

Grua hageby

TRINN 1

10 REKKEHUS
14 LEILIGHETER

F.





**Grua
hageby**

Velkommen til Grua!

Drømmer du om en splitter ny bolig i trygge, naturskjønne omgivelser? I Grua Hageby får du moderne rekkehus og leiligheter til en svært god pris – med det du trenger i nærheten.

Her bor du landlig og fredelig, samtidig som du har gangavstand til skole, barnehage, matbutikk og togstasjon. Med enkel pendleravstand til Oslo og omegn, er Grua et attraktivt sted for både familier, pendlere og førstegangskjøpere.

I Grua Hageby flytter du inn i en helt ny bolig med lyse overflater, parkettgulv, flislagt bad med varmekabler, smarthusteknologi og kjøkken av høy kvalitet med integrerte hvitevarer. Gode solforhold fra sørvestvendte uteplasser med enten markterrasse, hage eller balkong. Boligene varierer i størrelse fra ca. 43 til 105 m². I tillegg får man egen carport og sportsbod på til sammen ca. 25 m².

Her bor du i et levende miljø med fokus bokvalitet, trivsel, grønne uteområder og sosiale møteplasser.

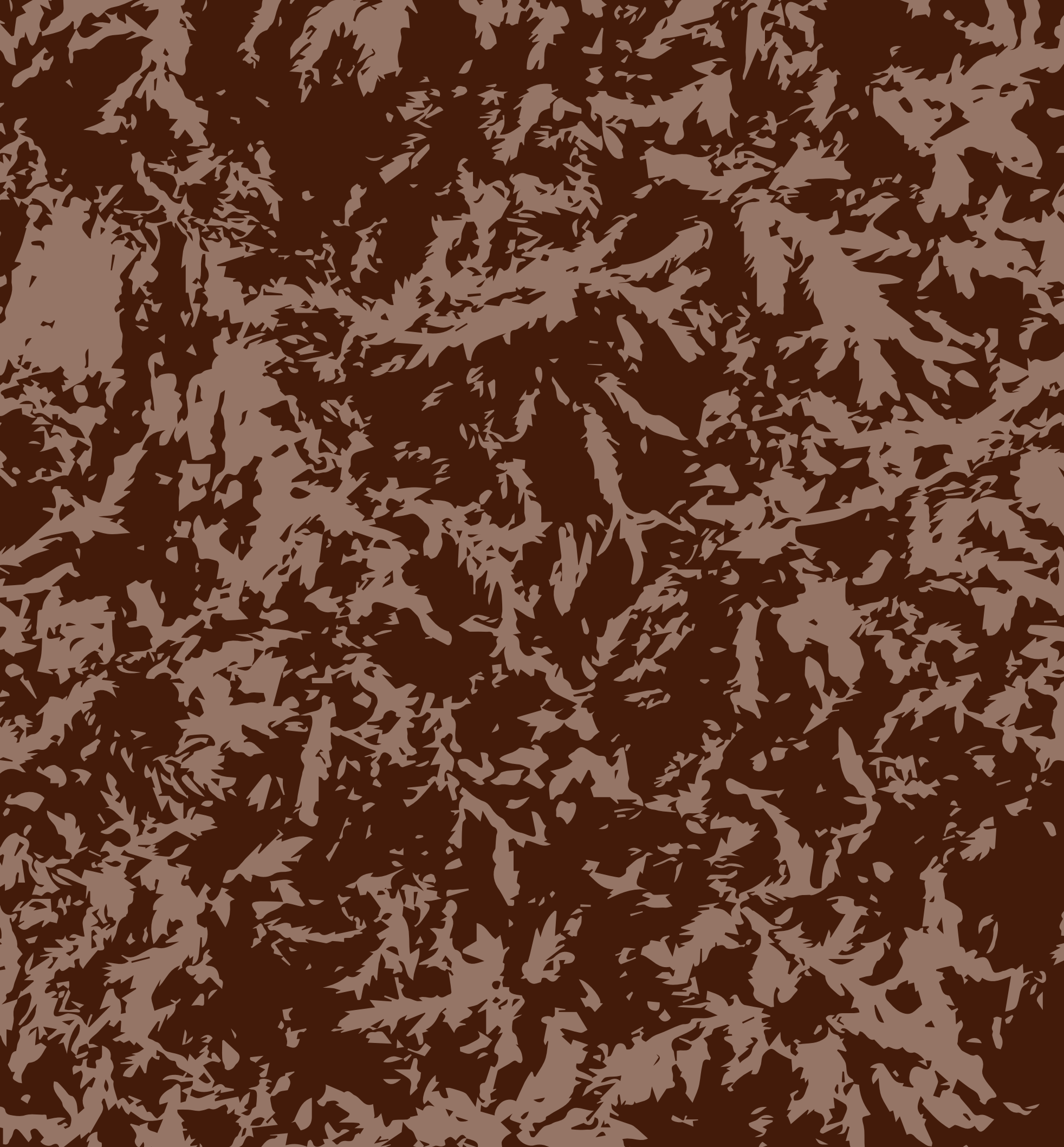
Velkommen til Grua Hageby – der boligdrømmen møter naturen!



Kun ment som illustrasjon.

Innhold

1	Området	
Naturen som nærmeste nabo	side 12	
Kart – Alt du trenger i nærheten!	side 14	
Kart – Grua til Oslo	side 19	
4	Plantegninger	
Oversikt trinn 1	side 56	
Rekkehus – plantegninger	side 58	
Leiligheter – plantegninger	side 80	
2	Prosjektet	
Et boligfelt med rom for livet	side 23	
Oversikt trinn 1	side 28	
3	Boligene	
Rekkehus	side 36	
Leiligheter	side 47	
5	Opplysninger	
Leveransebeskrivelse	side 112	
Salgsoppgave	side 116	
Driftsbudsjett	side 126	
Utomhusplan	side 127	
Vedtekter	side 129	
Oversikt felleskostnader	side 139	
Planopplysninger	side 140	
Regulering	side 145	
Nabolagsprofil	side 160	
Tegninger	side 162	
Kjøpekontrakt	side 204	



1

Området

Naturen som nærmeste nabo

En kort kjøretur fra Nittedal, Hønefoss eller Gardermoen finner du Grua Hageby, idyllisk plassert mot skogkanten av Nordmarka. Her, i sørvestvendt beliggenhet midt på det koselige tettstedet Grua i Lunner kommune, starter både hverdag og helg med muligheter. Kanskje går turen til Mylla, Bislingen – eller Oslo?

Grua Hageby blir et familievennlig boligområde med interne lekeplasser og gangvei til skole og barnehage. Nærheten til Nordmarka gir fantastiske turmuligheter – enten du liker ski, løping, bærplukking eller rolige turer i vakker natur. Om vinteren kjøres det opp skiløyper like utenfor døren. Du finner også Grua Vinterpark med skibakke, skitrekk og 650 meter nedfart, samt hoppbakke og egen trase mellom anleggene.

På sommerstid kan du ta med familien til Svea badeplass – en idyllisk innsjø kun 4,3 km unna, med flytebrygge, stupetårn og grøntområder. I sentrum finner du også ballbinge, kunstgressbane og en moderne tuftepark.

Grua er en del av Lunner kommune i Akershus – en kommune i vekst med kort vei til både Oslo og Gardermoen. Her bor over 9 400 innbyggere, hvorav ca. 1 600 på Grua. Mange pendler til hovedstaden eller flyplassen, men velger å bo her for nærheten til naturen, tryggheten og det gode bomiljøet.

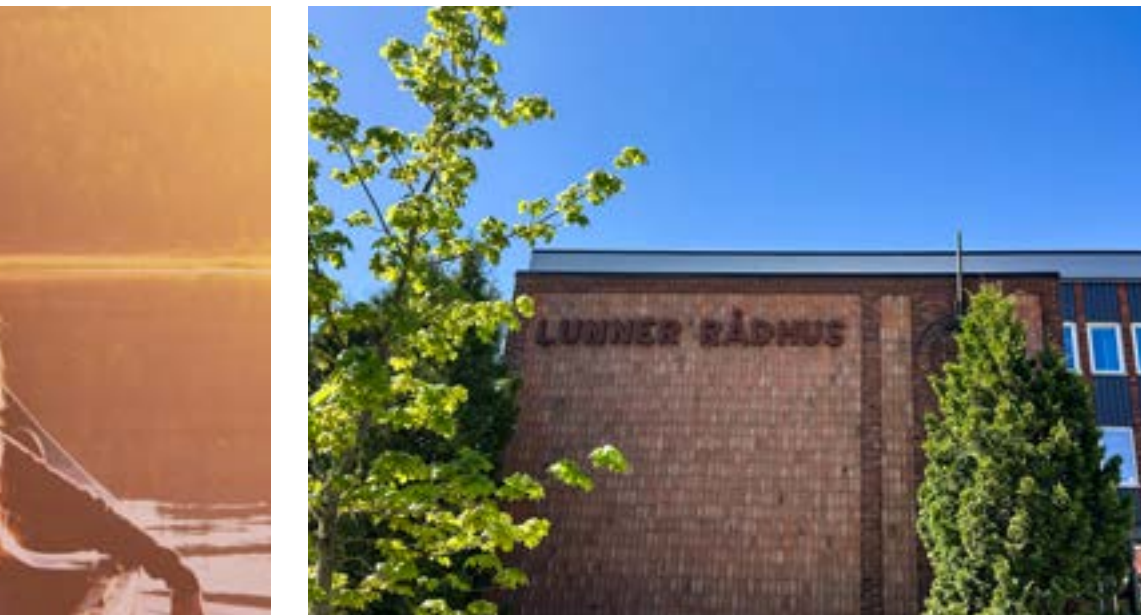


Alt du trenger rett i nærheten!

I Grua har du gangavstand til det meste du trenger i hverdagen: dagligvarebutikker, dyrebutikk, barnehage, skole, treningssenter, frisør, kirke, togstasjon og flotte tur- og skiløyper. Her kombineres en praktisk hverdag med nærheten til skogen – og med en beliggenhet som passer både småbarnsfamilier og aktive voksne.

Skoler	Offentlig transport
Grua skole (1–7. klasse) 12 min gangavstand	Buss: Granly (Linje 112, 126) 2 min gangavstand
Harestua skole (1–10. klasse) 8 min med bil	Tog: Grua stasjon (Linje RE30, R31) 11 min gangavstand
Lunner ungdomsskole (8–10. klasse) 8 min med bil	
Nannestad videregående skole 25 min med bil	Dagligvare
Bjertnes videregående skole 27 min med bil	Kiwi Grua 9 min gangavstand
	Rema 1000 Grua 10 min gangavstand
Barnehager	Sport og aktivitet
Gamleskolen barnehage (0–5 år) 15 min gangavstand	Fotballbane: Grua UIL Granlybanen 2 min gangavstand
Grua barnehage (0–5 år) 14 min gangavstand	Aktivitetshall, ballspill: Grua skole 9 min gangavstand
Åstroll familiebarnehage (1–5 år) 7 min med bil	Spartacus Treningssenter 7 min gangavstand





Med tog tar det ca. 45 minutter til Oslo S og 77 minutter til Gjøvik. Fra boligen er det kun en kort spasertur til Grua stasjon og bussholdeplass med mange daglige avganger. Med bil er det ca. 25 minutter til Oslo lufthavn, ca. 15 minutter til Gran og ca. 30 minutter til Hønefoss. Grua er derfor et utmerket valg for pendlere som ønsker å bo grønt og fredelig, uten å gi slipp på tilgjengeligheten.





Kun ment som illustrasjon.

Et boligfelt med rom for livet

Grua Hageby bygges ut over flere trinn på en vakker tomt på ca. 38 mål. Hele prosjektet vil bestå av ca. 80 boliger i en miks av rekkehus og leiligheter. Her skapes et levende bomiljø med fokus på bokvalitet, grønne uteområder og sosiale møteplasser. Området vil ha interne lekeplasser og rekreasjonsområder som gir trygghet og trivsel for både store og små.

Når du flytter inn i Grua Hageby, blir du en del av et nyetablert nabolag der alle starter samtidig. Det skaper en unik mulighet for å bygge nye vennskap og fellesskap – helt fra starten. Å komme inn i et miljø der ingen har «satt seg» ennå, gjør det lettere å bli kjent, finne tonen og skape en god nabokultur sammen.

Hvert hus får en egen hage som utvider boligens kvaliteter, spesielt om sommeren. Boligene varierer i størrelse fra ca. 43 til 105 m² og leveres med enten markterrasse, hage eller balkong – alle sørvestvendte for gode solforhold og lange ettermiddager i solen. Alle enhetene får egen carport og sportsbod på til sammen ca. 25 m².

Et levende bomiljø med fokus på bokvalitet, grønne uteområder og sosiale møteplasser. Området vil ha interne lekeplasser og rekreasjonsområder som gir trygghet og trivsel for både store og små.







Kun ment som illustrasjon.

Trinn 1



Husrekke 12 og leilighetsbygg 11 i bakgrunnen.
Rekkehus og leiligheter på bakkeplan i prosjektet
får utgang fra stue til egen hage.





3

Innvendig byr boligene på moderne løsninger, god romfølelse og gjennomtenkte planløsninger. Her får du lyse overflater, parkettgulv, flislagte bad med varmekabler, smarthusteknologi, og kjøkken av høy kvalitet med integrerte hvitevarer. Enkelte boliger får også ekstra god takhøyde som gir en enda luftigere atmosfære.

Boligene

Rekkehus

Rekkehusene passer perfekt for barnefamilier og for deg som ønsker en lettstelt bolig med plass til livet. Disse er over to plan, ca. 127 m², og kan leveres med 2–4 soverom, to bad og privat hage. I tillegg får alle rekkehusene carport med bod rett utenfor inngangsdøren.



Kun ment som illustrasjon.





Illustrasjonsfoto fra tidligere bygget rekkehus. Her er det gjort en rekke tilvalg og endringer av kunden for å få det akkurat slik de ønsket.



Kun ment som illustrasjon.



Kun ment som illustrasjon.



Kun ment som illustrasjon.

Illustrasjonsbilder fra tidligere bygget rekkehus. Tllvalg og endringer er gjort av kunden.



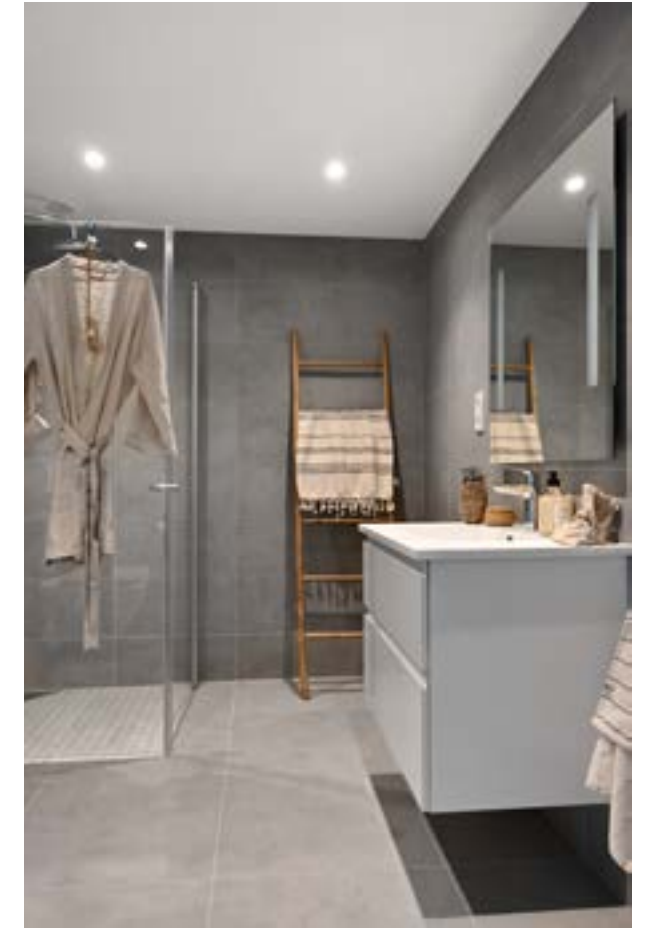
Leiligheter

Leilighetene er godt tilpasset kjøpere i alle livsfaser – fra unge førstegangskjøpere til eldre som ønsker noe mer lettvin. De blir på ca. 43–80 m², med 1–3 soverom, og ligger enten i 1. eller 2. etasje. Alle får privat uteplass i form av markterrasse eller balkong, og biloppstillingsplass i carport.

Hver leilighet i Grua Hageby leveres med én carport og en tilhørende uisolert sportsbod i bakkant. I tillegg er det planlagt gateparkering, som er inntegnet i utomhusplanen.







4

Plantegninger

Oversikt

trinn 1

Grua Hageby bygges ut over flere trinn på en vakker tomt på ca. 38 mål. Første byggetrinn utvikles i den nordlige delen av feltet og består av 24 boliger.



10 rekkehus

07 – 01	127,5 m² BRA / 5-roms — side 60
07 – 02	127,5 m² BRA / 5-roms — side 62
07 – 03	127,5 m² BRA / 5-roms — side 64
08 – 01	127,5 m² BRA / 5-roms — side 66
08 – 02	127,5 m² BRA / 5-roms — side 68
08 – 03	127,5 m² BRA / 5-roms — side 70
12 – 01	127,5 m² BRA / 5-roms — side 72
12 – 02	127,5 m² BRA / 5-roms — side 74
12 – 03	127,5 m² BRA / 4-roms — side 76
12 – 04	127,5 m² BRA / 5-roms — side 78

14 leiligheter

09 – 01	68,4 m² BRA / 2-roms — side 82
09 – 02	95,9 m² BRA / 4(3)-roms — side 84
09 – 03	65,5 m² BRA / 2-roms — side 86
09 – 04	68,8 m² BRA / 2-roms — side 88
09 – 05	96,1 m² BRA / 4(3)-roms — side 90
09 – 06	65,7 m² BRA / 2-roms — side 92
10 – 01	101,7 m² BRA / 3(4)-roms — side 94
10 – 02	101,8 m² BRA / 3(4)-roms — side 96
10 – 03	102,2 m² BRA / 3(4)-roms — side 98
10 – 04	102,2 m² BRA / 3(4)-roms — side 100
11 – 01	98,7 m² BRA / 3(4)-roms — side 102
11 – 02	98,8 m² BRA / 3(4)-roms — side 104
11 – 03	99,2 m² BRA / 3(4)-roms — side 106
11 – 04	99,2 m² BRA / 3(4)-roms — side 108

Rekkehus

127,5 m² BRA
Tre eller fire soverom
Hage
Carport
Sportsbod



07- 01

Enderekkehus



BRA: 127,5 m²
BRA i: 105,5 m²
BRA e: 22 m²
4 soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

07- 02

Rekkehus



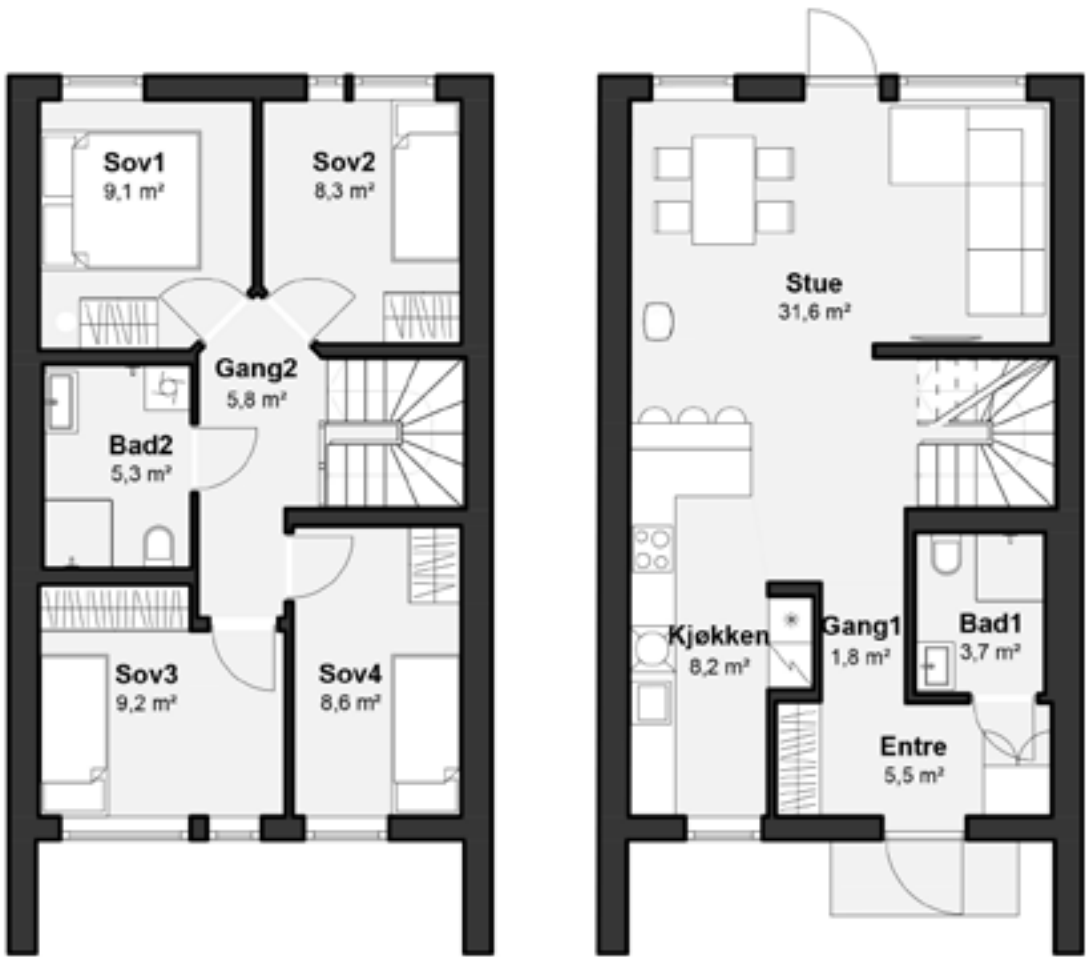
BRA: 127,5 m²
BRA i: 105,5 m²
BRA e: 22 m²
4 soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

07- 03

Enderekkehus



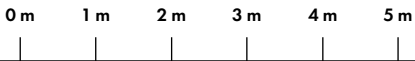
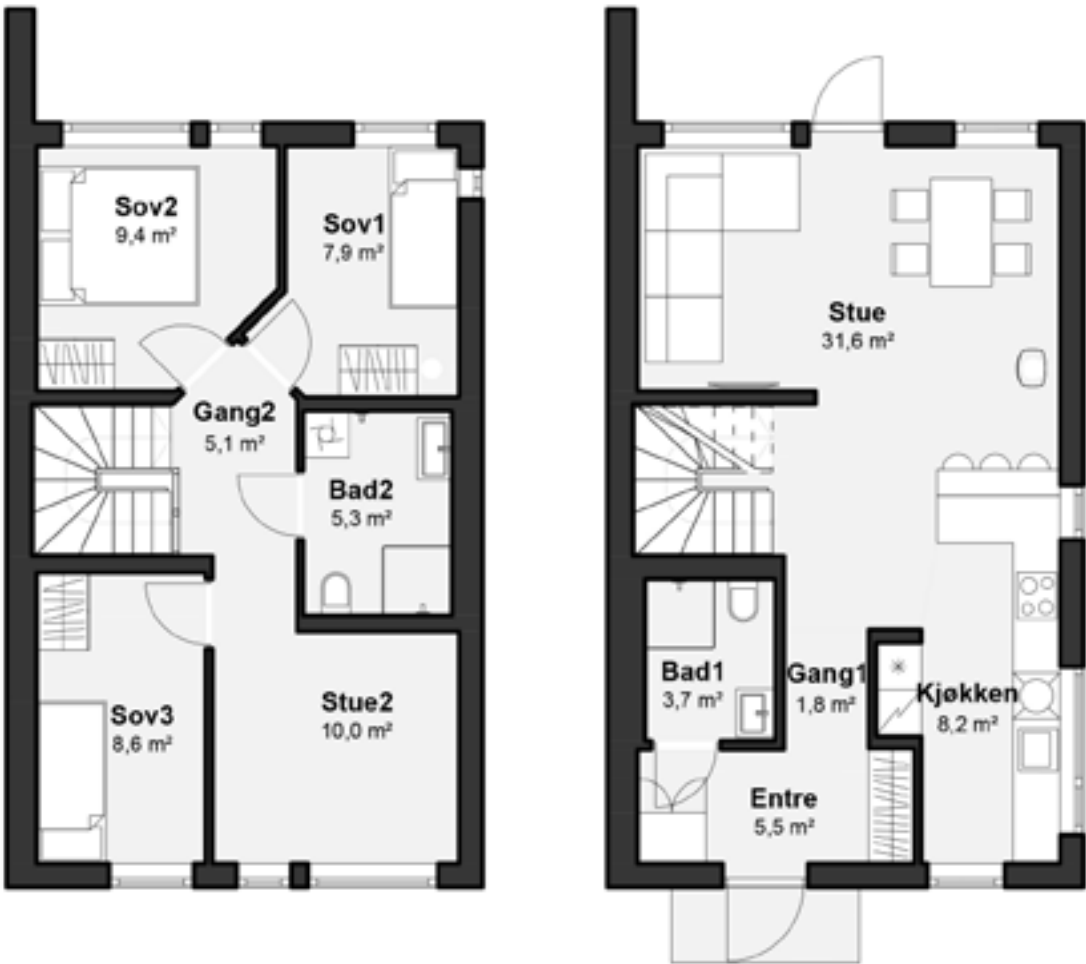
BRA: 127,5 m²
BRA i: 105,5 m²
BRA e: 22 m²
4 soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



08 – 01

Enderekkehus



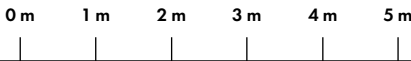
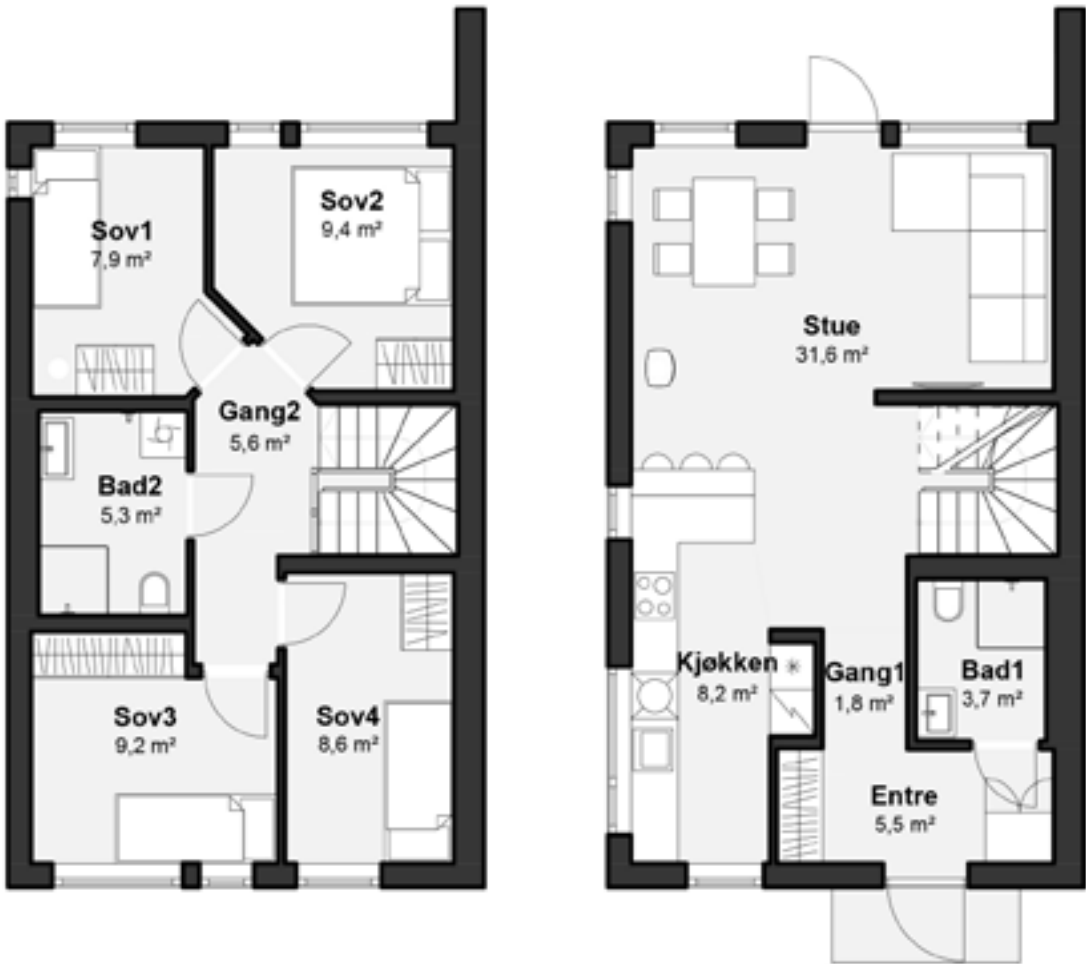
BRA: 127,5 m²
BRA i: 105,5 m²
BRA e: 22 m²
4 soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



08 – 02

Rekkehus

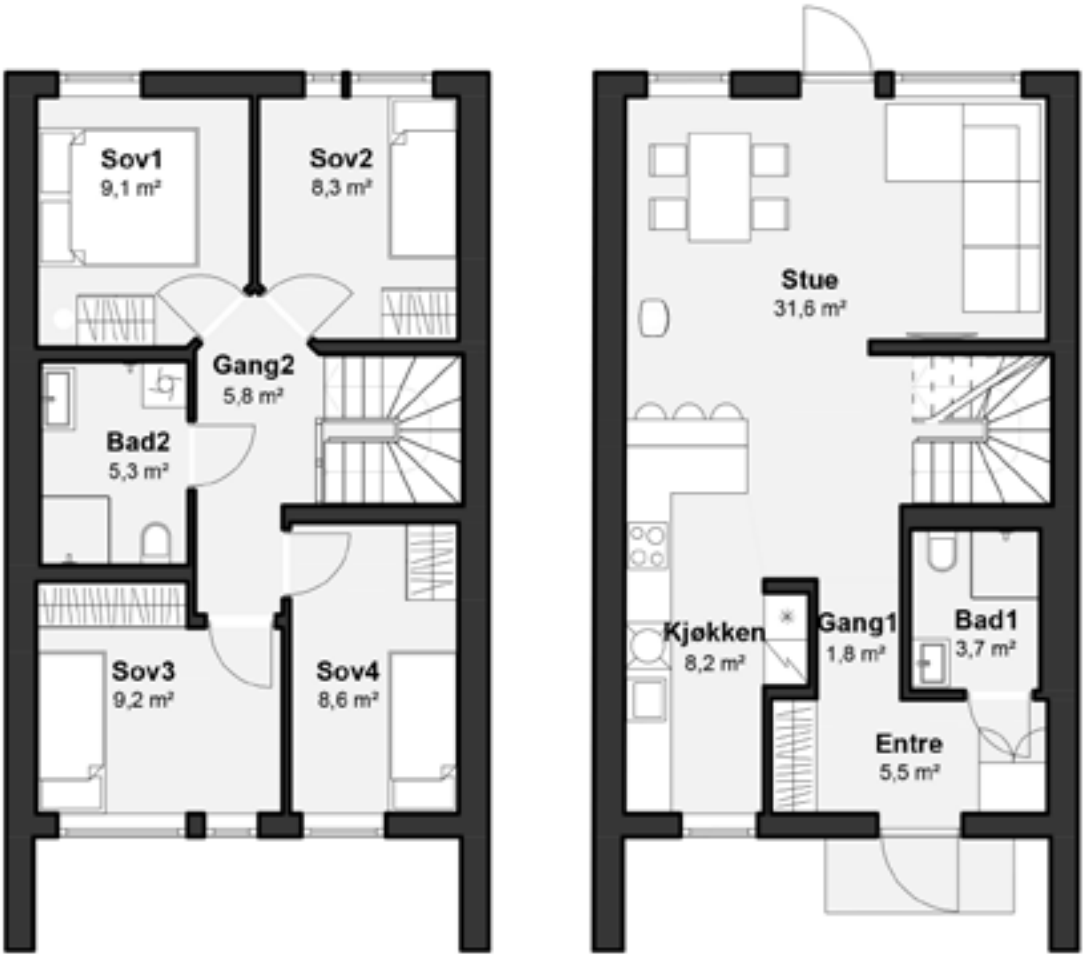
BRA: 127,5 m²
BRA i: 105,5 m²
BRA e: 22 m²
4 soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

08 – 03

Enderekkehus



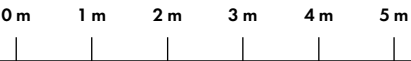
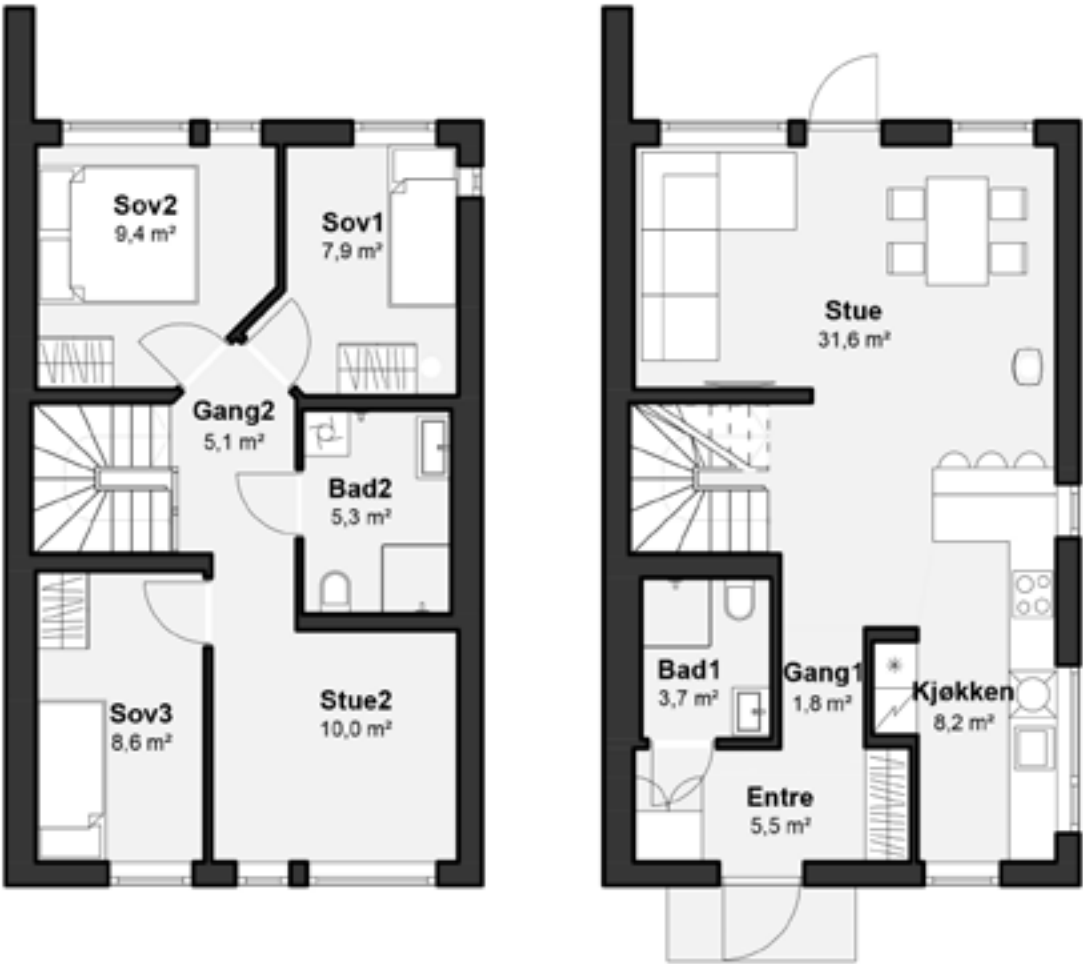
BRA: 127,5 m²
BRA i: 105,5 m²
BRA e: 22 m²
4 soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



12-01

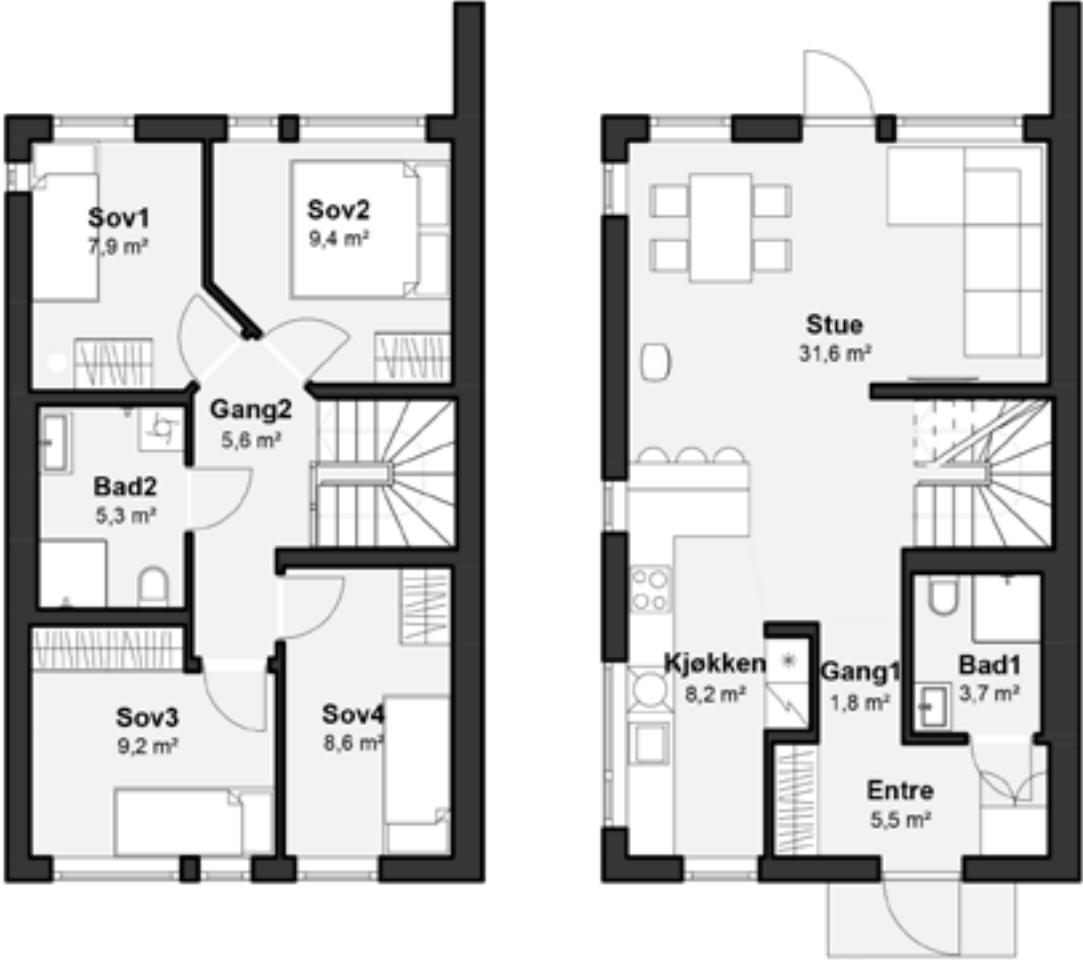
Enderekkehus



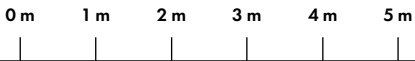
BRA: 127,5 m²
BRA i: 105,5 m²
BRA e: 22 m²
4 soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



12 - 02

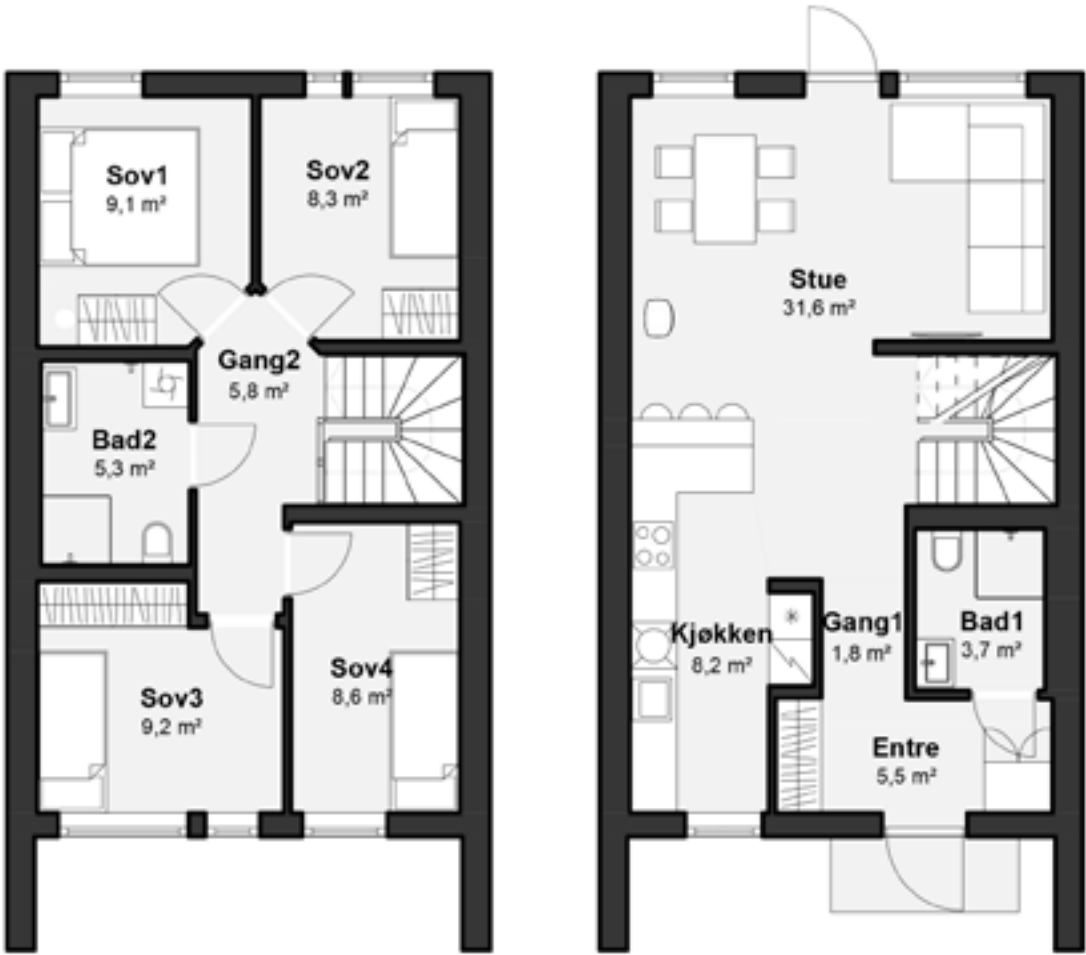
Rekkehus



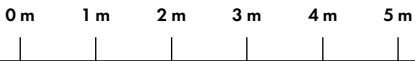
BRA: 127,5 m²
BRA i: 105,5 m²
BRA e: 22 m²
4 soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



12 – 03

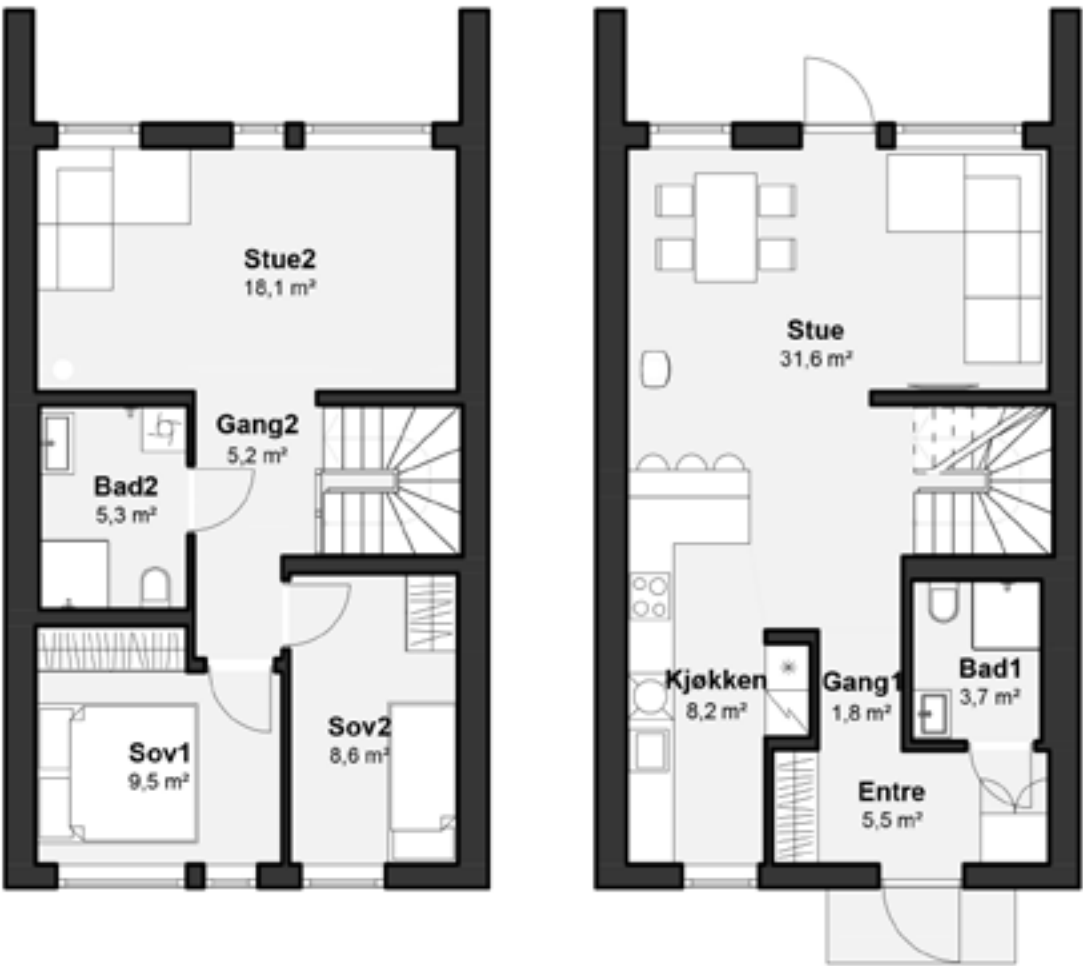
Rekkehus



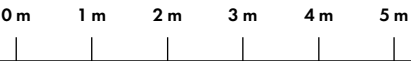
BRA: 127,5 m²
BRA i: 105,5 m²
BRA e: 22 m²
3 soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



12 – 04

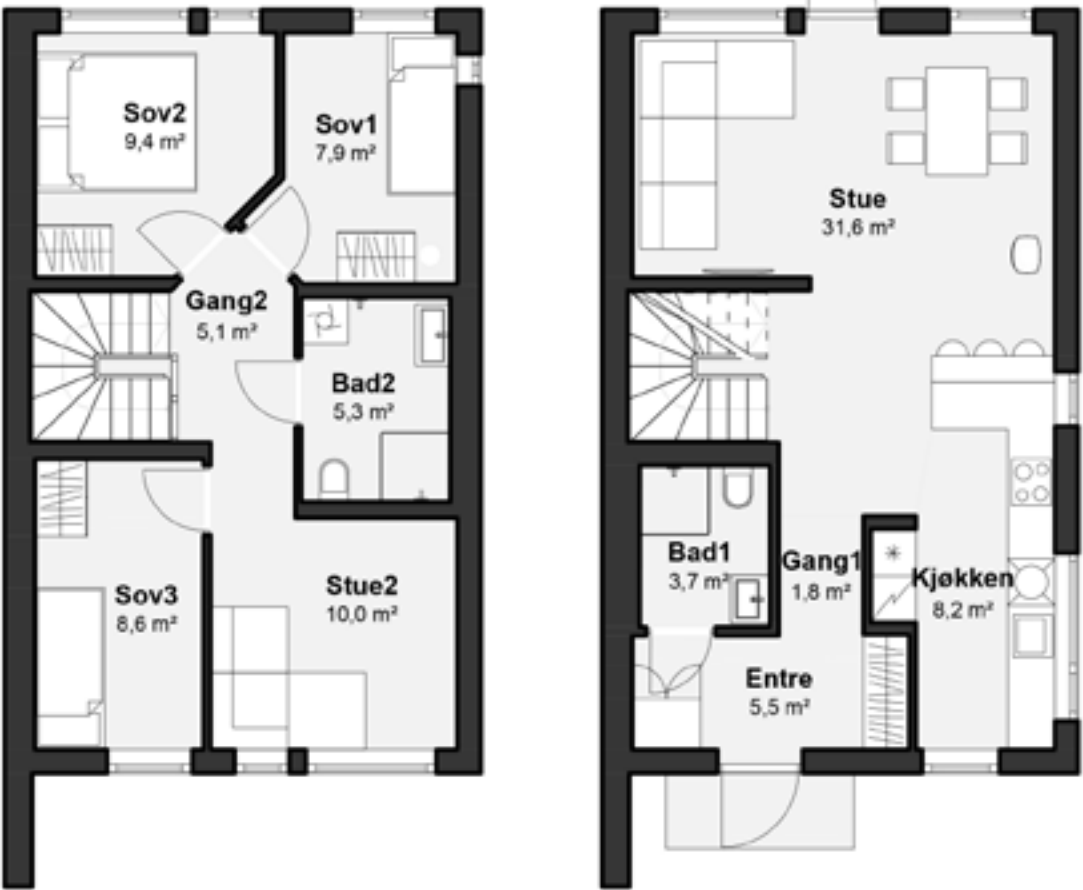
Enderekkehus



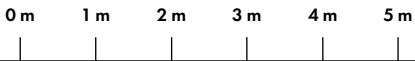
BRA: 127,5 m²
BRA i: 105,5 m²
BRA e: 22 m²
4 soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



Leiligheter

Leilighet eller hageleilighet
Fra 65,5 til 102,2 m² BRA
Ett, to eller tre soverom
Hage eller veranda
Carport
Sportsbod



09 – 01

Hageleilighet

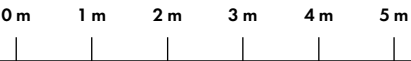
BRA: 68,4 m²
BRA i: 46,4 m²
BRA e: 22 m²
1 soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



09 – 02

Hageleilighet

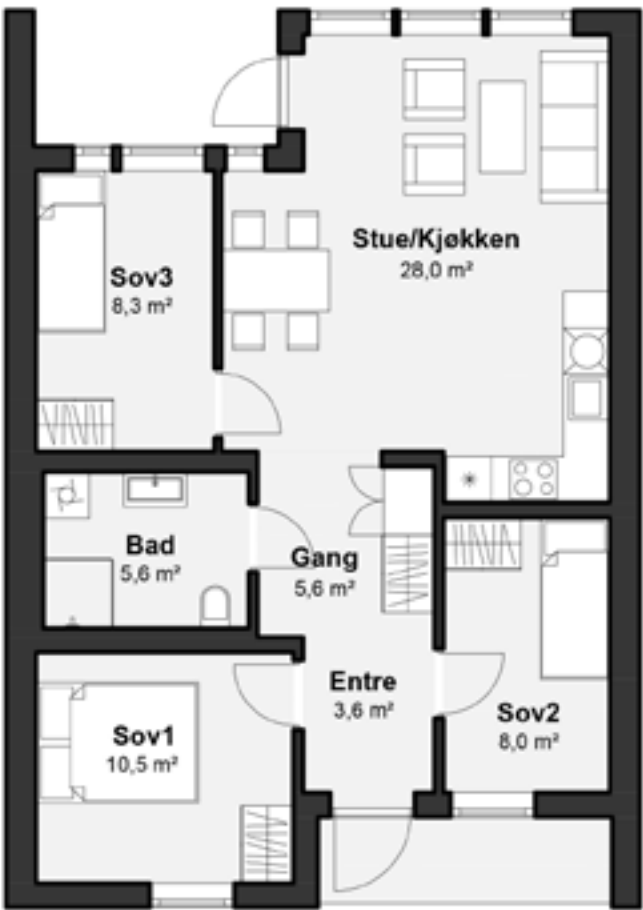
BRA: 95,9 m²
BRA i: 73,9 m²
BRA e: 22 m²
3(2) soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

09 – 03

Hageleilighet

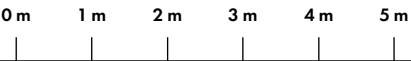
BRA: 65,5 m²
BRA i: 43,5 m²
BRA e: 22 m²
1 soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



09 – 04

Leilighet

BRA: 68,8 m²
BRA i: 46,8 m²
BRA e: 22 m²
1 soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

09 – 05

Leilighet

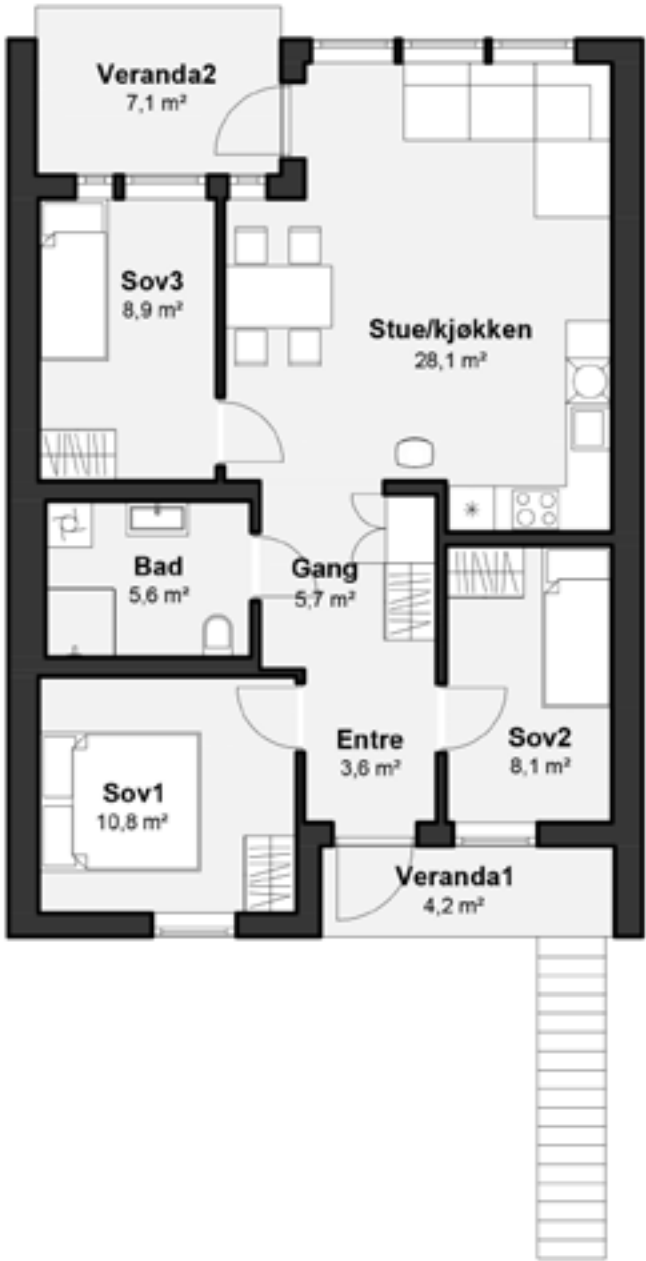
BRA: 96,1 m²
BRA i: 74,1 m²
BRA e: 22 m²
3(2) soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

09 – 06

Leilighet

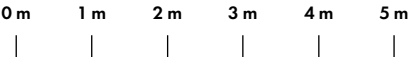
BRA: 65,7 m²
BRA i: 43,7 m²
BRA e: 22 m²
1 soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



10 – 01

Hageleilighet

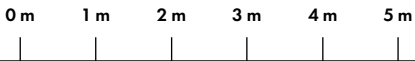
BRA: 101,7 m²
BRA i: 79,7 m²
BRA e: 22 m²
2(3) soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



10 – 02

Hageleilighet

BRA: 101,8 m²
BRA i: 79,8 m²
BRA e: 22 m²
2(3) soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

10 – 03

Leilighet

BRA: 102,2 m²
BRA i: 80,2 m²
BRA e: 22 m²
2(3) soverom
Carport
Sportsbod



Fasade



10 – 04

Leilighet

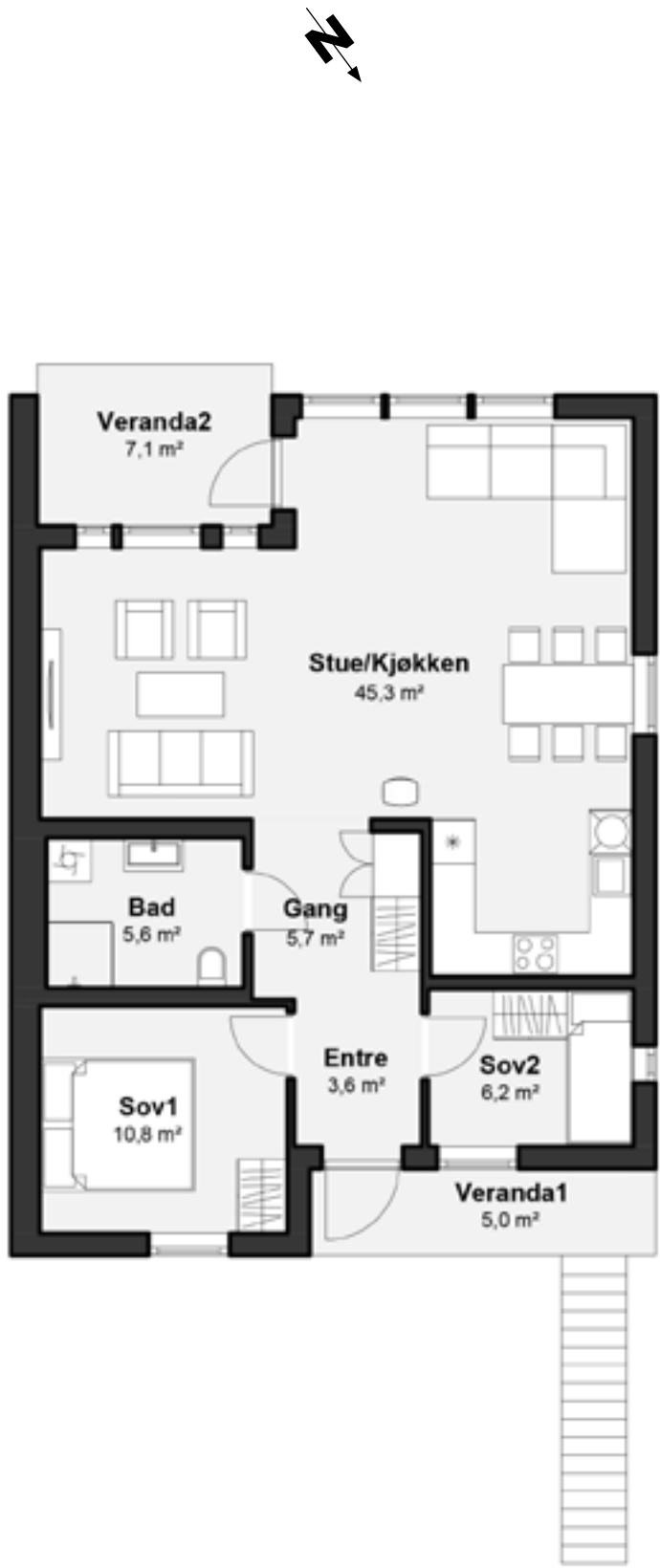
BRA: 102,2 m²
BRA i: 80,2 m²
BRA e: 22 m²
2(3) soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

11-01

Hageleilighet

BRA: 98,7 m²
BRA i: 79,7 m²
BRA e: 19 m²
2(3) soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

11-02

Hageleilighet

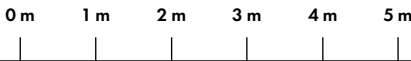
BRA: 98,8 m²
BRA i: 79,8 m²
BRA e: 19 m²
2(3) soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



11 – 03

Leilighet

BRA: 99,2 m²
BRA i: 80,2 m²
BRA e: 19 m²
2(3) soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

11-04

Leilighet

BRA: 99,2 m²
BRA i: 80,2 m²
BRA e: 19 m²
2(3) soverom
Carport
Sportsbod



Plassering på tomten



Fasade



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

5

Leveransebeskrivelse
Salgsoppgave
Driftsbudsjett
Utomhusplan
Vedtekter
Oversikt felleskostnader
Planopplysninger
Regulering
Nabolagsprofil
Tegninger
Kjøpekontrakt

Opplysninger

Leveranse- beskrivelse

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestand- deler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgs- og kontraktstegninger).

I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlig krav. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, hvitevarer, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser fasadedetaljer, utomhus detaljer, lekeutstyr mv.

Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkken- tegning. Der produktnavn er nevnt i leveranse- beskrivelsen tas det forbehold om tilgjengelighet ved utførelsestidspunkt. Dersom produk- tet ikke er tilgjengelig, kan entreprenør bytte dette ut med tilsvarende produkt. Tegninger, bilder og 3D’er i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, evt. innkassinger, vvs-føringer og fordeler skap ikke komplett inntegnet/vist. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, brannkrav, krav til bæring, isolasjonskrav osv.

Byggeteknisk forskrift

Leveres iht. byggeteknisk forskrift (TEK17), sist endret 11.juni 2018 (i kraft 1.juli 2017).

Konstruksjon

Alle støpte plater og grunnmursløsninger prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav, med tanke på energikrav, radon og bæresystemer. Plassering av nødvendige fundamenter for bærevegger, søyler etc. prosjekteres og konstrueres på bakgrunn av gjeldende arbeidstegninger.

Bygningene utføres med bærekonstruksjon i tre og stål (enkelte ståldra- gere). Fasader utføres i liggende kledning, fabrikkmalt i ett strøk i pro- sjektets farge, med synlig spiker. Etterbehandling må påregnes innen 1-3 år. Yttervegger isoleres med 200 mm mineralull utvendig, samt 50 mm innvendig. Vinduer og terrassedører med 3-lags energiglass. Takene leveres med betongtakstein.

Innvendige dragere leveres skjult der dette er angitt på tegningen (D), ellers leveres synlige dragere (SD) som kles inn med gips. Standard innervegger leveres med isolasjon.

Standard innvendig behandling

Gulv:

Stue, kjøkken, soverom og gang leveres med lys hvitpigmentert parkett 3-stav som standard. I entré leveres fliser i format 60x60 cm lys grå. På baderomsgulv leveres fliser i format 60x60 cm lys grå.

Vegger:

Innvendige vegger av gips sparkles og males. Som standard males vegger i Washed Linen (NCS 2303-Y14R). På bad leveres lys grå flis i 30x60.

Himlinger:

I boligrom leveres sparklet og hvitmalt gips. Takene males i fargen Klassisk Hvit (NCS S0500-N)

Malerarbeid utføres i henhold til NS 3420 – T. Klasse K2 Tak og vegger leveres sparklet og malt i henhold til malerklasse K2. Dette innebærer at flatene ikke er helsparklet og at struktur og skyg- gevirkninger vil være synlige. Det leveres listefritt mellom tak og vegg, samt rundt takvinduer. Listefrie løsninger i overganger mellom ulike flater, som for eksempel mellom vegg og himling eller rundt åpninger, kan medføre synlige riss eller sprekker.

Kjøkken

Kjøkkenet leveres fra Drømmekjøkken.

Standardkjøkkenet har fronter i Bistro Hvit (S0300-N) som er en 19 mm tykk malt MDF front. Håndtaket er HG150 Hvit med CC mål på 128mm. Laminat benkeplaten er 30mm tykk, har rette abs-kanter som gjør den mer robust og kommer i fargen 2134. Vasken er nedfelt (ligger oppå benkeplaten) og er en Franke Smart SRX210-50TL stålvas

Blandebatteriet er en Grohe Minta Krom med uttrekk noe som gjør den veldig funksjonell. Kjøkkenet i seg selv skal inneholde 2 stykk skuffe- seksjoner med skuffetypen Atira, hvor det skal følge med 1 stykk bestikkinnlegg tilpasset skuffens størrelse. Skuffene tåler en maks belastning på 30 kg. Skapene skal ha 2 stykk justerbare hyller.

Vaskeskapet leveres med bunnmatte. Søppelbøtte eller kildesortering medfølger ikke. Skuffer og dører kommer med demping.

Kjøkken leveres inkludert hvitevarer fra Siemens i standardleveransen. Siemens iQ100 Innbyggingsovn edelstål 60 cm, Siemens iQ100 helintegrert oppvaskmaskin, Siemens iQ100 induksjonstopp 60 cm og Siemens iQ100 integrert kombiskap. Avtrekksvifte Røroshetta Neo 60, med utkast på vegg i endeseksjonene og kullfiltre på midtre. Selger forbeholder seg retten til å levere tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent kjøkkenleverandør.

Om tilvalg/ endringer av kjøkken:

Egen kjøkkentegning for det enkelte bolig vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap som standard. Kan bestilles i forbindel- se med tilvalgsprosessen.

Innvendig dører

Det leveres innvendige slette hvite dører med dempelister. Terskel i eik. Dørvridere i krom.

Bad/WC

Det leveres innredning med underskap i bredde 60 eller 80 cm, avhengig av størrelse på bad. Det leveres hvit servant i innredningens størrelse, og ettgreps servantbatteri i Krom. Speil over baderoms- innredning, dorullholder og håndkleholder i krom, stikk på vegg ved innredning. Vegghengt toalett med dempet toalettsete. Dusjvegg(er) i glass. Dusjgarnitur med hodedusj og hånddusj i krom. Det leveres LED downlights i tak, 3 eller 4 avhengig av størrelse.

Dusjveggene er ikke vanntette, men skal begrense vannspill på badegulv. Det leveres ett opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel).

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom, men innenfor gjeldende forskrifter.

Vinduer/vindusdører

Det leveres vinduer og terrassedører med 3-lags energiglass med utvendig ALU bekledning. Farge på vinduer og terrassedører RAL 9011 Sort. Farge vinduer innvendig er klassisk hvit (NCS S0500-N).

Hovedinngang

Hoveddør med 2-lags klart energiglass, farge NCS 7500-N antrasitt (grå).

Dør med standard overflatebehandling fra fabrikk med elektronisk kodelås.

Takhøyde

Det leveres generelt innvendig takhøyde på ca. 2,4 meter i begge etasjer på rekkehusene og leiligheter i 1. etasje. Leilighetene som ligger i andre etasje vil få generøs takhøyde på opptil 4,5 meter i deler av boligen. Det vil være nedforet himling med lavere (ca. 2.2 m) takhøyde i entré, gang, og bad samt enkelte rom for fremføring av ventilasjon. Takhøyder fremkommer på kontrakts tegninger.

Listverk

Det leveres listfritt i tak mot vegg. Det leveres ellers slette lister med synlige spikerslag uten fug.

Trapper

Innvendige trapper leveres i hvitmalt furu med åpne trinn. Hvit håndløper. Det vil være mulighet for å velge bodløsning under trappen i tilvalgs- prosessen. Utvendige tretrapper til leilighetsbyggenes 2. etasje.

Diverse utstyr

Brannslukkingsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav. De boligene som leveres med utekran får frostsikker utvendig vannkran (kaldtvann). Plassering av utekran besluttet av selger i forbindelse med detalj- prosjektering. Rør til utekran bygges inn i yttervegg. Det er behov for inspeksjonsluke i innervegg for inspeksjon av rør og koblinger.

Smarthus

Det leveres smarthusløsning (Kardia Smart) som gir deg kontroll over hjemets tekniske enheter via app på din mobiltelefon. Muligheter som lysstyring av downlights, varmestyring, adgangskontroll, og måling av luftkvalitet (enkelte muligheter vil være avhengig av hvilke tilvalg som velges til deres bolig).

Teknisk Modul

Boligene leveres med teknisk modul fra Kardia, plassert i gang eller entre. Dette er en komplett boligmodul for vann, elektro og ventilasjon.

Kardia har en spesialdesignet 120 liters varmtvannsbereder med to varmeelementer som gjør at oppvarmingen går raskere. Kardias vannfordelingssystem er tilpasset norske boliger og inkluderer trykk- reduksjonventil samt lekkasjesikring.

Modulen inneholder sikringsskap med forhåndsinstallerte sikringer.

Boligene leveres med balansert ventilasjon. Modulen inneholder balansert og behovsstyrt ventilasjonsaggregat med innebygget varmeveksler.

For leiligheter i 1. etasje leveres en utvidet teknisk modul som også inneholder vannbåren gulvvarme.

Kjøkkenvifte

På kjøkken leveres Røros hetta eller tilsvarende ventilator, med avkast ut yttervegg på endeseksjoner og med kullfilter på midtseksjoner.

Oppvarming

Rekkehus: Balansert ventilasjon, samt elektriske varmekabler i baderom og entré. Rækkehusene leveres med sort stålpipe på tak, ildsted kan velges som tilvalg.

Leiligheter i 1. etasje:

Balansert og ventilasjon, vannbåren gulvvarme, elektriske varmekabler i baderom.

Leiligheter i 2. etasje:

Balansert ventilasjon, elektriske varmekabler i baderom og entré. Leilig- hetene leveres med sort stålpipe på tak, ildsted kan velges som tilvalg.

Energi/oppvarmingskarakter for den enkelte bolig vil kunne påvirkes av tilvalg som gjøres i tilvalgsprosessen. Denne vil kunne hentes hos megler etter tilvalgsprosessen er ferdig, og vil for øvrig utgjøre en del av FDV- dokumentasjonen den enkelte kjøper får ved ferdigstillelse.



Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, enkelte åpne fremføringer kan forekomme. I boder, samt langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav må dette påregnes. Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel. Alle rom får stikkontakter og lampe-punkter som dekker krav etter gjeldene NEK 400. På bad og i entré leveres LED downlights i himling.

Det leveres utelampe ved hovedinngangsdør og ved terrassedør. I bod leveres taklampe og stikkontakt.

Sanitær

Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin på bad som vist på salgstegetning.

TV/internett

Selger vil besørge Fiber tilkobling til hovedfordeling/hovedpunkt og kollektiv avtale med binding til anerkjent signalleverandør. Installasjonen vil være klar til bruk ved innflytting.

Tegninger av teknisk anlegg

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punkt-planer for elektro i forbindelse med tilvalgsprosessen. Boligmodul med kobling for ventilasjon, vann og el er plassert i entré eller gang.

Parkering

Det blir 1 stk. carport til hver bolig, utover dette settes det av gate-parkering tegnet inn i utomhusplanen. Carport med sportsbod i bakkant.

Kledningsfarge blir lik som hovedkledningsfargen på boligen. Carport og sportsbod bygges på grusdekke. Lys og stikk i bod. Det vil bli anledning til å velge tilrettelegging for El-bil lader eller Komplette El-bil lader i tllvalgsprosessen.

For leiligheter i bygg 9 og 10 blir det oppført 2 carportbygg med fem p-plasser og boder i hvert bygg. Dette er ikke detaljprosjektet. Utbygger vil tildele plasser i carportbyggene mest hensiktsmessig til den enkelte bolig. 1 carport og 1 bod til hver seksjon.

For leiligheter i bygg 11 blir det oppført carporter med sportsbod i bakkant. Carportene til bygg 11 vil avvike i størrelse og utforming i forhold til vedlagt carport tegning. Disse carportene blir ca. 14,5 kvm, samt Sportsbod på 5 kvm, Totalt 19,5 kvm.

Carport med sportsbod til rekkehusene, se vedlagt tegning i prospektet.

Sportsbod

Det leveres uisolert sportsbod på 5 kvm ved den enkelte bolig i tilknytning til carport. Sportsboden leveres med taklampe og stikkontakt. Carport og sportsbod bygges på grusdekke.

Balkonger, terrasser, og skillevegger

Rekkehus:

Det leveres treplatting utenfor hovedinngangsdør. Det vil gis individuell mulighet til å tilpasse størrelse på platting utenfor stuen. Dette velges i tilvalgsprosessen. Det vil oppføres skillevegg (spilevegg) mellom rekkehusene sine utearealer på stuesiden på 2 x 2 meter. For rekkehusrekke med 3 hus oppføres 2 stk. skillevegger og for husrekke med 4 hus oppføres 3 stk. skillevegger.

Leiligheter i 1. etasje:

Det leveres treplatting utenfor hovedinngangsdør. Det vil gis individuell mulighet til å tilpasse størrelse på platting utenfor stuen. Dette velges i tilvalgsprosessen.

Leiligheter i 2 etasje:

Trapp opp til terrasse/repos utenfor hoved-inngangsdør. Veranda på stuesiden leveres tekkeet.

Utvendig el-skap på fasade

Hver bolig får strømskap plassert ute på fasaden, i tillegg til strømskap inne i boligen. Plassering av skap besluttet av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

Fordelerskap til strøm og TV/internett

Det vil bli satt opp fordelerskap for strøm og tv/internett inne på tomten. Endelig plassering av disse blir besluttet ved detaljprosjektering av prosjektet.

Utenomhusarbeider

Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhus-plan i prospektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg.

Private hagearealer anlegges med ferdiggress der hvor det er hensikts-messig, disse vil bli delvis bli avgrenset med hekk, busker eller annet. Det leveres gruset adkomst, samt grusdekke til Carport og bod. Felles grøntområder vil bli beplantet og tilsådd. Det leveres utendørs belysning etter en nærmere detaljert belysningsplan. Lekeplasser vil bli opparbeidet i henhold til utenomhusplan. Det vil bli lagt opp til felles postkassestativ og avfallssystem.

Endelig materialbruk og omfang er ikke detaljprosjektet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig levering, utforming og materialvalg for utomhusanlegget.

NB! Ferdigstillelse av utenomhusarbeider vil kunne bli påvirket av sesong.

Lunner kommune stiller krav til at alt overvann skal håndteres lokalt på tomten. Ved større nedbørsmengder må det påregnes noe vann-ansamling på private gressbakker, samt deler av fellesareal.

Kummer

Det vil bli etablert kummer i forbindelse med sprednett for forbruksvann, overvannshåndtering og avløp inne på tomten. Endelig plassering av disse blir besluttet ved detaljprosjektering av prosjektet. Kummer kan bli etablert i private hager.

Tilvalgsmuligheter

Utover standard leveransen som er beskrevet i denne leveranse-beskrivelse, vil det bli gitt mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger. Selgers entreprenør (ABC Hus) vil i god tid før innrednings- arbeidene starter, utarbeide en tilvalgsportal, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Bestillinger i denne portalen avtales med entreprenør og faktureres fra selger via megler i forbindelse med levering av tilvalgene. For tilvalg gjelder betingelser i portalen som blir presentert av entreprenør ved oppstart av tilvalgs prosess.

Det er ikke anledning til å flytte på vinduer, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det gis heller ikke anledning til å endre på utvendig fasade eller vindusform. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Se for øvrig også ytterligere informasjon om tilvalg gitt i salgsoppgaven.

FDV

Ved overtakelse leveres enkel elektronisk FDV/brukerveiledning til hver enkelt bolig. Ytterligere dokumentasjon vil ikke kunne påregnes. Ved forespørsler/ønske om ytterligere dokumentasjon kan dette bestilles av rådgiver/entreprenør mot godtgjørelse.

23. mai 2025

Forstaden Eiendom AS



Salgs-opp-gave

Om prosjektet

Velkommen til Grua Hageby – der boligdrømmen møter naturen: Drømmer du om en splitter ny bolig i trygge, naturskjønne omgivelser? I Grua Hageby får du moderne rekkehus og leiligheter til en svært god pris – med alt du trenger i nærheten.

Her bor du landlig og fredelig, samtidig som du har gangavstand til skole, barnehage, nærbutikk og togstasjon. Med enkel pendleravstand til Oslo og omegn, er Grua et attraktivt sted for både familier, pendlere og førstegangskjøpere.

Et boligfelt med rom for livet

Grua Hageby bygges ut over flere trinn på en vakker tomt på ca. 38 mål. Her skapes et levende bomiljø med fokus på bokvalitet, grønne uteområder og sosiale møteplasser. Området vil ha interne lekeplasser og rekreasjonsområder som gir trygghet og trivsel for både store og små.

Første byggetrinn er nå ute for salg og består av 24 boliger. 10 rekkehus og 14 leiligheter – i den nordlige delen av feltet.

Lyst, moderne og funksjonelt

Boligene varierer i størrelse fra ca. 43 til 105 kvm og leveres med enten markterrasse, hage eller balkong – alle sørvestvendte for gode sol-forhold og lange ettermiddager i solen. Alle enhetene får egen carport og sportsbod på til sammen ca. 25 kvm.

Innvendig byr boligene på moderne løsninger, god romfølelse og gjennomtenkte planløsninger. Her får du lyse overflater, parkettgulv, flislagte bad med varmekabler, smarthusteknologi, og kjøkken av høy kvalitet med integrerte hvitevarer. Enkelte boliger får også ekstra god takhøyde som gir en enda luftigere atmosfære.

Skreddersydd for ulike behov

Rekkehusene passer perfekt for barnefamilier og for deg som ønsker en lettstelt bolig med plass til livet. Disse er over to plan, ca. 105 kvm, og kan leveres med 2–4 soverom, 2 bad, privat hage og carport i tilknytning til boligen.

Leilighetene er godt tilpasset kjøpere i alle livsfaser – fra unge førstegangskjøpere til eldre som ønsker noe mer lettvint. De blir på ca. 43–80 kvm, med 1–3 soverom, og ligger enten i 1. eller 2. etasje. Alle får privat uteplass i form av markterrasse eller balkong, og biloppstillingsplass i carport.

Sett ditt preg på boligen

Ved tidlig kjøp får du mulighet til å gjøre tilpasninger via tilvalgsportalen, slik at boligen blir akkurat slik du ønsker den.

La boligdrømmen ta form – sammen med oss

Kanskje ser du for deg familien samlet rundt et godt måltid, eller som-merkveldene tilbrakt i hagen – med plass til både lek og ro. Vi har alle våre egne drømmer for den nye boligen.

Venner for livet – et felles utgangspunkt

Når du flytter inn i Grua Hageby, blir du en del av et nyetablert nabo-lag der alle starter samtidig. Det skaper en unik mulighet for å bygge nye vennskap og fellesskap – helt fra starten. Å komme inn i et miljø der ingen har «satt seg» ennå, gjør det lettere å bli kjent, finne tonen og skape en god nabokultur sammen.

Hvorfor kjøpe ny bolig?

En moderne bolig bruker ca. 50% mindre energi enn en 30 år gammel bolig. Dagens krav i teknisk forskrift til isolasjon og tetthet gjør at du kan halvere energiforbruket ditt i en ny bolig. Nye boliger har mer isolasjon i gulv, tak og vegger. Det blir brukt vinduer med 3 lags isolerglass. I eldre boliger med mekanisk ventilasjon blir den kalde luften dratt rett inn i huset, mens med dagens balanserte ventilasjon blir den kalde luften forvarmet før den kommer inn i huset. Alle disse tiltakene gjør at dagens hus er mer energivennlige enn hus bygget før 2016. Med dagens høye strømpriser betyr det store besparelser.

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 tomtever-dien, og ikke av hele kjøpesummen. Med andre ord får du vesentlig lavere kjøpsomkostninger ved å kjøpe ny/prosjektert selveierbolig.

Du har en lovfestet garanti på 5 år når du kjøper ny bolig (bustadopp-føringslova § 12) og dermed et mye sterkere rettsvern enn om du kjøper brukt bolig.

Høyere teknisk standard:

Din nye bolig på Grua hageby gir deg også høyere teknisk standard enn en eldre bolig, for eksempel i form av bedre isolering som gir lavere energiforbruk, balansert ventilasjon, flere el-uttak, moderne brannsikringstiltak m.m.

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

Tilvalg og personlig tilpasning:

Når du kjøper ny bolig, får du samtidig mulighet til å tilpasse den til din smak med tanke på en rekke materialvalg. Gjennom god planlegging får du en bolig som passer perfekt for deg.

Fast pris:

På Grua Hageby er det ingen stressende budrunder, men fast pris på boligene. 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.

Beliggenhet

Bo landlig – med naturen som nabo og byen innen rekkevidde En kort kjøretur fra Nittedal, Hønefoss og Gardermoen finner du Grua Hageby, idyllisk plassert mot skogkanten av Nordmarka. Her, i sørvestvendt beliggenhet midt på det koselige tettstedet Grua i Lunner kommune, starter både hverdag og helg med muligheter. Kanskje går turen til Mylla, Bislingen – eller Oslo?

Alt du trenger – rett i nærheten

I Grua har du gangavstand til det meste du trenger i hverdagen: dagligvarebutikker, dyrebutikk, barnehage, skole, treningssenter, frisør, kirke, togstasjon og flotte tur- og skiløyper. Her kombineres en praktisk hverdag med nærheten til skogen – og med en beliggenhet som passer både småbarnsfamilier og aktive voksne.

Utmerkede pendlermuligheter

Med tog tar det ca. 45 minutter til Oslo S og 77 minutter til Gjøvik. Fra boligen er det kun en kort spasertur til Grua stasjon og bussholdeplass med mange daglige avganger. Med bil er det ca. 25 minutter til Oslo lufthavn, ca. 15 minutter til Gran og ca. 30 minutter til Hønefoss. Grua er derfor et utmerket valg for pendlere som ønsker å bo grønt og fredelig – uten å gi slipp på tilgjengeligheten.

Aktivitetsglede året rundt

Grua Hageby blir et familievennlig boligområde med interne lekeplasser og gangvei til skole og barnehage. Nærheten til Nordmarka gir fantastiske turmuligheter – enten du liker ski, løping, bærplukking eller rolige turer i vakker natur. Om vinteren kjøres det opp skiløyper like utenfor døren. Du finner også Grua Vinterpark med skibakke, skitrekk og 650 meter nedfart, samt hoppbakke og egen trase mellom anleggene.

På sommerstid kan du ta med familien til Svea badeplass – en idyllisk innsjø kun 4,3 km unna, med flytebrygge, stupetårn og grøntområder. I sentrum finner du også ballbinge, kunstgressbane og en moderne tuffepark.

Et godt sted å bo – og vokse opp

Grua er en del av Lunner kommune i Akershus – en kommune i vekst med kort vei til både Oslo og Gardermoen. Her bor over 9 400 innbyggere, hvorav ca. 1 600 på Grua. Mange pendler til hovedstaden eller flyplassen, men velger å bo her – for nærheten til naturen, tryggheten og det gode bomiljøet.

Garasjeplass

Hver bolig i Grua Hageby leveres med 1 carport og en tilhørende uisolert sportsbod i bakkant. I tillegg er det planlagt gateparkering, som er inntegnet i utomhusplanen.

I tilvalgsprosessen kan kjøper velge tilrettelegging for elbillader eller komplett elbillader, dersom det er ønskelig.

Carport og bod for leiligheter i bygg 9 og 10:

For disse leilighetene blir det oppført to separate carportbygg, hver med fem parkeringsplasser og tilhørende boder. Endelig plassering og fordeling vil fastsettes av utbygger på mest hensiktsmessig måte. Alle seksjoner vil få én carport og én bod.

Organisering og fordeling:

Carportene og bodene kan bli organisert enten som tilleggsdeler til boligseksjonene eller som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (inntil 30 år).

Utbygger forbeholder seg retten til å bestemme den endelige organiseringen, fordele plasser og gjennomføre eventuell overskjøting etter ferdigstillelse.

Dokumentavgiften for ideell andel i parkerings- og fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og overskjøting utføres av selger.

Parkeringsanlegg og fellesareal anses som overtatt, selv om hjemmel til realandelen ikke er overført på tidspunktet for overtakelse.

Universell utforming og tilpasning:

I tråd med eierseksjonsloven §26 skal sameiet sikre at parkeringsplasser avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne faktisk er tilgjengelige for disse. Dette kan gjennomføres via en midlertidig byteordning eller annen løsning ved behov. Styret vil kunne fastsette nærmere retningslinjer.

Dersom en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass, kan det kreves at styret pålegger en annen seksjonsei-er uten særskilt behov å byte plass.

Fremdrift og overtakelse

Estimert ferdigstillelse 4. kvartal (Q4) i 2026. Forventet ferdigstillelse er under forutsetning av at det er gitt igangsettingsstillatelse innen 3. kvartal 2025. Selgers forbehold må være avklart innen 01.03.2026. Dersom bygging blir igangsatt ved siste frist for selgers forbehold, vil antatt ferdigstillelse bli ca. 3. kvartal 2027.

Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtakelses-periode med minst 14 kalenderdagers varsel. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Hvis en varslet overtakelsesforretning må utsettes som følge av entreprenørens forhold, kan forbrukeren på nærmere vilkår kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Ved overtagelse foretas en felles befaring av Eiendommen hvor både kjøper og selger deltar. Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til Buofl. §§ 10 og 11.

Selger har ansvar for å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdig-attest på Eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelse. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmels-overgang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtagelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelsesdato.

Forhåndsbefaring

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring ca to uker før overlevering hvor Eiendommen besiktiges av Selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Eiendommen skal overtas ved overtagelsesforretning.

Kontrollbefaring/ 1-årsbefaring

Hver av partene har rett til om lagt ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av Eiendommen, jfl Buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre innen rimelig tid.

FDV

Hver kjøper vil ved overtagelse får tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter (FDV-dokumentasjon).

Kjøkken

Kjøkkenet leveres fra anerkjente Drømmekjøkkenet, med et tidløst og funksjonelt design. De klassiske frontene i modellen Bistro Hvit (S0300-N) er laget av 19 mm tykk malt MDF, som gir et solid og elegant uttrykk.

Benkeplaten er i slitesterk laminat, 30 mm tykk, med rette ABS-kanter for ekstra robusthet. Den leveres i en moderne gråtone (farge 2134) som passer godt til ulike interiørstiler.

Kjøkkenvasken er en nedfelt Franke Smart SRX210-50TL i rustfritt stål,

kombinert med et funksjonelt og stilrent ettgreps blandedatteri fra Grohe Minta i krom – med uttrekk for enkel håndtering.

Alle hvitevarer er inkludert og kommer fra kvalitetsleverandøren Siemens:
– iQ100 innbyggingsovn i edelstål (60 cm) eller tilsvarende.
– iQ100 induksjonstopp (60 cm) eller tilsvarende.
– iQ100 helintegret oppvaskmaskin eller tilsvarende.
– iQ100 integrert kombiskap (kjøl/frys) eller tilsvarende.

Avtrekket er løst med en elegant Røroshetta Neo 60. I endeseksjonene går avtrekket ut via vegg, mens det benyttes kullfilter i midtplasserte kjøkken.

Resultatet er et kjøkken med både stil og funksjonalitet – skreddersydd for en moderne hverdag.

Bad

Badene leveres med moderne innredning tilpasset rommets størrelse, enten 60 eller 80 cm bredde. Det medfølger en hvit servant i tilpasset størrelse samt et ettgreps blandedatteri i krom. Over servanten monteres speil, og det leveres praktiske detaljer som dorullholder og håndkleholder i krom, samt stikkontakt på vegg ved innredningen.

Toalettet er vegghengt med dempet toalettsete, og dusjonen får dusj-vegger i klart glass. Dusjen er utstyrt med både hodedusj og hånddusj i stilrent krom utførelse.

Takene får innfelte LED-downlights – enten 3 eller 4, avhengig av størrelsen på badet – og det leveres opplegg for både vaskemaskin og kondensstørketrommel.

Gulvene flislegges med delikate, lys grå fliser i formatet 30x60 cm. Himlinger i boligen leveres med sparklet og hvitmalt gips, og males i fargen Klassisk Hvit (NCS S0500-N).

For en mer detaljert oversikt over materialvalg og utførelse, se selgers leveransebeskrivelse som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Andre oppholdsrom

OVERFLATER OG MATERIALVALG

Gulv:

Stue, kjøkken, soverom og gang leveres med lys, hvitpigmentert 3-stavs parkett som standard.

Entre og baderomsgulv leveres med 60x60 cm lysegrå fliser.

Vegger:

Innvendige vegger i gips sparkles og males.

Standard veggfarge er Washed Linen (NCS 2303-Y14R).

Antall soverom

Boligene har fra 1 til 4 soverom.

Flere av boligene har fleksible planløsninger som gir mulighet for tilpasning etter behov – innen fristen for tilvalg og endringer.

Etasjeinndeling

Rekkehus: Over to plan.

Leiligheter: I 1. eller 2. etasje.

Boligtype

Prosjekterte rekkehus, 4-mannsboliger og 6-mannsboliger.

Eierform og eierseksjon

Eiendommen organiseres som eierseksjonssameie etter Eierseksjonsloven.

Det er kun tillatt å eie maks to boligseksjoner i sameiet (unntatt fritidsboliger).

Sameiebrøk fordeles normalt etter bruksareal (BRA), jf. Eierseksjons-loven §29.

Smarthusløsning (Kardia Smart)

Alle boligene leveres med smarthusløsning fra Kardia, som gir deg full kontroll over hjemmets tekniske funksjoner via mobilapp.

Muligheter inkluderer:

– Lysstyring (downlights)

– Varmestyring

– Adgangskontroll

– Luftkvalitetsmåling (noe avhengig av valgte tilvalg)

Kardias tekniske modul inneholder:

– Sikringsskap med ferdigmonterte sikringer

– Spesialdesignet varmtvannsbereder (120 liter, to varmeelementer)

– Vannfordelingssystem med trykkreduksjonsventil og lekkasjesikring

– Balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning og behovsstyring

– Leiligheter i 1. etasje leveres med utvidet teknisk modul som også inkluderer vannbåren gulvvarme.

Fellesareal

Gnr. 67, bnr. 762 i Lunner kommune. (Ideell andel 1/1)
Gnr. 67, 148 i Lunner kommune. Eiendommene skal sammenføres og den samlede eiendommen seksjoneres.

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjone-ringen. Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlings-tid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtagelse.

Tomteareal for hele prosjektet er ca. 37 662 kvm på eiet tomt. Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjonsbegjæring og sameievedtekter.

Naturlig tilhørende tomt til respektive boliger blir søkt organisert som tilleggsdeler til kjøpers boligseksjon eller som fellesareal med tids-begrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år). Areal for øvrig vil bli avsatt til fellesareal. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan endelig organisering av tomten blir.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Eiendommen har ikke fått endelig adresse.

TOMTESTØRRELSE

37 662,00 m²

BYGGEMÅTE

Bygningene utføres med bærekonstruksjon i tre og stål. Fasader utføres i liggende kledning, fabrikkmalt i ett strøk i prosjektets farge, med synlig spiker. Etterbehandling må påregnes innen 1-3 år.

Yttervegger isoleres med 200 mm mineralull utvendig, samt 50 mm innvendig. Vinduer og terrassedører med 3- lags energiglass. Farge på vinduer og terrassedører RAL 9011 Sort. Farge vinduer innvendig er klassisk hvit (NCS S0500-N). Hoveddør med 2-lags klart energiglass, farge NCS 7500-N antrasitt.

Dør med standard overflatebehandling fra fabrikk med elektronisk kodelås. Innvendige trapper leveres i hvitmalt furu med åpne trinn. Hvit håndløper. Det vil være mulig å velge bodløsning under trappen i tilvalgsprosessen.

Utvendige tretrapper til leilighetsbyggenes 2. etasje. Takene leveres med betongtakstein.

Balkonger, terrasser, skillevegger
Rekkehus: Det leveres treplating utenfor hovedinngangsdør. Plating utenfor stue velges i tilvalgs-prosessen. Det vil gis individuell mulighet til å tilpasse størrelse.

Det vil oppføres skillevegg (spilevegg) mellom rekkehusene sine utearealer på stuesiden på 2 x 2 meter. For rekkehusrekke med 3 hus oppføres 2 stk. skillevegger og for husrekke med 4 hus oppføres 3 stk. skillevegger.

Leiligheter i 1. etasje:

Det leveres treplating utenfor hovedinngangsdør. Plating utenfor stue velges i tilvalgsprosessen. Det vil gis individuell mulighet til å tilpasse størrelse.

Leiligheter i 2 etasje:

Trapp opp til terrasse/repos utenfor hovedinngangsdør. Veranda på stuesiden leveres tekket.

Det leveres generelt innvendig takhøyde på ca. 2,4 meter i begge etasjer på rekkehusene og leiligheter i 1. etasje. Leilighetene som ligger i andre etasje vil få generøs takhøyde på opptil 4,5 meter i deler av boligen. Det vil være nedforet himling med lavere (ca. 2.2 m) takhøyde i entre, gang, og bad samt enkelte rom for fremføring av ventilasjon.

KABEL-TV OG INTERNETT

Selger vil levere ferdig kablet anlegg, frem til leiligheten. Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper. Kostnad vil være avhengig av valgt løsning.

FORSIKRING

Selger forsikrer eiendommene frem til overtagelse.

EL-ANLEGG

Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter gjeldene NEK 400. På bad og i entre leveres LED downlights i himling. Det leveres utelampe ved hovedinngangsdør og ved terrassedør. I bod leveres taklampe og stikkontakt.

OPPVARMING

Rekkehus:

Balansert ventilasjon, samt elektriske varmekabler i baderom og entre. Rekkehusene leveres med sort stålpipe på tak, ildsted kan velges som tilvalg.

Leiligheter i 1. etasje:

Balansert og ventilasjon, vannbåren gulvvarme, elektriske varmekabler i baderom.

Leiligheter i 2. etasje:

Balansert ventilasjon, elektriske varmekabler i baderom og entre. Leilighetene i 2. etg. leveres med sort stålpipe på tak, ildsted kan velges som tilvalg.

ENERGIMERKING

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdig- stillelse. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

Kommunale utgifter vil utgjøre:

- Eiendomsskatt
- Vann og avløp abonnement
- Vann og avløp forbruk pr. m3
- Målerleie pr. måler pr. år
- Feiing pr. pipe

De totale kommunale avgiftene vil variere ut ifra forbruk.

FORMUESVERDI

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt fordi boligen ikke er tatt i bruk. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningshensyn 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 verdien ved skattefastsetting.

Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi av ubebygget tomt hverken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomte- verdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

SAMEIE

FORRETNINGSFØRER

Ringbo BBL.

ORGANISASJONSFORM

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som

eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

STIPULERING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Etter ferdigstillelse plikter selger å betale felleskostnader på usolgte leiligheter.

Felleskostnadene er stipulert til å bli fra kr 1 056 til kr 1 838 og skal dekke bla:

- Avsetning til løpende og langsiktig vedlikehold av fellesarealer
- Forsikring av bygg
- Brøyting, strøing, gressklipp av fellesarealer
- Kollektiv avtale for TV og internett
- Renovasjon
- Andre driftskostnader for sameiet

Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

Felleskostnadene fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegjæringen. Se prisliste for felleskostnader for den enkelte bolig.

Andre kostnader

El-utgifter:

Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode. Kostnader for innboforsikring, kommunale avgifter, TV- og internettilgang og abonnement kommer i tillegg.

TINGLYSTE RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3234/67/148:
10.08.2000 - Dokumentnr: 4954 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1954 - Dokumentnr: 3132 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119

01.01.2020 - Dokumentnr: 1511773 - Omnummerering ved kommune- endring
Tidligere: Knr:0533 Gnr:67 Bnr:148

01.01.2024 - Dokumentnr: 480388 - Omnummerering ved kommune- endring
Tidligere: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:148

15.10.1910 - Dokumentnr: 900244 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke lyktes med å finne dokumentet i statens arkiver. Dette skyldes antageligvis dokumentets alder.

15.10.1910 - Dokumentnr: 900245 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1933 - Dokumentnr: 900259 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:23
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke lyktes med å finne dokumentet i statens arkiver. Dette skyldes antageligvis dokumentets alder.

24.11.1933 - Dokumentnr: 900260 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:23
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke lyktes med å finne dokumentet i statens arkiver. Dette skyldes antageligvis dokumentets alder.

24.11.1933 - Dokumentnr: 900261 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke lyktes med å finne dokumentet i statens arkiver. Dette skyldes antageligvis dokumentets alder.

25.07.1951 - Dokumentnr: 904208 - Elektriske kraftlinjer
Hadelands E.verk reg.
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1963 - Dokumentnr: 3715 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1963 - Dokumentnr: 3715 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1964 - Dokumentnr: 310 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Hadelands Energiverk
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1964 - Dokumentnr: 310 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Hadelands Energiverk
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1995 - Dokumentnr: 1738 - Jordskifte
Overført fra: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2000 - Dokumentnr: 4954 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2017 - Dokumentnr: 1009872 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 466581 - Omnummerering ved kommune- endring
Tidligere: Knr:0533 Gnr:67 Bnr:762

21.02.2020 - Dokumentnr: 2138243 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764

01.01.2024 - Dokumentnr: 485717 - Omnummerering ved kommune- endring
Tidligere: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:762

3234/67/762:
10.08.2000 - Dokumentnr: 4954 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1954 - Dokumentnr: 3132 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119

01.01.2020 - Dokumentnr: 1511773 - Omnummerering ved kommune- endring
Tidligere: Knr:0533 Gnr:67 Bnr:148

01.01.2024 - Dokumentnr: 480388 - Omnummerering ved kommune- endring
Tidligere: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:148

15.10.1910 - Dokumentnr: 900244 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1910 - Dokumentnr: 900245 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1933 - Dokumentnr: 900259 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:23
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1933 - Dokumentnr: 900260 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:23
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1933 - Dokumentnr: 900261 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1951 - Dokumentnr: 904208 - Elektriske kraftlinjer
Hadelands E.verk reg.
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1963 - Dokumentnr: 3715 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1963 - Dokumentnr: 3715 - Bestemmelse om veg Vegvesenets betingelser vedtatt Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764 Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1964 - Dokumentnr: 310 - Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: Hadelands Energiverk Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764 Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1964 - Dokumentnr: 310 - Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: Hadelands Energiverk Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764 Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1995 - Dokumentnr: 1738 - Jordskifte Overført fra: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119 Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2000 - Dokumentnr: 4954 - Jordskifte Grensegangssak Overført fra: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119 Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2017 - Dokumentnr: 1009872 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119 Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 466581 - Omnummerering ved kommune- endring Tidligere: Knr:0533 Gnr:67 Bnr:762

21.02.2020 - Dokumentnr: 2138243 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764

01.01.2024 - Dokumentnr: 485717 - Omnummerering ved kommune- endring Tidligere: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:762

Utskrift av tinglyste dokumenter/heftelser får ved henvendelse til megler Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet. Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligen.

Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger skal overtagelsen utsettes frem til dette er på plass. Det er selger/utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte kan foreligge noe

tid etter overtakelse, og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstillelse av felles infrastruktur. Det må påregnes at det vil pågå byggearbeider på fellesarealene og i enhetene som ikke er ferdigstilt i forbindelse med prosjektet.

ADGANG TIL Utleie Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensinger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

RADONMÅLING Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berg-grunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helse-farlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radon-membranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

VEI, VANN OG AVLØP Veien til tomtegrensen er offentlig. Veiene inne på fellesarealene er private stikkveier og vedlikeholdes gjennom sameiet. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av sameiet.

REGULERINGSFORHOLD Boligen ligger i et område regulert til konsentrert småhusboligbebyggelse.

Kopi av kommuneplan og reguleringsplan med bestemmelser kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

LEGALPANT Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et transportgebyr på kr. 30 000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer for seksjonen. Selger kan på fritt grunnlag avslå forespørsel om transport/videresalg av kjøpekontrakten.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markeds-materiell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring

for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsubjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

AVBESTILLING Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. §§ 52-54 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.

TILVALGSMULIGHETER Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, ellers som forsinker prosjektets samlede fremdrift.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider: a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Selger skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres.

Selger er ansvarlig for prising av tilvalg. Pris beregnes etter netto innkjøps-pris til selger med et påslag på 15%. Ved eventuelt fratrekk avregnes netto pris til selger. Påslag dekker økte garantikostnader, merarbeid i forhold til logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn og økt risiko.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres. Selger gjør oppmerksom på at tilvalgsprosessen kan blir overtatt av utførende entreprenør, og at oppgjør gjøres direkte mellom kjøper og entreprenør. Underleverandørers eventuelle kampanjer kan ikke benyttes ved tilvalg/endringer.

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

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte

endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggs-arbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige og tilvalg prises etter kjøpstilbud er akseptert.

AREALBEREGNINGER Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 11 / 12.11.2024 på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

BRA-I: Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten.

Eksempel på dette stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-E: Står for eksternt bruksareal. Det er bruksareal av alle rom som ligger utenfor selve boenheten, men som tilhører denne. For eksempel kan dette være arealer som har inngang fra fellesareal eller utvendig inngang som f.eks. boder.

BRA: Totalt bruksareal er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Åpent areal: Er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt til innsiden av rekkverket.

OMKOSTNINGER Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpe-summen betale følgende omkostninger: – Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi. – Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 545 – Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 545 – Grunnboksutskrift p.t. kr 260 – Oppstartskapital til sameiet kr 5 000 – Etableringsgebyr for sameiet kr 3 000

Omkostning pr. bolig fremgår av prislisten

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

BETALINGSBETINGELSER

Det skal innbetales forskudd tilsvarende 5 % av kjøpesummen ved garanti-stillelse iht. Bustadoppføringsloven § 12. Utbygger skal stille garanti så raskt som mulig etter kontraktsmøte, og forskuddet skal innbetales når garantien foreligger. Beløpet innbetales meglers klientkonto, og er avtalt å være forskudd i samsvar med bustadoppføringslovens § 47 (2) under forutsetning av at selger stiller garanti for beløpet etter bustadoppførings-loven § 47 (3). Beløpet innbetales meglers klientkonto innen 10 virkedager etter at garantien er stilt av selger. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbe-løpet. Når selger har stillet lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Betalingsforpliktelsen inntreir uansett ikke før tilfredsstillende garanti er stilt. Resten av kjøpesummen og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Dersom kjøper er å regne som profesjonell innkreves 20 % forskudd. Resterende kjøpesum betales inn senest to dager før overtagelse. Megler har ikke lov å kreve noen form for betaling før garantier etter bustadsoppføringsloven er stilt.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et deknings salg. 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.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansierings-bevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at om-kostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier i kjøpers navn. Hvis inter-essent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas for-behold 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 30 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers for-utgående samtykke. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. Ervervet vil etter eventuelt samtykke kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at mis-ligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfull-byrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

SALGSBETINGELSER OG KJØPETILBUD

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/pris-liste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås. Leveransebeskrivelse er gjeldende foran denne salgsoppgaven ved ulike opplysninger.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Lhht. personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder person-opplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansierings-forbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis Notar rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

VIKTIG INFORMASJON

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser

på usolgte boliger, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle bilder, foto, skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer,eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkken-innredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solfor-hold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende ek-sisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leve-ransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebe-skrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene. Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at Notar kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Selgers tar forbehold om følgende:

- At offentlige godkjenninger av prosjektet, som rammetillatelser og igangsettelsestillatelser, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
- Et tilfredsstillende forhåndssalg oppnås, minimum 60 % av boligene i salgstrinn 1 (boligenes samlede verdi).
- At detaljprosjekteringen ikke avdekker forhold som vesentlig fordyrer eller umuliggjør planlagt utvikling av eiendommen.
- At det inngås en for selger tilfredsstillende entrepriseavtale.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.03.2026. Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å frafalle forbehold om antall solgte boliger innen ovennevnte frist.

Forsinket levering:

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av krigen i Ukraina kan føre til eventuelle hindringer som ikke er tatt i betraktning og at disse hindringene kan føre til forsinket overtakelse. Hvis hindringene kommer under reglene om force majeure kan utbygger kreve frist-forlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er detaljregulert vedtatt av kommunestyre i Lunner kommune 17.06.21. Før endelige offentlige godkjenninger kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

LOVANVENDELSE

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadopp-føringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. bustadoppføringslova § 3.

HVITVASKINGSLOVEN

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kunde-tiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meгler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomfóringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha mislig-holdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låne-institusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppragsgiver er nærings-drivende, ref. eiendomsめglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

- Salgstegninger datert 20.11.2024
- Kontraktstegninger datert 11, 12.11.2024
- Foreløpig situasjonsplan datert 12.11.2024
- Leveransebeskrivelse fra utbygger datert 28.11.2024
- Oversikt over felleskostnader datert 06.11.2024
- Driftsbudsjett for sameiet datert 06.11.2024
- Forslag til vedtekter for sameiet datert 05.11.2024
- Grunnkart, planstatus, reguleringskart og reguleringsbestemmelser fra lunner kommune datert 28.10.2024
- Grunnboksutskrift 67, 762 datert 05.05.2025
- Grunnboksutskrift 67, 148 datert 05.05.2025

OPPDRAGSNUMMER

23-1019/25.

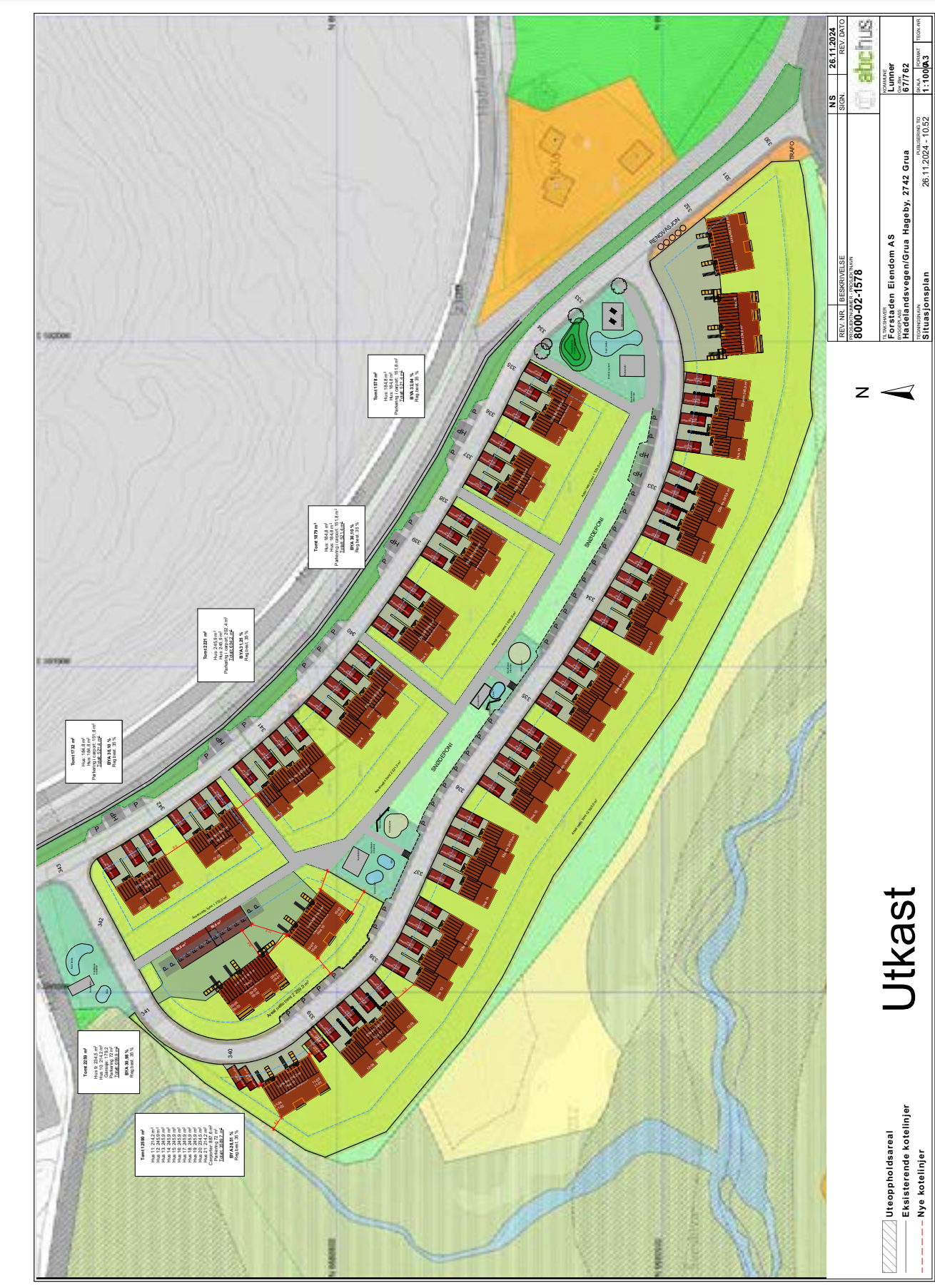
SALGSOPPGAVEDATO

Sist oppdatert: 23.05.2025

Driftsbudsjett

DRIFTSBUDSJETT		
SAMEIET GRUA HAGEBY 1		
06.11.2024		
Areal2023Antall seksjoner24		
Beskrivelse		Budsjett
INNETEKTER		
Felleskostnader	Driftskostnader	437 980
TV og internett	Tilleggsytelse - Fordeles per bolig	14 400
SUM INNETEKTER		452 380
Beskrivelse / Eksempler / ikke uttømmende		Budsjett
KOSTNADER		
Styrehonorar		0
Forretningsførerhonorar		60 000
Oppvarming	Faktureres eier direkte	0
Vaktmestertjenester	Brøyting, strøing, feiing, gressklipp mv	60 000
Løpende vedlikehold	Kr. 2 000,- per seksjon per år	48 000
Langsiktig vedlikehold	Kr. 2 000,- per seksjon per år	48 000
HMS	Ringbo HMS for boligselskap	10 000
TV og internett kollektivt	Tilleggsytelse - Fordeles per bolig	14 400
Forsikringer	Bygningstforsikring etc.	95 000
Vann og avløp	Faktureres eier direkte	0
Elendomsskatt	Faktureres eier direkte	0
Renovasjon		101 980
Strøm	Fellessanlegg	5 000
Diverse adm. kostnader (styre)	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker, etc.	5 000
Andre driftsutgifter	Inventar, utstyr, kurs, årsmøte, etc.	5 000
SUM KOSTNADER		452 380
DRIFTSRESULTAT		0
FINANSINNT. OG KOSTNADER		
Renteinntekter		0
Rentekostnader		0
NETTO FINANSPOSTER		0
ÅRETS RESULTAT		0
DISPONERING		
Overført til/fra annen egenkapital		0
SUM DISPONERINGER		0
DISPONIBLE MIDLER		
Disponible midler pr 01.01		0
Årets resultat		0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld		0
Årets endring disponible midler		0
Disponible midler pr 31.12		0

Utomhusplan



FORELØPIGE VEDTEKTER ER IKKE ENDELIGE, OG VIL KUNNE VÆRE GJENSTAND FOR ENDRINGER

Versjon 5.11.24

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET GRUA HAGEBY 1

Orgnr XXXXXXXX

Vedtatt ved seksjonering

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Grua Hageby 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 67, bnr. 762 i Lunner kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det



Vedtekter

samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Enerett til bruk

Leiligheter med beliggenhet i 1. etasje gis alene og hver for seg enerett til å bruke deler av sameiets fellesareal til hage. Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke parkeringsplass tilknyttet boligen. Utomhusplan som viser areal underlagt enerett følger vedtektene som vedlegg 1.

Seksjonseier dekker selv kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av areal omfattet av enerett.

Eneretten gjelder iht eierseksjonsloven i inntil 30 år fra den er etablert. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedtekter

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Vedtekter

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnad til fiberbredbånd skal likevel fordeles likt mellom alle eiere av boligseksjoner.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Vedtekter

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Vedtekter

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

Vedtekter

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

Vedtekter

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

Vedtekter

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

Vedtekter

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Oversikt felleskostnader

SAMEIET GRUA HAGEBY 1

06.11.2024

OVERSIKT OVER SEKSJONER, BRØK OG FELLESKOSTNADER
OVERSIKTEN ER ETT ESTIMAT, OG VIL KUNNE ENDRES DERSOM SELSKAPETS
DRIFTSBUDSJETT ENDRES

						Tilleggsytelser	
Seksjon	Leil	Formål	Areal BRA-i	Rom	Netto fellesutgifter/ sameiebrøk	TV og nett	Totale fellesutgifter
1	07-01	Bolig	105,5	5	1 788	50	1 838
2	07-02	Bolig	105,5	5	1 788	50	1 838
3	07-03	Bolig	105,5	5	1 788	50	1 838
4	08-01	Bolig	105,5	5	1 788	50	1 838
5	08-02	Bolig	105,5	5	1 788	50	1 838
6	08-03	Bolig	105,5	5	1 788	50	1 838
7	12-01	Bolig	105,5	5	1 788	50	1 838
8	12-02	Bolig	105,5	5	1 788	50	1 838
9	12-03	Bolig	105,5	5	1 788	50	1 838
10	12-04	Bolig	105,5	5	1 788	50	1 838
11	09-01	Bolig	46,4	2	1 042	50	1 092
12	09-02	Bolig	73,9	4	1 389	50	1 439
13	09-03	Bolig	43,5	2	1 006	50	1 056
14	09-04	Bolig	46,8	2	1 047	50	1 097
15	09-05	Bolig	74,1	4	1 392	50	1 442
16	09-06	Bolig	43,7	2	1 008	50	1 058
17	10-01	Bolig	79,7	4	1 463	50	1 513
18	10-02	Bolig	79,8	4	1 464	50	1 514
19	10-03	Bolig	80,2	4	1 469	50	1 519
20	10-04	Bolig	80,2	4	1 469	50	1 519
21	11-01	Bolig	79,7	4	1 463	50	1 513
22	11-02	Bolig	79,8	4	1 464	50	1 514
23	11-03	Bolig	80,2	4	1 469	50	1 519
24	11-04	Bolig	80,2	4	1 469	50	1 519

Planopplysninger



Lunner kommune

Adresse: Sandsvegen 1, 2740 ROA

Telefon: 61 32 40 00

Utskriftsdato: 28.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningspliktKilde: Lunner kommune

Kommunenr.	3234	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	762	Festnr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	---------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

1

Kommuneplaner under arbeid

1

Kommunedelplaner under arbeid

1

Reguleringsplaner over bakken

1

Reguleringsplaner bunn

1

Bebyggelsesplaner

1

Bebyggelsesplaner under bakken

1

Kommunedelplaner

1

Reguleringsplaner under bakken

1

Reguleringsplaner under arbeid

1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

1

Bebyggelsesplaner over bakken

1

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023-0001
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2024
Bestemmelser	https://www.arkivplaner.no/3234/3000000011431/Kommuneplanensarealdel2023-2040%20-%20Vedtak%2014.03.24.pdf
Delarealer	Delareal3 199 m ² KPHensynsonenavnH220_2 KPStøyGul sone iht. T-1442
	Delareal3 816 m ² KPHensynsonenavnH320_1 KPFareFlomfare
	Delareal196 m ² KPHensynsonenavnH390 KPFareAnnen fare

Side 1 av 5

Planopplysninger

Delareal	659 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Områdenavn	o_V

Delareal	1 292 m ²
Arealbruk	Frrområde,Nåværende
Områdenavn	FRI

Delareal	26 182 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B

Delareal	3 265 m ²
Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn	LSB

Delareal	4 310 m ²
KPHensynsonenavn	0533-2010-0003
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	34 187 m ²
KPHensynsonenavn	3054-2020-0003
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	78 m ²
Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende
Områdenavn	N/E

Delareal	34 187 m ²
KPHensynsonenavn	0533-2017-0002
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	3 409 m ²
Arealbruk	Idrettsanlegg,Nåværende
Områdenavn	IDR

Delareal	1 216 m ²
KPHensynsonenavn	H190
KPSikring	Andre sikringssoner

Delareal	1 458 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	LNF

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0533-2010-0003
Navn	Hadelandsparken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2010
Bestemmelser	https://www.arkivplaner.no/3234/3000000011431/Hadelandsparken/0533-2010-0003.pdf
Delarealer	Delareal288 m ² FormålFelles lekeareal Felt navnFL1

Side 2 av 5

Planopplysninger

	Delareal 467 m ² Formål Gang-/sykkelvei Feltnavn GS1
	Delareal 236 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn F2
	Delareal 191 m ² Formål Annen veggrunn
	Delareal 203 m ² Formål Høyspenningsanlegg
	Delareal 22 m ² Formål Idrettsanl., ikke offentlig tilgjengelig Feltnavn SP2
	Delareal 768 m ² Formål Felles gangareal Feltnavn FGS1
	Delareal 182 m ² Formål Friidrettsområde Feltnavn SP3
Id	2020-0003
Navn	Detaljregulering for Grua Hageby
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2021
Bestemmelser	https://www.arealplan.no/2021/06/17/2/Planbestemmelser%20Grua%20Hageby.pdf
Delarealer	Delareal 62 m ² Formål Avleingsanlegg Feltnavn KT
	Delareal 32 m ² Formål Parkeringsplasser Feltnavn f_SPP7
	Delareal 2 234 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn f_SVT
	Delareal 2 258 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B5
	Delareal 2 993 m ² Formål Friområde Feltnavn f_GF
	Delareal 410 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_L1
	Delareal 1 501 m ² Formål Veg Feltnavn f_SKV2

Planopplysninger

	Delareal 226 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_L3
	Delareal 1 879 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B3
	Delareal 1 733 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B1
	Delareal 1 592 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B2
	Delareal 100 m ² Formål Parkeringsplasser Feltnavn f_SPP8
	Delareal 141 m ² Formål Annen vegggrunn - grantareal Feltnavn f_SVG
	Delareal 12 592 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B6
	Delareal 1 579 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B4
	Delareal 684 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_L4
	Delareal 196 m ² RPHensynsonenavn Foru_Grunn Faresone Annen fare
	Delareal 118 m ² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn R
	Delareal 424 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_L2
	Delareal 2 099 m ² Formål Veg Feltnavn f_SKV1
	Delareal 55 m ² Formål Parkeringsplasser Feltnavn f_SPP4
	Delareal 56 m ² Formål Parkeringsplasser Feltnavn f_SPP6
	Delareal 1 339 m ² Formål Turveg Feltnavn f_GT

Planopplysninger

Delareal 23 m²
Formål Parkeringsplasser
Felt navn f_SPP3

Delareal 56 m²
Formål Parkeringsplasser
Felt navn f_SPP5

Regulering



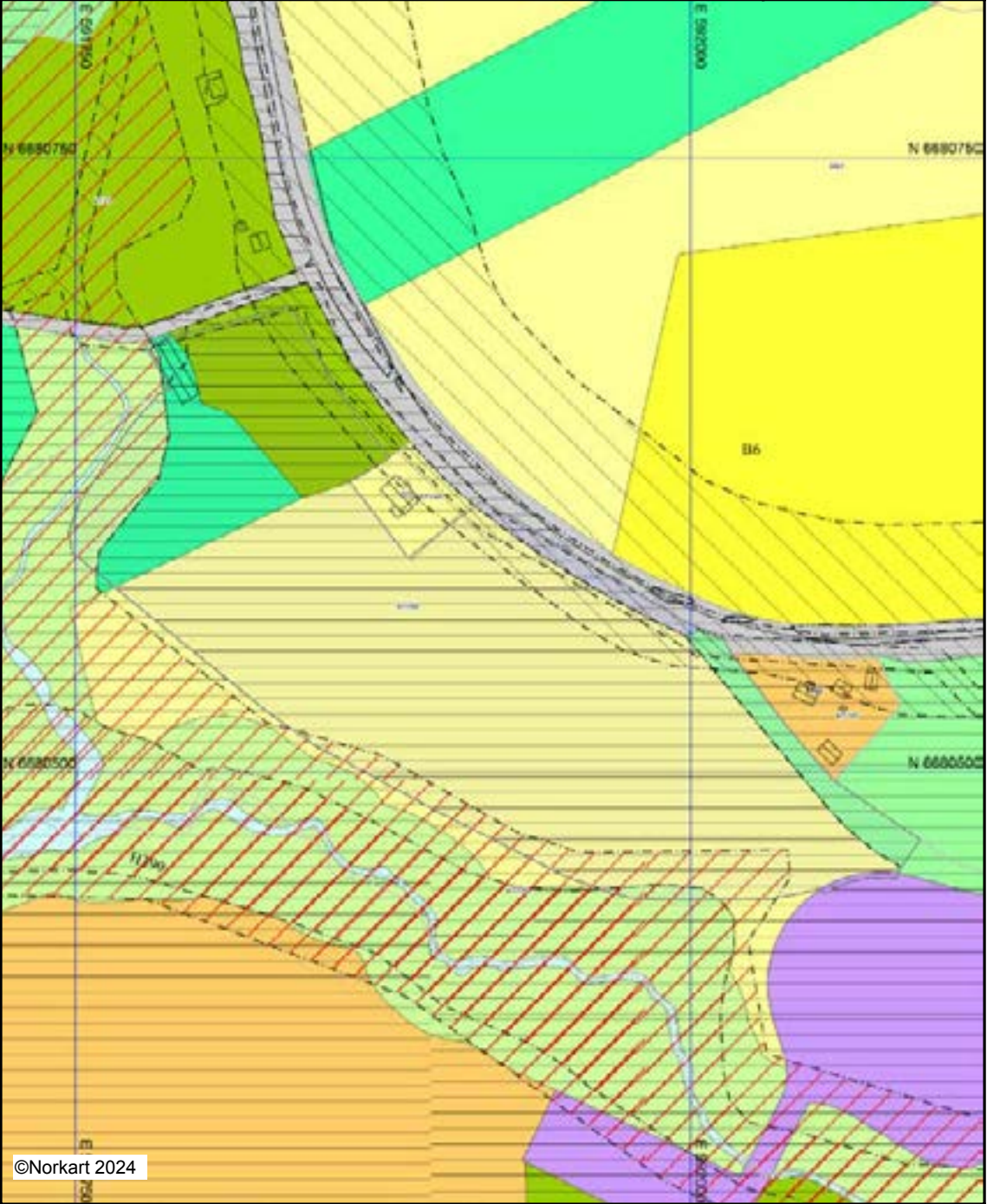
Lunner kommune

Kommuneplan

Eiendom: 67/762
Adresse:
Dato: 28.10.2024
Målestokk: 1:2500



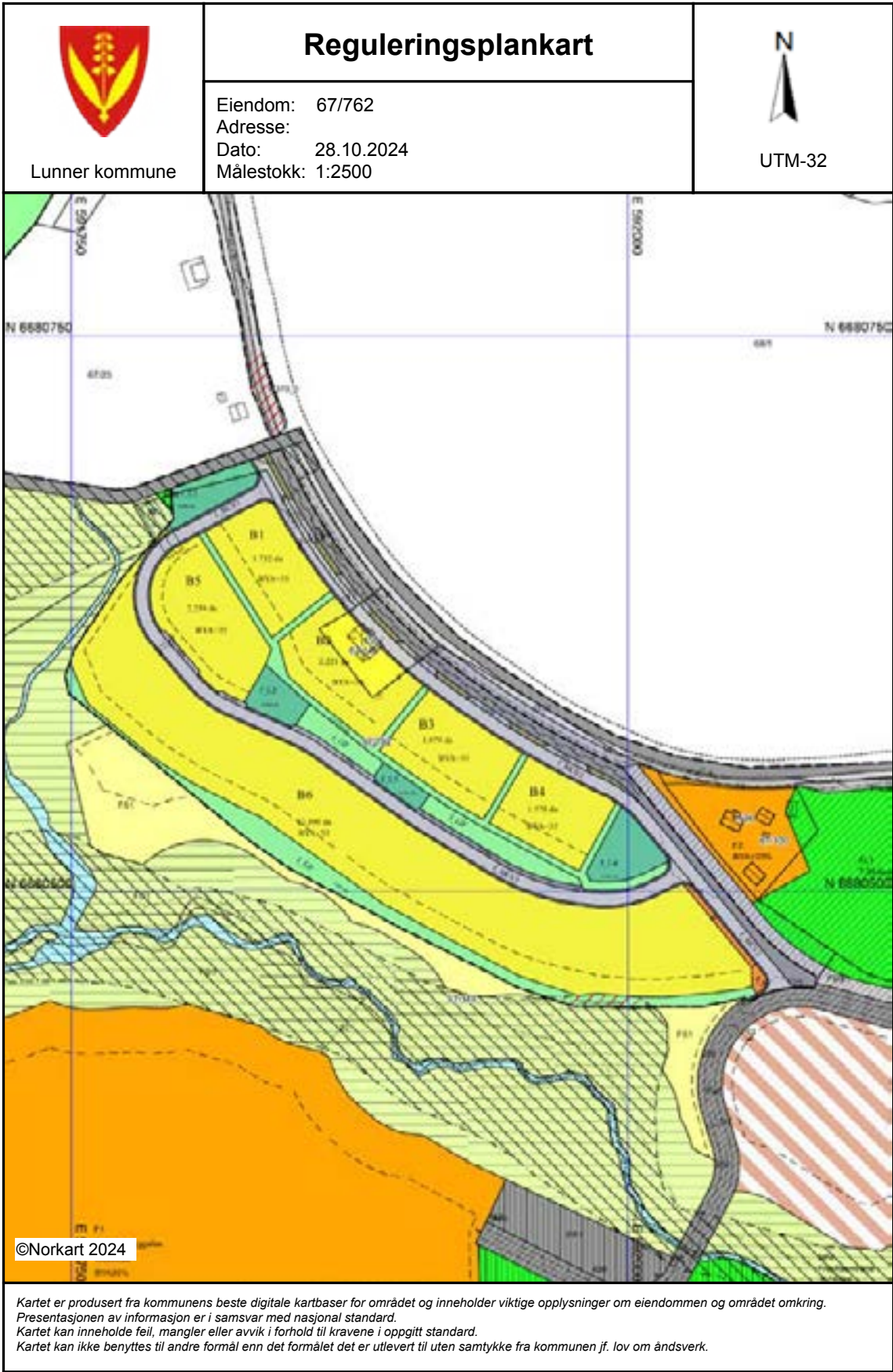
UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Regulering



Regulering



REGULERINGSBESTEMMELSER (PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

DETALJREGULERING FOR Grua Hageby

Planident: 3054-2020-0003

Dato 28.06.2021

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2021, sak 49/21

DEFINISJONER

- PBL Plan- og bygningsloven.
- %- BYA Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter NS-3940.

AREALFORMÅL

Området er regulert til følgende arealformål, jamfør Plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.ledd nr.1)

- Konsentrert småhusbebyggelse, B1 til B6
- Teknisk infrastruktur, renovasjon, f_R
- Teknisk infrastruktur, kommunaltekniske anlegg, f_KT
- Leikeplass, felles, f_L1-4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)

- Kjøreveg, felles adkomst, f_SKV1 og f_SKV2,
- Annen veggrunn-teknisk anlegg, felles f_SVT
- Annen veggrunn-grøntareal, felles f_SVG
- Parkeringsplasser, felles f_SPP1 til f_SPP8

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)

- Frømråder, f_GF1-3
- Turveg f_GT Turveg

HENSYNSSONER (§ 12-6)

- Faresone, H390 Forurensset grunn

Regulering

FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 **UNIVERSELL UTFORMING**
Bygninger og utomhusområder skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere, (se regjeringens rundskriv Q-79/2010 om universell utforming). Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad.
- 1.2 **VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER**
Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.
- 1.3 **OVERVANNSHÅNDTERING**
Overvannsmengder tilsvarende styrtregn med varighet på 30 minutter og med 20 års gjentakintervall pluss 40% klimapåslag skal forsinkes og fordrøyes på egen tomt etter NORSK VANN tre-trinns strategi. Nedbørdata fra Gardemoen nedbørstasjon skal benyttes i overvannsberegningen.
- 1.4 **VEGNETT**
Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for alle tiltak som berører fylkesvegnettet, herunder gang- og sykkelveg og avkjørsel fra Hadelandsvegen.
- 1.5 **STØY**
Støyreguleringen T-1442 gjelder innenfor planområdet. Ingen boliger skal ha støy over anbefalte grenseverdier i tabell 3 i T-1442 utenfor vinduer i rom med støyfølsom bruk. Utearealene skal heller ikke ha støy over anbefalte grenseverdier i tabell 3 i T-1442.
- 2 **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1. LEDD NR. 1)**
- 2.1 **BOLIGBEBYGGELSE , B1-6**

Regulering

Sammen med søknaden om tillatelse til oppføring av bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan og snitt som viser:

- Tomtegrenser og byggegrenser.
- Bebyggelsens plassering, høyde og møneretning.
- Terrengprofiler som viser bygningen og utomhusanlegg samt eksisterende og nytt terreng.

- 2.1.1 **Type bebyggelse**
I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel kjedehus, rekkehus eller lavblokker.
- 2.1.2 **Utnyttelse**
Prosent bebygd areal (s BYA) = 35 % BYA. Det tillates å beregne hele planområdet samlet.
- 2.1.3 **Høyde, terreng**
Maks høyde på bebyggelsen skal være 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates nødvendige terrengendringer for å oppnå universell utforming og tilgjengelighet.
- 2.1.4 **Estetiske forhold**
Bygningene skal ha saltak eller valmede tak.
Bygninger skal tilpasses landskap og terreng.
- 2.1.5 **Krav til lekeplass, uteoppholdsareal for konsentrert bebyggelse**
For hver boenhet skal det avsettes minimum 13 m² felles lekeplass på terreng. Minimumsmøblering av lekeplasser er sandkasse, sittebenk, huske og klatrescenario.
- 2.1.6 **Krav til parkering**
Det skal avsettes areal for parkering etter følgende orden:
For boenhet over 130 m² P-rom, 2 parkeringsplasser.
For boenhet over 55 m² P-rom, 1,5 parkeringsplasser.
For boenhet under 55 m² P-rom, 1,0 parkeringsplass.
- Parkeringsplassene f_SPP1-9 skal være felles, rusten av parkeringen dekkes på de enkelte byggeområde.
- 2.2 **OMRÅDE FOR LEIK, f_L1-4**
Feltene f_L1, f_L2, f_L3, f_L4 skal opparbeides som lekeplasser. Opparbeidelsen skal skje i henhold til utomhusplan som skal godkjennes av innerkommune. Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og møblering av lekeplassene
 - Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder
- 2.3 **RENOVASJONSANLEGG, f_R**
Innenfor f_R skal det anlegges utstyr for søppeltømming.
- 2.4 **KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG, f_KT**
Innenfor f_KT kan det anlegges pumpestasjon for spillvann og trafo.

Regulering

- 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 1. LEDD NR.2)**
- 3.1 FELLESBESTEMMELSER**
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan, og i samsvar med gjeldende retningslinjer for Lunner kommune.

Regulering

Detaljregulering for *Grua Hageby* - Lunner kommune

- 3.2 KJØREVEG**
Formål f_SKV1, f_SKV2 skal være felles adkomster for felt B1 til B6. Kjøreveg og annen veggrunn vedlikeholdes av beboerne i fellesskap. f_SKV2 skal stenges med bom mot nordvest, vist i plankart, som kan åpnes av kommunaltekniske biler og kjøretøyer fra nødetater.
- 3.3 FELLES PARKERING**
f_SPP1- 9 er parkeringsplasser langs f_SKV1 og f_SKV2
P-plass skal være minst 2,2 x 5,5 m, HC-plass skal være 4,5x 6,0 m
f_SPP1: 2 p-plasser og en HC-plass
f_SPP2: 2 p-plasser og en HC-plass
f_SPP3: 3 p-plasser
f_SPP4: 2 p-plasser og en HC-plass
f_SPP5: 2 p-plasser og en HC-plass
f_SPP6: 4 p-plasser
f_SPP7: 2 p-plasser
f_SPP8: 7 p-plasser
f_SPP9: 12 p-plasser og 2 HC-plasser
Til sammen 81 parkeringsplasser.
- 3.4 ANNEN VEGGRUNN**
Annen veggrunn for tekniske anlegg, f_SVT og annen veggrunn grøntareal, f_SVG skal benyttes til grøfter og andre sidearealer langs veg.
- 3.5 VANN- OG AVLØPSNETT**
All bebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning.
- 3.6 ENERGINETT**
Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som skal godkjennes av nettleverandør. (Glittre Energi Nett). Arealformål f_KT skal brukes til nødvendig trafostasjon.
- 3.7 STØYSKJERM**
Når 50 % av boligene er tatt i bruk skal støyskjerm langs fv. 16 som vist i plankart oppføres. Nye brukstillatelser vil ikke gis før støyskjerm er ferdigstilt.
Støyskjerm bygges med stående trekledning i en mørk farge og med høyde tilpasses planlagt bebyggelse og skal ha en høyde på minst 2,0 m.
- 4 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 1. LEDD NR. 3)**
- 4.1** Friområde f_GF1-3 skal være åpen for alminnelig ferdsel og beplantes med stedlig vegetasjon.
- 4.2** Turveg f_GT skal være åpen for alminnelig ferdsel og opparbeides med et gruset dekke i bredde minst 2 m.

5 HENSYNSSONE (PBL § 12-6)

Regulering

Detaljregulering for *Grna Hageby* - Lunner kommune

- 5.1
- FARESONE, H390, forurensset grunn (§ 11-8, 3.ledd, a)
Det skal ikke foretas masseforflytning eller bygging i faresone.
- 6
- REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, LEDD NR. 10)
- 6.1
- Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for energinett.
- 6.2
- Før brukstillatelse gis til boliger skal det dokumenteres at støy utenfor vinduer i rom med støyfølsom bruk ligger under grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442. Tilsvarende gjelder for utearealene.
- 6.3
- Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent utomhusplan for planområdet.
- 6.4
- Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal veg, vann - og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.
- 6.5
- Før det gis brukstillatelse for 50% av boligene skal friområde FL1 i reguleringsplan for Hadelandsparken (Arealplan ID 0533-2010-0003) være opparbeidet i henhold til godkjent reguleringsplan.
- 6.6
- Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal T-kryss fra Fa2 i regulerings-plan Hadelandsparken (Arealplan ID 0533-2010-0003) mot fv 16 være ferdigstilt.
Krysset skal utformes i henhold til Statens Vegvesenets retningslinjer og godkjennes av vegvesenet.
- 6.7
- Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal Gang- og sykkelveg GS1 i reguleringsplan Hadelandsparken (Arealplan ID 0533-2010-0003) - langs fv 16 være ferdigstilt frem til T-kryss.
- 6.8
- Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal Fa2 i regulerings-plan Hadelandsparken (Arealplan ID 0533-2010-0003) bygges ned til adkomstvei f_SKV2 for planområdet.
- 6.9
- Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal det settes opp gjerde langs planområdets grense mot syd. Gjerdet bekostes og vedlikeholdes av grunneier av boligområdet som denne planen omfatter.
- 6.10
- Opparbeiding av de ulike lekeplassene må kobles til opparbeiding av nærliggende boliger.

Regulering

Planbestemmelser

Reguleringsplan For Hadelandsparken

Referanse:

06/818-127

Plan-ID:

0533-2010-0003

Sakstittel:

Reguleringsplan/konsekvensutredning for Hadelandsparken

Vedtatt av kommunestyret 27.5.2010, sak 30/10

Regulering

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 Generelt

- 1.1
- Disse bestemmelsene gjelder for planområdet Hadelandsparken, slik som vist med reguleringsgrense på plankart, egengodkjent av kommunestyret den 27.05.10 i K-sak 30/10.
- 1.2
- I planen er det regulert følgende formål:

Byggeområder

- Frittliggende småhusbebyggelse-eneboliger, FS1-FS2
- Fritidsbebebyggelse, F1-F2
- Kombinert byggeområde - Forretning/kontor/lager, F/K/L1
- Kombinert byggeområde Vegserviceanlegg – Rasteplass Bevertning/Bensinstasjon, V1
- Kombinert byggeområde - Hotell og hytter, H/F1
- Kombinert Byggeområde – Museum/ bevaring bygningseksteriør, A1

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg, T1–T2–T3
- Annen veggrunn (areal mellom fv16 og gs-veg)
- Gang og sykkelveg, G/S1
- Bussterminal, T4

Fareområder (PBL § 25, 1.ledd nr.5)

- Høgspenningsanlegg
- Forurenset grunn, FG1

Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6)

- Idrettsanlegg, SP1
- Idrettsanlegg – Ridebane, SP2
- Friluftsområde på land, SP3, SP4, SP6 og SP7
- Friluftsområde på land, viltkorridor, SP5
- Frisiktssoner
- Privat veg, PV1
- Privat P-plass, PP1

Fellesområder (PBL § 25, 1.ledd nr.7)

- Felles lekeområde, FL1
- Felles gang/sykkelvei, FGS1
- Felles adkomstvei, Fa1, Fa2

Regulering

§ 2 Fellesbestemmelser for byggeområder

- 2.1
- Før tiltak etter PBL §§86a, 86b og 93 kan finne sted innen FS1, F1, F/K/L1, V1 og H/F1 skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan etter PBL § 28-2. Bebyggelsesplanen skal fastlegge arealbruk og utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer innenfor området.
- 2.2
- Herunder skal bebyggelsesplanen inneholde:
 - Detaljerte bestemmelser om grad av utnyttning og utforming av bygg, anlegg og utomhusarealer.
 - Anvisning av hvordan planen skal sikre god arkitektonisk utforming med vekt på materialbruk og fargesetting.
 - Tomtegrenser og byggegrenser.
 - Plassering av eksisterende og nye bygninger, anlegg og installasjoner.
 - Veger, parkering, biloppstillingsplasser med tilhørende skråningsutslag.
 - Behandling av utenomhusarealer.
 - Støyforebyggende tiltak.
 - Angivelse av hvordan boliger og fritidsboliger er koblet til vann- og avløpsnett.
 - Hvordan utredning av konsentrasjoner av metaller og miljøgifter i grunnen er hensyntatt ved plassering av boliger og fritidsboliger.
 - Hvordan solforhold er tatt hensyn til ved plassering av boliger.
- 2.3
- Det skal være minst èn offentlig tilgjengelig miljøstasjon i området F/K/L1 eller V1.
Vegserviceanlegget V1 skal ha toalett for reisende
- 2.4
- Ved behandling av søknad om Rammetillatelse/Igangsettingstillatelse skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk og universell utforming.
- 2.5
- Ubebygd areal skal gis en tiltalende utforming. Skråninger skal tilsås, beplantes eller gis en annen tiltalende behandling.

§ 3 Byggeområder

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse FS2.

Høyeste tillatte utnyttelse er 20 % BYA, som angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bygges. Definisjon av % BYA er gitt i ”Tekniske forskrifter” § 3-4. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges. Biloppstillingsplass skal tas med i % BYA.

Bygninger skal ha saltak uten valm. Hovedmøneretningen skal følge koteretningen. Takvinkel skal være mellom 27-42 grader. Maksimal mønehøyde på boliger er 7,5 meter. Garasje skal ha mønehøyde på maksimalt 5 meter. Mønehøyde for alle bygninger måles fra overkant møne

Regulering

til planert terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen. Boligbygg skal ha en tydelig lengderetning og møneretning skal følge byggets lengderetning. Garasjer skal ikke ha takopplett eller ark.

Terrengnivået kan ikke endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå.

Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene. Dette gjelder ikke tomtegrenser mot veg. Mot veg skal garasjer med innkjøring vinkelrett på veg ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 6 meter.

Regulert adkomst til byggeområdet er vist på plankartet.

3.2 Fritidsbebyggelse F2.

Området skal brukes til fritidsbolig til privat bruk. Fritidsbolig skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 22 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen til overkant møne. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.

Bebygd areal - BYA (NS 3940) skal ikke overstige 120m² for den enkelte hyttetomt. Det settes krav til to biloppstillingsplass hver på 18m², totalt min. 36m² pr. tomt. Den ene biloppstillingsplassen (18m²) inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. Teknisk forskrift §3-12.

Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal. Avstand mellom hytte og anneks skal ikke overstige 5,0 meter. Taktekking skal utføres med materialer som gir mørk og matt fargevirkning.

Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene. Mot veg gjelder plankartets byggegrense. Flaggstenger, gjerder, portaler og andre frittstående elementer tillates ikke.

Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som vegg.

3.3 Kombinert byggeområde F/K/L1.

Området skal benyttes til store, arealkrevende virksomheter med mer enn 500 kvm. bruksareal. Handel med ikke plasskrevende varer er begrenset til 1 500 kvm. T-BRA. Inntil 5 000 kvm T-BRA av samlet areal tillates benyttet til kontor og/eller lager.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 14 meter.

Tekniske anlegg kan plasseres i oppbygg over gesims hvis utformingen av oppbygget integreres i arkitekturen.

Regulering

Bebyggelse over ferdig opparbeidet terreng skal plasseres innenfor byggegrensene som er markert på kartet. Bygning under terreng kan plasseres inn til 4,0 meter fra formålsgrensen.

Utearealer med parkeringsplasser skal ha en tiltalende utforming med plasser, beplantning og god belysning.

3.4 Kombinert byggeområde HF1 (hotell og hytter).

Formålet omfatter bygninger og anlegg for hotell med aktivitetsfaciliteter, fritidsboliger ("suiter"), lek og idrett.

3.5 Område A1 (museum).

Formålet omfatter bygninger og anlegg for museum. Bygningenes eksteriør skal bevares. Det tillates tiltak som fremmer formålet uten å endre stedets karakter.

§ 4 Offentlige trafikkområder

4.1 Offentlige trafikkområder skal oppfylle krav til universell utforming.

4.2 Vegskjæringer og – fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

4.3 Byggeplan skal sendes Statens Vegvesen for godkjenning før bygging av rundkjøring, T-kryss, gang- og sykkelvei og bussterminal.

§ 5 Fareområder (FG1-FG2)

5.1 Det skal ikke foretas masseforflytning i fareområdene FG1-FG2. Det kan bygges i FG2, men kun på fylling, men ikke i FG1. Det tillates veianlegg som vist i plan forutsatt at det skjer ved oppfylling eller at det er gjort tiltak for å hindre spredning av sedimenter. Enklere planering for etablering av tursti og skiløype tillates langs Sveselva.

§ 6 Spesialområder

6.1 Innenfor SP1 skal det etableres anlegg for lek, barneskitrekk begrenset til planområdet, skilek, skiløyper og andre tiltak for idrettsaktivitet.

6.2 Innenfor SP2 skal det etableres ridebane med tilhørende anlegg. Opparbeiding skal skje på en måte som ikke hindrer eventuell fremtidig tilbakeføring av området til landbruk. Tilrettelegging skal ikke skje nærmere formålsgrense mot boliger enn 6 m.

6.3 Innenfor SP3, SP4, SP6 og SP7 skal friluftslivet vektlegges. Skogen kan avvirkes, men flatehogst er ikke tillatt. Plukkhogst, tynning, skjøtsel og

Regulering

lignende av skogen kan tillates. Stier skal etter hogst ryddes slik at ferdsel ikke vanskeliggjøres. Det skal sikres en sone med kantvegetasjon til Sveselva på 8 meter. Vegetasjonen skal bestå av naturlig vegetasjon for området, og hovedsaklig trær og busker.

- 6.4

Innenfor SP5 tillates kun tilrettelegging som fremmer formålet med viltkorridor. Korridoren skal beplantes med vintergrønne arter med god dekning i ytterkantene. Hogst er ikke tillatt, og det skal ikke tilrettelegges for menneskelig aktivitet. Dog tillates etablert en gruset sti langs Sveselva, godt skjermet av vintergrønn beplantning, der skiløype kan prepareres om vinteren. Bredde på sti/løype skal begrenses til det som er nødvendig for å kunne benytte løypeprepareringsmaskin. Det skal sikres en sone med kantvegetasjon langs Sveselva på 8 meter. Vegetasjonen skal bestå av naturlig vegetasjon for området, og hovedsaklig trær og busker.
- 6.5

Privat vei PV1 er privat vei for F/K/L1. PV1 er enveiskjørt med bom som bare slipper trafikken ut på Hadelandsveien. Skjæringer og fyllinger skal tilsås, beplantes eller gis annen tiltalende behandling.
- 6.6

Privat P-plass PP1 er privat P-plass for F1 og H/F1. Skjæringer og fyllinger skal tilsås, beplantes eller gis annen tiltalende behandling.

§ 7 Fellesområder

- 7.1

FL1 er felles lekeplass for FS1 og FS2 og H/F1. FL1 skal gjerdes inn og utstyres med ballplass, sandkasse, huske, klatrestativ og lekestue/båt/bil. Det skal være sittebenker og søppelstativ.
- 7.2

I FL1 skal det etableres randsone av trær og busker mot fylkesvegen i tillegg til gjerde.
- 7.3

Fa1 er felles vei for F/K/L1 og V1. Fa2 er felles vei for H/F1, FS1, F1 og SP1. Veiskråninger skal tilsås, beplantes eller gis en annen tiltalende behandling.
- 7.4

Felles gang- og sykkelveg FGS1 skal oppfylle krav til universell utforming. Skjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

- 8.1

Viltgjerde på sørsiden av Sveselva settes opp ved oppstart av anleggsaktivitet. Det skal sikres gjennomgang til eksisterende stier, men nye stier skal ikke etableres. Gjerdet skal plasseres slik at dyr sikres god vanntilgang langs deler av elva. Tiltakshaver har ansvaret for at det etableres avtaler med de forskjellige aktørene i planområdet om drift og vedlikehold av gjerdet.

Regulering

- 8.2

FL1 skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis den enkelte bolig innenfor FS1.
- 8.3

Før brukstillatelse gis på boliger i FS1 skal det dokumenteres at veitrafikkstøy ligger innenfor Miljødepartementets retningslinjer T-1442
- 8.4

Før utbygging av område F/K/L 1 kan starte må rundkjøring øst i planområdet være ferdigstilt med utbygging av fjerde arm. Rundkjøringen skal utformes i henhold til Statens Vegvesen håndbok 017, Veg- og gateutforming.
- 8.5

Før utbygging av boliger, fritidsboliger og hotell kan starte skal T-kryss med fv 16 være ferdigstilt. Krysset skal utformes i henhold til Statens Vegvesen håndbok 017, Veg- og gateutforming og håndbok 263, Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.
- 8.6

Gang- og sykkelveg GS1 langs fv 16 skal være ferdigstillt frem til rundkjøringen før noen av byggeområdene kan tas i bruk.
- 8.7

Før utbygging av område F/K/L 1 kan starte må bussløsning være ferdigstilt.
- 8.8

Før viserviceanlegget og rasteplass kan tas i bruk skal det være inngått driftsavtale mellom Statens Vegvesen og driver av veiserviceanlegget.
- 8.9

Kantvegetasjon langs Sveselva skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis i noen av byggeområdene i planområdet.
- 8.10

Viltovergang for vilttrekk over Rv. 4 og togtrasè, eller annet tilsvarende avbøtende tiltak, skal være etablert før det tillates noen type anleggsaktivitet i byggeområdet H/F1. Tiltaket skal planlegges og vurderes av viltfagkyndige.

Nabolagsprofil

Hadelandsvegen 1552 - Nabolaget Grua - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Granly Linje 112, 126	2 min 0.2 km
Grua stasjon Linje RE30, R31	11 min 1 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Grua skole (1-7 kl.) 151 elever, 10 klasser	12 min 1 km
Harestua skole (1-10 kl.) 406 elever, 19 klasser	8 min 6.5 km
Lunner ungdomsskole (8-10 kl.) 182 elever, 10 klasser	8 min 7 km
Nannestad videregående skole 950 elever	25 min 27.3 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	27 min 29.7 km

«Hyggelige mennesker. Sikkerhet. Gode barnehager. Godt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

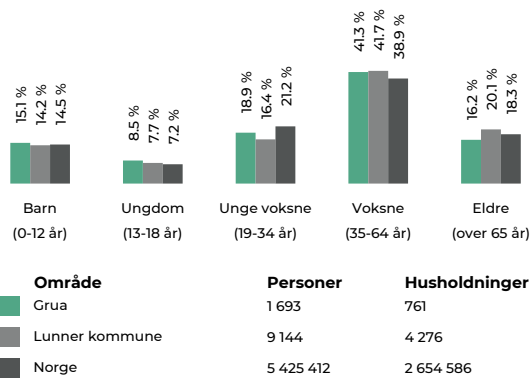
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gamleskolen barnehage (0-5 år) 34 barn	14 min 1.2 km
Grua barnehage (0-5 år) 54 barn	15 min 1.3 km
Åstroll familiebarnehage (1-5 år) 18 barn	7 min 5.8 km

Dagligvare

Kiwi Grua PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Grua Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km

Nabolagsprofil

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

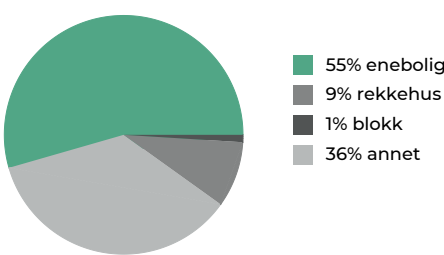
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

Grua UIL Granlybanen, fotballbane Fotball	2 min 0.2 km
Grua skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 0.8 km
Spartacus Treningssenter	7 min
Hadebra Treningssenter	8 min

Boligmasse



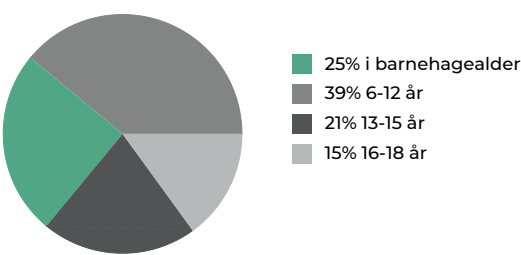
«Stille og rolig sted, flott for småbarnsfamilier.»

Sitat fra en lokalkjent

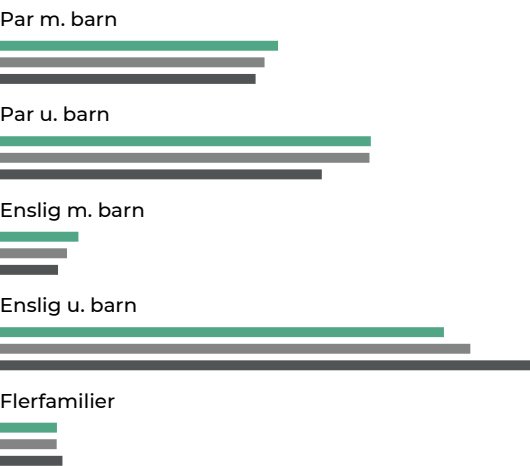
Varer/Tjenester

Granstunet Kjøpesenter	15 min
Vitusapotek Hadeland - Roa	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	43%
Grua	
Lunner kommune	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Tegninger

lignende av skogen kan tillates. Stier skal etter hogst ryddes slik at ferdsel ikke vanskeliggjøres. Det skal sikres en sone med kantvegetasjon til Sveselva på 8 meter. Vegetasjonen skal bestå av naturlig vegetasjon for området, og hovedsaklig trær og busker.

- 6.4

Innenfor SP5 tillates kun tilrettelegging som fremmer formålet med viltkorridor. Korridoren skal beplantes med vintergrønne arter med god dekning i ytterkantene. Hogst er ikke tillatt, og det skal ikke tilrettelegges for menneskelig aktivitet. Dog tillates etablert en gruset sti langs Sveselva, godt skjermet av vintergrønn beplantning, der skiløype kan prepareres om vinteren. Bredde på sti/løype skal begrenses til det som er nødvendig for å kunne benytte løypeprepareringsmaskin. Det skal sikres en sone med kantvegetasjon langs Sveselva på 8 meter. Vegetasjonen skal bestå av naturlig vegetasjon for området, og hovedsaklig trær og busker.
- 6.5

Privat vei PV1 er privat vei for F/K/L1. PV1 er enveiskjørt med bom som bare slipper trafikken ut på Hadelandsveien. Skjæringer og fyllinger skal tilsås, beplantes eller gis annen tiltalende behandling.
- 6.6

Privat P-plass PP1 er privat P-plass for F1 og H/F1. Skjæringer og fyllinger skal tilsås, beplantes eller gis annen tiltalende behandling.

§ 7 Fellesområder

- 7.1

FL1 er felles lekeplass for FS1 og FS2 og H/F1. FL1 skal gjerdes inn og utstyres med ballplass, sandkasse, huske, klatrestativ og lekestue/båt/bil. Det skal være sittebenker og søppelstativ.
- 7.2

I FL1 skal det etableres randsone av trær og busker mot fylkesvegen i tillegg til gjerde.
- 7.3

Fa1 er felles vei for F/K/L1 og V1. Fa2 er felles vei for H/F1, FS1, F1 og SP1. Veiskråninger skal tilsås, beplantes eller gis en annen tiltalende behandling.
- 7.4

Felles gang- og sykkelveg FGS1 skal oppfylle krav til universell utforming. Skjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

- 8.1

Viltgjerde på sørsiden av Sveselva settes opp ved oppstart av anleggsaktivitet. Det skal sikres gjennomgang til eksisterende stier, men nye stier skal ikke etableres. Gjerdet skal plasseres slik at dyr sikres god vanntilgang langs deler av elva. Tiltakshaver har ansvaret for at det etableres avtaler med de forskjellige aktørene i planområdet om drift og vedlikehold av gjerdet.

Tegninger

- 8.2

FL1 skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis den enkelte bolig innenfor FS1.
- 8.3

Før brukstillatelse gis på boliger i FS1 skal det dokumenteres at veitrafikkstøy ligger innenfor Miljødepartementets retningslinjer T-1442
- 8.4

Før utbygging av område F/K/L 1 kan starte må rundkjøring øst i planområdet være ferdigstilt med utbygging av fjerde arm. Rundkjøringen skal utformes i henhold til Statens Vegvesen håndbok 017, Veg- og gateutforming.
- 8.5

Før utbygging av boliger, fritidsboliger og hotell kan starte skal T-kryss med fv 16 være ferdigstilt. Krysset skal utformes i henhold til Statens Vegvesen håndbok 017, Veg- og gateutforming og håndbok 263, Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.
- 8.6

Gang- og sykkelveg GS1 langs fv 16 skal være ferdigstillt frem til rundkjøringen før noen av byggeområdene kan tas i bruk.
- 8.7

Før utbygging av område F/K/L 1 kan starte må bussløsning være ferdigstilt.
- 8.8

Før viserviceanlegget og rasteplass kan tas i bruk skal det være inngått driftsavtale mellom Statens Vegvesen og driver av veiserviceanlegget.
- 8.9

Kantvegetasjon langs Sveselva skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis i noen av byggeområdene i planområdet.
- 8.10

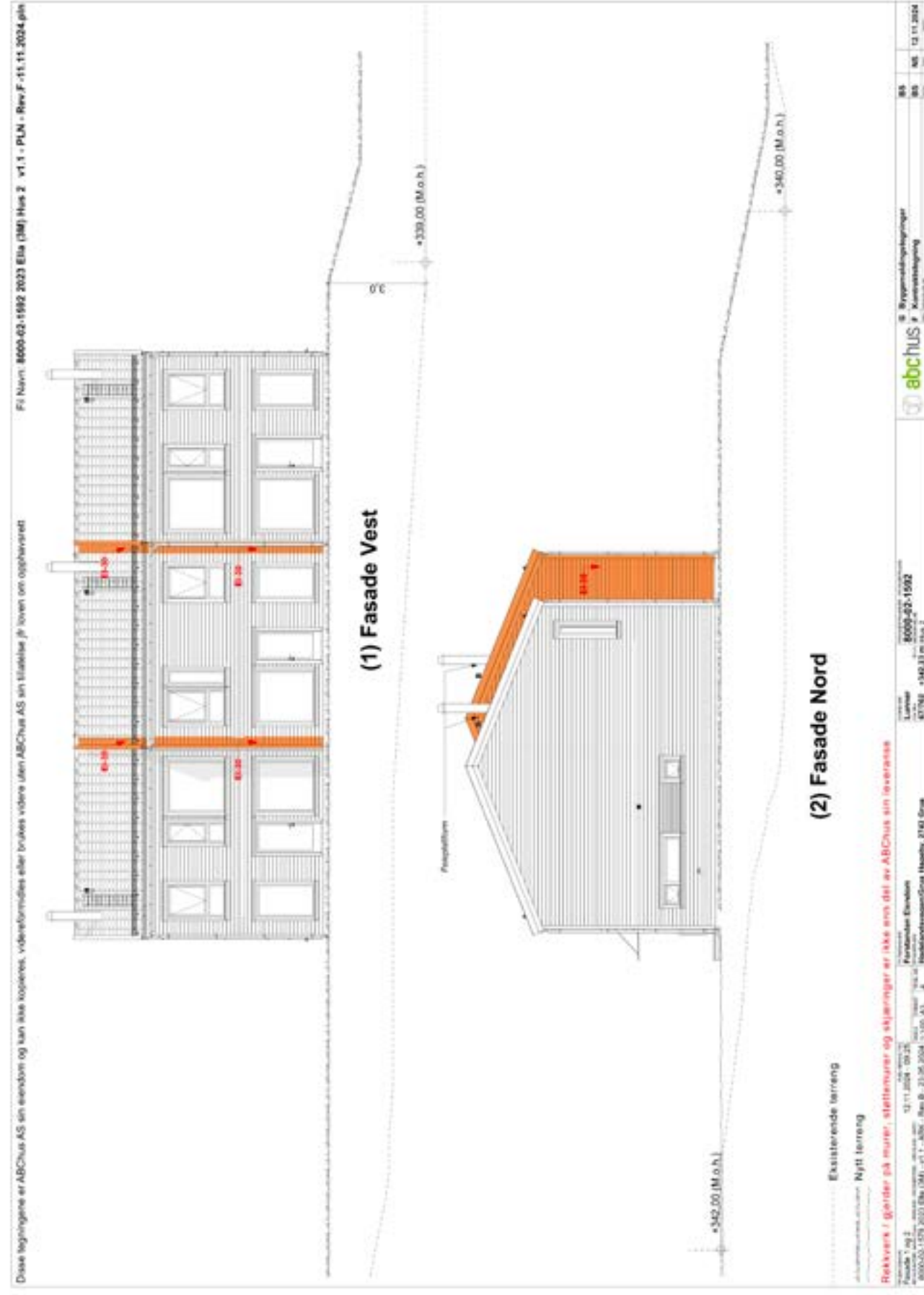
Viltovergang for vilttrekk over Rv. 4 og togtrasè, eller annet tilsvarende avbøtende tiltak, skal være etablert før det tillates noen type anleggsaktivitet i byggeområdet H/F1. Tiltaket skal planlegges og vurderes av viltfagkyndige.

Tegninger

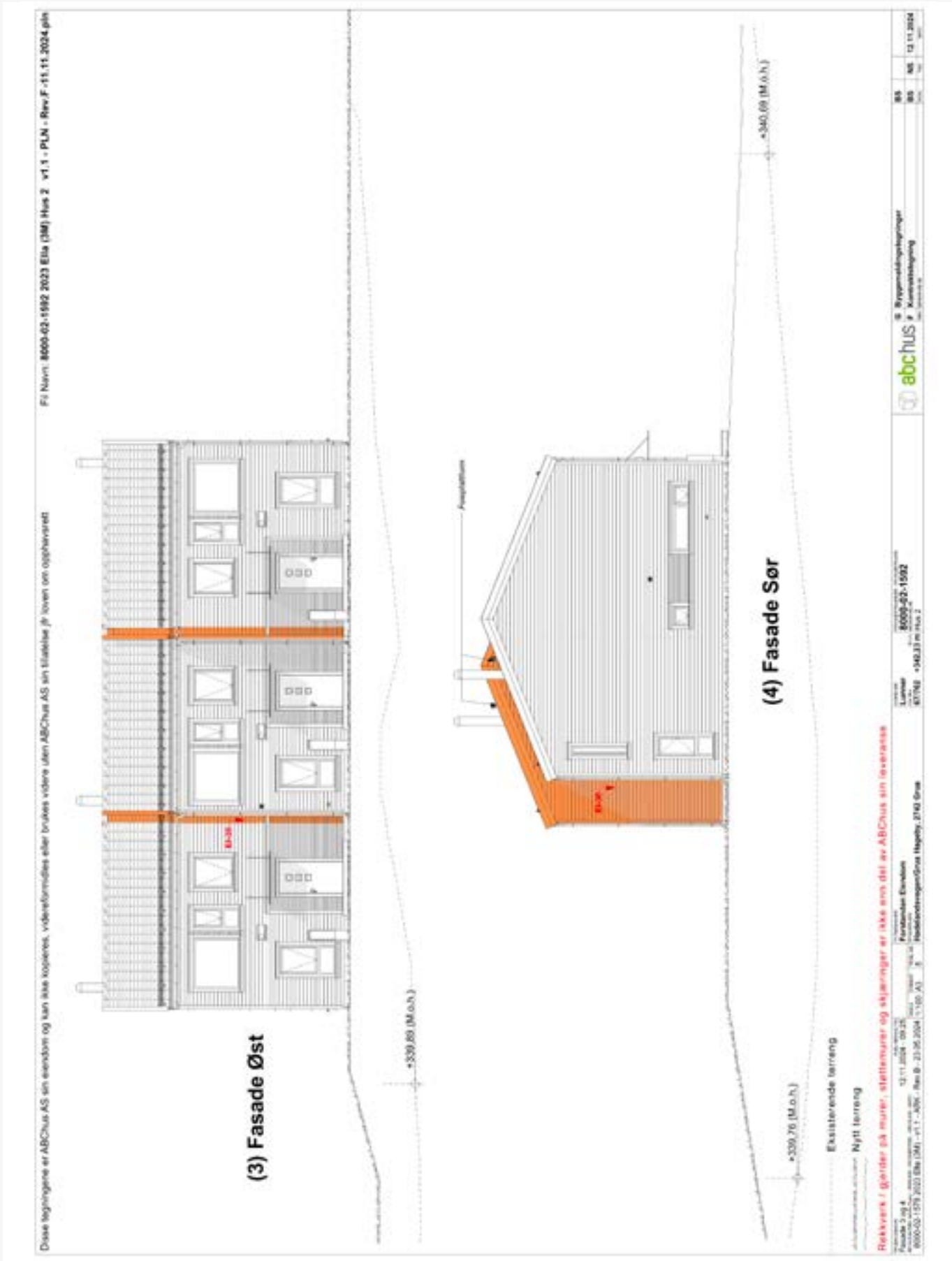
[illegible]

Tegninger

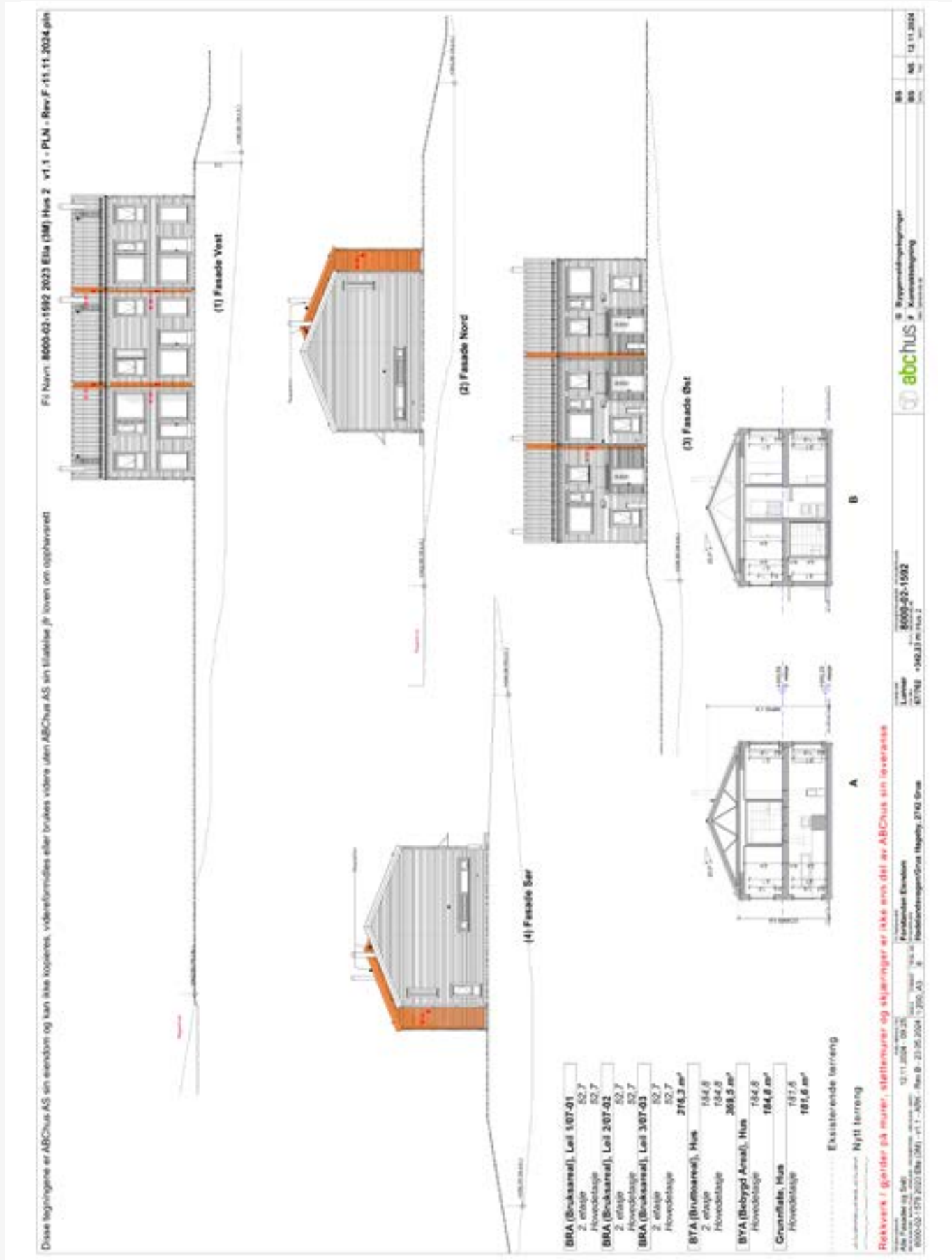
[illegible]



Tegninger



Tegninger



Tegninger

Disse tegningerne er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller bruges videre uden ABChus AS sin tilladelse jf. loven om ophavsret!

3D:

Prosjektinfo:

- Redigert / gælder på murer, støttemur og klyngelager af blok
 som del af ABChus sin leveranse

Revisionsliste:

ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. B	22.05.2024 [BL]
1. Minsk Etia 300, sideforskrivet									
ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. B	02.05.2024 [BL]
1. Minsk Etia 300 begge retninger, tegnet ny baderomsbænk oppe, flise forlæg forbeholdt i 2 etage									
ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. A	00.MM.2023 [ALK]
1. Housbook 2023 template project publish									

3D:

Prosjektinfo:

- Redigert / gælder på murer, støttemur og klyngelager af blok
 som del af ABChus sin leveranse

Revisionsliste:

ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. B	22.05.2024 [BL]
1. Minsk Etia 300, sideforskrivet									
ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. B	02.05.2024 [BL]
1. Minsk Etia 300 begge retninger, tegnet ny baderomsbænk oppe, flise forlæg forbeholdt i 2 etage									
ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. A	00.MM.2023 [ALK]
1. Housbook 2023 template project publish									

3D:

Prosjektinfo:

- Redigert / gælder på murer, støttemur og klyngelager af blok
 som del af ABChus sin leveranse

Revisionsliste:

ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. B	22.05.2024 [BL]
1. Minsk Etia 300, sideforskrivet									
ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. B	02.05.2024 [BL]
1. Minsk Etia 300 begge retninger, tegnet ny baderomsbænk oppe, flise forlæg forbeholdt i 2 etage									
ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. A	00.MM.2023 [ALK]
1. Housbook 2023 template project publish									

3D:

Prosjektinfo:

- Redigert / gælder på murer, støttemur og klyngelager af blok
 som del af ABChus sin leveranse

Revisionsliste:

ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. B	22.05.2024 [BL]
1. Minsk Etia 300, sideforskrivet									
ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. B	02.05.2024 [BL]
1. Minsk Etia 300 begge retninger, tegnet ny baderomsbænk oppe, flise forlæg forbeholdt i 2 etage									
ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. A	00.MM.2023 [ALK]
1. Housbook 2023 template project publish									

3D:

Prosjektinfo:

- Redigert / gælder på murer, støttemur og klyngelager af blok
 som del af ABChus sin leveranse

Revisionsliste:

ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. B	22.05.2024 [BL]
1. Minsk Etia 300, sideforskrivet									
ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. B	02.05.2024 [BL]
1. Minsk Etia 300 begge retninger, tegnet ny baderomsbænk oppe, flise forlæg forbeholdt i 2 etage									
ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. A	00.MM.2023 [ALK]
1. Housbook 2023 template project publish									

3D:

Prosjektinfo:

- Redigert / gælder på murer, støttemur og klyngelager af blok
 som del af ABChus sin leveranse

Revisionsliste:

ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. B	22.05.2024 [BL]
1. Minsk Etia 300, sideforskrivet									
ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. B	02.05.2024 [BL]
1. Minsk Etia 300 begge retninger, tegnet ny baderomsbænk oppe, flise forlæg forbeholdt i 2 etage									
ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. A	00.MM.2023 [ALK]
1. Housbook 2023 template project publish									

3D:

Prosjektinfo:

- Redigert / gælder på murer, støttemur og klyngelager af blok
 som del af ABChus sin leveranse

Revisionsliste:

ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG	Rev. B	22.05.2024 [BL]
1. Minsk Etia 300, sideforskrivet									
ARK	ARB	DET	LMT	LVD	DMM	ENG	FUNG</		

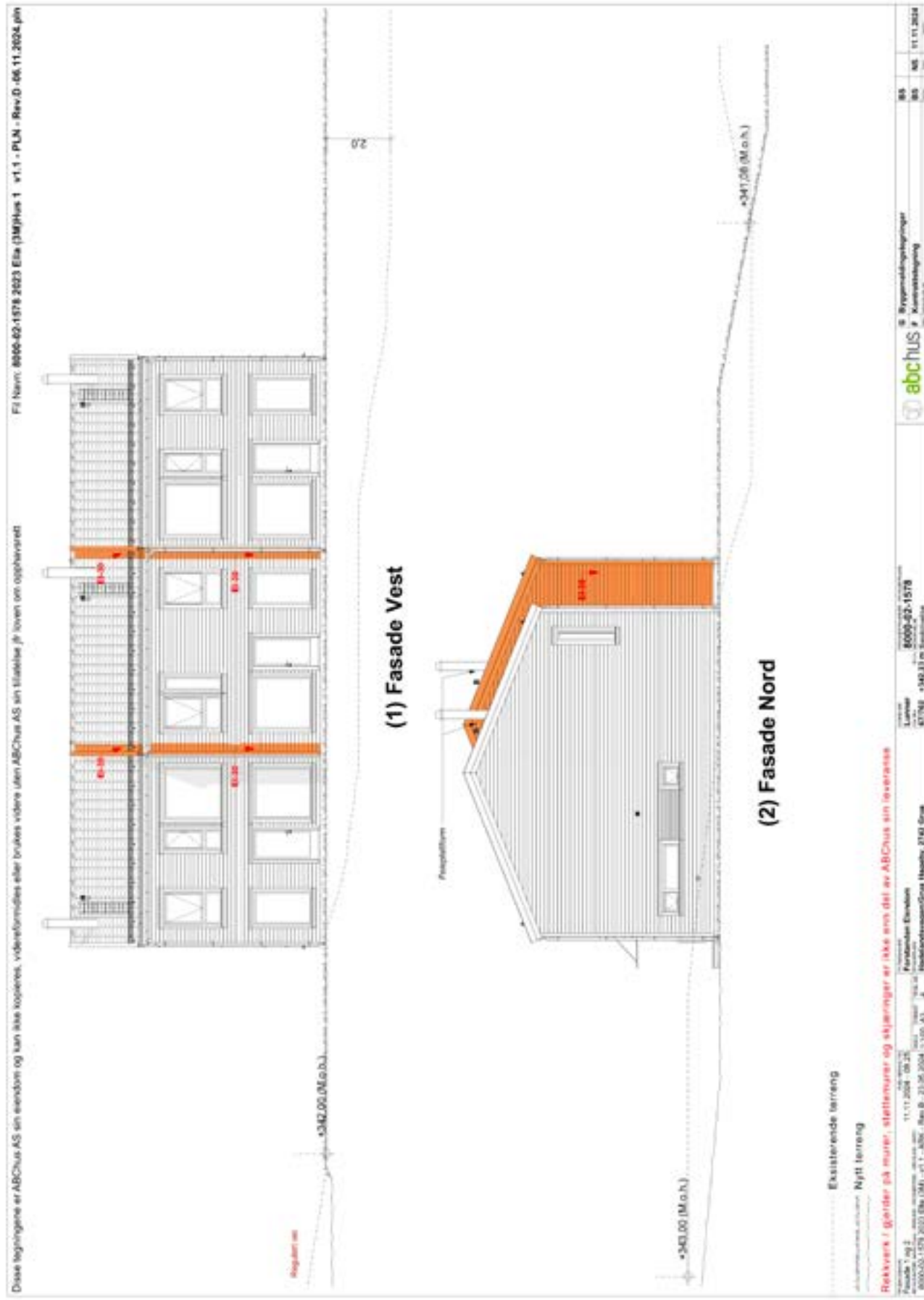
Tegninger

[illegible]

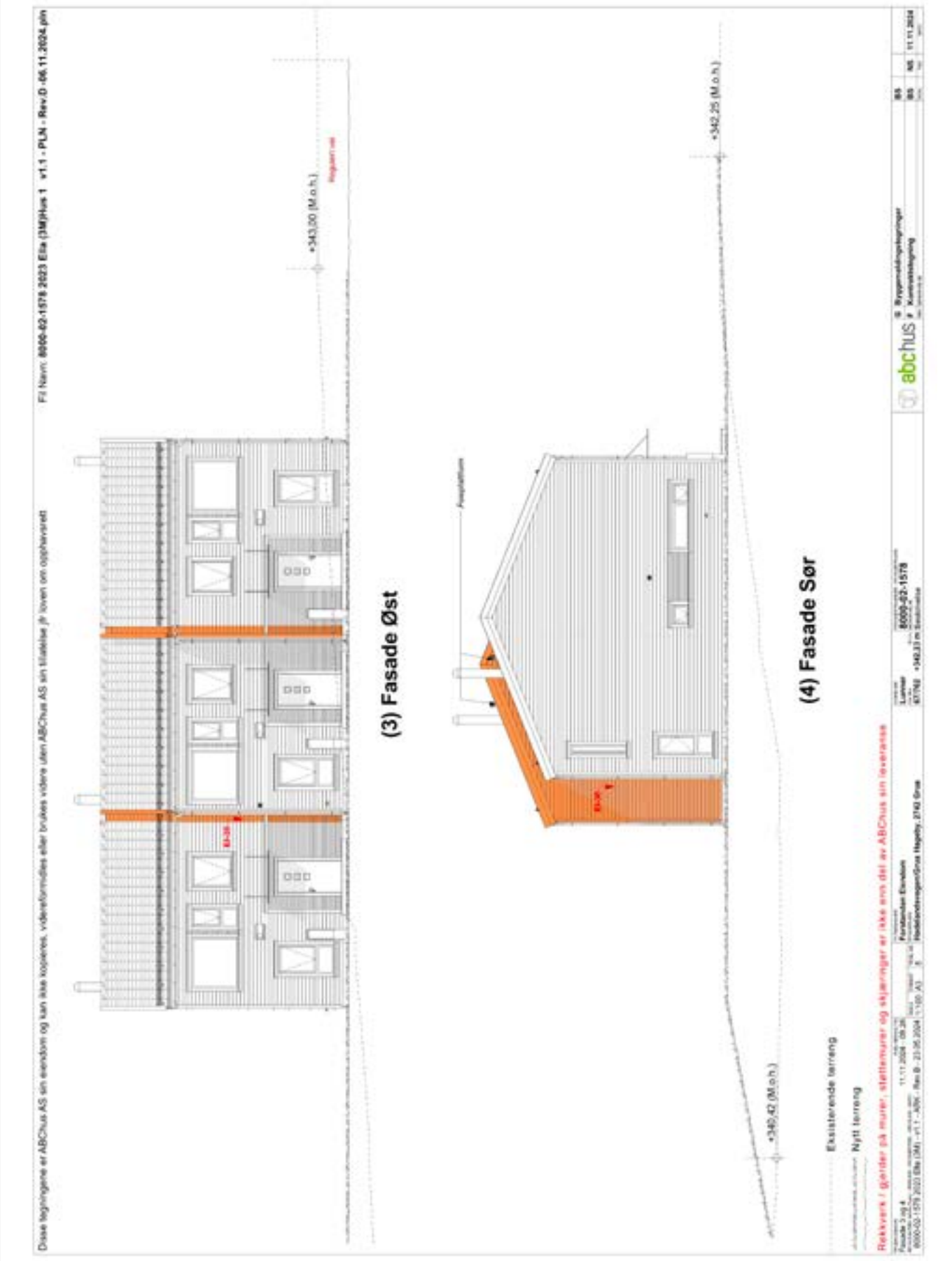
Tegninger



Tegninger



Tegninger



Tegninger



Tegninger



Tegninger



Tegninger



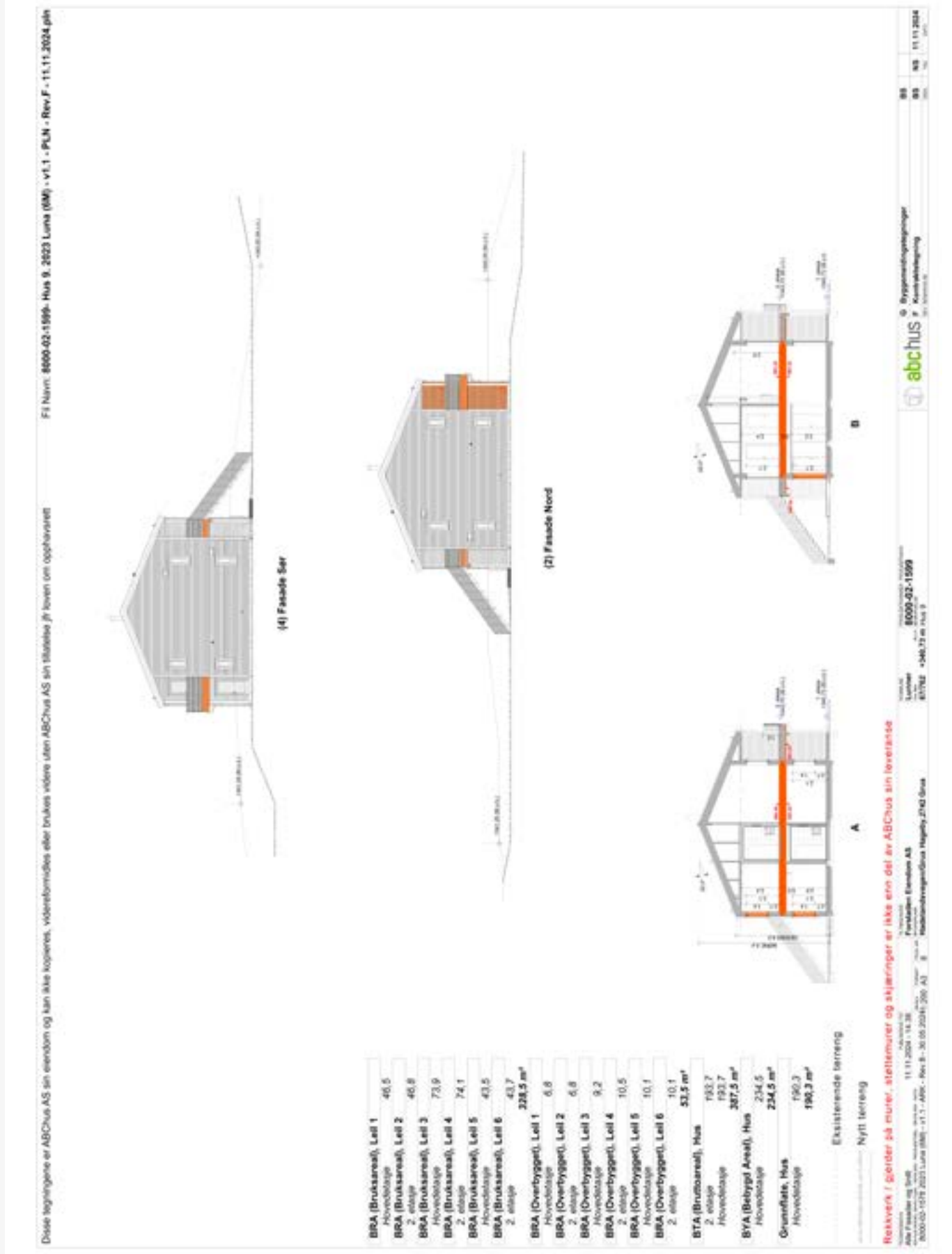
Tegninger



Tegninger



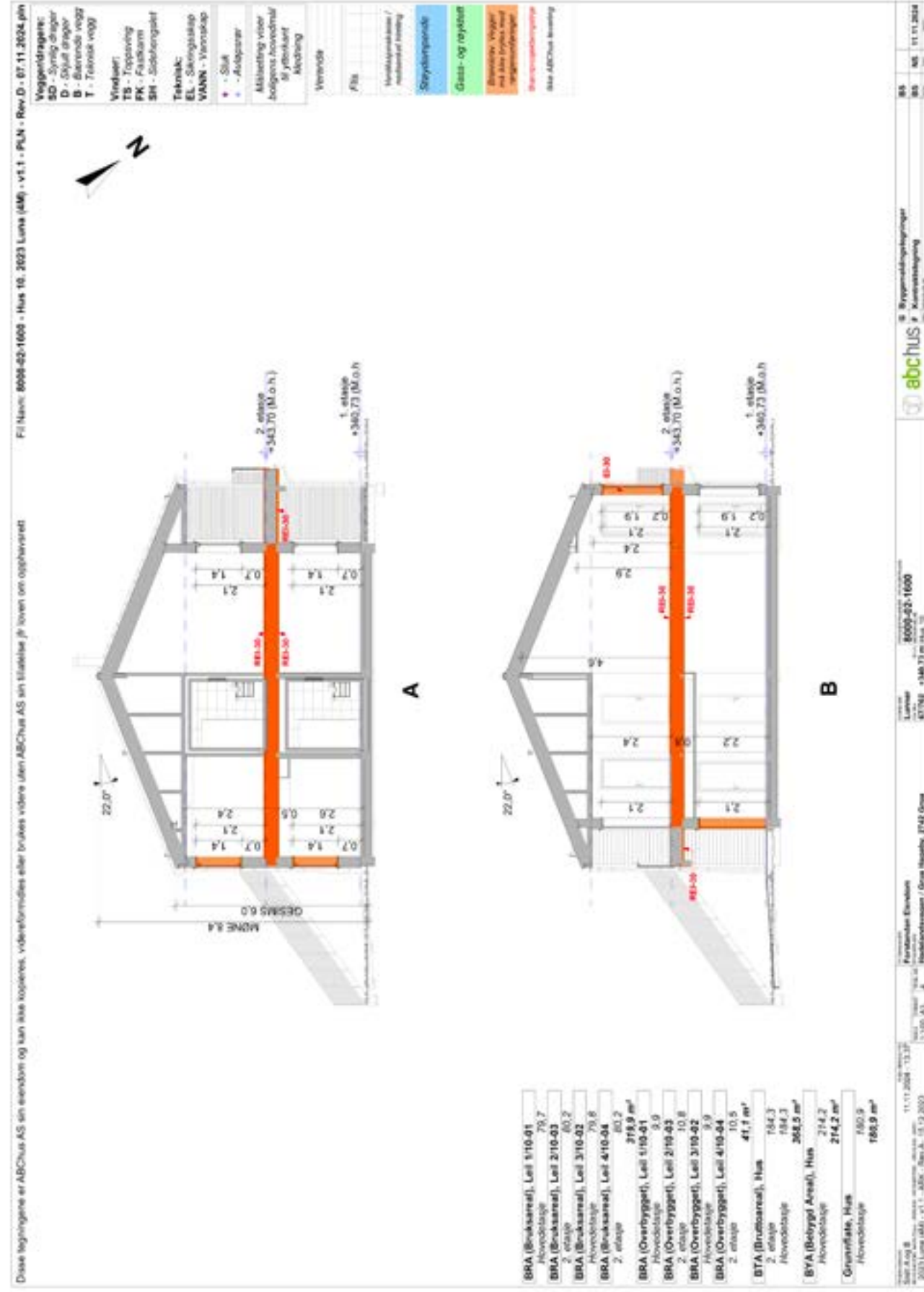
Tegninger



Tegninger



Tegninger



Tegninger



Tegninger



Tegninger

The architectural drawings show the facade of the ABChus AS building. The drawings include elevations and sections. The facade is labeled with (1) Fasade Sør-Vest, (2) Fasade Nord-Vest, (3) Fasade Nord-Øst, and (4) Fasade Sør-Øst. The drawings are dated 11.11.2024 and include a scale bar.

Tegninger

[illegible]





Tegninger



Tegninger



Tegninger

[illegible]

Tegninger

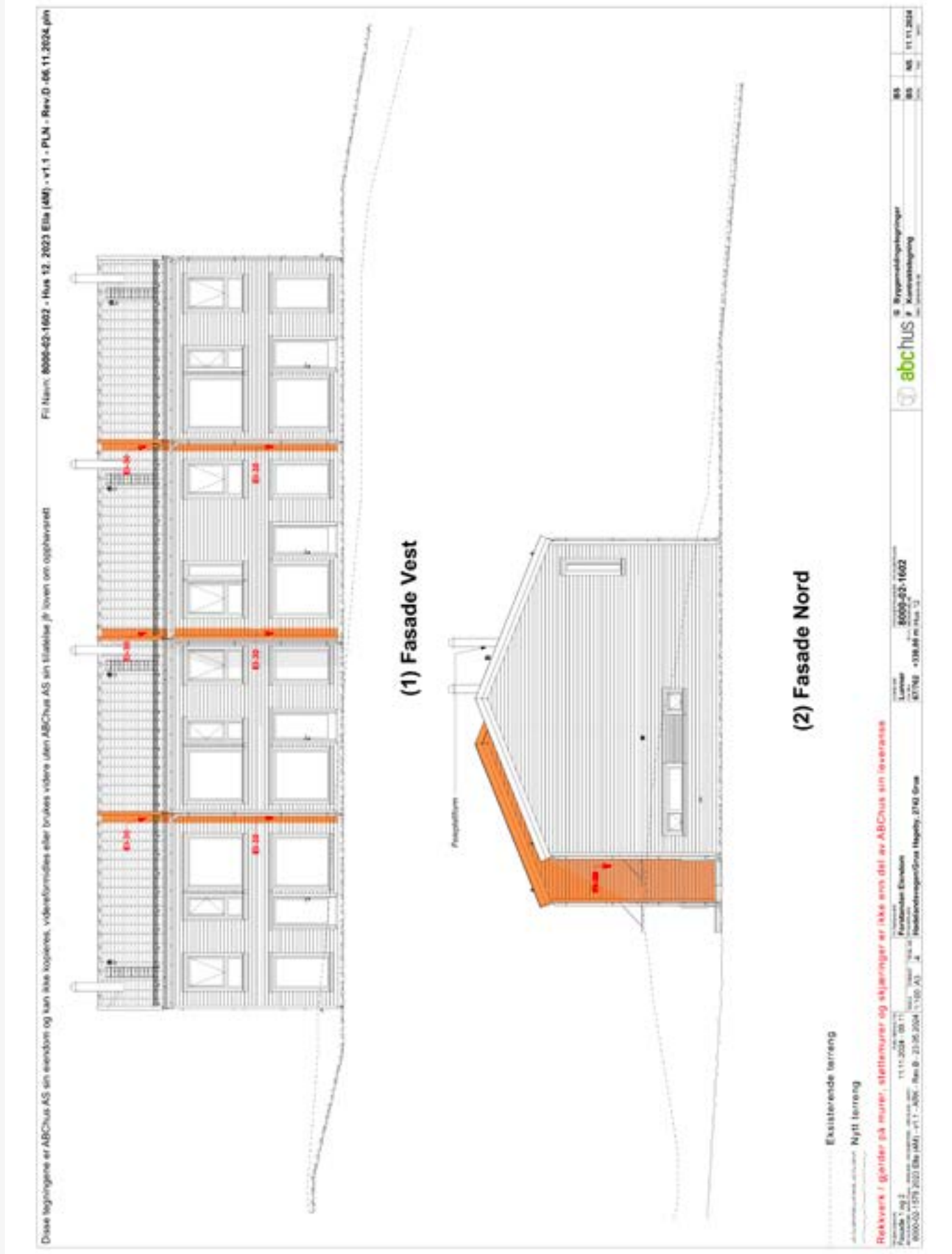
2. etasje

Unit	Room	Area (m²)	Total Area (m²)
B1A (Brakareal), Leil 1/12-01	2. etasje	52,7	431,7 m²
	Hovedetasje	52,7	
B1B (Brakareal), Leil 3/12-02	2. etasje	52,7	431,7 m²
	Hovedetasje	52,7	
B1C (Brakareal), Leil 3/12-03	2. etasje	52,7	431,7 m²
	Hovedetasje	52,7	
B1D (Brakareal), Leil 4/12-04	2. etasje	52,7	431,7 m²
	Hovedetasje	52,7	
B1A (Brakareal), Hus	2. etasje	345,9	431,7 m²
	Hovedetasje	245,9	
B1A (Bettyd Areal), Hus	2. etasje	345,9	431,7 m²
	Hovedetasje	245,9	
Grønnfjelle, Hus	2. etasje	241,9	241,9 m²
	Hovedetasje	241,9	

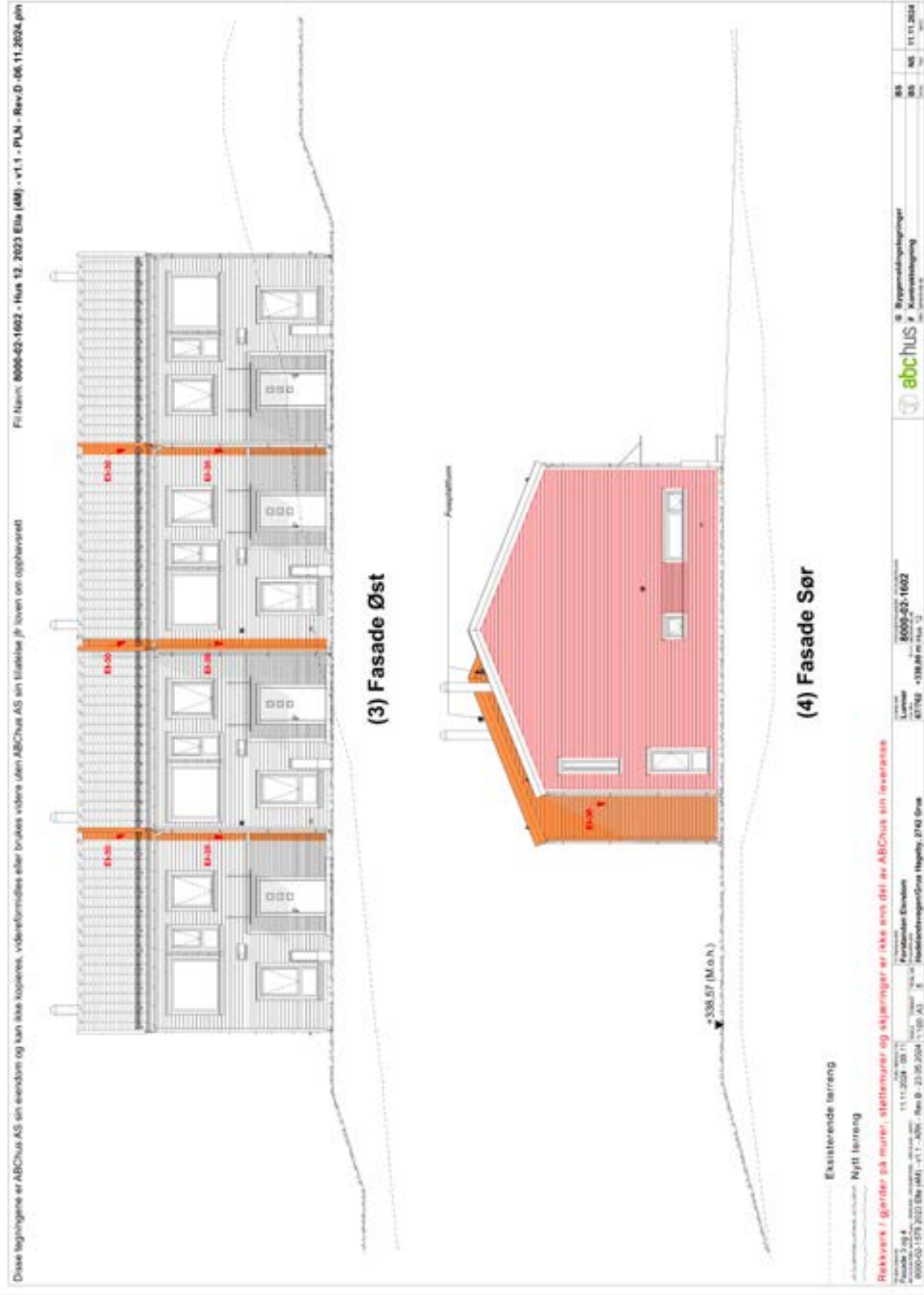
Tegninger



Tegninger



Tegninger



Tegninger



Kjøpekontrakt

Meglerforetakets org.nr: **912307301**
Oppdragsnr.: **23-1019/25**
Omsetningsnr.:

Kjøpekontrakt

om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt Grua Hageby - Byggetrinn 1

Kontraktens bestemmelser utfylles av av Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Selger	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Forstaden Grua Boligutvikling AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	924 507 012
heretter kalt Selger, og		
heretter kalt Kjøper.		

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie på antatt sammenslått tomt fra gnr. 67, bnr. 148 (ideell andel 1/1) - gnr. 67, bnr. 762 (ideell andel 1/1) i Lunner kommune. Tomten er eiet.
Boligens benevnelse i prosjektet er Grua Hageby bolignr XX .
Til boligen medfølger: - Carportplass, antall: 1 (bruksrett) - Bruksrett til del av fellesarealer: se vedlegg
Hjemmelshaver til eiendommen er Forstaden Grua Boligutvikling AS med generalfullmakt for nabotomt.
Prosjektet er planlagt med 80 enheter, salgstrinn 1 består av 24 enheter.
Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.
Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.
Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.
Kjøper er kjent med at det med kjøp av boligen medfølger et ansvar for å dekke seksjonens andel av de månedlige felleskostnadene. Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr XX for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i

Kjøpekontrakt

konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr XX**, heretter kalt "kjøpesummen".

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Forskudd		
Kjøpesummen og omkostninger gjøres opp på følgende måte:		
Forskudd 10% når lovpålagt garanti er stilt jfr. Bufl. § 12:	kr	XX
2 dager før overtakelsestidspunktet:	kr	XX
Tilsammen	kr	XX

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning.

Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Omkostninger i alt	kr	XX
Kjøpesum og omkostninger, i alt	kr	XX

Kjøpesummen er fast, og den kan ikke reguleres.

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 545 pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Kjøpekontrakt

5. Oppgjør

Eiendommen er formidlet gjennom **Strømmen Eiendomsmegling AS**, ogr.nr. 912307301, heretter kalt Megler. Oppgjøret vil bli foretatt av Oppgjør AS, org.nr. 998 185 661, og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Når det er digitale pantedokumenter fra kjøpers bank er det meglerforetaket som skal stå som mottaker; Strømmen Eiendomsmegling AS, org. nr. 912307301.

**Dersom pantedokumentet utstedes i papir skal det sendes til:
Strømmen Eiendomsmegling AS
Org.nr: 912 307 301
Strømsveien 45 A
2010 Strømmen**

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers klientkonto nummer **XXXX** med **KID XXXX**.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto nummer **XXXX** med **KID XXXX** innen 2 dager før overtakelse.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtakelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med denne.

6.1. Pengeheftelser

Eiendommen overdras til kjøper fri for pengeheftelser.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir herved eiendomsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

6.2. Andre heftelser

Følgende andre heftelser er tinglyst på eiendommen, og skal følge med ved salget:
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

Kjøpekontrakt

overskjøting til ny hjemmelshaver:

3234/67/148:
10.08.2000 - Dokumentnr: 4954 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1954 - Dokumentnr: 3132 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119

15.10.1910 - Dokumentnr: 900244 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke lykket med å finne dokumentet i statens arkiver. Dette skyldes antageligvis dokumentets alder.

15.10.1910 - Dokumentnr: 900245 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1933 - Dokumentnr: 900259 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:23
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke lykket med å finne dokumentet i statens arkiver. Dette skyldes antageligvis dokumentets alder.

24.11.1933 - Dokumentnr: 900260 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:23
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke lykket med å finne dokumentet i statens arkiver. Dette skyldes antageligvis dokumentets alder.

24.11.1933 - Dokumentnr: 900261 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke lykket med å finne dokumentet i statens arkiver

25.07.1951 - Dokumentnr: 904208 - Elektriske kraftlinjer
Hadelands E.verk reg.
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1963 - Dokumentnr: 3715 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøpekontrakt

06.09.1963 - Dokumentnr: 3715 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1964 - Dokumentnr: 310 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Hadelands Energiverk
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1964 - Dokumentnr: 310 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Hadelands Energiverk
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1995 - Dokumentnr: 1738 - Jordskifte
Overført fra: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2000 - Dokumentnr: 4954 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2017 - Dokumentnr: 1009872 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119
Elektronisk innsendt

21.02.2020 - Dokumentnr: 2138243 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764

3234/67/762:
10.08.2000 - Dokumentnr: 4954 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1954 - Dokumentnr: 3132 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119

15.10.1910 - Dokumentnr: 900244 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1910 - Dokumentnr: 900245 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1933 - Dokumentnr: 900259 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:23

Kjøpekontrakt

Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1933 - Dokumentnr: 900260 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:23
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1933 - Dokumentnr: 900261 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1951 - Dokumentnr: 904208 - Elektriske kraftlinjer
Hadelands E.verk reg.
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1963 - Dokumentnr: 3715 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1963 - Dokumentnr: 3715 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1964 - Dokumentnr: 310 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Hadelands Energiverk
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1964 - Dokumentnr: 310 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Hadelands Energiverk
Overført fra: Knr:3054 Gnr:67 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1995 - Dokumentnr: 1738 - Jordskifte
Overført fra: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2000 - Dokumentnr: 4954 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2017 - Dokumentnr: 1009872 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3234 Gnr:67 Bnr:119
Elektronisk innsendt

Utskrift av tinglyste dokumenter/heftelser får ved henvendelse til megler

Kjøpekontrakt

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet. Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt vederlaget for tomten i henhold til punkt 3, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. Selgers mangelsansvar/kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte

Kjøpekontrakt

endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

10. Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er XX, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i sameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Kjøpekontrakt

12. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

14. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i Selger forsikrer eiendommene frem til overtakelse..

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

15. Samtykke til videreformidling av kjøpers kontaktinformasjon

Kjøper samtykker til at selger kan videreformidler kjøpers navn og kontaktinformasjon til de som har en rolle i prosjektet, som f.eks. entreprenør, elektriker, rørlegger, evt. forretningsfører, m.m..

16. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

Ved en eventuell avbestilling betaler kjøper etter bustadoppføringslova § 54 et avbestillingsgebyr på 10% av kjøpesumBeløp, i stedet for erstatning etter §§ 52 eller 53.

Kjøpekontrakt

17. Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- 1) At offentlige godkjenninger av prosjektet, som rammetillatelser og igangsettelsestillatelser, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
- 2) Et tilfredsstillende forhåndssalg oppnås, minimum 60 % av boligene i salgstrinn 1 (boligenes samlede verdi).
- 3) At detaljprosjekteringen ikke avdekker forhold som vesentlig fordyrer eller umuliggjør planlagt utvikling av eiendommen.
- 4) At det inngås en for selger tilfredsstillende entrepriseavtale.

De ovenfornevnte forbehold gjelder for en periode, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 09.10.2025. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

18. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgstegninger datert 20.11.2024
2. Kontraktstegninger datert 11, 12.11.2024
3. Foreløpig situasjonsplan datert 12.11.2024
4. Leveransebeskrivelse fra utbygger datert 28.11.2024
5. Oversikt over felleskostnader datert 06.11.2024
6. Driftsbudsjett for sameiet datert 06.11.2024
7. Forslag til vedtekter for sameiet datert 05.11.2024
8. Grunnkart, planstatus, reguleringskart og reguleringsbestemmelser fra lunner kommune datert 28.10.2024
9. Grunnboksutskrift 67, 762 datert 05.05.2025 Grunnboksutskrift 67, 148 datert 05.05.2025

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Selger

Kjøper

Forstaden Grua Boligutvikling AS

Selger

side 10 av 10

Kjøper

Selger

side 9 av 10

Kjøper

Kjøpekontrakt

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 67, Bruksnummer 762 i 3234 LUNNER kommune			
Utskrift fra EDR – Eiendomsregisteret	Data uthentet	05.05.2025 kl. 10.42	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	05.05.2025 kl. 10.40	

Adresse(r) :
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2209180–1/200 10.03.2020 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 9 000 000
	Omsetningstype: Fritt salg
	FORSTADEN GRUA BOLIGUTVIKLING AS
	ORG.NR: 924 507 012

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/2214024–2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1910/900244–1/20 15.10.1910	BEST. OM ADKOMSTRETT Bestemmelse om bebyggelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3054 GNR: 67 BNR: 764
1910/900245–1/20 15.10.1910	BEST. OM ADKOMSTRETT GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3054 GNR: 67 BNR: 764
1933/900259–1/20 24.11.1933	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0533 GNR: 67 BNR: 88 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3234 GNR: 67 BNR: 23 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3054 GNR: 67 BNR: 764
1933/900260–1/20 24.11.1933	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0533 GNR: 67 BNR: 88

Kjøpekontrakt

Gårdsnummer 67, Bruksnummer 762 i 3234 LUNNER kommune	
	RETTIGHETSHAVER: KNR: 3234 GNR: 67 BNR: 23 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3054 GNR: 67 BNR: 764
1933/900261–1/20 24.11.1933	BESTEMMELSE OM VANNRETT Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3054 GNR: 67 BNR: 764
1951/904208–1/20 25.07.1951	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Hadelands E.verk reg. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3054 GNR: 67 BNR: 764
1963/3715–1/20 06.09.1963	BESTEMMELSE OM VEG Vegvesenets betingelser vedtatt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3054 GNR: 67 BNR: 764
1963/3715–2/20 06.09.1963	BESTEMMELSE OM VEG Vegvesenets betingelser vedtatt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3054 GNR: 67 BNR: 764
1964/310–1/20 25.01.1964	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: Hadelands Energiverk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3054 GNR: 67 BNR: 764
1964/310–2/20 25.01.1964	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: Hadelands Energiverk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3054 GNR: 67 BNR: 764
1995/1738–1/20 16.03.1995	JORDSKIFTE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3234 GNR: 67 BNR: 119
2000/4954–1/20 10.08.2000	JORDSKIFTE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3234 GNR: 67 BNR: 119
2020/2209192–1/200 10.03.2020 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 50 000 000 Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND ORG.NR: 937 889 275
2024/2214024–1/200 08.11.2024 09:45	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 117 072 000 Panthaver: EIENDOMSMEGLER 1 RINGERIKE HADELA A ORG.NR: 953 376 040 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/2214024–2/200 08.11.2024 09:45	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1 RINGERIKE HADELA A ORG.NR: 953 376 040 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

Kjøpekontrakt

Gårdsnummer 67, Bruksnummer 762 i 3234 LUNNER kommune

2017/1009872-1/200 15.09.2017 12:44 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3234 GNR: 67
BNR: 119
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/466581-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0533 GNR: 67 BNR: 762

2020/2138243-1/200 21.02.2020 21:00 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3054 GNR: 67 BNR: 764

2024/485717-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3054 GNR: 67 BNR: 762

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kjøpekontrakt

Kjøpetilbud på Hadelandsvegen 1552 - Byggetrinn 1

Hadelandsvegen 1552 - Byggetrinn 1, 2742 GRUA, gnr. 67, bnr. 148 og 762 i Lunner kommune.



Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum ihht. prisliste kr: Beløp med bokstaver:
+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr	Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr	Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl.	

Egenkapital består av salg ☐ av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

Navn:
Personnr.:
Adresse:
Tlf:
E-post:
Sted, dato:
Signatur:

Navn:
Personnr.:
Adresse:
Tlf:
E-post:
Sted, dato:
Signatur:



**Grua
hageby**

gruahageby.no

notar

Stian Berglund

Ansvarlig megler

Eiendomsmegler/Partner

E-post: stian@notar.no

Telefon: 464 20 400

Christian Eik

Eiendomsmegler/Daglig leder

E-post: christian@notar.no

Telefon: 928 84 257



Et prosjekt av Forstaden Eiendom