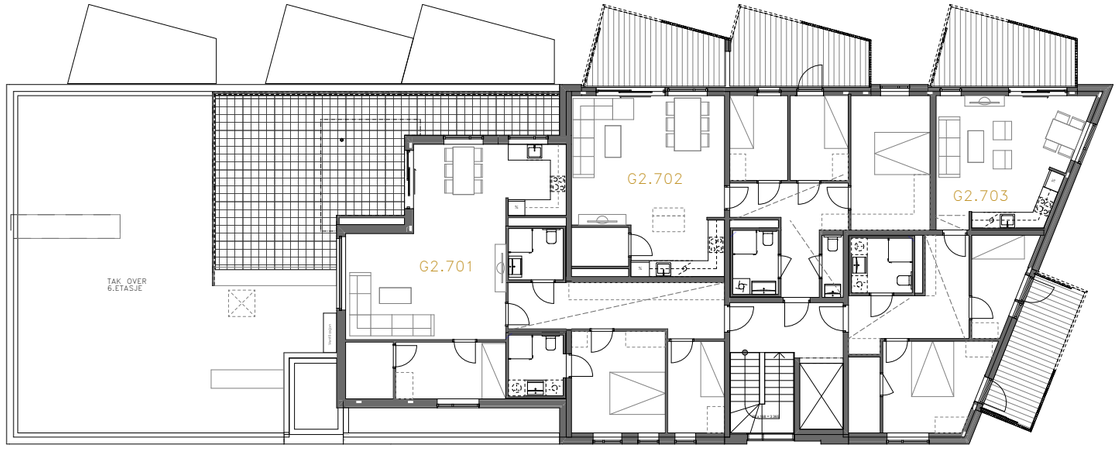
N

4. etasje

G2

N

7. etasje

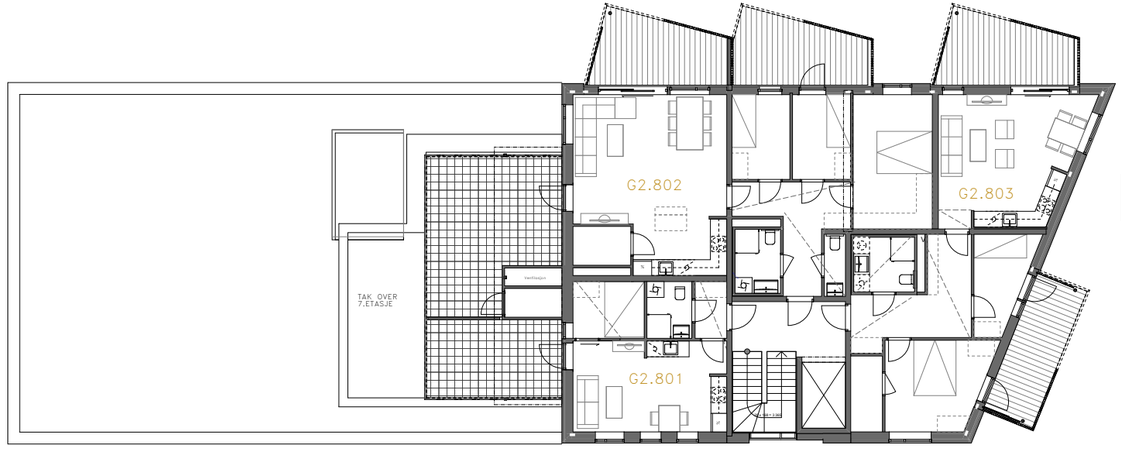


6. etasje

G2

N

8. etasje



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Beskrivelse G2

SALGSOPPGAVE
TEKNISK BESKRIVELSE
BYGGETRINN 2 OG BYGGETRINN 3

Salgsoppgave

SELGER / HJEMMELSHAVER
Jessheim Byutvikling AS, org.nr. 916 993 315
Dampsaga Allé 4B / PB 476, 2053 Jessheim

OVERTAGELSE OG INNFLYTTING
Antatt overtagelse for Hus G2 vil være i løpet av 4. kvartal 2020. Dette under forutsetning av byggestart leilighetsplaner 2 etasje i løpet av 1. kvartal 2019. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene faktisk igangsettes over første - og mesaninetasje. Felles Parkeringsetasje kan om nødvendig ferdigstilles påfølgende sommer. Dette byggetrinnet er ett av flere trinn i Saga Terrasse. Det vil med bakgrunn i dette være byggearbeider på området som vil pågå etter innflytting.

Ved avklaring av forbeholdene fra selgers side vil det bli satt en siste frist for overtagelse, innenfor et intervall på 1 -en- måned. Endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøper ca. 10 uker før ferdigstillelse. Selger forbeholder seg retten til å overlevere boligene inntil 4 måneder før siste frist. Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en håndbok som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

MIDL. BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger en tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av utomhusareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen. Dersom boligene overtas med bakgrunn i midlertidig brukstillatelse, skal det holdes tilbake et beløp på meglers klientkonto, som skal gjenspeile verdien av de gjenstående arbeidene. Beløpet skal frigis fortløpende etter hvert som arbeidene ferdigstilles og styret i sameiet gis fullmakt til å frigi dette. Beløpet frigis uansett ved utstedt ferdigattest.

FELLESUTGIFTER
Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene vil blant annet avhenge av hvilke ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Erfaringsmessig vil fellesutgiftene beløpe seg til ca. kr 35,- til kr 45,- pr. kvm. BRA/mnd. Fellesutgiftene skal dekke blant annet varmtvann, oppvarming, forsikring, forretningsførsel, samt renhold og vedlikehold av fellesarealer. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Separat vannmåler kan bli installert i hver leilighet etter vedtak fra Ullensaker kommune.

PRISER
Boligprisene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på boliger og biloppstillingsplasser som ikke er solgt.

KJØPSOMKOSTNINGER
Dokumentavgift til staten: Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel tomteverdi. Dokumentavgiften utgjør ca. kr 150,- pr. kvm BRA (se prisliste). Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 525,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 727,- pr. obligasjon inkl. attest. Seksjoneringsgebyr kr 5.000,-.

TV/Fiber: Omkostninger TV/Fiber inntak kr 4.500,-.

Etableringskostnad sameie: Etableringskostnad for boligsameie kr 4.000,-, Etableringskostnader for Sagaparken Vel 4.000,-. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted. Videre tas det forbehold om at grunnlaget for dokumentavgiften (tomteverdien) godkjennes av tinglysningsmyndigheten. Kjøper kan ikke rette krav mot selger om dekning av høyere dokumentavgift enn opprinnelig beregnet som følge av krav fra tinglysningsmyndigheten.

A konto til sameiet: I tillegg innbetales à konto kr 60,- pr. kvm BRA til Sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Dette beløpet vil bli en del av sameiet driftskapital og vil ikke bli betalt ut ved et evntuelt resalg o.l.

BETALINGSPLAN
Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto, og at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Slik delinnbetaling fra kjøper forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Eventuelle tilvalg vil faktureres direkte fra entreprenør.

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

GARANTIER
Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

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

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

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

MATRIKKEL/ADRESSE
Gnr. 135 Bnr. 36 i Ullensaker kommune. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adressen er Dampsaga Allé, 2053 Jessheim. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen.

TOMT
Tomtens areal etter evt. justeringer er ennå ikke fastsatt, men vil bli fradelt Gnr/Bnr 135/36 i Ullensaker Kommune. Enkelte deler av eiendom så som arealer mot park, jernbane med støymur og øvrige uteområder vil bli eiet og driftet av Sameiet. Disse områdene skal være åpne for almen ferdsel. Jfr. særavtale med Ullensaker Kommune for Saga Terrasse. Det vil på disse områdene bli utarbeidet særavtaler med kommune og jernbaneverket som regulerer plikter og rettigheter.

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommens hovedformål er regulert til bolig, næring med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tilstøtende eiendommer er i hovedsak regulert til bolig, næring, vei, park og Jernbaneformål.
Reguleringskart med tilhørende bestemmelser og illustrasjonsskisse følger som vedlegg til denne salgsoppgave og utleveres hos megler og kan for øvrig også innhentes hos kommunen. Interessenter oppfordres til å kontakte megler

ved spørsmål til reguleringen i området. Det vil bli søkt om enkelte mindre reguleringsendringer innenfor området og selger forbeholder seg retten til dette. Utfallet av dette kan på det nåværende tidspunkt ikke forskutteres, men illustrasjonene i salgsprospektet viser reguleringsendringen.

SERVITUTTER/RETTIGHETER/HEFTELSER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnbokutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Det er også tinglyst en utbyggingsavtale med Ullensaker kommune på eiendommen. Denne vil hefte ved eiendommen i lang tid og vil først bli slettet ved ferdigstillelse av hele området. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold.

Følgende servitutter er registrert på eiendommen (enkelte vil bli slettet før overtagelse), kontakt megler for kopi:

27.01.1902 900087
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Overført fra: 0235 / 135 / 49 / /
Forbud mot næringsvirksomhet
Bestemmelse om generende virksomhet

11.01.1913 900162
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Overført fra: 0235 / 135 / 75 / /
Forbud mot næringsvirksomhet
Bestemmelse om generende virksomhet

21.12.1951 3943
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 318 / /
Overført fra: 0235 / 135 / 76 / /

19.12.1994 10854
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / /
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 1
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 2
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 3
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 4
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 5
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 6
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 7
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 8
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 9
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 10
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 11
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 12
Kan ikke slettes uten samtykke fra KOMMUNEN

20.06.1995 4695
BEST OM GARASJE/PARKERING
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / /
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 1
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 2
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 3
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 4
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 5
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 6
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 7
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 8
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 9
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 10
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 11
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 12
BESTEMMELSE OM VEDLIKEHOLD M.M.

20.12.2001 15719
ERKLÆRING/AVTALE
JUSTERING AV KONKURRANSEKLAUSUL VEDR.
BEGRENSNING HANDEL MED HJEMME-ELEKTRONIKK
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

13.09.2002 10871
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE
HØYSPENNINGSKABEL PÅ D.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

13.09.2002 10882
ERKLÆRING/AVTALE
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE
HØYSPENNINGSKABEL PÅ D.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

16.09.2002 10911
ERKLÆRING/AVTALE
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å PLASSERE OG
DRIVE EN TRANSFORMATORKIOSK
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

26.09.2005 133804
BEST. OM ADKOMSTRETT
Overført fra: 0235 / 135 / 849 / /
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

26.09.2005 133804
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ROM EIENDOM AS
ORG.NR: 980374505
Overført fra: 0235 / 135 / 849 / /
Best vedr støyskjerm
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

06.03.2009 162034
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: JERNBANEVERKET
ORG.NR: 971033533
Overført fra: 0235 / 135 / 849 / /
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om rett til å ha stående eksisterende KL-master
Bestemmelse om eksisterende kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

30.05.2012 420228
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: HAFSLUND NETT AS
ORG.NR: 980489698
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etg. (stedsevarig rett)

30.03.2015 279915
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 2
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 3
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 4
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 5
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 6
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 7
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 8
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 9
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 10
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 11
Rettighetshaver: 0235 / 135 / 792 / / 12
Bestemmelse om adkomstrett

30.08.2016 780273
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: HAFSLUND NETT AS
ORG.NR: 980489698
Bestemmelse om adkomstrett
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person.

Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger. Så snart dokumentene er ferdige vil de bli tilsendt kjøper eller de kan innhentes hos megler. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av denne salgsoppgave.

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele parkering og sportsboder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

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

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

AREALANGIVELSER
Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens BRA-areal fratrukket innvendige boder og veggene til disse. Alle arealer på salgstegninger er avrundet til nærmeste 0,5 kvm.

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

TILVALG OG ENDRINGER
Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre utarbeidet av entreprenør og omfatter blant annet begrenset utvalg av ulike typer parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalg vil kunne faktureres direkte fra entreprenør/underleverandør, eller fra megler og innbetales på meglers klientkonto.

Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av selger og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

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

EIENDOMSMEGLER
Nyeboliger AS, org.nr. 997 812 824
Postboks 1488 Vika, 0116 Oslo

Megler har et vederlag på kr 35.000,- eks. mva. pr. solgte enhet i prosjektet. I tillegg har megler et oppgjørshonorar på kr. 2.000,- eks. mva. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Vederlag og utlegg betales av selger.

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

FORBEHOLD
Byggestart er avhengig av et tilfredsstillende forhåndssalg. Utbygger er avhengig av en dispensasjon i forhold til Reguleringsbestemmelsene § 2.2 rekkefølgebestemmelser - jernbanekryssing. Denne avklaringen må være på plass før igangsetting kan skje. Videre er byggestart avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før byggestart. Det tas også forbehold om at det oppnås en for selger tilfredsstillende avtale med entreprenør. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.
Alle illustrasjoner, utomhusplan, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer, og det vil derfor fremkomme enkelte elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/ kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 22.

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis

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

For Hus L2 og H2 må selger senest innen 01.08.2018 avklare ved skriftlig underretning dersom ovennevnte forbehold påberopes og Kjøpekontrakten kanselleres. For Hus G2 må selger senest innen 31.12.2018 avklare ved skriftlig underretning dersom ovennevnte forbehold påberopes og Kjøpekontrakten kanselleres.

Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt dersom leilighetsetasjer for Hus L2 og H2 ikke er igangsatt innen 01.06.2019. Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt dersom leilighetsetasjer for Hus G2 ikke er igangsatt innen 01.09.2019. Evt. beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig til Selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får Kjøper tilbakebetalt innbetalt Kjøpesum (eventuelt deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan Kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot Selger som følge av kanselleringen.

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

KJØPEKONTRAKT

Omsetningsnummer: #omsetningsnummer.oppdrag
Oppdragsnummer: #oppdragsnummer.oppdrag
Dato: #dagensdato
Bolignummer: #adresse.bygninger

Vedrørende kjøp av eierseksjon under oppføring.

§ 1 KONTRAKTENS PARTER

Selger: Jessheim Byutvikling AS
Org.nr.: 916 993 315
Adresse: Dampsaga Allé 4B
2053 Jessheim
Kjøper: #forstenyeier #nesteeier
Adresse:#flettblankeeiere #forstenyeier
#flettblankeeiere #adresse.kontakter
#postnummer.kontakter #poststed.kontakter
Telefon: #mobil.kontakter E-post:#email.kontakter

§ 2 KONTRAKTENS BAKGRUNN

Selger er eier av Eiendommen gårdsnummer 135, bruksnummer 36 i Ullensaker kommune. Eiendommen skal seksjoneres og fradeles. Prosjektet Saga Terrasse er planlagt med i alt ca. 550 boligenheter og ca. 450-550 m2 med næringslokaler, og skal ligge på en del av ovennevnte eiendom.

Kjøper er innforstått med og aksepterer at sameiebrøk kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle endringer i Selgers planer for utbygging og utnyttelse av området.

I den grad det er nødvendig for gjennomføring av Selgers utbyggingsrettigheter i medhold av Kontrakten, plikter Kjøper å medvirke til evt. nødvendige vedtak i sameiets besluttende organer.

Denne avtalen regulerer kjøp av ny selveiet boligseksjon med ideell andel av tomt i Sameiet Saga Terrasse, heretter kalt Sameiet.

Avtalen utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad, lov av 13. juni 1997 nr. 43 (bustadoppføringslova), og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 28 (eierseksjonsloven).

§ 3 EIENDOMMEN

Selger overdrar til Kjøper en bolig i prosjektet Saga Terrasse med betegnelse #adresse.bygninger□, samt ideell andel av sameiets fellesareal. Seksjonsnummer vil bli tildelt i det Eiendommen seksjoneres.

Boligen overtas som beskrevet i vedleggene Bilag 1 og 2.

Selger tar forbehold om mindre endringer i utførelse, konstruksjon og materialvalg mv., dog slik at nivå på kvalitet og utførelse skal være tilsvarende eksisterende beskrivelse i vedleggene bilag 1 og 2. Det tas dessuten forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Endringer av denne karakter gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller annet vederlag.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er bindende. Oppstår det avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i Kjøpekontrakten som gjelder.

Med seksjonen følger i tillegg eksklusiv bruksrett til sportsbod.

Parkering
Bruksrett til X biloppstillingsplass(er) i felles garasjeanlegg er IKKE inkludert i Selgers ytelse.
Det etableres felles parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget vil bestå delvis av ordinære biloppstillingsplasser på fast dekke og delvis av plasser i systemparkering av type Multiparking eller tilsvarende.

Selger forbeholder seg retten til å fordele og organisere parkering på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesarealer med dertil tilhørende bruksretter, eller som en særskilt seksjon eller næringsseksjon (egen matrikkel).

Den samlede ytelse som overdras til Kjøper er heretter kalt "Eiendommen".

§ 4 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

4.1 Vederlag

Kjøpesummen for Eiendommen er:

NOK #salgssum.oppdrag□,- (heretter kalt «Kjøpesummen»)

Kjøpesummen forfaller til betaling etter bestemmelsen i § 5. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen, herunder utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva. er inkludert i Kjøpesummen. Dette gjelder dog ikke for omkostninger nevnt under pkt. 4.2

4.2 Omkostninger

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper uoppfordret betale:

Dokumentavgift til staten for kjøpesum (2,5 %) av tomteverdien	NOK	,-
Tinglysingsgebyr for Kjøpers pantobligasjon (én obligasjon og attest)	NOK	727,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	NOK	525,-
Omkostninger fiber/TV inntak	NOK	4.500,-
Etableringskostnad for boligsameie	NOK	4.000,-
Seksjoneringskostnader	NOK	5.000,-
Etableringskostnader for Sagaparken Vel	NOK	4.000,-
Totalt	NOK	XX,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) som Kjøperen må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån.
Kjøper har risikoen for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med restvederlaget i henhold til § 5 nedenfor.

4.3 Justeringer av Kjøpesummen

Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som forårsaket av forhold på forbrukerens side etter bustadoppføringslova § 43.

Kjøper kan ikke kreve utført tilvalg/endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 %, jf bustadoppføringslova § 9. Kjøper er innforstått med at bestilling av og oppgjør for endrings- og tilleggsarbeid skjer direkte mellom Kjøper og utførende entreprenør, med mindre annet avtales skriftlig mellom partene. Det utarbeides en egen tilvalgsliste for boligene. Kjøper er innforstått med at Selger i liten grad har mulighet for individuelle tilpasninger utover de som fremgår av tilvalgslisten. Ved eventuelle tilvalg utover tilvalgslisten vil pris inkludere kostnader knyttet til vurdering av konsekvenser for alle fagområder, prosjekte-

ringskostnader, byggekostnader, kvalitetsikringskostnader, rigg og drift, eventuell kostnad vedrørende forsinkelse samt påslag for risiko og fortjeneste. Ved alternativutredninger initiert av tilvalg må også arbeid med dette bekostes av Kjøper. Alle tilvalg må også leveres av entreprenørens underleverandør for prosjektet.

§ 5 OPPGJØR

Oppgjøret etter denne kontrakt skjer via megler. Denne overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakt.

5.1 Betaling av vederlaget
Kjøperen betaler vederlaget (inkl. Kjøpesummen, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter) på følgende måte:

• I forbindelse med kontraktsinngåelse skal det foretas en delinnbetaling på NOK #salgssum.oppdrag_10%¤ såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 er stilt.
• Det resterende innbetales senest en uke innen overtagelse.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er bestilt. Beløpet faktureres til meglers klientkonto og vil utbetales entreprenør ved sluttoppgjør, alternativt at tilfredsstillende garanti for tilleggsarbeid er stilt, jf bustadoppføringslova § 47. Garanti for endrings- og tilleggsarbeider etter bustadoppføringslova § 47 stilles av utførende entreprenør, og er Selger uvedkommende.

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller meglers oppgjørsavdeling, som kontraktsmedhjelper. Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nummer 9380.07.25176. Alle innbetalinger skal merkes med #betalingsmerknadkjoper. oppdrag¤. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers konto.

I forbindelse med kontraktens underskrift skal det utstedes garanti for rett oppfyllelse av avtalen, jf kontraktens § 9.1. Kjøper er ikke pliktig å innbetale noen del av Kjøpesummen før slik garanti er stilt.

Det er en forutsetning for utbetaling til Selger av noen del av Kjøpesummen at Selger har stilt tilfredsstillende bankgaranti for beløpet, jf bustadoppføringslova § 47, 3.ledd.

Dersom bankgaranti fra Selger i henhold til bustadoppføringslova § 47, 3.ledd ikke foreligger ved kontraktsinngåelse, skal den avtalte delinnbetaling deponeres (rentebærende for Kjøper) på meglers klientkonto frem til vilkårene er oppfylt, eller inntil beløpet eventuelt tilbakeføres Kjøper. Stilles ikke slik garanti kan eventuelt innbetalt og deponert del av Kjøpesummen først utbetales sammen med det resterende av Kjøpesummen etter at skjøte er tinglyst og Kjøper har hatt anledning til å overta seksjonen.

Påløpte renter på meglers klientkonto tilfaller Selger, med unntak av tilfeller som regulert under § 11, tredje ledd.

For eventuelt omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

5.2 Betalingsmislighold
Ved innbetaling etter forfall svarer Kjøper forsinkelsesrenter inntil betaling finner sted, i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde Kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av Kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers innbetalte delbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og Kjøper ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøperen utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte Eiendommen, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e).

5.3 Innfrielse av lån og sletting av heftelser
Kjøper har fått seg forelagt elektronisk utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen (før seksjonering).

På overtagelsestidspunktet skal heftelsesbildet være som angitt i grunnboksutskriften, med unntak av de heftelser som er merket med et kryss. Heftelsene som er merket med et kryss skal slettes av Selger. Selger garanterer at seksjonen overleveres fri for pantelån, utlegg, legalpant eller utpantinger av noen art på Eiendommen, foruten sameiets avtalte panterett, jf § 12, 2. ledd nedenfor. Dersom det på overtagelsestidspunktet er øvrige pengeheftelser på seksjonen, skal megler besørge sletting av disse. I praksis skjer dette ved at megler innestår for at eventuelle panteheftelser som ikke skal overtas av Kjøper blir innfridd og slettet før det resterende av Kjøpesummen blir utbetalt Selger.

Eierseksjonen overdras fri for pengeheftelser, med unntak for følgende pant:

- Panterett til sikkerhet for forpliktelser overfor sameiet ihht. eierseksjonslovens § 25
- Utbyggingsavtale, rettighetshaver Ullensaker kommune, tinglyst med dagboknummer 815513 den 11.10.2007

Kjøperen forplikter seg til å rette seg etter sameiets vedtekter, jf Bilag [7]

Én del av de opprinnelige eiendommene nevnt ovenfor, er kalt Saga Parken. Denne parken skal tjene til felles offentlig bruk i tillegg til bruk for Saga Senter, Saga Atrium, Saga Terrasse og de seksjonssameiene som senere etableres på de opprinnelige eiendommene.

Saga Parken skal opparbeides med lekearealer, grøntarealer, gang- og kjøreveier, parkeringsanlegg (på bakkeplan så vel som underjordisk) og hva de bruksberettigede ellers måtte beslutte, i den grad dette ikke hindrer gjennomføring av den forutsatte utbygging.

Det kan i parken legges felles vann- og avløpsledninger og felles stikkledninger, samt øvrig teknisk infrastruktur som elektrisitets- og teleledninger m. v.
De bruksberettigede skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

Alle beslutninger, ansvar og samtlige kostnader ved fellesarealet, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

For ivaretakelse av de bruksberettigedes interesser, er det opprettet en velforening kalt Saga Parken Vel, hvor alle seksjonseierne har rett og plikt til å være medlemmer. Det vil i størst mulig grad bli søkt om å overføre hjemmel av felles uterom/parkanlegg og veier med tilhørende anlegg til Ullensaker kommune. De felles arealer og anlegg som ikke blir overført, kan selger kreve overført hjemmelen til de bruksberettigede uten omkostninger for seg.

Inntil hjemmelsoverføring har funnet sted, kan hjemmelshaveren gjennomføre de forutsatte fradelinger, foreta nødvendige grensejusteringer og hva som ellers er nødvendig for etablering av Saga Parken i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser og utbyggingsavtalen for Dampsaga Sør.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Følgende servitutter er registret på eiendommen og vil ikke bli slettet i forbindelse med overdragelsen:

Se salgsoppgaveteksten for servitutter.

5.4 Samtykke til Kjøpers pantsettelse
Selger gir megleren ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshavers vegne å samtykke i Kjøperens nødvendige pantsettelse av Eiendommen.

5.5 Tinglysing av skjøte
Ved undertegning av denne kontrakt utstedes skjøte til Kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. Seksjonsnummer vil først bli tildelt i det Eiendommen seksjoneres, og megler gis med dette ugjenkallelig fullmakt til å påføre korrekt matrikkel/seksjonsnummer i skjøtet.

Tinglysing av skjøtet skjer når Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter denne kontrakt fullt ut, herunder betalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, til meglers klientkonto og megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.

5.6 Sikkerhet

Selger utsteder til megler en pantobligasjon med urådighetserklæring som lyder på Kjøpesummen for Eiendommen tillagt ca. 25 %, samlet eller for hver seksjon. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper. Obligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før obligasjonen er tinglyst.

5.7 Avslutning av oppgjøret

Kjøpesummen blir utbetalt til Selger ved hjemmelsovergang, eller når det er stilt tilstrekkelig garanti etter bustadoppføringslova § 47. Det vil normalt være en behandlingstid på inntil 5 dager for meglers oppgjørsfunksjon.

Dersom Kjøperen gjør gjeldende tilbakeholdsrett på grunn av mangel ved Eiendommen, plikter megler å tilbakeholde slik del av Kjøpesummen, jf bustadoppføringslova § 31. Tilbakeholdsretten gjennomføres ved deponering av beløpet på meglers klientkonto og gjøres gjeldende ved påtegning på overtagelsesprotokollen av hvilket beløp og hvilke mangler ved Eiendommen tilbakeholdelsen gjelder. Protokollen skal signeres av begge parter. Beløpet kan ikke motregnes for andre eller nye krav, feil eller mangler. For mangler som måtte avdekkes etter overtagelsesforretningen, gjelder de alminnelige reklamasjonsregler.

5.8 Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling skal Kjøper betale en normaltapserstatning til Selger som skal tilsvare 10 % av den avtalte Kjøpesum. Dersom Selgers merkostnader og eventuelle tap overstiger denne normaltapserstatningen, kan Selger kreve de faktiske kostnader og tap erstattet.

Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

§ 6 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Antatt overtagelse for Hus G2 vil være i løpet av 4. kvartal 2020. Dette under forutsetning av byggestart leilighetsplaner i løpet av 1. kvartal 2019. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene faktisk igangsettes over 1 og mesaninetasje.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder mht. om offentlige godkjennelser oppnås og om en for Selger adekvat, tilfredsstillende entreprisekontrakt inngås.

Ved avklaring av forbeholdene fra selgers side vil det bli satt en siste frist for overtagelse, innenfor et intervall på 1 -enmåned. Endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøper ca. 10 uker før ferdigstillelse. Selger forbeholder seg retten til å overlevere boligene inntil 4 måneder før siste frist.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf bustadoppføringslova § 11.

Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til fjerde ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Ca. 2-3 uker før overtagelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato, dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

§ 7 OVERTAGELSE

Når Eiendommen er ferdig og det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det avholdes overtagelsesforretning hvor det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter.
Overtagelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider ved Eiendommen samt gjenstående arbeider utomhus, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele boligen kan bebos.

Eiendommen anses for overlevert på dato for overtagelsesforretning. Hvis Kjøper etter behørig varsling, jf bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, anses Eiendommen som godkjent og overtatt, jf bustadoppføringslova § 14 og 15. Dersom Kjøperen tar Eiendommen i bruk uten at overtagelsesforretning er avholdt, er Eiendommen likevel å anse som overtatt av Kjøperen, jf bustadoppføringslova § 14.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før hele Kjøpesummen, inklusive evt. endringer/ tilleggs-bestillinger, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter er innbetalt og registrert på meglers klientkonto. Såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt, og Kjøper i overtagelsesprotokollen har bekreftet at Kjøpesummen (med fradrag for eventuelt deponert del av vederlaget) kan utbetales så snart tilfredsstillende garantistillelse er stilt eller skjøte er tinglyst, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtagelsesforretningen. Selger sørger for å innhente bekreftelse fra megler på at fullt beløp er innbetalt til meglers klientkonto.

Eiendommen overleveres i byggrengjort stand.

Ved besiktigelse skal Kjøperen protokollføre de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende Eiendommen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøper etter overtagelsen.
Risikoen for Eiendommen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av den. Hvis Kjøperen ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken. Når risikoen for Eiendommen er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at Eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Selger plikter å rette erkjente feil/mangler som inngår i protokollen, så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. For øvrig vises til bustadoppføringslova § 10 og 11. Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 til 16.00.

Skulle det for øvrig være feil/mangler ved Eiendommen som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi.

Inntil byggeprosjektet, herunder bl.a. samtlige boliger, er ferdigstilt, har Selger rett til å bruke og ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelsen. Manglende ferdigattest vil ikke være til hinder for at overtagelse og oppgjør kan skje.

§ 8 KONTROLLBEFARING

Når det er gått ca. 1 år etter overtagelse vil Selger v/ Entreprenør innkalle til kontrollbefaring på Eiendommen, jf bustadoppføringslova § 16. Ved slik kontrollbefaring plikter Kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtagelsen og som ikke skyldes Kjøperens eget forhold.

Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Eiendommen, skader som Kjøperen selv har påført denne, eller skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtagelsen som Selger ikke kan lastes for.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side. Mangler og feil som blir avdekket under denne kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter kontrollbefaringen.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 til16.00.

Skulle det for øvrig være feil/mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi.

§ 9 GARANTI, REKLAMASJONSRETT

9.1 Garanti fra Selger
I forbindelse med kontraktens underskrift utsteder Selger en garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av avtalen, jf bustadoppføringslova § 12.
Garantien skal utstedes som samlegaranti for kjøperne i boligprosjektet, eller personlig til hver enkelt kjøper. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova § 12, 3. ledd.

Garantien skal dekke et beløp tilsvarende 3 % av Kjøpesummen for krav som blir gjort gjeldende frem til overtagelse. Deretter økes beløpet til 5 % av Kjøpesummen og gjelder i 5 år etter overtagelsen, jf bustadoppføringslova § 12, 3.ledd.

9.2 Reklamasjon
Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Eiendommen, må han reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har eller burde ha oppdaget mangelen.

Kjøper er innforstått med at han ikke har rett til å reklamere på grunnlag av forhold som han er blitt gjort oppmerksom på, eller som han på tross av oppfordring om det motsatte har unnlatt å sette seg inn i.
Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtagelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av Selgeren så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for Kjøper.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Eiendommen, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side.

Evt. reklamasjoner bes rettet til Ø.M Fjeld AS pr. mail: omfr@omfjeld.no/ tlf. 63 94 05 00
Inntil kontrollbefaring iht.§ 8 er gjennomført og manglene/reklamasjonene er utbedret.

§ 10 FORSIKRING

Eiendommen vil være fullverdiforsikret i byggeperioden, og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Eiendommen, jf bustadoppføringslova § 13 siste ledd.

Dersom Eiendommen helt eller delvis skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade som dekkes av forsikringen før overtagelsen, eller som skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut. Skadeerstatningen tilfaller i tilfelle Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jf bustadoppføringslova § 17.

Kjøper må selv tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra og med overtagelsesdatoen.

§ 11 FORBEHOLD

Selger kan kansellere denne inngåtte Kjøpekontrakt dersom ikke et for Selger tilfredsstillende forhåndssalg oppnås. Selger kan også kansellere dersom nødvendige tillatelser herunder, men ikke begrenset til, ramme- og igangsettelsestillatelse fra kommunen ikke gis i god tid før planlagt byggestart. Rammetillatelse er pr d.d. ikke gitt. Selger kan også kansellere dersom en for Selger ikke tilfredsstillende avtale med entreprenør oppnås.

For Hus G2 må selger senest innen 31.12.2018 avklare ved skriftlig underretning dersom ovennevnte forbehold påberopes og Kjøpekontrakten kanselleres.

Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt dersom leilighetsetasjer for Hus G2 ikke er igangsatt innen 01.09.2019.
Evt. beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig til Selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får

Kjøper tilbakebetalt innbetalt Kjøpesum (eventuelt deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan Kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot Selger som følge av kanselleringen.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som endelig plan, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og vil bli endret i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger.

Selger står fritt til å foreta endringer i Kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer.

Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

§ 12 SAMEIET

Ved tinglysning av seksjonen blir Kjøper og hans rettsetterfølgere sameier i et eierseksjonssameie i henhold til lov om eierseksjoner. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Vedtekter for sameiet utarbeides av Selger. Det tas forbehold om at det kan bli nødvendig med endringer i vedtektene som følge av pålegg gitt av offentlige myndigheter som vilkår for omregulering/igangsettelse. Kjøper plikter å rette seg etter lov om eierseksjoner og de til enhver tid gjeldende sameievedtekter. Dette innebærer bl.a. at Kjøper skal betale sin andel av sameiets utgifter (fellesutgifter).

Kjøper er kjent med at sameiet, i henhold til lov om eierseksjoner § 25, har legalpant som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Selger engasjerer forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter 2 år fra og med overtagelse.
Selger skal påse at det blir innkalt til et konstituerende sameiermøte, og at det i møtet velges et styre.

Etter at sameiet er etablert, skal Selger innkalle styret til overtagelsesforretning for sameiets fellesarealer. Saga Parken omfattes ikke av denne overtakelsesforretningen. Selger kan beslutte at overtagelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtagelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Fremdriften og ferdigstillelsen av disse arbeider skal også protokolleres. Som sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som skal deponeres på meglers klientkonto. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Av praktiske grunner avtales det et samlebeløp for hele byggetrinnet eller prosjektet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilbakeholdt beløp kan nedkvitteres tilsvarende. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt fullmakt til styret til å overta fellesarealene og fortløpende nedkvittere evt. tilbakeholdt beløp med bindende virkning.

§ 13 FERDSEL PÅ BYGGEPLASSEN

Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og kjøper kan ikke påregne besøk på byggeplass før forhåndsbefaring. Dette blir innkalt av entreprenør.

§ 14 ANNET

Selger vil utarbeide en parkeringsplan med nummerering av biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg. Dersom Kjøper i tillegg til boenhet har kjøpt biloppstillingsplass (se § 3 «Parkering»), bekrefter Kjøper å være kjent med at driftsutgifter for biloppstillingsplassene i felles garasjeanlegg fordeles likt pr biloppstillingsplass.

Transport av Kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper.
Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 -en- måned før overtagelse.

Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler og

utbygger på kr. 30.000,- inkl. mva som innbetales til meglers driftskonto.

§ 15 TVISTER

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt bilag og medfølgende dokumenter, jf § 16 nedenfor, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

Avtalen kan kun endres skriftlig og ved undertegning av begge parter.

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling ved den faste eiendoms verneting.

§ 16 OPPLYSNINGER/BILAG

Kjøper erklærer ved inngåelsen av denne kontrakt å ha satt seg inn i prospekt/salgsoppgave, leveransebeskrivelse, reguleringsplaner, og annen dokumentasjon som har vært tilgjengelig hos megler.
Kjøper har fått seg forelagt følgende bilag:

1. Teknisk beskrivelse i salgsoppgaven
2. Plantegning i salgsoppgaven
3. Etasjeplan i salgsoppgaven
4. Prospekt/salgsoppgave m/vedlegg og salgstegninger for øvrig
5. Skisse til utomhusplan i salgsoppgaven
6. Elektronisk utskrift av grunnboken
7. Foreløpige vedtekter for Sameiet (ettersendes)
8. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt

Disse dokumenter følger som bilag til denne kontrakt, og sammen med denne kontrakten utgjør de alle kontraktsdokumentene. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider med hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Skriftlige tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakten som er signert av begge parter og datert etter Kjøpekontrakten, gjelder foran Kjøpekontrakten.

I den utstrekning avtalebestemmelser ellers kan tolkes slik at de er i motstrid med preseptoriske bestemmelser i bustadoppføringslova, vil lovens regler ha forrang.

I tillegg til kontraktsdokumentene har Kjøper blitt forelagt Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven.

§ 17 UNDERSKRIFT

Kontrakten, som består av 12 - tolv - sider inkludert instruks om oppgjør, er undertegnet elektronisk med bank-ID.

Kjøper:	**Selger:**
Sted, dato:	Sted, dato: Jessheim
#forstenyeier	Jessheim Byutvikling AS v/ Jarle Eriksen iht. fullmakt
#nesteeier	

INSTRUKS OM OPPGJØR

[1] Megler og oppgjørsmegler:
Nyeboliger AS (org.nr 997 812 824)
Postboks 1488 Vika, 0116 Oslo
Telefaks 23 26 44 51

[2] Snarest etter kontraktsmøtet bes Kjøper instruere sin bank/finansieringskilde om å ta kontakt med Nyeboliger AS ved behov for inneståelseserklæringer.

[3] Det er Kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. til Kjøpekontrakt. Innbetalinger skal skje til meglers klientkonto 9380.07.25176 og merkes med #betalingsmerknadkjoper. oppdrag□. Kvittering(er) sendes pr. e-post til megler på vso@sem-johnsen.no

Til kontraktsmøtet medbringes kvittering for avtalt delinnbetaling (forskuddsinnbetaling nevnt i Kjøpekontrakten), såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 er stilt av Selger.
[4] Det kan ikke tas pant i det kjøpte objektet i forbindelse med forskuddsinnbetalingen.

[5] Kjøper må sørge for at Kjøpesummen og omkostninger er innbetalt på meglers klientkonto innen 1 uke før overtagelse, jf Kjøpekontrakten.

[6] All tinglysning av dokumenter på Eiendommen skal foretas av Nyeboliger AS. Kjøper må påse at panterettsdokumenter til banken er sendt over til Nyeboliger AS i god tid før overtagelse.
NB! Dette må være på plass før oppgjør kan tas!

[7] Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:
- Kjøper har overtatt Eiendommen, og at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.
- Skjøte og Kjøpers evt. pantedokument er tinglyst, evt. at det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Oppgjør kan ta inntil 5 dager fra overtagelsesprotokoll er megler i hende. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

–

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave:
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning og etasjeplan
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Budskjema/Midlertidig kjøpekontrakt
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser

DESIGN/ILLUSTRASJONER/FOTO

Voice Reklamebyrå og EVE Images.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Teknisk beskrivelse

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

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

Leilighetene vil bli organisert som selveierleiligheter i sameiet. Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 10. Rammetillatelse forventes juli 2017.

KONSTRUKSJON

Bygningen fundamenteres til fjell ved hjelp av peler. Byggets bærekonstruksjon er utført i betong og stål. Skillevegger utføres i betong eller plassbygde lyd og brannvegger. Etasjeskillere utføres i betong. Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverkvegger og kles utvendig med tegl, plater, puss eller panel. Balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon.

Balkonger utføres av betong med fall og nedløp, men drypp fra overliggende balkonger må påregnes ved nedbør. Utformingen av rekkverk vil være i stål/aluminium, plater, trepanel eller glass. Takterrasser får overflate med tretremmer. Innvendige vegger utføres i stål/tre-stenderverk, isolert og kledd med gipsplater. Støpte vegger mot naboleilighet og i heis/trappesjakter vil få overflate i sparklet og malt utførelse. Innvendig høyde til himling vil generelt være ca. 2,5 m. Unntatt er områder med nedforet himling. Himling nedfores for å skjule rør og kanalføringer fortrinnsvis i boder, entre/gang og enkelte områder i øvrige rom.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

Gulv: Stue, kjøkken, soverom, gang og bod leveres med 14 mm 3-stavs parkett i eik med hvit mattlakk som standard. På bad leveres keramiske fliser på gulv og vegger. I nedsenket dusjsone på bad leveres tilsvarende gulvflis. Gulv i våtrom med sluk leveres med gulvvarme (planlagt el. varmekabler). På separat WC leveres ikke varme i gulv, men fliser og sokkelflis i samme utførelse som gulv på bad.

Vegger: Innvendige vegger av gips og betong males i lys farge. På separat WC leveres malte vegger. Vegger kan få synlige sprinklerhoder.

Himlinger/Innkassinger: I boligrom leveres malt himling i betong, med synlig V-fuger. Der himling fores ned, leveres malt gips. Det vil i overgang vegg/tak kunne bli innkassinger av føringsveier for sprinkelanlegg og ventilasjon. I bod/bodskap kan det bli levert synlige rør og kanaler. Himling males i lys farge. Alle himlinger får synlige sprinklerhoder.

KJØKKEN

Som standard leveres kjøkken innredning av typen Uno Hvit, med laminat benkeplate, eller tilsvarende med nedfelt rustfri oppvaskkum. Overskapene leveres med høyde ca. 228cm fra gulv. Det monteres lysarmatur under overskap. Over komfyr leveres avtrekkshette av typen volumhette rustfri front. Kjøkken fra Sigdal eller tilsvarende kvalitet. Hvitevarer er inkludert i leveransen.

GARDEROBESKAP

I enkelte leiligheter leveres hvit skyvedørsfront til bod. Det er vist en mulig møblering av skap ved stiplet strek. Dette leveres ikke som standard.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører type hvit glatt med flat terskel, med hvite karmer og dørvridere i blank eller børstet utførelse. Der hvor det er tegnet skyvedør leveres denne med standard glatt dørblad.

BAD/WC

Det tilstrebes å levere hoveddelen av badene som våtromskabiner, men enkelte bad blir levert plassbygd. I de plassbygde badene vil de kunne bli levert overflater og utstyr av tilsvarende kvalitet som de prefabrikkerte kabinene. Bredden på den enkelte innredning fremkommer av salgstegning og kontraktstegning. Det legges opp til et begrenset tilvalg innenfor leverandørens standard sortiment.

På bad leveres hvit servant nedfelt i plate eller over servantskap. På lite bad i leiligheter leveres servant. Videre leveres ettgreps servantbatteri, speil over baderoms-innredning, stikk på vegg ved innredning, LED downlights -4 stk i stort bad og 2 stk i lite bad i himling. Lys over speil, vegghengt toalett i hvitt porselen med dempesete samt dusjbatteri med dusjgarnityr. Rette dusjvegger i glass. Dusjsone er nedsenket med ca en flistykkelse.

Det er avsatt plass, og det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel) i hovedbad i alle leiligheter.

I WC leveres vegghengt klosett, servant og speil med belysning.

VINDUER / VINDUSDØRER

Det leveres energiglass i henhold til isolasjonskrav. Karmer og rammer leveres ferdig malt fra fabrikk i lys farge innvendig. Utvendig dekket med lakkert aluminium. Ikke alle vinduer/vindusfelter er åpningsbare.

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Hovedinngangsdør leveres med «dørkikkert» og i malt utførelse. Dør leveres med FG-godkjent lås.

LISTVERK

I rom med parkett leveres det gulvlister i lakkert eik tilpasset tresort i parkett med synlige innfestinger. Øvrig listverk leveres ferdig malt fra fabrikk. Spikerhull tettes med sparkel/fugemasse. Lister i betongvegg skrues. Overgang mellom-vegg og himling utføres uten taklister, men fuges og males. Himlingsmaling føres 1-2 cm ned på vegg.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr og røykvarsler leveres i henhold til forskriftskrav. Hele bygningen har sprinkleranlegg inklusive leiligheter.

VENTILASJON

Det vil bli installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra bad, WC og kjøkken kobles til aggregatet. Tilluft føres til øvrige rom. Ventilasjonsaggregat kan bli plassert i fellesrom eller i den enkelte leilighet. Det kan bli synlige føringsveier i bod.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved enkelte betongvegger/leilighetsskillevegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov og etter forskrift NEK400:2014.

Det leveres belysning i bod. På bad og i entré leveres LED downlights i himling med dimmer. Lyslist med downlights monteres under overskap på kjøkken. Stikkontakt monteres på vegg mellom overskap og benk. Det vil bli montert stikkontakter forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.

OPPVARMING/VARMTVANN

Leilighetene forsynes med varmtvann og vannbåren varme fra lokalt varmeanlegg. Oppvarming på baderom kan bli elektrisk eller vannbårent gulvvarme. Det kan i enkelte rom ikke bli montert varmekilde, da energibehovet i den enkelte leilighet er dekket av øvrige varmekilder.

Sameiet vil bli tilknyttet fjernvarmeanlegg / nærvarmeanlegg. Det monteres fellesmåler for fjernvarmeanlegget. Den enkelte leilighet belastes i henhold til eierbrøk (BRA). Sameiet tegner abonnement på vegne av seksjonseiere.

VANNMÅLER

I alle leiligheter og fellesarealer ute og inne måles vannforbruket via vannmålere. Det vil bli installert vannmålere i henhold til offentlige krav, eller en fordeling etter målt forbruk i hver leilighet.

ENERGI- OG OPPVARMINGSKARAKTER

Byggene og leilighetene er prosjektert i henhold til Teknisk Forskrift 2010 og vil minimum holde karakteren C.

TV / RADIO / TELEFON / BREDBÅND

Det leveres spredenett med fremføring til hver leilighet for TV/ bredbånd. Kontaktpunkt leveres i stue.

Sameiet vil tegne kollektiv avtale med signalleverandør med inntil 5 års bindingstid for alle leiligheter. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for telefon/nettverk. Parabolantenner tillates ikke.I kjøpekontrakten oppgis separat pris for spredenett og inntaksskap med dobbelt stikk for hver leilighet.
Abonnementsavtaler og kostnader kan avregnes i månedlige felleskostnader via Sameiet. Bredbåndstilknytting tegnes separat etter enkeltes behov. Kostnadene for tilknytning til signalleverandør må dekkes av boligkjøperne (omkostninger).

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro og signalanlegg i ettertid. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for tekniske føringer.

INSPEKSJONSLUKER/-DØRER

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap for vannbåren varme, klosett og sikringsskap. Slike installasjoner/dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

INNGANGSPARTI

Ved felles inngangsparti blir det montert innvendige postkasser og energivennlig miljøbelysning. Innenfor inngangsdører leveres nedsenket matte.

HEIS

Det etableres heiser fra parkeringsarealer og hovedinnganger til alle boligetasjer.

TRAPPER / TRAPPEROM

Trapper utføres i betong, hvor inntrinn og opptrinn har keramiske fliser med vaskekant. Repos leveres med fliser. For øvrig leveres vegger i sparklet og malt betong. Underside trappeløp og repos leveres i malt betong.

PARKERINGSAREALER

Det bygges biloppstillingsplasser i plan 1. Til hver biloppstillingsplass leveres 1 stk. portåpner eller annet system for automatisk åpning av garasjeport. I parkeringsplanet leveres i hovedsak overflater på gulv med overflatebehandlet betong eller belegningsstein. Vegger og himling leveres i betong som leveres støvbundet i lys farge. Fri kjørehøyde vil være min 2,1 meter. Lokale nedforinger for tekniske installasjoner vil forekomme, spesielt inn mot yttervegger. Enkelte områder i parkeringsarealet kan bli avsatt til sykkelparkering. Fordeling av biloppstillingsplasser utføres av utbygger. Prosjektet Saga Atrium vil kunne disponere 24 p-plasser i Saga Terrasse. Utbygger forbeholder seg retten til å installere automatisk parkeringssystem i deler av parkeringsgarasjen. Alle kjøpere i G2 vil tildeles parkeringsplass i automatisk parkeringssystem. Gjesteparkering vil måtte foregå på tilliggende offentlige og private p-plasser etter gjeldene takster.
Utbygger er avhengig av en dispensasjon i forhold til Reguleringsbestemmelsene § 2.2 rekkefølgebestemmelser - jernbanekryssing. Denne avklaringen må være på plass før igangsetting kan skje.

UTOMHUSARBEIDER/AVFALLSYSTEM

Utomhusarealene vil bli opparbeidet i henhold til utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn på plassering av tekniske installasjoner, avfallssystem, utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli beplantet og tilsådd i tråd med øvrige anlegg i Sagabyen.

Adkomst til parkeringsareal samt internveier på eiendommen vil ha overflate av betong/asfalt/betongstein. Snøsmelteanlegg / el. oppvarming vil bli anlagt i enkelte kjøreadkomster til parkeringsarealet og på enkelte fellesarealer. Videre leveres utebelysning, utvendige felles vannkraner og sykkelstativer. I fellesanlegget på plan 2, vil det i visse områder bli montert automatisk vanningsanlegg. Det planlegges etablert avfallsanlegg med nedkast i beholdere mellom Hus G1 og G2, type Envac el. tilsv. Papiravfall plasseres ved utkjøring fra kjeller og mellom Hus G2 og G3. Det kan bli aktuelt med ukentlig tømming som vil kunne medføre et noe høyere renovasjonsgebyr.

12.06.2017

På utomhusplanen fremkommer opparbeidet område som felles oppholdssoner. Uteområder skal vedlikeholdes av Sameiet. Det kan bli tinglyst rett for allmenhetens bruk av uteplassene på plan 2 og området på bakkeplan rundt eiendommen. Parkeringsplassene i Dampsaga Allé blir offentlige.

SPORTSBOD

I tillegg til bod i leilighetene får hver leilighet 1 stk. sportsbod. Minimum 5 kvm. Sportsboder kan plasseres i felles areal mellom hus L2 og L3. Gulv leveres med støvbundet betong. Hver bod leveres med tette vegger av stål i front opp til og med dørhøyde. Skillevegger utføres som nettingvegger. Fordeling av boder utføres av utbygger. Der hvor det i leiligheten er vist bod mindre enn 3 kvm vil sportsboden i fellesarealet være tilsvarende større.

PORTTELEFON/LÅSSYSTEM

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangspartier og callinganlegg med kamera. Svarapparat med åpningsknapp monteres i hver leilighet. Ringeknapp utenfor hver inngangsdør. Hver enkelt leilighet får systemnøkler (3 stk) som passer til leilighet, postkasse, fellesdører i trapperom/ganger/kjeller, avfall, eksterne boder (hengelås), garasje/port og terrasse-/balkongdør i 2 etasje.

TILVALGSMULIGHETER

Utover de valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Totalentreprenøren vil ved tilvalgsansvarlige i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsbrosjyre hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Bestillinger etter denne tilvalgslisten avtales med, utføres og faktureres direkte fra entreprenør. Det bemerkes at mulighetene for å bestille tilvalg vil være tidsbegrenset. Dette gjelder spesielt våtromskabiner som blir bestilt tidlig i byggeprosessen.

Det er i utgangspunktet ikke anledning til å flytte på vegger, vinduer, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel.

Jessheim Byutvikling AS

SAGA
TERRASSE

Utbygger: Jessheim Byutvikling AS

Jessheim Byutvikling eies av Bane Nor Eiendom AS og Ø. M. Fjeld utvikling AS

Arkitekt: Arkitektene MNAL Fosse og Aasen A/S

Megler: Sem & Johnsen

Design & 3D: voice.as | eve-images.com

Illustrasjoner: Det tas forbehold om feil. De er kun ment til å illustrere prosjektet.

voice.as

sagabyen.no

SEM
&
JOHNSEN
EIENDOMSMEGLING