

BERGER HAGE



BERGER HAGE

Lørenskog

Salgstrinn 1

16 LEILIGHETER – BYGG F



BERGER HAGE

Lørenskog



Den grønne



og urbane hverdagen

MEGLEREN

VELKOMMEN



Vi har gleden av å presentere nye og flotte leiligheter på Skårer Syd på Lørenskog.

”For oss var det enkelt å se at Berger Hage var noe helt spesielt. Arkitekturen og kvalitetene i prosjektet skiller seg positivt ut fra alle andre boligprosjekter i området. - Dette gleder vi oss til å presentere for våre nye boligkjøpere.”

Ny barnehage planlegges av kommunen i umiddelbar nærhet til Berger Hage, samtidig som både barne- og ungdomsskole ligger i gangavstand. Med prosjektets beliggenhet ligger både marka med friluftaktiviteter, og nærsenter med det du trenger i hverdagen, kun et steinkast unna.

Fordelene med å kjøpe nytt er mange. Fast pris, lave omkostninger og forutsigbarhet er kanskje det de fleste verdsetter høyest. Boligene bygges etter nyeste byggeforskrifter som gir deg god byggestandard, samtidig som du kan tilpasse boligen din etter egen smak gjennom tilvalg.

Vi ber deg sette deg godt inn i salgsmateriellet og ta kontakt dersom du har spørsmål. Vi lover å hjelpe deg gjennom hele prosessen!

Bakke AS og SPG står bak prosjektet. De er solide aktører med godt renommé og lang erfaring som boligutviklere.

Proa Eiendomsmegling har lang erfaring med salg av prosjekterte boliger i området.

PROA
Eiendomsmegling



Stig Valskaar
PROA Eiendomsmegling
m: 45 00 70 95 / sv@proa.no



Petter André Aure
PROA Eiendomsmegling
m: 45 00 70 97 / paa@proa.no



Innhold

- 6 Velkommen
- 12 Nærområdet
- 19 Prosjektet
- 23 Arkitektens visjon
- 24 Allmenningen
- 25 Situasjonsplan
- 26 Leilighetene
- 45 Plantegninger
- 63 Etasjeplaner
- 68 Husbankfinansiering
- 70 Kjøpsprosess
- 72 Fordeler ved nybolig
- 76 Leveransebeskrivelse
- 81 Salgsoppgave
- 88 Nabolagsprofil
- 90 Utbygger

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Vakre fasader av stramt trepanel i en spennende kombinasjon med balkongfronter i gyldne metalliske farger.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Flere av leilighetene får private, store
og solrike uteplasser.

URBANE OG SENTRALE

LØRENSKOG



Berger Hage får kanskje den beste beliggenheten i den nye bydelen på Skårer Syd i Lørenskog. – Et område med sterk vekst og et samlingspunkt for kultur, handel og bolig.

Den nye bydelen på Skårer Syd i Lørenskog, vil ved ferdigstillelse preges av urbane kvaliteter med spennende arkitektur og grønne parker.

Lørenskog kommune har et godt servicetilbud og tilbyr alt du trenger i hverdagen og mere til. Kulturhuset Lørenskog Hus, som huser alt fra kino og bibliotek til teaterforestillinger, konsertopptredener, operakafé og familie-disko, tilbyr med andre ord noe for enhver smak!

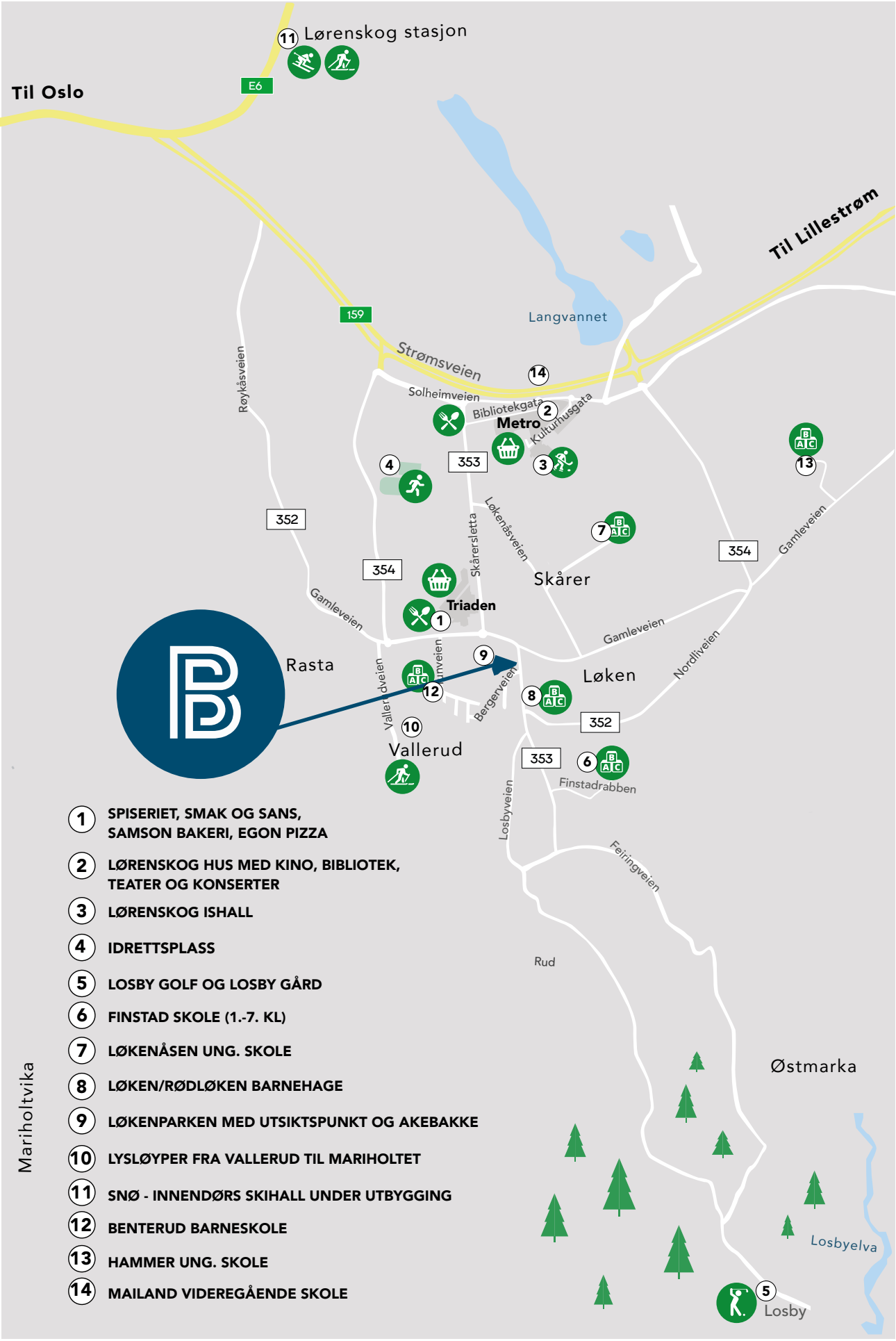
To store kjøpesenter finner du også i nærheten. Både Triaden, samt Metro senteret som begge er komplette handelsdestinasjoner med et rikt utvalg av både butikker og spisesteder.

For deg med barn er det flere trivelige skoler og barnehager i nærområdet. Fra Berger Hage er det gangavstand til både Benterud og Solheim barne-skole. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Mailand videregående skole. Det er avsatt tomt til en helt ny barnehage på den andre siden av parken for Berger Hage.

Offentlig kommunikasjon er godt utbygd i kommunen. Fra Triaden senter, kun 5 minutters gange fra Berger Hage, finner du nærmeste bussholdeplass som tar deg i retning mot både Oslo og Lillestrøm. Her er det 5 avganger i timen om morgenen i begge retninger.

Det pågår i tillegg en prosess for å få på plass en forlengelse av t-banelinje fra Oslo.





NÆRMILJØET OG AKTIVITETER

ET MEKKA FOR SPORT & FRITID



Her får du det beste fra to verdener; parken rett utenfor døra og det urbane en kort rusletur unna.

Nærområdet byr på en rekke aktivitetstilbud som bl.a. fotballbaner, ishall og skøytebane, svømmehall, badevann, skiløyper og treningssenter, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Ønsker du deg ut i skog og mark, ligger Østmarka og lokker bare noen minutter unna Berger Hage. Her finner du et velutbygget løypenett sommer som vinter. Her er det bare å pakke sekken og legge ut på tur.

Ved ærverdige Losby Gods ligger et av landets flotteste golfanlegg. Området er også et meget populært tur- og rekreasjonsområde.

Tar du turen videre innover Østmarka, kommer du til Mønevann hvor du blant annet kan leie kano, prøve fiskelykken eller rett og slett ta en svømmetur.

Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby.

Verdens største og mest avanserte skihall bygges ved Lørenskog stasjon. Målet er å åpne i 2019. Med en størrelse på ca. 36 000 kvadratmeter skal det skapes en arena med perfekte forhold for langrenn, alpint og freeski.

Ved Lørenskog stasjon finner du også Megafun som tilbyr en rekke spennende aktiviteter for både store og små.



Skihall

Bygging av skihallen SNØ på Lørenskog er nå igang. Her blir det perfekte forhold for langrenn, alpint, freeski og snowboard. Et av verdens største innendørs vintersportsanlegg rett og slett.

Losby

I eventyrskjønne omgivelser ligger Losby golfklubb, som tilbyr et komplett golfanlegg designet av Peter Norwall. Godset er et populært utgangspunkt for turer innover marka på sommeren såvel som vinterstid.

Skiløyper

Legg i vei når du ønsker i milevis av preparerte løyper vinterstid.

Berger Hage ligger i gangavstand fra lysløypa som starter på Vallerud og går inn til Mariholtet. Mariholtet er et kjent mål for flotte turmuligheter sommer som vinter.

Sykkel

Sykle på skogsbilveier - mil etter mil, eller ta en kveldstur langs Vålerveien. På Sørlihavna har kommunen satt opp en stor utendørs styrketreningsspark og treningsløype for sykkel. Kontakt kommunen for flotte nedlastbare sykkelkart.

Fisking

Østmarka er kjent for det...Biter ørreten i Mønevannet ikveld?

Østmarka har 40 vann og tjern og de fleste har gode fiskemuligheter.

Ishockey

På Lørenskog ligger områdets ishall til glede for alle.

Kano

Losbyvassdraget er som skapt for padling. På egen kjø, eller lei en kano på Losby besøksgård.

Bading

Liker du å bade finner du flere idylliske bademuligheter i Lørenskog. Særlig kjent er Mønevann ved Losby og Langvannet på Fjellhamar.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

PROSJEKTET

BERGER HAGE



Urbane boliger med nytenkende arkitektur og fokus på gode uteområder.

Berger Hage ligger i det området mange betrakter som det flotteste området på Skårer i Lørenskog. Prosjektet blir liggende høyt og fritt med direkte tilknytning til den nye flotte Allmenningen som blir sentral i området. Her er det blant annet planlagt en grønn og trivelig park med utsiktstårn og akebakke til glede for alle.

Prosjektet i sin helhet består av seks frittstående bygg i opptil 6 etasjer, hvor bruk av moderne byggematerialer gir et tydelig urbant uttrykk.

Stål, karakteristisk mønster og en spennende fargepalett preger prosjektets utforming. Balkongene er fremtredende i prosjektet, med vakre metallplater i vakre fargetoner. Her vil det være mulig å påvirke utforming gjennom ulike balkongskjermvegger for skjerming mot vær og vind, eller spilevegger for klatreplanter og nyttevekster. Den felles indre hagen i Berger Hage etableres med lekeplass, grønne plener, beplantning og trivelige sitteplasser hvor lufta er for alle.

I parkeringskjelleren finnes p-plasser til samtlige av boligene, samt gjesteparkeringsplasser. Herfra er det enkel adkomst opp til den enkelte leilighet.





BERGER HAGE



Flere av leilighetene
får private, store og solrike
uteplasser.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

ARKITEKTENS VISJON

SMÅSKALABEBYGGELSE MØTER DET URBANE

AB

Berger Hage ligger i overgangen mellom til dels høy og tett urban boligbebyggelse og et mer lavbebygd villaområde i sør. Vi har jobbet mot å skape en god overgang mellom disse ulike typene, både i bygningsvolum, i materialbruk og i detaljering.

I nord og øst på tomta har vi lagt lange blokkbygg på fem og seks etasjer. Blokkene kles med metallpaneler i gylne fargetoner mot gata, og med trepanel mot hagesiden. Hver oppgang får sin metalliske nyanse, fra champagne til kobber. Dette gir variasjon og identitet. Byggene ligger slik at de danner åpninger seg imellom, mot et nyetablert parkrom i vest. Bygningskroppene vender seg med store vinduer og private balkonger mot en felles indre hage, der lekeplass, gressplen, buskbeplantning og spesialbygde benker sørger for et trivelig nærmiljø. Vi har trukket bygningene i sør så langt ned som mulig, for å legge til rette for gode solforhold mellom husene.

Nær villabebyggelsen sør for tomta, har vi tegnet fire punkthus som trapper seg ned i høyde for å megle mellom de urbane blokkbyggene og villaene. Punkthusene får fasader med stramt trepanel i varierende bredder. Det naturlige panelet står sammen med balkongfronter og rekkverk i gylne, metalliske farger. Dette gir et tidsmessig og innbydende uttrykk som står godt sammen med omgivelsene, enten det er blokkene i nord eller trehusene i sør. Karakteristiske trapper som henger på fasaden, går fra balkonger i øverste etasje opp til generøse, private takterrasser med beplantning. Materialbruken, samt disse utenpåliggende trappene, gir punkthusene personlighet og egenart.

Alle private balkonger har dybde nok til at man kan dekke til et hyggelig måltid ute, og raust areal.

Vi tror det vil bli et godt sted å leve!

GOA Arkitektkontor AS

LØKENPARKEN

ALLMENNINGEN

Berger Hage har kanskje områdets beste beliggenhet. Prosjektet vil bli liggende høyt og fritt med direkte tilknytning til den nye Allmenningen.

AKEBAKKE OG AKTIVITETER

Berger Hage ligger ved Løkenparken, på den søndre delen av Allmenningen. Her blir det et stort grøntområde med plen, trær og busker, som binder hele utbyggingen av Skårer Syd sammen med resten av Lørenskog.

Allmenningen løper fra Masserud i sør til Skårersletta i nord, og skifter underveis karakter fra et frodig parkrom nærmest Berger Hage, til en mer bymessig utforming med gågate, butikker og trivelige caféer med uteservering lenger nord. Midt i Allmenningen ligger det brolagte torget, som blir et naturlig samlingspunkt for beboerne, og et hyggelig møtested.

Kommunen og prosjektets utbygger – SPG Bakke Bolig Skårer AS vil i fellesskap stå for opparbeidelse av parken i sør. Det planlegges en kunstkonkurranse om bygging av et utsiktstårn som skal plasseres sør i parken. Tårnet vil være åpnet for alle og gi en unik utsikt over Lørenskog. Det er også planlagt en hyggelig akebakke i parken.

Allmenningen blir et sosialt og livlig knutepunkt med aktiviteter for liten og stor, hele året.



Skisseprosjekt under utarbeidelse.

BERGER HAGE

SITUASJONSPLAN

Berger Hage vil ved ferdigstillelse bestå av 6 bygg og ca. 197 leiligheter. Salgstrinn 1 består av 101 leiligheter i bygg A og F.

Dette prospektet omhandler bygg F med 16 leiligheter.



Situasjonsplan. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.



Leilighetene

VELKOMMEN INN



Tenk deg å låse seg inn i en bolig hvor alt er helt nytt.
Allerede i entreen møtes du av lyse malte vegger og
lekkert gulv av hvitpigmentert trestavs eikeparkett.
Heng fra deg jakka, og stig på.

Kjøkkenet er lyst og åpent og blir levert fra et anerkjent norsk fabrikkat. Hvitevarer er inkludert. Alle kjøkken får innbygningskomfyr og platetopp, og det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for hver type leilighet. Det leveres oppvaskkum i stål med blande batteri og eget uttak for oppvaskmaskin. Under overskapene leveres lysarmatur som gir god oversikt og behagelig arbeidslys.

Det er skjult elektrisk anlegg i alle rom. På badet leveres downlights som grunnbelysning - lekkert og praktisk. Videre blir det hvit baderomsinnredning med heldekkende servanttopp og praktisk overskap med speil, lys og stikkontakt. På gulvet legges mørk grå flis 20x20 cm, bortsett fra dusjsone som får mørk grå flis i størrelse 10x10 cm. På veggen blir det grå flis 30x60 cm.

Soverom og stue får malte vegger, trestavs lypigmentert eikeparkett og lister i samme utførelse. Fra stuen er det dør ut til en flott balkong - slipp sommeren inn!

Det legges vannbåren gulvvarme til de fleste rom basert på fjernvarme, og boligene får balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Behagelig og økonomisk – helt enkelt. Alle boligene leveres med en praktisk sportsbod til å lagre ski, dekk etc i. Det er selvsagt heis fra garasjen og opp til alle etasjer.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



LEILIGHETENE

3-roms leiligheter
fra 65,5-78,5 kvm BRA

4-roms leiligheter
fra 84,5-104 kvm BRA



Hjemme er mer enn et sted
- det er en følelse...



Topp moderne og luftige leiligheter med
gjennomtenkte planløsninger
og romslige balkonger.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder kun ment som illustrasjon. Kjøkken vist med tilvalg. Avvik vil forekomme.



Her kan man rusle rett ut til butikken eller til et av de mange turområdene.

Flotte leiligheter med gjennomtenkte løsninger.

Leilighetene har en størrelse fra 65,5 til 104 kvm BRA. Det blir vannbåren gulvvarme, 3-stavs parkett og store vindusflater.

Enkelte av leilighetene vil få store, private og solrike takterrasser å nyte fritiden på.



Bilder kun ment som illustrasjon. Kjøkken vist med tilvalg. Avvik vil forekomme.

Toppleilighetene får eksklusive takterrasser med størrelser på ca 50 kvm.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



En god start på dagen
– starter gjerne på badet!

Badet er lyst og moderne med vegghengt toalett og lekre skyvedører til dusj som er lett å holde rent. Servantskap leveres med store romslige skyveskuffer til å holde orden på tingene. Downlight i taket med dimmer gjør morgenen litt lettere å starte forsiktig.

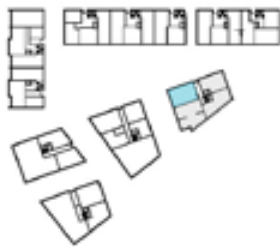
Plantegninger

3-ROMS



F101

Etasje 1. etasje
Areal BRA 78,5 kvm
Areal P-rom 73,5 kvm
Terrasse 10,5 kvm

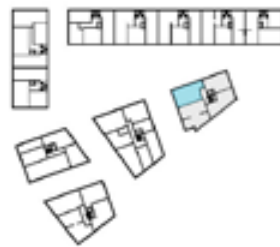


4-ROMS

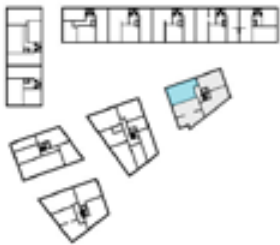


F201

Etasje 2. etasje
Areal BRA 84,5 kvm
Areal P-rom 79,5 kvm
Balkong 10,5 kvm

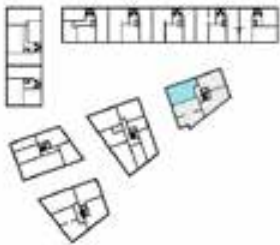
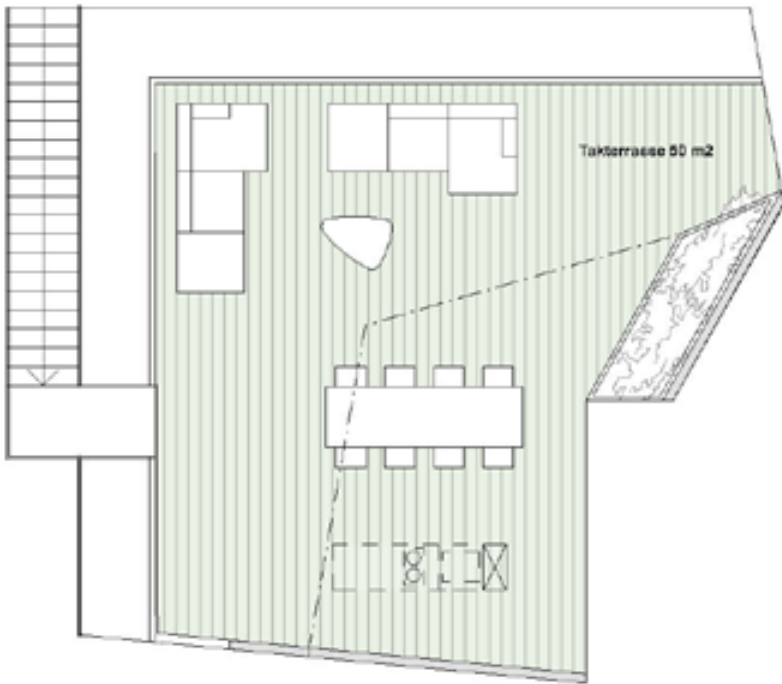


4-ROMS



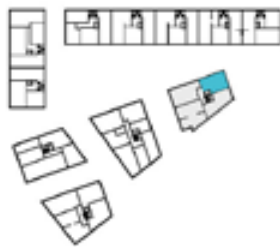
F301
Etasje 3. etasje
Areal BRA 84,5 kvm
Areal P-rom 79,5 kvm
Balkong 10,5 kvm

4-ROMS



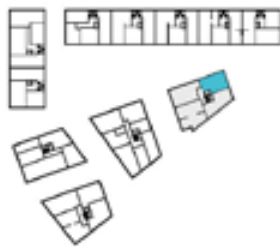
F401
Etasje 4. etasje
Areal BRA 84,5 kvm
Areal P-rom 79,5 kvm
Balkong 10,5 kvm
Takterrasse 50 kvm

3-ROMS



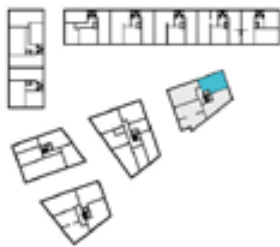
F102
Etasje 1. etasje
Areal BRA 65,5 kvm
Areal P-rom 61 kvm
Terrasse 10,5 kvm

3-ROMS



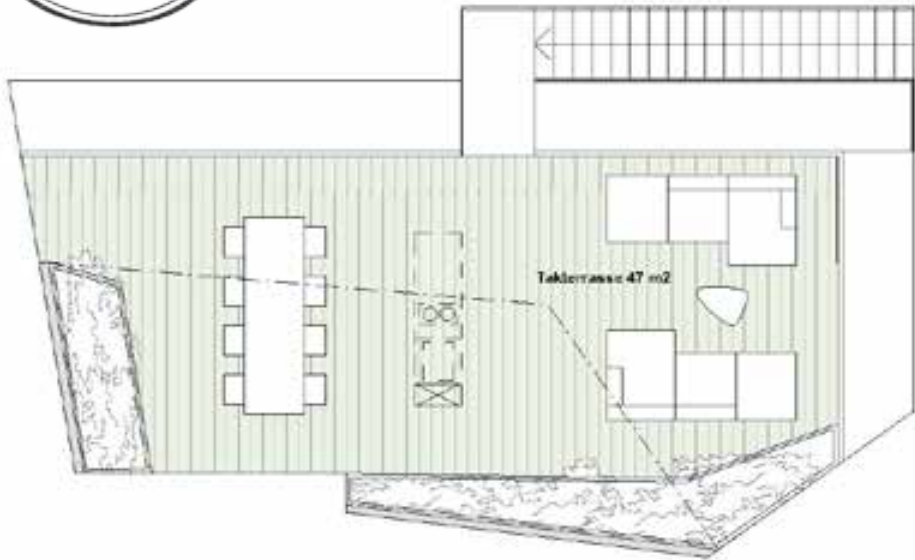
F202
Etasje 2. etasje
Areal BRA 65,5 kvm
Areal P-rom 61 kvm
Terrasse 10,5 kvm

3-ROMS



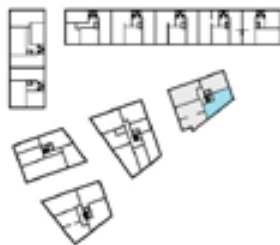
F302
Etasje 3. etasje
Areal BRA 65,5 kvm
Areal P-rom 61 kvm
Balkong 10,5 kvm

3-ROMS



F402
Etasje 4. etasje
Areal BRA 65,5 kvm
Areal P-rom 61 kvm
Balkong 10,5 kvm
Takterrasse 47 kvm

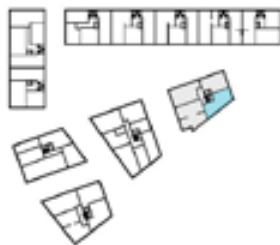
3-ROMS



F103

Etasje 1. etasje
Areal BRA 69,5 kvm
Areal P-rom 64,5 kvm
Terrasse 10,5 kvm

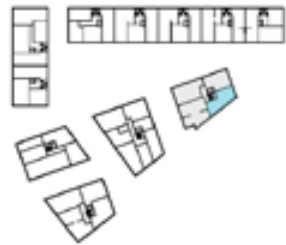
3-ROMS



F203

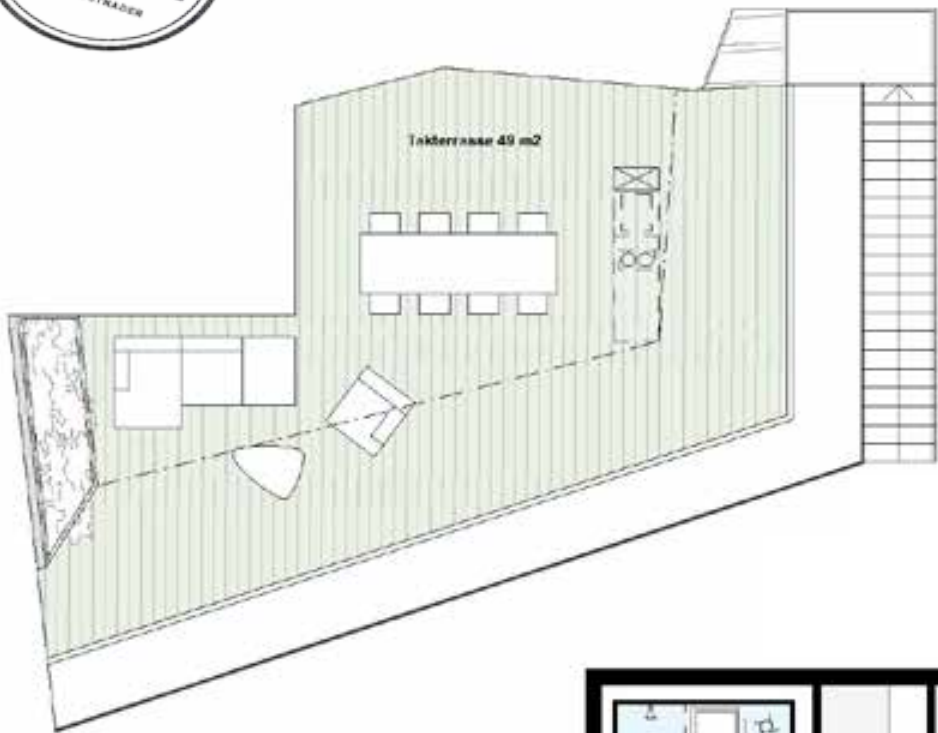
Etasje 2. etasje
Areal BRA 69,5 kvm
Areal P-rom 64,5 kvm
Terrasse 10,5 kvm

3-ROMS



F303
Etasje 3. etasje
Areal BRA 69,5 kvm
Areal P-rom 64,5 kvm
Balkong 10,5 kvm

3-ROMS

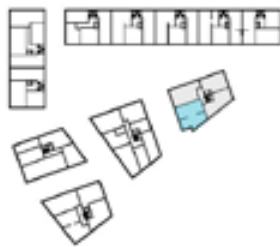


F403
Etasje 4. etasje
Areal BRA 69,5 kvm
Areal P-rom 64,5 kvm
Balkong 10,5 kvm
Takterrasse 49 kvm

4-ROMS



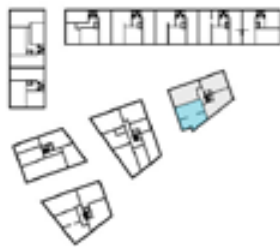
F104
Etasje 1. etasje
Areal BRA 104 kvm
Areal P-rom 98 kvm
Terrasse 12 kvm



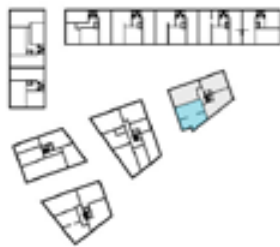
4-ROMS



F204
Etasje 2. etasje
Areal BRA 104 kvm
Areal P-rom 98 kvm
Terrasse 13 kvm

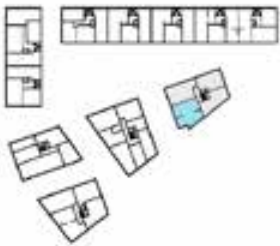


4-ROMS



F304
Etasje 3 etasje
Areal BRA 104 kvm
Areal P-rom 98 kvm
Balkong 12 kvm

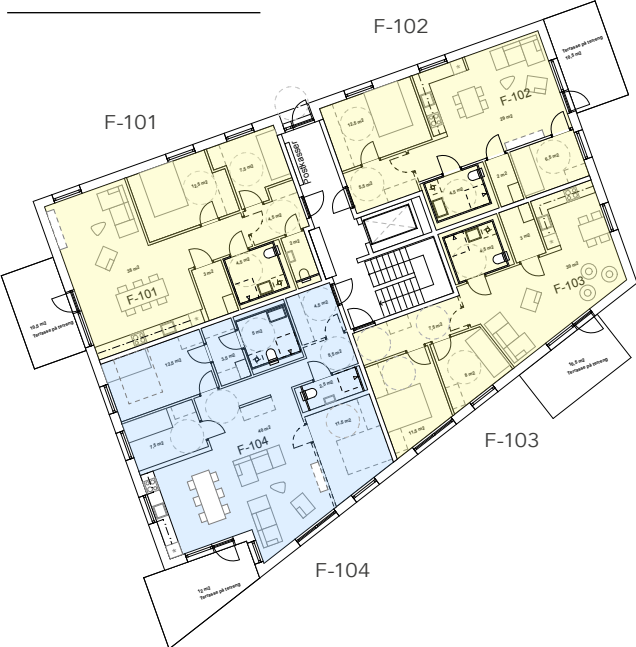
4-ROMS



F404
Etasje 4 etasje
Areal BRA 104 kvm
Areal P-rom 98 kvm
Balkong 12 kvm
Takterrasse 50 kvm

Etasjeplaner

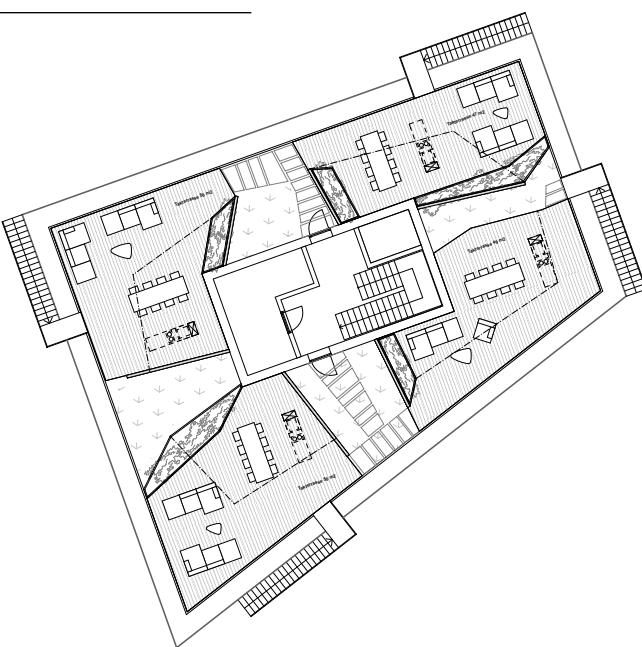
Etasjeplan 1



Etasjeplan 3



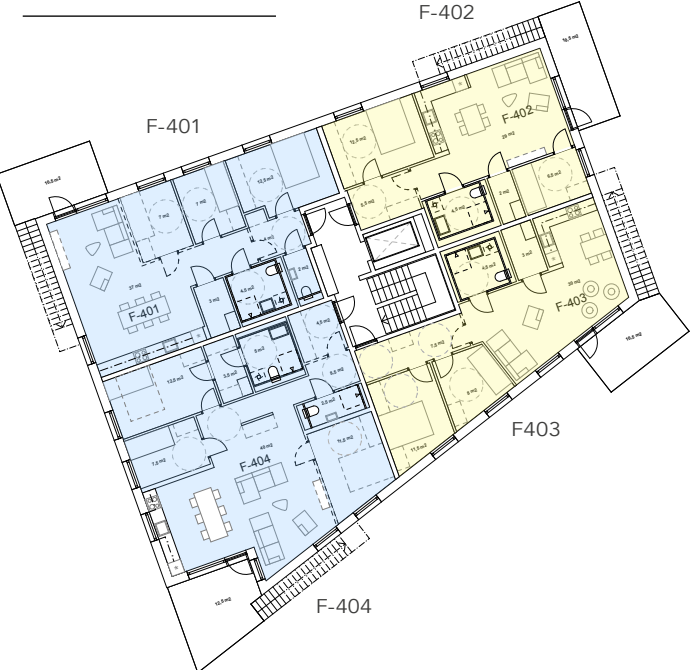
Etasjeplan 5



Etasjeplan 2



Etasjeplan 4





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

GUNSTIG HUSBANKFINANSIERTE LEILIGHETER



Berger Hage tilbyr Husbankfinansiering
på leilighetene under 90 kvm.

Husbanken er en del av den norske velferdsstaten. Regjeringens mål er at alle skal bo godt og trygt og at boliger og bygg skal være av god kvalitet. Da må boligmarkedet fungere best mulig. Husbanken skal bidra til et velfungerende boligmarked ved å utvikle og formidle kunnskap om boligsektoren, og ved å finansiere boliger.

Det å bo i en helt ny og husbankfinansiert bolig er både behagelig, og økonomisk gunstig. Ingen stenges ute – ingen stenges inne. Boutgiftene vil være lavere enn ellers, mye på grunn av den subsidierte renten i Husbanken. Dette kan utgjøre store summer hver måned.

Alle – uansett alder – kan få lån i Husbanken. Alle våre prosjekterte boliger søkes godkjent for lån i Husbanken med 80 % av kjøpesum. Leiligheter over 90 kvm vil det ikke være mulig å søke Husbankfinansiering på.

Ta kontakt med meglerne våre for mer informasjon.

80 % av kjøpesum kan finansieres til gunstige betingelser i Husbanken, rente f.t. 1.6 %.
Lave bokostnader.





Regneeksempel

3-roms (F102)

Kjøp av bolig til	kr 3 300 000,-
Egenkapital 20 %	kr 660 000,-
Husbanklån 80 %	kr 2 640 000,-

Månedlig rentekostnad* ca. kr 3 475,-
Netto månedlig lånekostnad*
(etter skattefradrag) ca. kr 2 537,-

*Skattefradrag forutsetter skattbar inntekt.
Sameiets fellesutgifter er ikke medregnet.
Forutsatt 8 års avdragsfrihet,
flytende rente 1,57 %.

Kjøpsprosess

Kjøp av bolig er en viktig beslutning.
Her kan du gjøre deg kjent med kjøpsprosessen
fra signering til tiden etter innflytting.

SALGSSTART

Ved salgsstart må kjøpstilbud være levert megler innen en fastsatt frist. Megler vil orientere om tildelingsprosessen.

BUD

Ifølge nye regler fra 1.1.2014 skal alle bud, budforhøyelser, aksept og avslag skje skriftlig. Kjøpstilbud kan leveres megler, scannes og sendes inn på epost eller sendes med MMS.

KONTRAKTEN

Kontrakten inngår du hos oss.

BYGGESTART / LØFTING AV FORBEHOLD

Har du skrevet kontrakt før byggestart, får du beskjed om byggestarten.

LØPENDE INFORMASJON

Bygging er en prosess. Du får løpende informasjon om fremdriften underveis. I tillegg sender vi deg informasjon om tilbud og frister som omhandler tilvalg.

INNFLYTTINGSMØTE

Alt rykker nærmere. Her går vi gjennom befaringsprosessen, overtakelsesforretningen, sluttoppgjøret, garantier og gir også generell informasjon og svarer på spørsmål.

SAMEIET STIFTES

Stifting av sameiet blir som regel gjennomført samtidig med innflyttingsmøtet. På møtet velges blant annet representanter til styret i sameiet.

FERDIGBEFARING

2-3 uker før overtakelsesforretningen blir du innkalt til ferdigbefaring. Her blir det sjekket om det finnes feil eller mangler i boligen. Det blir skrevet protokoll som også undertegnes.

OVERTAKELSESFORRETNING

På overtakelsesforretningen går vi på nytt gjennom boligen, og sjekker eventuelle

utbedringer som er gjort. Protokoll blir skrevet nå også, og undertegnet. Strømskjema blir fylt ut, og du får se hvor parkeringsplasser og sportsboder ligger. Du får utlevert nøkler hvis sluttoppgjøret er innbetalt.

INNFLYTTING

Vår oppgjørsavdeling vil sende deg innbetalingsinstruks før overtagelse. Det er viktig at hele oppgjøret er innbetalt innen overtagelse. Hvis hele oppgjøret er innbetalt, kan du flytte inn straks overtakelsesforretningen er gjennomført.

FULLFØRELSESGARANTI

Forskuddsgarantien som vi har gitt deg, blir slettet ved overleveringen og erstattes av en fullførelsesgaranti. Garantien er på 5 % av kontraktsbeløpet og gjelder i 5 år. Den er en sikkerhet for oppfyllelse av eventuelt mangelsansvar.

1-ÅRSBEFARING

Du får tilbud om 1-årsbefaring ca 1 år etter at prosjektet er ferdigstilt. Da går vi gjennom boligen sammen med deg og utbedrer eventuelle feil og mangler.

REKLAMASJONSTIDEN

Du har rett til å reklamere på feil og mangler i 5 år fra overtakelsesdatoen. Det er likevel svært viktig at det reklameres straks, og senest innen tre måneder etter at du oppdager feil eller mangler. Dersom du ikke reklamerer innen fristen, kan ditt eventuelle krav bortfalle.



Fordeler med nybolig

VÆR SMART – TENK NYTT



Du får god tid til å planlegge flyttingen
og salget av din gamle bolig...



LAVE OMKOSTNINGER

Det er ikke alle som er klar over hvor store fordeler det er å kjøpe ny bolig fremfor gammel. Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

FORUTSIGBARHET OG GARANTI

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må Budstadoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

BEDRE STANDARD OG MINDRE VEDLIKEHOLD

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK17 bygges

det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, vannbåren varme, flere el-uttak, større heisrom og høyere krav til brannsikkerhet m.m. Det er også krav til tilgjengelighet for rullestol.

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

Å starte med blanke ark er alltid smart. Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene - du og din nye leilighet starter med blanke ark, sammen!

Leveransebeskrivelse

LEVERANSEBESKRIVELSE



Denne leveransebeskrivelsen omfatter generell standard og leveringsomfang for leiligheter i prosjektet. Tegninger og bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner. Leveringsomfang, fargevalg og materialkvaliteter er gjengitt i denne leveringsbeskrivelse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet og i visningslokalet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, bad- og kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, utomhusdetaljer med videre. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

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

Boligprosjektet vil rammesøkes etter teknisk forskrift TEK 17.

TOMT

Tomten opparbeides med utomhusanlegg bestående av asfalterte veier, samt anlagt plen på de arealer der dette er egnet. Lekeplass, stier, plen og lignende blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes av sameiet. Det vil bli installert snøsmelteanlegg i portåpninger til p-anlegg, uteareal for øvrig vil ikke få installert snøsmelteanlegg.

For uten opparbeidelse av tomten for oppføring av byggene, vil tomten bli opparbeidet med asfalterte innkjøringer samt plen (opparbeides etter årstid). Uteområder opparbeides med plen, beplantning, sittegrupper og pullertbelysning. Gangstier skal ha fast dekke og tilfredsstillende krav til TEK 17.

Det blir avsatt areal til sykkelparkering inkludert en del overdekket med tak. Det skal etableres avfalls-suganlegg. Inntil dette er på plass vil det etableres midlertidige avfallsbrønner. Det vil muligens bli plassert ut en ny Trafostasjon for strøm, plassering er ikke avklart.

Det leveres utekraner.

FUNDAMENT/P-ANLEGG/KJELLER

Byggets bærekonstruksjon er utført i betong og stål. Skillevegger i betong eller plassbyggede lyd og brannvegger. Etasjeskillere støpes i betong eller er hulldekker. Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverkvegger. Innvendige vegger utføres i stål/tre-stenderverk og kledd med gipsplater. Støpte vegger sparkles og males, men vil stedvis påføres med gipsplater som sparkles og males. Innvendig høyde til himling vil generelt være 2,4 m. Unntatt er områder med nedforet himling. Himling nedfores for å skjule rør og kanalføringer fortrinnsvis i boder, entre/gang og enkelte områder i øvrige rom.

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

ISOLASJON

Termisk isolasjon leveres i henhold til TEK 17 og i henhold til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi. Innvendige vegger isoleres i henhold til krav.

UTVENDIG OVERFLATE

Fasadene kles utvendig hovedsakelig med strekkmetallplater, panel eller plater.

INNVEDIG OVERFLATE

Vindfang/hall:

- Sparklet og malt betong, 3 stavs 14 mm eikeparkett – lys hvitpigmentert, malt gips.

Stue/kjøkken:

- Sparklet og malt betong, 3 stavs 14 mm eikeparkett – lys hvitpigmentert, malt gips.

Soverom:

- Sparklet og malt betong, 3 stavs 14 mm eikeparkett – lys hvitpigmentert, malt gips.

Bad:

- Våtromshimling – hvit farge, Standard grå flis 20x20 cm på gulv og 5x5 cm eller 10x10 cm i dusjsone, downlights i himling, lys grå 30x60 på vegg.

WC (evt. separat WC):

- Sparklet og malt betong, standard grå flis 20x20 cm på gulv, malt gips.

Alle soverom:

- Sparklet og malt betong, 3 stavs 14 mm eikeparkett – lys hvitpigmentert, malt gips.

Innvendig bod:

- Sparklet og malt betong, 3 stavs 14 mm eikeparkett – lys hvitpigmentert, malt gips.

Alle himlinger i leilighet vil kunne få synlig v-fuger (sparklet og malt betong). Enkelte rom eller deler av rom kan ha nedforet malt gipshimling for skjulte rør og andre installasjoner, for eksempel bad, wc, gang, bod osv. Parkett vil kunne ha synlig kvist.

Sportsbod (kjeller):

Vegger i Troax eller tilsvarende.

Garasjeanlegg i Betong:

- tak og vegger støvbundet med hvit maling (sprøytet). Gulv med Asfalt eller betong.

VINDUER

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegninger. Vinduer leveres i farge valgt av vår arkitekt. Større vinduer må påregnes levert i fastkarm (ikke til å åpne). Det benyttes nå så godt isolerte vinduer at det tidvis vil kunne dugge på utsiden.

DØRER

Ytterdør i tre leveres i nøytrale farger. Balkong/terrassedør leveres i samme utførelse/materialer som vinduer. Det skal leveres komplett nøkkelsystem til hele prosjektet.

LISTVERK

Alle lister leveres hvitmalt i glatt utførelse. Utforinger leveres hvitmalt. Listverk utføres med synlig spikring. Fotlister leveres i hvitpigmentert eik. Taklister leveres ikke, men overgang mellom tak/vegg fuges og males.

INNREDNING

På bad leveres baderomsinnredning i hvit utførelse med heldekkende servanttopp, overskap med speil/lys/stikkontakt. Størrelse på innredning som vist på plantegning til den enkelte leilighet. Kjøkkeninnredning leveres av anerkjent nordisk fabrikat, med hvitevarer. Hvitevarer av type Whirlpool eller tilsvarende kvalitet, med induksjonsplatetopp, innbygget stekeovn, kjøl/fryseskap forberedt for innbygging og oppvaskmaskin. Fronter leveres i børstet stål. Det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for hver type leilighet som kan fås ved henvendelse. Det leveres ikke garderobeskap som vist på tegning. Erfaringsmessig bytter de fleste kjøpere ut garderoben under tilvalgsprosessen. Garderober tilbys som del av tilvalg. All øvrig innredning leveres med standard innredningshøyde.





Det må påregnes innkassing over overskap på kjøkken for fremføring av for eksempel ventilasjonskanaler.

OPPVARMING

Oppvarming er basert på fjernvarme. Det legges vannbåren gulvvarme i bad, vaskerom og øvrige oppholdsrom. Dersom det ut i fra tekniske beregninger ikke er krav til varme på soverom, så vil dette utgå. Varmt tappevann leveres via felles varmtvannstanker/varmtvannssystem i teknisk rom. Det monteres energimåler i hver leilighet for både oppvarming og tappevann. Avregning av energi utføres av sameiet basert på fellesmåler for fjernvarme. Fellesmåleren måler all energi og vannforbruk for hele sameiet, som så internt fordeles.

VENTILASJON

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

RØR OG SANITÆR

Til kjøkken leveres oppvaskkum i stål med blande-batteri og uttak for oppvaskmaskin. Ett greps blande-batteri på bad og toaletter. Toalett leveres i standard hvit utførelse – veggmontert. Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert. Det leveres sluk i gulv på bad. Opplegg for vaskemaskin bad. Det leveres dusjhjørne i aluminium og glass ("klappveggdusj" med 2 dører), med termostatstyrt dusjbatteri. De fleste badene leveres som baderomskabiner, plassbygde kan forekomme. Det vil bli plassert rørfordeler skap i leiligheten.

EL-INSTALLASJON, TELEFON, ETC.

Boligene leveres med skjult elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrifter – NEK 399. Det leveres standard hvite brytere og stikkontakter. Punktplan for hver bolig i henhold til NEK 399 utarbeides for hver bolig. Enkelte steder kan kabler være synlige. TV-uttak i stue. Det leveres benkearmatur under overskap på kjøkken med stikkontakt, samt armatur på bad. Som grunnbelysning bad vil det bli levert downlights. Eller leveres ikke lamper innvendig. Det leveres utelampe på balkong, samt 1 stk. dobbelt stikkontakt. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad. Det er ikke opplegg for strømuttak i sportsboder ut over lys. Ei heller motorvarmeruttak ute. Opplegg og tilkobling til bredbånd og eventuelt kabel-tv bestilles av utbygger og organiseres av sameiets styre/beboere. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd. Tilkobling og bruk av bredbånd/TV bekostes kjøper. Det gjøres oppmerksom på at Telenor ikke lenger leveres fasttelefoni i nye boligprosjekter. Porttelefon med videosignal skal leveres til hver bolig med døråpnerautomatikk fra den enkelte leilighet. Det blir montert tekniske skap for strøm og svakstrøm (Kabel-TV/internett) i leilighet.

Det forberedes for El bil ladepunkt på minst 50 % av P-plassene. Dette vil bli håndtert med et smart-ladesystem. Komplett tilkobling av stikkontakt for ladestasjon vil være tilvalg.

BALKONGER/UTEPLASSER

Balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Balkonger utføres av betong med fall til avløp, men drypp fra overliggende balkonger må påregnes. Utformingen av rekkverk vil være i glass, tre, eller i strekkmetsall, avhengig av plassering i bygget. Balkonger og terrasser med overflate i betong uten spesiell sklisikring, det vurderes tremmegulv. Større terrasser over underliggende leilighet vil få tremmegulv av tre. Plattinger på terrengnivå vil bli utført i impregnert treverk eller betongheller.

FELLES TAKTERRASSER

På store deler av hus A vil det bli etablert felles takterrasser per oppgang. Disse er foreløpig ikke endelig detaljprosjektet.

PRIVATE TAKTERRASSER - HUS F

Disse tilrettelegges for varmt og kaldt vann, avløp, lys, strømuttak samt plantekasser og sittebenker, samt eventuelt overbygg. Dette vil være en del av tilvalgsprosessen.

UTVENDIG BOD I P-ANLEGG

Til hver boenhet medfølger sportsbod i felles p-anlegg. Uisolert bod i betong/tre/stål uten overflatebehandling. Boden er beregnet til lagring av bildekk, sykler, utemøbler og lignende. Den er ikke egnet til lagring av klær, bøker og lignende. Leiligheter mindre enn 50 m2 får 2,5 m2 sportsbod, øvrige leiligheter får 5 m2 sportsbod.

INNGANGSPARTI, KORRIDOR, HEIS OG TRAPPEROM, FELLESAREALER

Fellesarealer vil bli fargesatt i nøytrale farger. Heis fra p-anlegg til hver etasje. Heis monteres i trappehus som er felles for flere leiligheter. Trapp utføres i henhold til TEK 17. Trapperommet er ikke oppvarmet, men temperert. Hovedtrapp er planlagt utført i betong. Postkasser vil bli montert der det er hensiktsmessig i nærheten av inngang.

AVVIK/ENDRINGER

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

BYGGESTART

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og godkjenning (herunder endringsmeldinger, seksjonering med videre) og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre

endringer av plantegninger og plassering av utstyr. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

DIVERSE

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon. Møbler, skap og liknende inngår ikke – utover det som fremkommer av leveringsbeskrivelsen. Fargevalg på byggene vil være noe avvikende i forhold til salgsoppgave. I nye boliger, kan svinnriss i overgang mellom tak/vegg og i hjørner som følge ytterligere uttørring av trevirke/konstruksjoner forekomme og er normalt. Dette er ikke å anse som senere mangel.

BYGGEAKTIVITET

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

Forbehold/teknisk/tomter/tomtestørrelse Utbygger tar forbehold om offentlig godkjenning og tillatelser, samt bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå. Selger gjør oppmerksom på at tomten ikke er endelig oppmålt.

6. september 2017



Salgsoppgave

SALGSOPPGAVE

SALGSOPPGAVE
Berger Hage

SELGER / UTBYGGER:
SPG Bakke Bolig Skårer AS

HJEMMELSHAVER:
SPG Bakke Bolig Skårer AS, org.nr. 818 545 762
Selger besitter generalfullmakt fra hjemmelshaver.

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

OVERTAGELSE / INNFLYTTING:
Antatt overtagelse er 1. kvartal 2020. Dette under forutsetning av byggestart 1. kvartal 2018. Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid. Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid (les også forbehold i denne salgsoppgave).

Ved frafall av Selgers forbehold, vil siste frist for overtagelse bli meddelt skriftlig. Siste frist vil bli gitt innenfor tidsrommet på tre måneder. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig ca. 10 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter iht. Bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd. Selger kan likevel kreve at overtagelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn måneden selger meddelte som siste frist.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST:
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. Det er selgers plikt å framskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og

ferdigstillelse av utomhusareal), og at dette ikke skal være til hinder for selgers oppgjør ved overtagelsestidspunkt.

PRISER:
Se vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og biloppstillingsplasser, uten forutgående varsling.

KJØPSOMKOSTNINGER:
I tillegg til kjøpesum betaler kjøper dokumentavgift med 2,5 % av andel tomteverdi. For seksjonene er andel tomteverdi kr. 6 598,- pr. kvm BRA, noe som gir en dokumentavgift på kr. 165,- pr. kvm. BRA. I tillegg påløper tinglysningsgebyrer p.t. kr. 525,- for skjøte og kr. 727,- pr pantobligasjon (inkl. attest) som skal tinglyses i forbindelse med kjøpet. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang. I tillegg betales gebyr/utgifter til stiftelse og etablering av sameie og tilkoblingsavgifter kr 20 000,- pr. seksjon. Oppstartskapital sameie 3 x stipulerte fellesutgifter pr. leilighet.

Behandlingsgebyr for Husbanken kr 5 000,- (til megler for søknadsprosess og dokumenter).

BETALINGSBETINGELSER:
Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på 10 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto, og at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

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

Hovedoppgjør (resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til megler senest en uke før overtagelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper

ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

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

GARANTIER:
Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter §47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

TOMT:
Eiet tomt i dag ca. 8 000 kvm. Det kan bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter evt. justeringer er ennå ikke fastsatt.

MATRIKKEL / ADRESSE:
Eiendommen har i dag matrikkelnummer Gnr. 100 og Bnr. 81+415 i Lørenskog kommune. Matrikkelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Eiendommen har i dag adresse Bergerveien 3, 1475 Finstadjordet. Adressen vil bli endret og vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

REGULERINGSFORHOLD:
Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsbestemmelser for Skårer Syd vedtatt 25.06.14. Reguleringsplan og -bestemmelser følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området.

SERVITUTTER / RETTIGHETER / HEFTELSE:
Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Det er tinglyst servitutter på eiendommen, og kopi av disse fås av megler. Følgende servitutter er tinglyst pr i dag:

Ingen servitutter av betydning er tinglyst på eiendommen.

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

STANDARD / UTSTYR:
Se vedlagte leveransebeskrivelse som utgjør en del av denne salgsoppgave.

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

GARASJEANLEGG / PARKERING:
Det vil bli oppmerkede biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller. Biloppstillingsplass kan erverves i tillegg til boenheten i henhold til prisliste. Det forberedes for El bil ladepunkt på minst 50 % av P-plassene. Komplett tilkobling av stikkontakt for ladestasjon vil være tilvalg.

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

Kjøper av biloppstillingsplass må betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av



garasjeanlegget, som kommer i tillegg til de alminnelige fellesutgiftene.

Det vil bli avsatt 10 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegg i kjeller. I tillegg vil det være tilgjengelig ca. 16-18 offentlige p-plasser i Per O. Lundsgate.

BODER:

Det medfølger 1 sportsbod til alle boliger. Sportsbodene vil ligge i felles anlegg i kjeller/garasjeanlegg. I de fleste boliger er det også bod inne i boligen, mens innvendig bod kan erstattes med skap i enkelte boliger.

FELLESUTGIFTER / LIKVIDITETSTILSKUDD:

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter slik som fyring, varmt vann, kommunale avgifter, forsikring, forretningsførsel, vedlikehold m.m., men avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr 30,- / 40,- pr. kvm. BRA/mnd. Det foreligger p.t. ikke regnskap eller budsjett for sameiet. Budsjett vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets generalforsamling.

Megler vil i forbindelse med overtagelsen innkalle 3 måneders fellesutgift som likviditetstilskudd til sameiet.

AVTALEMESSIGE FORHOLD:

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjons-

loven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person.

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

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

AVBESTILLING:

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

LOVGRUNNLAG:

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

EIERFORM / ORGANISERING:

Berger Hage vil bli organisert som et eierseksjons-sameie i samsvar med Eierseksjonsloven. Selger forbeholder seg videre retten til å organisere og fordele parkering og sportsboder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon.

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

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

FORRETNINGSFØRSEL:

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt på 3 år med forretningsfører vil bli inngått på vegne av sameiet før konstituerende sameiermøte. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

FORSIKRING:

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

ADGANG TIL LOVLIG Utleie:

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

EIENDOMSMEGLER:

PROA Eiendomsmegling/ Aure & Valskaar AS

Megler har fast provisjon pr enhet solgt i prosjektet, kr 27 500,- eks. mva. I tillegg kommer kr 3 950,-eks. mva. pr. leilighet til for oppgjørstjenesten. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

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

OVERSKJØTING OG OPPGJØR:

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr. 25.000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers samtykke. Selger forbeholder seg retten til på fritt grunnlag å godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

TILVALG OG ENDRINGER:

Det vil bli gitt et tidsbegrenset tilvalgstilbud, som for

eksempel ulike typer parkett, fargevalg på veggflater, fliser, fronter på kjøkken- og badrom-sinnredninger, flere el-punkter etc. Endringer ut over ovennevnte må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til Bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale (tilvalg). Alle tilvalg faktureres sammen med oppgjørsoppsett fra megler.

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

FORBEHOLD:

Byggestart er avhengig av et tilfredsstillende forhåndssalg og tilfredsstillende finansiering. Videre er byggestart avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før byggestart. Det tas også forbehold om at det oppnås en for selger tilfredsstillende avtale med entreprenør. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til Bustadoppføringslova § 10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, inngåelse av en for selger tilfredsstillende entreprisekontrakt og byggelånsavtale, samt fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte overtagelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/overtagelse. En forsinkelse i forhold til

disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Ved frafall av Selgers forbehold, vil siste frist for overtagelse bli meddelt skriftlig med innenfor tre måneds intervall. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig ca. 10 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova §10 annet og tredje ledd. Selger kan kreve at overtagelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn forventet ferdigstillelse ved kontraktsinngåelse.

Selger må senest innen 01.06.2018 avklare ved skriftlig underretning dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom iverksettelse av byggeprosjektet ikke er igangsatt innen 01.06.2018. Evt. beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig til selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (evt. deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen.

Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. skap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

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

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende.

Det kan være avvik mellom de plantegninger og skisser som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall eierseksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og salgsoppgave.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV DENNE SALGSOPPGAVE:

- Leveransebeskrivelse
- Plantegning og etasjeplan
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Kjøpsavtale/Budskjema
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser

6. september 2017



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Nabolagsprofil

Bergerveien 3

TILHØRIGHET

Kommune	Lørenskog
Grunnkrets	Benterud
Kirkesogn	Skårer

STEDER I NÆRHETEN

Løkenhagen	0.8 km
Rud	1.3 km
Hauger, nordre	1.3 km
Solheimkrysset	1.4 km

TRANSPORT

 Oslo Gardermoen	39.9 km
 Oslo S	16.2 km
 Fjellhamar	4.7 km
 Betania	0.1 km

SPORT

 Skårerhallen	1.1 km
 Rolvsrud stadion	1.2 km
 Fresh Fitness Skårer	0.6 km
 Condis Treningssenter Triaden	0.8 km

DEMOGRAFI (Benterud grunnkrets)

- 46% er gift
- 23% er barnefamilier
- 26% har høyskoleutdanning
- 47% har inntekt over 300.000
- 74% eier sin egen bolig
- 14% eier hytte
- 58% har bolig på over 120 kvm
- 56% av boligene er nyere enn 20 år
- 50% bor i enebolig eller rekkehus
- 91% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

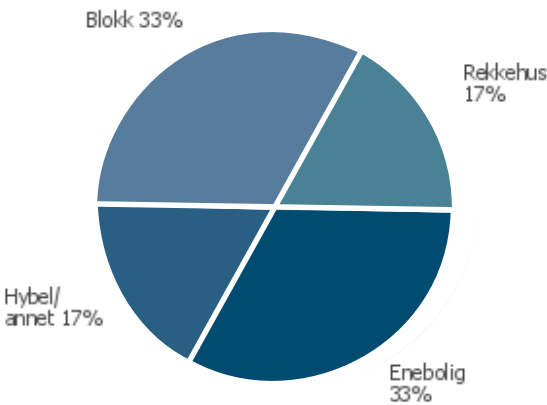
SKOLER, BARNEHAGER

Finstad skole (1-7 kl.)	0.8 km
Benterud skole (1-7 kl.)	0.7 km
Åsen skole (1-7 kl.)	1.2 km
Løkenåsen ungdomsskole (8-10 kl.)	1.3 km
Hammer skole (8-10 kl.)	2.3 km
Kjenn ungdomsskole (8-10 kl.)	2.4 km
Mailand videregående skole	1.9 km
Lørenskog videregående skole	4.1 km
Løken/Rødløken barnehage (3-5 år)	0.5 km
Skårungen barnehage (2-5 år)	0.7 km
Løkenåsen barnehage (1-6 år)	0.7 km

VARER/TJENESTER

 Lørenskog Storsenter	0.8 km
 Metro Senter	1.6 km
 Bunnpris Skårer	0.6 km
 Coop Mega Metro	1.6 km
 Apotek 1 Triaden	0.8 km
 Boots apotek Lørenskog Storsenter	0.8 km
 Triaden Vinmonopol	0.8 km
 Strømmen Vinmonopol	5.6 km
 Bunnpris Skårer	0.6 km
 Coop Extra Triaden	0.8 km
 Triaden Kiosk	0.8 km
 Sydhagen	1.3 km
 Esso Tiger Skårer	1.4 km
 Esso Stasjon Metro Senter	1.4 km

BOLIGMASSE (Benterud grunnkrets)



Bergerveien 3



UTBYGGER

BAKKE AS

Bakke AS/Bakkegruppen AS er et av Norges største boligbyggeselskaper med hovedkontor på Aurskog og avdelingskontor i Oslo. Konsernet har for tiden en tomteportefølje med prosjektverdier for NOK 8 milliarder innenfor forretningsområdene småhus feltutbygging og leilighetsprosjekter. Til prosjektene for store feltutbygginger har konsernet hånd om store deler av verdikjeden. For eksempel utvikles alle boligene de selger selv, bygger elementene på egen fabrikk og sier seg ikke ferdig før plenen er lagt i hagen.

VÅR VISJON ER:

VI BYGGER, DU BOR!

www.bakke-as.no

Berger Hage er et samarbeidsprosjekt mellom Bakke AS og SPG.



SCANDINAVIAN PROPERTY GROUP



BERGERHAGE.NO



Stig Valskaar

PROA Eiendomsmegling
mobil: 45 00 70 95 / mail: sv@proa.no

Petter André Aure

PROA Eiendomsmegling
mobil: 45 00 70 97 / mail: paa@proa.no