

Æ

Inges gate 32

2004 Lillestrøm · Lillestrøm kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Usanthan Lucas

EIENDOMSMEGLER

97 98 44 18

ul@eie.no

EIE Lillestrøm

finne ditt nye hjem

E



Binh Nguyen

EIENDOMSMEGLER

99 48 88 66

binh@eie.no

EIE Lillestrøm

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	46
Kort om oss	111

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

NØKKELINFORMASJON

Velkommen til Inges gate 32 C & D!

En fantastisk tomannsbolig under oppføring i det ettertraktede villaområdet Vigernes i hjertet av Lillestrøm. Med en harmonisk blanding av rolig omgivelse og familievennlige kvaliteter i et samtidig sentralt bomiljø gjør at Vigernes uten tvil er en av Lillestrøms mest ettertraktede steder å bosette seg.

Tomannsboligen tilbyr kvalitet i enhver detalj, med en moderne og estetisk tiltalende arkitektur som forener glatte flater og store vindusflater i kombinasjon med tradisjonelle trekk som det karakteristiske saltaket og fasaden i tidløst treverk. Boligene er speilet og planløsningen er nøye gjennomtenkt og optimalisert for plass, inkludert en integrert dobbelgarasje med plass til sportsbod. Innvendig leveranse er en hyllest til moderne estetikk og kvalitet. Det leveres på gulv i oppholdsrom av typen Dalby fra Bjelin, som er et slitesterkt hardwood gulv. flisene leveres fra faglig og er av Antica serien, hvor man da kan velge mellom 4 forskjellige farger.

Begge boligene leveres med to inngangspartier, hvorav hovedinngangen har et funksjonelt takoverbygg. Vaskerommet er strategisk plassert i boligens første etasje og gir muligheten til å skylle av både barn og eventuelle kjæledyr før de går inn i boligen. Store oppholdsrom, egen loftstue, tre baderom, separat vaskerom og fire soverom er smart plassert utover de tre etasjene for optimal funksjonalitet. Hovedsoverommet leveres med det lille ekstra, nemlig en egen luksuriøs masteravdeling. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen i andre etasje er ikke bare visuelt tiltalende, men også svært praktisk. For barnefamilier vil dette være en god løsning, da kjøkkenet kan brukes til flere funksjoner samtidig, for eksempel å hjelpe barna med lekser mens middagen tilberedes. Boligene leveres med to romslige balkonger, perfekt tilknyttet oppholdsrommene i andre og tredje etasje. Med til sammen ca. 27 kvadratmeter til disposisjon, fungerer balkongene som en naturlig forlengelse av de tilstøtende rommene under sommerhalvåret.

I boligens første etasje er det lagt til rette for mulighet til praktikantdel via egen inngang. Dette vil kunne bidra til en økt økonomisk trygghet.

Tomannsboligen har en fin plassering på tomten med mulighet for solrike uteplasser. Her er det rikelig med boltreplass for både store og små, med mulighet for alt fra intime grillfester til store sammenkomster.

For fullstendig informasjon og dokumentasjon vises det til kjøpekontrakt med vedlegg for prosjektet, hvilket er det avtalemessige grunnlaget for kjøp av bolig.

FORDELER VED Å KJØPR NYBYGG

- Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års garanti (Bygges etter TEK17)
- Utbygger stiller med garantier i inntil fem år
- Lavere dokumentavgift. Du betaler kun 2,5% dokumentavgift av tomteverdien, ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av brukt bolig

- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger
- Tidsriktige materialer og høy bo komfort
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først
- Svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid

HOVEDOPPDRAGSNUMMER

77-24-9032

EIENDOM

Inges gate 32, 2004 Lillestrøm

MATRIKSEL

Gnr. 82 Bnr. 105 i Lillestrøm kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Selveier

FERDIGSTILLELSE

Ferdigstillelse

ANSVARLIG MEGLER

Salgsleder | Eiendomsmegler Usanthan Lucas

SELGER/UTBYGGER

Romerike Invest

HJEMMELSHAVER

Romerike Invest

AREALER

Bolig 1 og 2 er speilet, arealene er tilnærmet identiske.

Følgende rom er inkludert i BRA-I:

- 1.etg. Vindfang inkl. trapperom/gang, vaskerom, bad og soverom
- 2.etg: Stue/kjøkken, soverom og masteravdeling med soverom, bad og walk-in garderobe.
- 3.etg: Loftstue inkl. trapperom, bad og soverom.

BRA-E:

- 1.etg: Bod, sportsbod og garasje
- 3.etg: Bod.

BRA per etasje:

Garasje & sportsbod: 38 kvm

1.etg: 28 kvm

2.etg: 65,7 kvm

3.etg: 28,4 kvm

TBA per etasje:

2.etg: 10,7 kvm

3.etg: 17,1 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra utbyggers byggetegninger. Det tas derfor forbehold om eventuelle avvik i oppgitt areal.

Deler av loftetasje er ikke medregnet som BRA grunnet lav takhøyde.

Det gjøres oppmerksom på at boenhetens totale BRA er større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette skyldes at boenhetens totale BRA også inneholder/medtar arealer for innvendige vegger. Se prislister for detaljert oversikt over de enkelte boligene.

PRISER FRA - TIL

Priser fra 11 190 000 - til 11 490 000

TOMT

Eiet tomt med tomteareal på ca. 686 kvm.

Opplyst areal er kun en ca. angivelse da tomten ikke er oppmålt, endelig størrelse kan avvike fra det som er opplyst. Kjøper må som følge av dette akseptere avvik på tomtestørrelsen. Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling og når endelig oppmåling er utført av kommunen.

Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjonsbegjæring og/eller eierseksjonssameiet sine vedtekter.

Boligen har en arealmessig effektiv plassering på eiendommen. Tomten leveres ferdig opparbeidet med plenareal. Gårdsplassen leveres oppsinglet med tilstrekkelig fremkommelighet med snu- og vendeareal for kjøretøy.

FORMUESVERDI

Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell om boligen er primær eller sekundær. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

EIENDOMSSKATT

Fritak fra eiendomsskatt gjelder året etter brukstillatelsen foreligger.

Lillestrøm kommune har eiendomsskatt på 2 promille. Skattetaksten beregnes fra eiendomsskattetaksten minus 20% forsiktighetsmargin, minus bunnfradraget på kr. 1 800 000,-. Nye boliger skal ikke betale eiendomsskatt de første tre årene. Selger tar forbehold om endringer i slik eiendomsskatt.

Se Lillestrøm kommunes hjemmeside for ytterligere informasjon om eiendomsskatt.

<https://dialog.lillestrom.kommune.no/Search/PropertyTax>

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

ENERGIMERKE

Selger forplikter å utarbeide energijattest før overlevering av boligene.

BESKRIVELSE

Tomannsboligen ligger i et attraktivt villaområde på Vigernes i Lillestrøm. Området består hovedsakelig av ene- og tomannsboliger og tilbyr vakre tur- og rekreasjonsmuligheter, et mangfoldig utvalg av fasiliteter og tjenester, nærhet til barnehager og skoler, samt gangavstand til offentlig transport. Volla kombinerer fredelige, familievennlige omgivelser med en sentral beliggenhet, og er derfor et av de mest ettertraktede stedene å bosette seg i Lillestrøm.

INNHold

Innholdet i boligene følger av leveransebeskrivelsen samt vedlagt romskjema rev. 21.03.2023.

PARKERING

Begge boligene får integrert dobbelgarasje i første etasje. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

BOD

Begge boligene leveres med sportsbod i garasje samt en innvendig bod i 3. etg.

SKOLE/BARNEHAGE

Boligen ligger like ved Vigernes barneskole, og det er kort vei til Kjellervolla ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lillestrøm og Skedsmo Videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

SERVICETILBUD

Område har et rikt utvalg av ulike dagligvarebutikker, inkludert Kiwi, Rema 1000, Meny, søndagsåpen Bunnpris og det velkjente Coop Obs som dekker alle behov fra ferske matvarer til sportsutstyr, tekstiler, kjøkkenutstyr, leker, småelektriske apparater og byggematerialer.

For shoppingentusiaster er Lillestrøm et senter for handel og rekreasjon. Utforsk Lillestrøm Torv kjøpesenter og de sjarmerende handlegatene i sentrum som byr på et rikt utvalg av butikker, apotek, Vinmonopolet, kafeer, barer, restauranter, kino, kulturhus og mye mer. For de som ønsker enda flere shoppingalternativer, er det bare en kort kjøretur til det imponerende Strømmen Storsenter, som huser over 200 butikker og virksomheter.

FRITIDSTILBUD

Lillestrøm har blitt hedret som Norges fremste sykkelby i to påfølgende år av Syklistenes Landsforening. Enten man søker

etter en miljøvennlig og praktisk måte å pendle til jobb på eller ønsker å utforske de vakre gang- og sykkelstiene langs Nitelva, inkludert den berømte "Nebben runden," er Lillestrøm stedet å være.

Beliggenheten ved bykjernen gir fantastiske rekreasjonsmuligheter. Her finner man lokale lekeplasser, utegym og tennisbaner, klare for å bli benyttet. Nebbursvollen friluftsbad, områdets mest populære badeanlegg, frister med sine svømmebassenger, vannsklier, sandvolleyballbane, grillområder og en sjarmerende kiosk hvor man kan nyte forfriskninger.

LEVERANSEBESKRIVELSE

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer.

Hvis ikke annet er avtalt i kjøpetilbud eller kontrakt, leveres leiligheten i tråd med denne leveransebeskrivelse samt vedlagt romskjema revidert 23.03.2023.

Tomannsboligen prosjekteres og utføres iht. TEK17.

Etasjeskille / gulv

Gulv i våtrom: Bjelkelag, 150 mm mineralullisolasjon, fuktbestandige gulvplater. Membran, underlagsplate og påstøp med overflate tilpasset forskriftsmessig fall til sluk leveres av Entreprenør

Etasjeskille/ gulv mellom hovedetasje/ underetasje og kjeller: Grunnmurslist, svill, gulvbjelke, 150 mm mineralullisolasjon, 22 mm fuktbestandige gulvplater.

Etasjeskille/ gulv mot loftetasje: Fuktbestandige gulvplater, gulvbjelker, 150 mm mineralullisolasjon.

Yttervegger i tre

Yttervegger i boligrom: 13 mm gipsplater, diffusjonstett plast, 200 mm. bindingsverk, 200 mm mineralullisolasjon, vindtette plater/ vindspærre, utlekting og utvendig bordkledning. Isolasjonskvalitet og krav om utvendig asfaltplate i henhold til energiberegning.

Yttervegg i våtrom: I yttervegg i våtrom benyttes rupanel som underlag for 12 mm. membranplate.

Utvendige vegger i uisolert bod eller kaldt loft: Bindingsverk, vindtett plate, utlekting og utvendig bordkledning. Garasjevegg: Vegg mot boligrom i garasje under 50 m² leveres med 13 mm gipsplate på garasjeside, øvrige vegger leveres isolert og gipset.

Yttertak

Over boligrom: Takverk, mineralullisolasjon i henhold til energiberegning, undertak, krysslekting av selvberende lekter, og sort takstein av typen Benders Palema.

Takutstikk og inntrukne partier: Leveres med underkledning. Der det kreves ekstra brannsikring leveres utvendig gips og underkledning.

Balkong

Balkongrekkeverk: Leveres glass og stål iht. tegning og tett kledningsrekkeverk der det er inntegnet.

Terrasse på ca. 10 kvm i 2 etg. etasje og ca 17.5 m² i 3 etg. Terrassen leveres med 28x120mm impregnerert terrassebord.

Himling

I boligrom, kjellerrom, skrå og flat loftshimling og innvendige boder: 13 mm gipsplater lagt på elektrikerlekt.

Garasjehimling: Garasjehimling mot boligrom i garasje under 50 m² leveres med 13 mm gipsplater.

Himling utvendig bod: Ingen leveranse

Dragere

Innvendige limtredragere: Leveres i laminert gran i malingskvalitet.

Utvendige dragere: Leveres laminert eller sammenspikret.

Ståldragere: Ståldragere med opplegg på mur i begge ender, leveres av leverandør og kles inn i boligrom. Øvrige ståldragere leveres av leverandør.

Innvendige vegger

Ikke bærende skillevegger: Bindingsverk, 70 mm mineralullisolasjon, gipsplater på begge sider.

Bærevegger: Bindingsverk, 100 mm mineralullisolasjon, gipsplater på begge sider.

Lydvegg: Dobbelt bindingsverk, 2 x 70 mm mineralullisolasjon, to lag gipsplater på begge sider.

Våtrom: I våtrom benyttes rupanel som underlag for 12 mm. membranplate.

Vinduer

Vinduer leveres som er tilsluttet dør- og vinduskontrollen. Utvendig kondens kan forekomme på moderne vinduer med gode isolasjonsegenskaper. Dette er et tegn på at moderne vinduer isolerer godt. Kondensen vil normalt forsvinne i løpet av få timer. Som standard leveres ikke innvendig eller utvendig solavskjerming, da nedkjøling av boligen tidlig vår og sen høst forutsettes å skje ved gjennomlufting. Sikkerhetsglass leveres i henhold til forskriftskrav.

Standard lukkevindu / fastkarmvindu: Karm og ramme leveres ferdig malt. Krav til U-verdi i henhold til energiberegning.

Funksjon i h.t leverandørs spesifikasjon.

Vinduer i garasje og utv.bod Leveres ferdig malt med 2-lags glass. Vinduer leveres fra Ulldal eller tilsvarende.

Overflatefarger er spesifisert i romskjema.

Ytterdører - Garasjeport

Utvendige dører til boligrom leveres av typen Harmonie Strand i sort utførelse som er tilsluttet dør- og vinduskontrollen. Krav til U-verdi i henhold til energiberegning. Sikkerhetsglass leveres i henhold til forskriftskrav.

Ytterdør leveres som hovedregel med utforing.

Hoveddør: Av typen Ytterdør Harmonie Strand 11x21 i Sort utførelse 8500N. Ytterdør Harmonie Strand 11x21 i Sort utførelse 8500N

Balkongdør - en eller tofløyet: Levers fra Ulldal eller tilsvarende. Isolert dørblad med beslag, HC-terskel, innvendig espagnolett vrider med 3-punkts lukking og beslag for trinnløs luftestilling.

Karm leveres ferdig behandlet.
Bi-inngangsdør/ utvendig kjellerdør, utvendig sportsbod/
garasje: Ytterdør Harmonie Engø 10x21 i Sort utførelse NCS 8500.
Karm leveres ferdig behandlet.
Garasjeport: sort garasjeport fra Harmonie av typen Helpanel.
Overflatefarger er utover dette spesifisert i romskjema.

Innvendige dører

Innvendige dører: Leveres av typen Harmonie SLETT i hvit farge med nødvendige beslag og vrider. Karm leveres ferdig malt håndtak leveres i sort utførelse
Overflatefarger er spesifisert i romskjema.

Listverk / foringer

Gerikter, tak og gulvlist: det leveres listefri overgang mellom tak og vegg, strimlet, sparklet og malt.
Foringer: Til dør og vindu i isolerte trevegger leveres listefritt innvendige dører leveres med listverk

Trapp - loftsluke - inspeksjonsluke

Trapp: Trapp leveres med hvitmalte vanger og fingerskjøtet eiketripp. . Håndlist mot vegg/ yttervange. Rekkverk og returgelender leveres med runde stålpiler.

Inspeksjonsluker:

Det leveres 200 x 200 mm luker for branninspeksjon bak knevegger, og ca. 400 x 400 mm fastmontert plate mot kaldt loft.

Loftsluke: Leveres ikke.

Kjøkken, bad & garderobe

Leveres med en pakke på kr 200 000,- inkl. mva. fra Epoq eller tilsvarende.

Ventilasjon

Klimapakke: for boligen bestående av balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner. Det legges opp ventilasjonskanal for kjøkkenventilator iht. kjøkkentegninger.

Brannutstyr

Brannslukningsutstyr/ varsler: Det leveres ett 6 kg's pulverapparat til hver boenhet. (Seriekoblet røykvarsler med strømtilførsel og batteribackup i henhold til byggeforskriftenes krav leveres av elektriker.

Blikkenslager

Takrenner: Med nedløpsrør leveres i metall. Leveres i sort utførelse.

Beslag / Takhatt: Spillblikk, overgangsbeslag og underbeslag til takhatter. Nødvendige dør - og vindusbeslag i trevegger.

Rør og sanitær

Sanitærinstallasjonen leveres og monteres komplett, fagmessig og etter gjeldende forskrifter. Arbeidet regnes fra innvendig stoppekran og innstøpte vann og avløpsforgreninger i gulv på grunn. Avløpsledninger samt varmt- og kaldtvanns fordelingsledninger fra hovedstoppekran og frem til det enkelte utstyr/ oppstikk, skal monteres i betongplaten og utgjør dermed

en del av bunnledningsarbeidet som skal leveres av kjøper. Det tas forbehold om lokale særkrav.

Sanitærutstyr: blir levert i h.t tegning og romskjema

Varmtvannsbereder: Leveres barnesikret mot skolding med blandeventil. 300 l.

Vannmåler: I henhold til kommunale særkrav.

Elektriske installasjoner

Installasjonen utføres fagmessig av autorisert installatør i henhold til gjeldende forskrifter og krav til elektriske installasjoner. Installasjonen utføres som skjult anlegg i boligrom. I skrå og flat loftshimling, på murvegger, på lydvegger, på lydhimling og i boder leveres åpen installasjon. sikringssskap. Det leveres 3-faset overbelastningsvern og jordfeilautomater på alle kurser. Ved sluttkontroll leverer installatør samsvarserklæring, sikkerhetsvurdering og nødvendig utstyrsdokumentasjon.

Fordelingskurser

Kurssikringene leveres som allpolige automatsikringer med jordfeilautomater. Det leveres overspenningsvern i fordeler.

Elektriske punkt - leveranse

Det leveres komplett ringeanlegg, som består av ringeklokke med innebygget eller separat trafo og ringeknapp. Det leveres komfyrvakt til komfyr. Det leveres seriekoblet røykvarsler med strømtilførsel og batteribackup.

Som elektriske punkt regnes:

Lyspunkter

Lysbryter

Stikkontakter

Framlegg for ringeanlegg

Framlegg for tilkobling av varmeovner

Punkt for komfyr

Framlegg for elektriske apparater og utstyr

Punkt for fast tilkobling av varmtvannsbereder

Framlegg for ventilasjonsanlegg

Framlegg for kjøkkenventilator

Punkt for uttak på balkong

Punkt for utvendig belysning

Røranlegg for radio, TV og telefon.

Tekniske anlegg

Fremføring av tekniske anlegg i boligen kan medføre at enkelte kanaler, rør etc. må legges åpent. I boligrom blir disse synlig innkasset. I enkelte rom, så som vaskerom, gang, bad, soverom og lignende, kan himling senkes til lavere høyde enn 2,6 m. Ventilasjonsenhet samt fordelingsenhet for interne vannrør er i hovedsak plassert på vegg i vaskerom. Anleggene kan også være plassert i andre rom avhengig av planløsning. Dersom sanitærutstyr plasseres mot yttervegg, vil rør for vanntilførsel leveres synlige.

Oppvarming

Oppvarming vil være basert på elektriske panelovner, gulvvarme i enkelte rom og varmpumpe. Pipeløp.

Energimerke

Ved overtakelse blir det utstedt en energiattest som angir

energimerket for huset. Denne karakteren bestemmes både av bygningstekniske tiltak og oppvarmingssystemet som velges i boligen

Tilvalg

Kjøper kan kreve endrings- og tilleggsarbeider i tråd med bustadoppføringsloven § 9. Slike endrings-/tilleggsarbeider gir selger rett til å justere vederlag jf. bustadoppføringsloven § 42. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette kan sette begrensninger for hvilke endrings- og tilleggsarbeider som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

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

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringer innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, 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.

Selger kan kreve et påslag for tilvalg hos underleverandører.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Når det gjelder offentlig transport, er Lillestrøm godt betjent med buss- og togforbindelser. Gangavstand til Lillestrøm stasjon boligen som gir tilgang til ruter med destinasjoner som Oslo bussterminal, Sinsen, Nittedal, Lillestrøm Bussterminal og Olavsgaard. Lillestrøm stasjon, som er et knutepunkt for buss- og togtrafikk på Nedre Romerike, er kun 1,1 km unna. Herfra kommer man seg enkelt til Oslo sentrum og Oslo Lufthavn på rekordtid med ulike linjer, inkludert hurtigtog/flytog, med en reisetid på kun 11-13 minutter. Videre er tilkoblingen til Gardermoen, en stor fordel for de som reiser internasjonalt. Med en reisetid på ca. 28 minutter, gir dette området et flott utgangspunkt for hyppige og bekymringsfrie reiser til og fra flyplassen.

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

VEI / VANN / KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er privat vei til offentlig vei.

AREALANGIVELSER

Det er angitt i ca. bruksareal BRA (salgbart areal BRA-S) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og innvendige vegger, men ikke medregnet yttervegger og vegger mot andre bruksenheter. Arealet for P-rom er inklusive innervegger men fratrukket areal for sjakter og boder. Selger tar forbehold om at mindre avvik kan forekomme.

Terrenglinjer mot kjeller/grunnmur som er vist på fasadetegninger, er kun orienterende og kan avvike noe fra endelig planeringsnivå.

DETALJEPROSJEKTERING

Prosjektet er på salgstidspunktet ikke ferdig detaljprosjektert, og opplysninger om prosjektet og boligene er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstillte aktuelle forskriftskrav. Slike endringer gir ikke rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Det må påregnes mindre justeringer av planer, innvending og utvending fargevalg, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innpassing for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod, justering i garasje og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhus-arealer og fellesarealer. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over det som er nevnt ovenfor, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i bygningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endringer av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme. Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav etter Norsk Standard NS3420 3. utgave etter NBI-byggdetaljblad "520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse". Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

Enkelte illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen. Som eksempel nevnes møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer som for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer,

materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc. Tegninger, tegningsmateriale og 3D-tegninger er kun av illustrativ art, og dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger mm., er det leveransebeskrivelsen og kontrakts tegninger for den aktuelle boligen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende. Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen. Kjøper bes gjøre seg kjent med innholdet i leveransebeskrivelsen.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er endelig/ferdig detaljprosjektert. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer og fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, blant annet materialvalg, plassering av teknisk utstyr. Leveranse av utomhusplan vil bl.a. måtte tilpasses krav og pålegg fra kommunen. Kjøper må påregne at utomhus arealer ikke er ferdigstilt samtidig med boligen.

SELGERS FORBEHOLD

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, 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.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.

Selger tar forbehold om at det kan forekomme innsekter/smådyr som f.eks. maur og skjegg-/sølvkre i bygget/bygningene. Forekomst av slike innsekter/smådyr gir ikke rett på kompensasjon.

Salgsdokumentasjonen er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All dokumentasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt

STIPULERT OVERTAKELSE

Forventet overtagelse er Q1 2025.

Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, da det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtagelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, og altså før det foreligger ferdigattest fra Lillestrøm kommune. Selger har krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, selv om overtagelse skjer mot midlertidig brukstillatelse.

Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse vil eiendomsmegler bistå partene med å etablere sikkerhet for kjøpernes krav på ferdigstilling og ferdigattest, f.eks. ved tilbakehold eller ved at selger avgir garanti.

Kjøper kan ikke å nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført: Oppgjøret vil i tråd med eiendomsmeglingsloven § 6-9 bli stående på eiendomsmeglernes klientkonto inntil kjøper har fått rettsvern eller det er stilt garanti i hht. Bustadoppføringslova § 47.

Før overtagelse vil det bli gjennomført en førbefaring der boligen blir gjennomgått/ befart samtidig som boligens drift instruks/ FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Før utlevering av nøkler kan finne sted, skal det dokumenteres at alle innbetalinger inkludert eventuelle tilleggsleveranser er innbetalt som avtalt.

Boligen overleveres ryddet og støvsugd, men ikke utvasket ("byggrensjort").

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang og kontroll av fellesarealer vil bli gjennomført med styre i sameiet etter overtagelse av boligen.

Overtagelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Hvis deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtagelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokoll. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil kunne forekomme.

Dersom det avdekkes mangler ved boligen eller fellesarealene på overtakelsestidspunktet, kan kjøper velge å holde tilbake deler av kjøpesummen som sikkerhet for krav mot selger som følge av manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Tilbakehold skal protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

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

REGULERINGSFORHOLD / OFFENTLIG GODKJENNING

Reguleringsplanen for området er midlertidig opphevet, men området er avsatt til boligformål iht. kommuneplanen.

Temakart

Kommunens temakart for marin leire viser muligheten for marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Eiendommen ligger i et område under marin grense.

Reguleringsplan med bestemmelser kan besiktiges hos megler.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SAMEIET

Eiendommen vil bli organisert som et eierseksjonssameie, som reguleres av Eierseksjonsloven, samt vedtekter. Som hovedregel vil den enkeltes sameieeierbrøk fordeles etter bruksareal (BRA) for den enkelte leilighet. Det gjøres oppmerksom på at ingen, verken direkte eller indirekte, kan erverve mer enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Kjøper vil ha rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet.

Utkast til vedtekter følger av "Vedtekter for sameiet Inges gate 32 & 34" Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Utkastet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens først være klar en tid etter overtakelse. Kontakt megler for nærmere opplysninger dersom boligen eventuelt skal selges før seksjonering er gjennomført. Selger står fritt til å endre seksjonsnummer i prosjekteringsprosessen

SEKSJONERING

Eiendommen vil bli seksjonert før innflytning og eiendommene vil få endelig matrikkel med hver sin seksjonsnummer.

FORRETNINGSFØRER

Det vil ikke bli etablert avtale med forretningsfører for dette sameie. Videre er det ikke utarbeidet eget budsjett på vegne av sameiet

Det tas forbehold om oppgitte arealer, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse / ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

OPPVARMING

Varmepumpe.

Elektrisk.

Pipeløp.

FORSIKRING

Selger har forsikret eiendommen i byggeperioden.

Etter overtakelsen er kjøper selv ansvarlig for å tegne bygningsforsikring og evt. innboforsikring.

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne egen innboforsikring.

TINGLYSNING

Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 11 190 000,- (Fastpris)

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale forskudd stort kr. 10% av det avtale vederlaget ved kontraktinngåelse. Forskudd må være fri egenkapital, så det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at eiendomsmegler ikke kan disponere over beløpet til fordel for eller på vegne av selger.

Før slik innbetaling foretas skal selger stille entreprenørgaranti i

hht. Bustadoppføringsloven § 12. Eiendomsmegler besitter alle kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke foreta utbetaling til selger/på selgers vegne før overskjøting av boligen, med mindre selger stiller garanti i hht. Bustadoppføringsloven § 47.

Resterende del av kjøpesum, samt omkostninger skal betales 5 dager innen overtakelsesdato. Ved eventuelt forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100

Skjøte vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt eiendomsmeglers konto, og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er utstedt av kommunen. Som hovedregel skal signert overtakelsesprotokoll foreligge før skjøtet vil bli tinglyst.

Der kjøper er å anses som næringsdrivende er utbygger ikke forpliktet til å stille entreprenør- og/eller forskuddsgaranti i henhold til bustadoppføringsloven. Utbygger forbeholder seg likevel rett til å kreve forskuddsbetaling.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markeds pakke samt utlegg.

GARANTIER

Utbygger plikter å stille garanti etter §12 i bustadoppføringslova straks etter at avtale er inngått. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse, og garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse.

Garanti etter buofl. § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang.

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

AVTALBETINGELSER

Boligene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr.43. I tillegg gjelder lov om eierseksjon (eierseksjonsloven) av 12. april 2020 nr. 65.

Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses for å gjøre avtalen som ledd i næringsvirksomhet/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som utgangspunkt reguleres av Lov om avhending av fast eiendom

av 3. Juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringsloven, men kan i så fall velge å fravike blant annet bestemmelser om garantistillelse mm.. Dersom en nyoppført bolig selges til forbruker innen 6 mnd. etter ferdigstillelse, skal selger stille garanti i tråd med reglene i avhendingsloven § 2-11.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller godta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldene lovgivning til enhver tid til anvendelse. Kjøper er innforstått med at selger kan kreve fremlagt forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46, 2. ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Bindende avtale er inngått når kjøpers tilbud er bekreftet akseptert av selger og/eller eiendomsmegler. Dersom kjøper ikke overholder sine forpliktelser, og det foreligger et vesentlig mislighold vil selger kunne heve avtalen og gjennomføre deknings salg. Kjøper er ansvarlig for økonomisk tap, herunder kostnader til deknings salg, som misligholdet påfører selger. Interessenter og kjøper godtar at selger og meglere bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSIJON

Videresalg av kontraktsposisjonen (transport av kontrakt) eller overdragelse av boligen før ferdigstillelse /overtakelse forutsetter samtykke fra selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke.

Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr til selger/utbygger på kr 45.000,- inkl. mva. I tillegg kommer administrasjons kostnad på kr. 20.000,-. Kjøper må selv bekoste eiendomsmegler for selve salget.

Selger/eiendomsmegler har opphavsrettighetene til alt markeds materiell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markeds materiell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/ selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/ investor med hensikt om ikke å overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt, vil videresalg av boligen mens den er under oppføring reguleres av Bustadoppføringslova. Videreselger vil ha et selvstendig oppfyllesansvar etter Bustadoppføringslova, noe som også medfører full garantistillelse.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Før boligen kan overtas av kjøper skal det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest besørgeres av selger. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før boligen er klar til overtagelse og det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Det er ikke tillatt å ta en bolig i bruk uten at det minimum foreligger midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

OPPDRAKSNUMMER

77-24-9032

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Ξ

Premium rådgivning

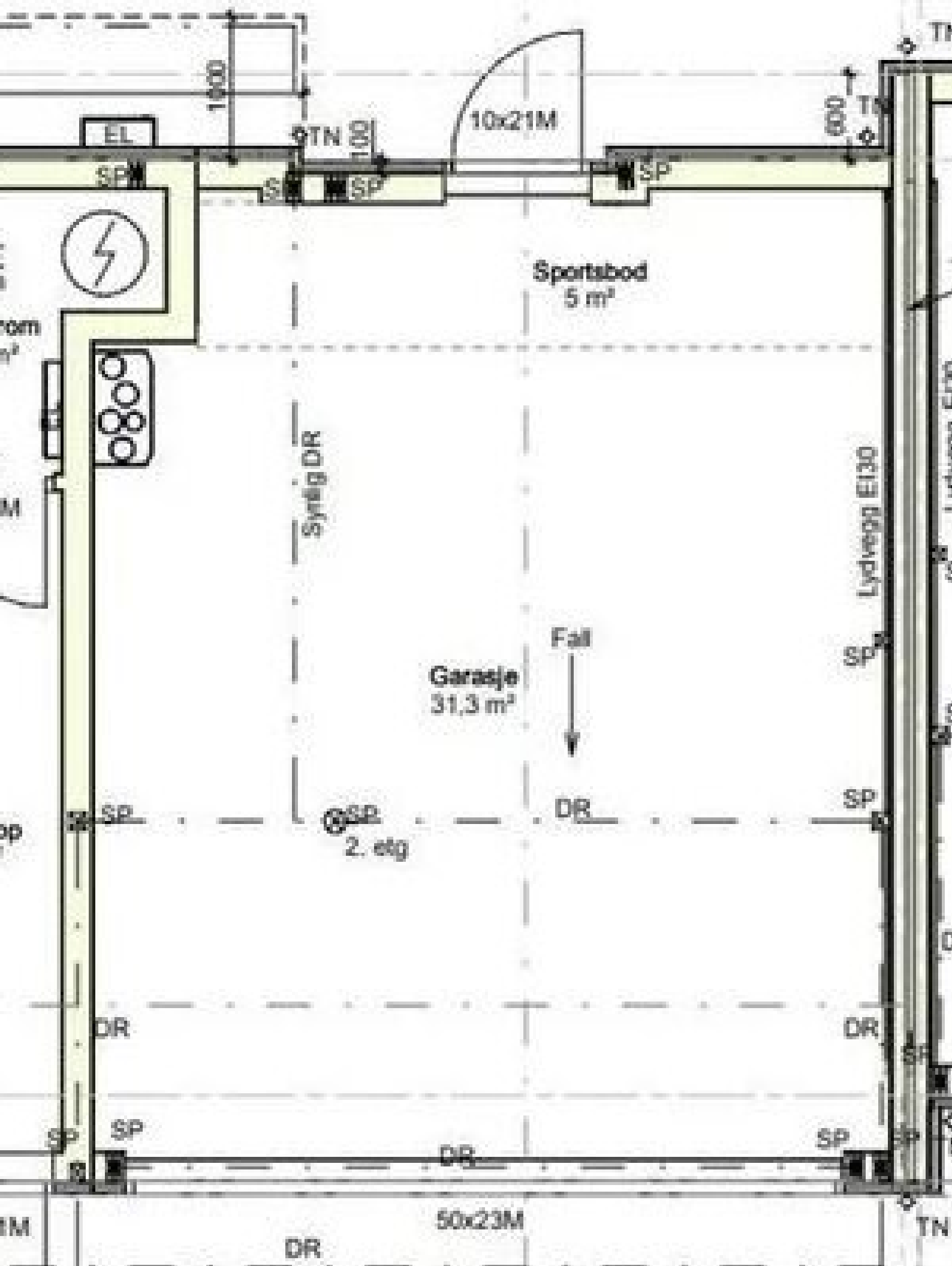
EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

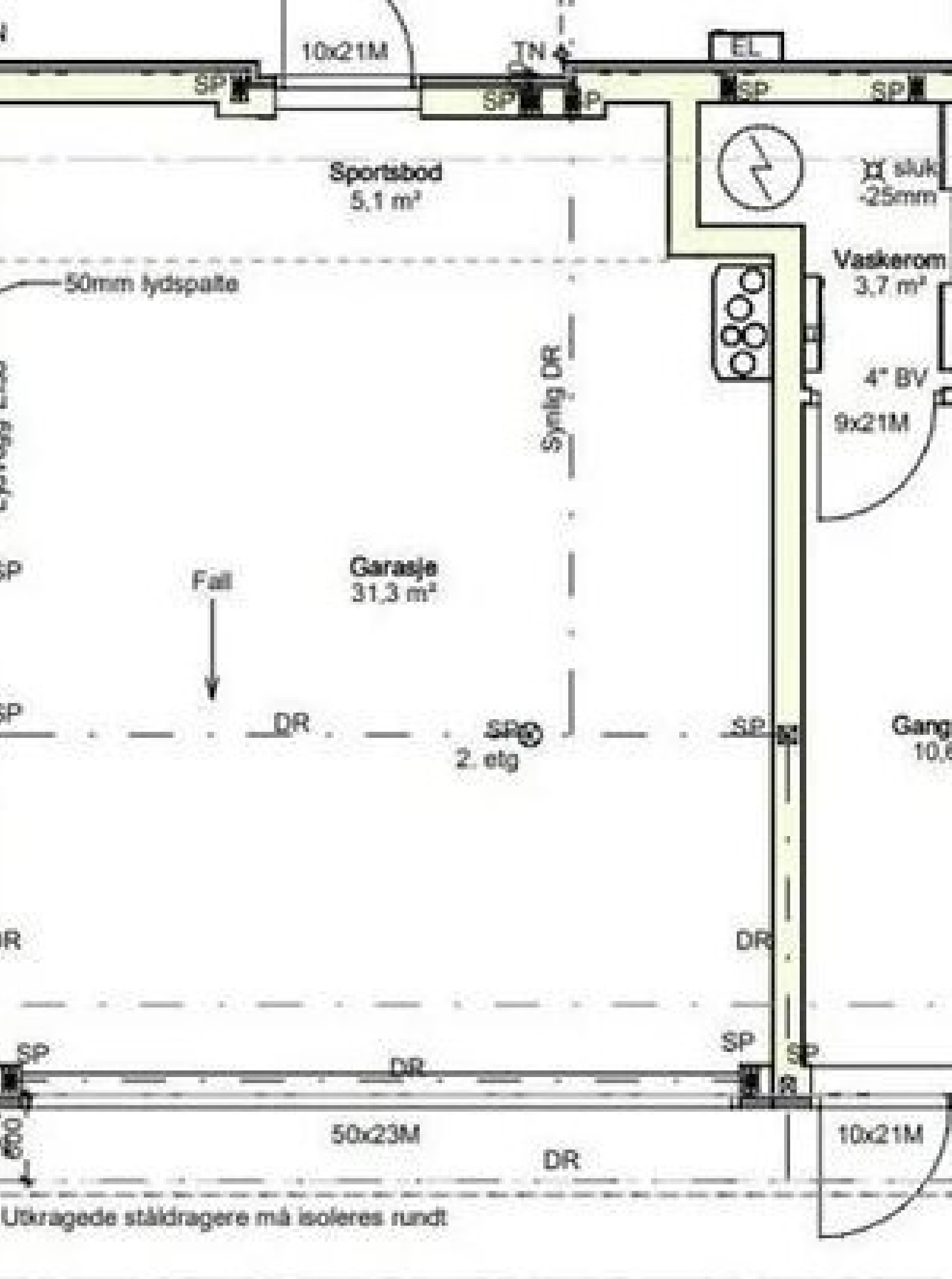


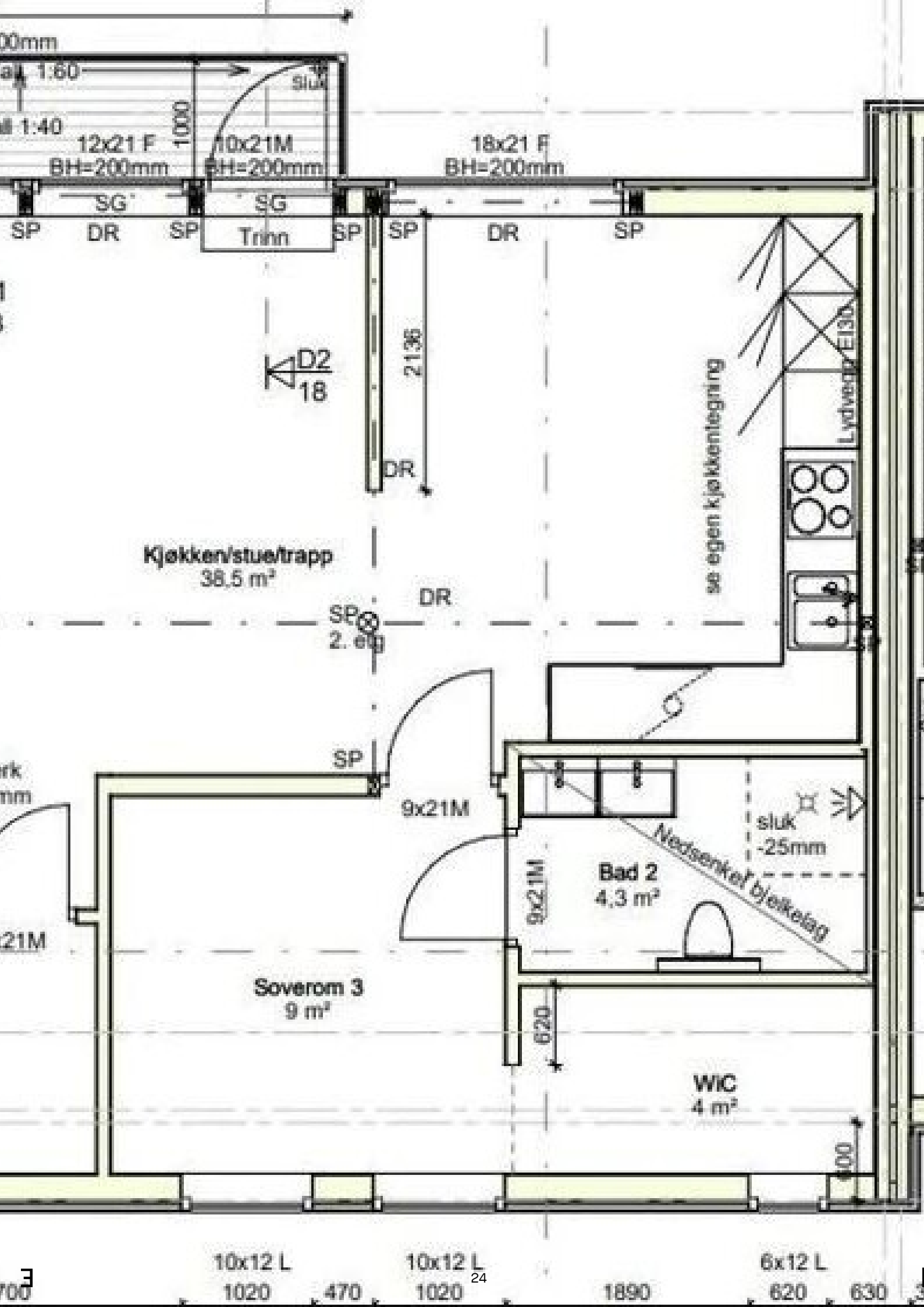


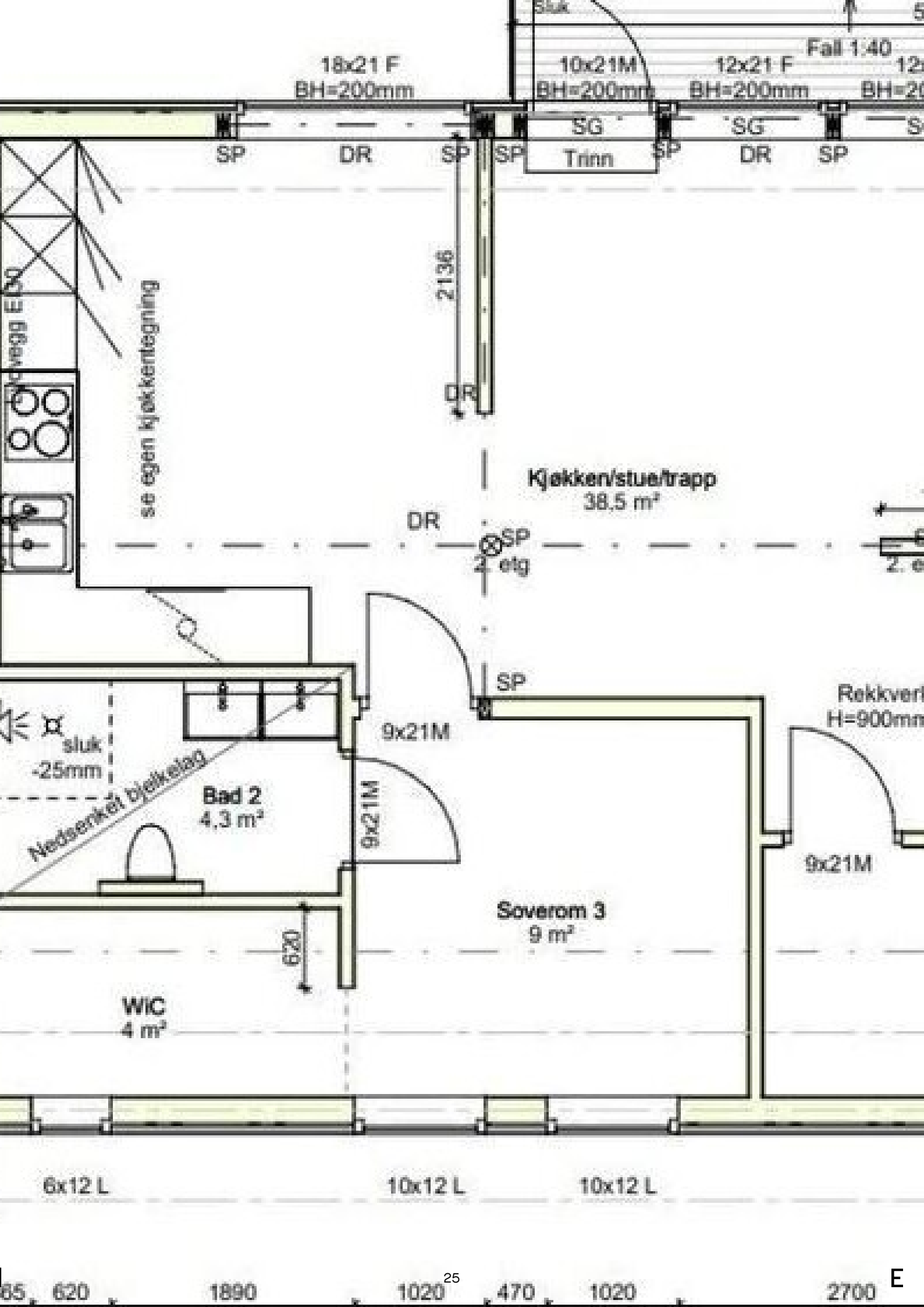


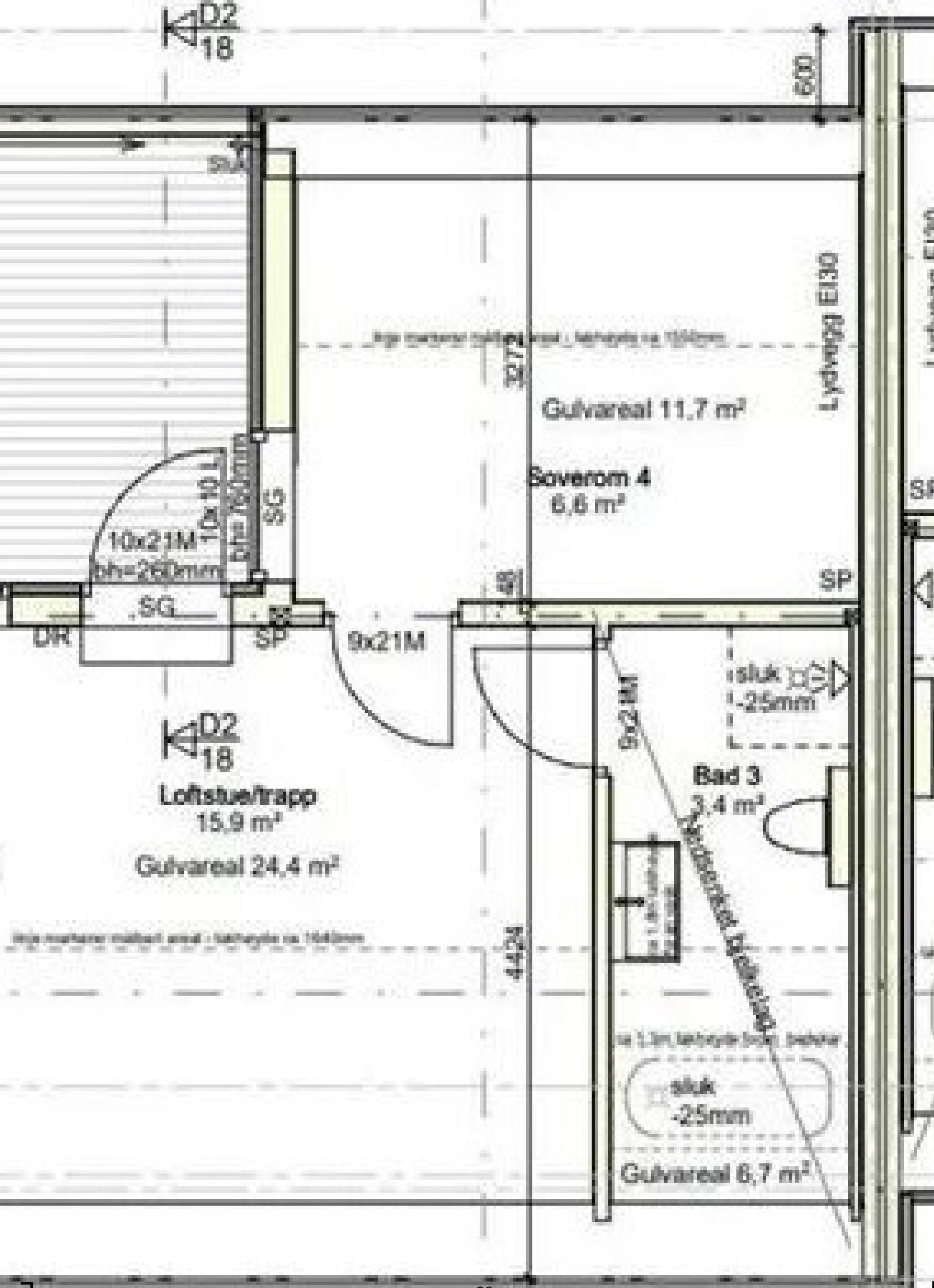


Utkragede ståldragere må isoleres rundt

















































INFORMASJON & DOKUMENTER





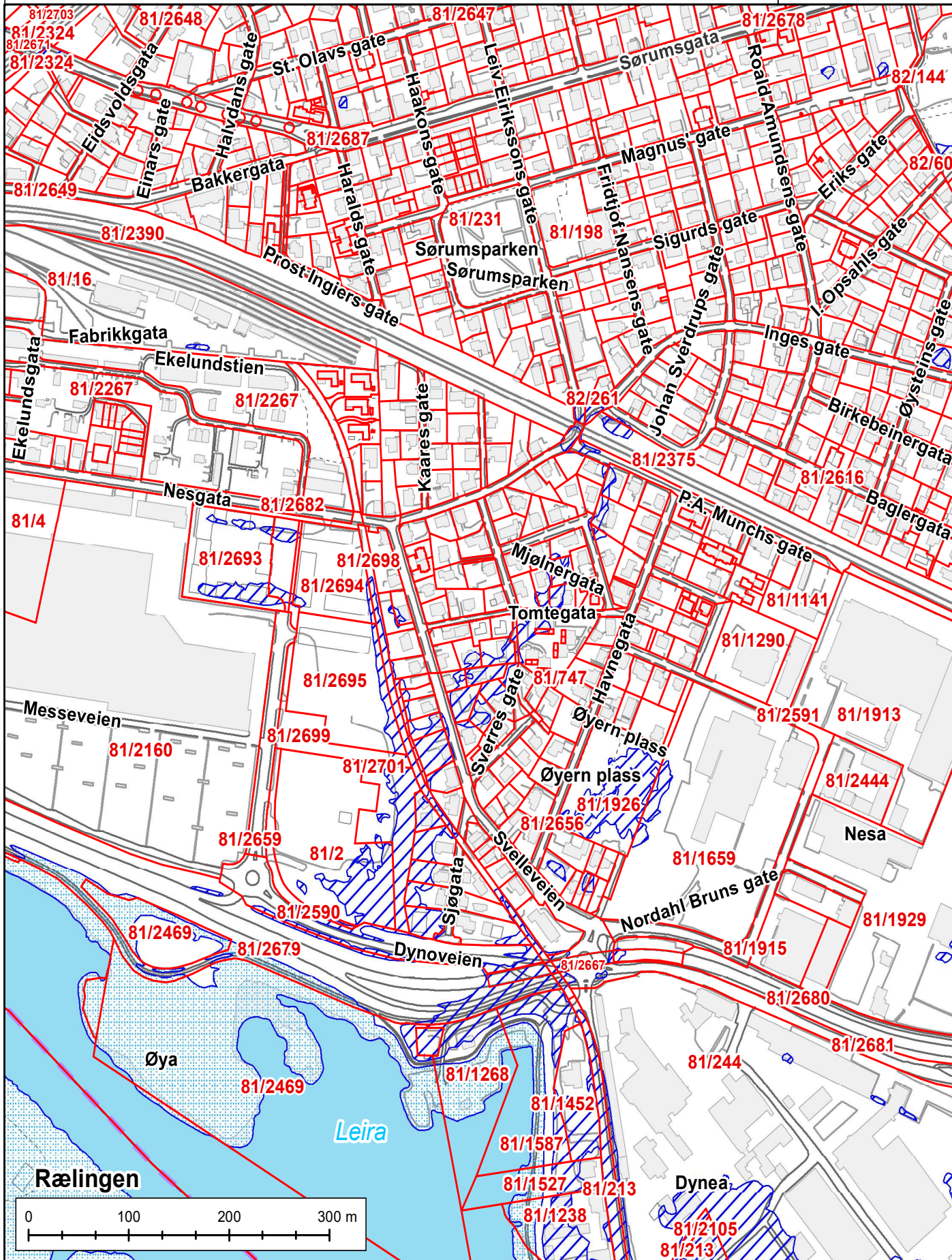
Flomutsatte områder: Viser områder som i gjennomsnitt blir oversvømt hvert 200. år. Lavpunkter: Områder som ligger lavere enn flomvannstand, og ikke har direkte forbindelse med elva (bak flomverk, kulvert med mer). Spesielt utsatt vil disse områdene være ved intenst lokalt regn, ved stor flom i sidebekker eller ved tette kulverter.

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdatene.
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NVE.

-  Eiendomsgrense
-  Flomutsatt
-  Lavpunkt
-  Elv og vann

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 13.09.2022
Papirstørrelse: A4





STIMA BYGG AS
Vipevegen 16
2008 FJERDINGBY

Vår ref.:
BYGG-22/01853-21
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.06.2023

82/105/0/0 Inges gate 32, Godkjent oppføring av tomannsbolig i ett trinn

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	82 / 105 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	STIMA BYGG AS
Tiltakshaver:	ROMERIKE INVEST AS
Tiltaket gjelder:	Oppføring av nybygg tomannsbolig
BRA eksisterende:	0 m ²
BRA nytt:	327 m ²
BRA total:	327 m ²
BRA annet:	0 m ²
BYA eksisterende:	0 m ²
BYA nytt:	161,9 m ²
BYA total:	161,9 m ²
Grad av utnyttning (BYA):	23,6%
Antall nye boenheter:	0

Vedtak

Det gis tillatelse til oppføring av tomannsbolig med hjemmel i pbl. § 20-3.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.
2. Retningslinjer for begrensnng av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1442, Kap. 4 forutsettes ivaretatt.

Gyldighet

Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Beskrivelse av søknaden

Søknad mottatt dato 30.11.2022, vurdert som komplett dato 09.06.2023.

Tiltaket gjelder oppføring av vertikaldelt tomannsbolig med to integrerte dobbeltgarasjer.

Oppgitt utnyttelse er 23,6% BYA. Harde flater er oppgitt til 23,6%. Uteoppholdsareal er oppgitt til 200,3 m² per tomannsboligseksjon, totalt 400,6 m². Det foreligger totalt 4 biloppstillingsplasser i byggets første etasje.

Plangrunnlag for behandling:

- Kommuneplan Skedsmo 2019-2030. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Nabomerknader

Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er kommet inn merknader fra naboer.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra eierne av Inges gate 32b (82/136). Merknadene gjelder:

- Innsyn og støy på grunn av plassering på innkjørsel, samt innkjøring og utkjøring av biler fra eiendommen, herunder fra biloppstillingsplasser i 1. etasje.
- Byggets høyde. Det er anført at bygget er for massivt og ikke passer inn i området jf. pbl. § 29-2.
- Bygget har en takretning som ikke harmonerer med takretningen i resten av gateløpet jf. pbl. § 29-2.
- Den østvendte fasaden er for massiv og sammenhengende og er skjemmende sett fra Inges gate 32b.
- Den prosjekterte tomannsboligen stjeler svært mye av ettermiddags- og kveldssolen for Inges gate 32b. I tillegg mistes mye av utsikten i sørvest, nord og nordvest, som blokkeres av tomannsboligen.
- Innkjørselen og internvei/snuplass og parkering på eiendommen bør legges vekk fra Inges Gate 32b. At disse blir slik som prosjektert medfører en vesentlig ulempe for Inges gate 32b som da får biler og mennesker rett foran noen av de viktigste oppholdsrommene i huset som skal inn og ut av bil potensielt til alle døgnets tider. Dette er særdeles invaderende og således urimelig, og prosjekteringen på eiendommen må gjøres om slik at det tas mer hensyn til dette. Å endre takretningen vil både harmonere bygget med resten av gateløpet, samt legge internt veiareal og innkjøring mot gaten der det uansett er veiareal. Dette er en bedre løsning.
- Tiltaket er i strid med Granelova § 2.

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Søkers kommentarer til nabomerknader:

Vi viser til søkers redegjørelse til merknadene, datert 14.11.2022:

«I vår estetiske redegjørelse og i vår designprosess har vi gått gjennom øvrig bebyggelse i området.

Vi er derfor ikke enige i at Inges gate og nærområdet rundt tomten er sterkt preget av øst/vestvendt møneretning på boligene.

Vi er heller ikke enige i at foreslått bygning skiller seg ut fra øvrig bebyggelse hverken med møneretning, størrelse eller arkitekturen forøvrig. Foreslått bygning har trekledning og saltak, samt liknende størrelse som øvrig bebyggelse, noe som passer godt inn i området.

Innkjørselen er ikke større enn det som kreves på tomten, og parkeringsplassene er i integrerte garasjer i bygningskroppen. Fortetning i områder som Vigernes må påberegnes, og er en naturlig del av utviklingen i området.

Boligen er allerede trukket 95 cm lengre unna din tomt enn det regelverket tillater.

Det vil ikke være mer trafikk på tomten enn det som er vanlig for en tomannsbolig. At folk vil bevege seg på din nabotomt må du nesten regne med. Din boligs vinkling og vindusplassering i forhold til nabotomten er ikke noe vi kan gjøre noe med. Vi har alltid et ønske om dialog med tilstøtende naboer, der vi for eksempel diskuterer muligheten for å opprette hekk eller liknende i tomtegrenser.

Dette er fortsatt mulig i dette tilfellet, og vi håper du ønsker å se på forskjellige løsninger som dette.

Vår plassering av uteoppholdsarealer og adkomstvei er veldig naturlig, da det i de tilfeller det lar seg gjøre er ønskelig å plassere sine uteoppholdsarealer mot sør og vest. Dette er også et krav i kommuneplanen, 2-1.3.4, og den vanligste måten å plassere uteoppholdsarealene i nærområdet.

Angående menneskelig hensyn er dette noe vi alltid har med i vår utforming av nye boliger. I dette tilfellet har vi tatt hensyn i form av å redusere antall vinduer mot din tomt, og å trekke boligen lengre unna din tomtegrense enn det det var "mulighet" for. En øst/vestvendt bolig ville desuten gitt mer slagskygge på din tomt enn foreslåtte plassering, da mønet ville vært ca. 4 m fra tomtegrensen, kontra vår løsning der mønet nå er over 9 m fra tomtegrensen.

Vi har sett på muligheten for å snu boligen, men dette vil ikke gi tilfredsstillende kvaliteter innad på tomten og i boligen, så dette lar seg ikke gjøre».

Fullstendig redegjørelse kan leses i sin helhet i søknaden.

Kommunens vurdering av nabomerknader

Kommunens vurdering av innkomne merknader:

Det vises til de innsendte merknader fra nabo, eierne av Inges gate 32b, der det fremheves innsigelser mot byggets høyde og visuelle kvaliteter, herunder spesielt områdetilpasning og relasjonen til Inges gate 32b.

Merknadene har blitt vurdert, men kommunen er ikke enig i at tiltaket strider imot bestemmelser i loven. Det vises til vurderingen av visuelle kvaliteter nedenfor, samt konklusjonen. Videre vises det til at bygget er innenfor gjeldende høydekrav. Naboeiendommer må påregne at bebyggelse kan bli oppført på nærliggende eiendommer som medfører en viss persontrafikk og biltrafikk på disse eiendommene, samt at solforhold og utsikt til en grad kan påvirkes av nye bygg.

Hva gjelder forholdet til grannelova, så er dette et privatrettslig forhold som må avklares utenfor byggesaken.

Kommunens vurdering av tiltaket

Arkitektoniske og visuelle kvaliteter

Inges gate 32 ligger i et etablert småhusområde som domineres av ene- og tomannsboliger i avgrensede boligfelt langs gateløpene. Nærområdet har et høyt innslag av bebyggelse med tradisjonelt salttak, og mange av boligene er plassert tett på veien med møne som følger gateløpet. Området har ellers en variasjon av småhus med ulik takløsning, bygningsstruktur, fotavtrykk og utnyttelse, og kan derfor ikke defineres som homogent. Variasjonen reflekteres blant annet ved at boligene i området representerer ulike tidsperioder.

Omsøkte tomannsbolig får en takform tilsvarende salttak, noe som harmonerer med uttrykket i området. Takretningen for de fleste andre boliger i gateløpet er parallell med veien, mens det omsøkte tiltak er snudd med gavlen mot veien. Dette harmonerer med andre ord ikke med gateløpets dominerende uttrykk. På den annen side gjør dette at veiareal og snuareal legges inn på eiendommen, heller enn i front av bygget, som gir en bedre løsning da dette gir grønt areal mot gateløpet, som gir bedre visuelle kvaliteter for området, samtidig som det gir mulighet for god arealmessig utnyttelse av eiendommen.

Kommunen har ytret flere innspill til de visuelle kvalitetene siden den første søknaden kom inn. Søker har i flere omganger revidert prosjektet for å imøtekomme kommunens ønsker vedrørende de visuelle kvalitetene til bygget. Det er blant annet satt inn en dør for rekreasjon til grøntarealet i første etasje – som gir boligen et bedre preg for sin funksjon som bolig, garasjefasaden (østfasaden) har fått flere detaljer – som blant annet bidrar til å bryte opp i fasaden og gjør den mer boligpreget og mer dempet, takterrassene har blitt inntrukket og bedre inkorporert i takflaten – som gjør bygget mindre ruvende, mindre inntrengende for naboer og nærområde og begrenser den private sfæren. Tomannsboligseksjonene har blitt forskjøvet i relasjon til hverandre slik at det ikke lenger er sammenhengende, som bidrar til å bryte opp i fasadene. Vestfasaden har fått en bedre løsning på vinduer, vegger og veranda, som også gjør at bygget får bedre visuelle kvaliteter i seg selv, funksjonelt og i relasjon til nærområdet.

Totalt sett mener kommunen at tomannsboligen nå har gode visuelle kvaliteter i relasjon til seg selv, til sin funksjon og til nærområdet.

Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter i samsvar med pbl §§ 29-1 og 29-2.

Kulturminne

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Vi gjør oppmerksom på pliktene som følger av lov om kulturminner av 09.06.1978 (kulturminneloven). Dersom det i forbindelse med arbeidene støtes på kulturminner, må arbeidene straks stanses og Viken fylkeskommune varsles umiddelbart.

Naturmangfoldloven

Området hvor tomannsboligen skal etableres er et etablert småhusområde bestående av boliger, asfalt og gressplen. Det er derfor lite sannsynlig at tiltaket vil ha effekter på truet eller verdifull natur.

Sjekk i Artskart, Naturbase og kommunens kartbaser 13.06.2023 viser ingen registrerte arter eller naturtyper i området. Vi legger derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Plassering og høyde

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Byggets høyde er oppgitt til 6,98 meter gesimshøyde og 8,96 meter mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det vises til innsendt snittegning. Dette er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Tiltaket er plassert mer enn 4 meter fra samtlige nabogrenser. Det foreligger byggegrense mot vei. Tiltaket er i tråd med byggegrensen. Det henvises til innsendt situasjonsplan.

Høydeplassing definert som overkant gulv 1. etasje fastsettes til kote +106,35 etter høydesystemet NN2000 som omsøkt. Det vises til innsendt snittegning.

Adkomst

Adkomst til eiendommen er vurdert og godkjent i avkjøringstillatelse datert 01.11.2022 fra kommunal veimyndighet.

Avkjørselen må følge retningslinjene i kommunens vei- og gatenorm.

Vann og avløp, overvann

For forhold som vannforsyning, avløp og overvann er det dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret, jf. SAK § 5-4. Det foreligger tinglyste erklæringer.

Tilknytning til VA er godkjent i eget vedtak datert 22.09.2022 for fysisk tilknytning. Saksnummer 22/29883. Det vises til merknadene og vilkårene i saken.

Overvann er oppgitt til å bli håndtert på egen eiendom.

Uavhengig kontroll

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom og lufttetthet i tiltaksklasse 1, jf. SAK10 § 14-2 første ledd.

Det er krav om uavhengig kontroll av geoteknikk jf. SAK10 § 14-2 andre ledd.

Geoteknikk

Eiendommen ligger under marine grenser, men ikke i kartlagt kvikkleireområde.

Geoteknisk rapport foreligger og mulighet for sikring er utredet. Arbeid som omfattes av geoteknisk rapport er belaget med ansvar geoteknisk fagkyndig foretak jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

Rapporten konkluderer slik:

«Vi anser at prosjektet kan plasseres i pålitelighetsklasse 2. Det kan oppføres en tomannsbolig med maksimal 3 etasjer, uten kjeller».

De øvrige forutsetningene og konklusjonene kan finnes i rapporten.

Det er ikke gjennomført grunnboringer i sammenheng med søknaden, rapporten baserer seg på tidligere utførte grunnboringer på andre eiendommer i nærheten, se rapportens side 3 m.v..

Det legges til grunn at forutsetningene til anbefalingen i notatets konklusjon følges.

Støy

Støyrapport foreligger. Rapporten konkluderer med at hele eiendommen ligger i hvit støysone.

Fjernvarme

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men er ikke omfattet av kravet til tilknytning.

Avfallshåndtering

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfalls løsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å følge opp kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet kan gjenbrukes eller benyttes i energiproduksjon.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Det er krav om avfallsplan for nybygg (tilbygg, påbygg, underbygging) dersom tiltaket > 300 m² BRA.

Avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse skal være et underliggende dokument for gjennomføringsplanen. Bygningsmyndigheten kan føre dokumenttilsyn ved behov.

Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Kommunen godkjenner søknaden om oppføring av vertikaldelt tomannsbolig med to integrerte dobbeltgarasjer.

Foretak - Ansvar:

Ansvarsretter inntreder ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Ansvarlige foretak er ansvarlig for at lov, forskrift og kommuneplanens bestemmelser følges opp.

Gebyr og informasjon:

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider:

www.lillestrom.kommune.no

Tilknytningsavgift og årsavgift

Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og avløpsgebyrer fastsatt av Lillestrøm kommunestyre.

Det opplyses om at nybygg er pålagt å montere vannmålere.

Bygningen er tilkoblet vann og/eller avløp.

Bygningen har skorstein for vedfyring/peis i tredje etasje, én for hver tomannsboligseksjon.

Renovasjonsløsning er flyttbare containere – én til restavfall og én til papp.

Med hilsen

Kristine Østhassel
Seksjonsleder

Mats Krosby
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
ROMERIKE INVEST AS
Erling Sylte Stavheim

prosjekt

461663

Inges Gate 32 Hus 2

Versjon 1

Message from seller

Prosjektet er tegnet etter mål fra kunde!

Kunde er ansvarlig for at målene til rommet og benkeplatene er riktige.

Tilpasninger utover det som er beskrevet i bruksmanual fører til bortfall av garantien.

Ved å signere dette tilbudet med dets leveringsvilkår bekrefter kunde at alt i dette tilbudet og dens produktliste er varer som skal bestilles og leveres. Kunde er også inneforstått med at det ikke under noen omstendigheter er returrett på Epoq sine kjøkken- og/eller vaskeromsløsninger og dets deler.

prosjekt navn

Inges Gate 32 Hus 2

Offer date
03.07.2024Validity date
03.07.2024

prosjekt id

461663/1

Store Info 1026 kitchen.ulleva@elkjop.no	Seller Tom Mikal K.	Customer Info Stima Bygg stian@stimabygg.no +4799400994	Delivery Info Stima Bygg stian@stimabygg.no +4799400994
		leveranse adresse Bjerkealleen 7a 1914 Ytre Enebakk	Delivery Address Inges Gate 32 2004 Lillestrøm

Kitchen summary

modell	Pure Matt
Color	Pure Matt Graphite
Handle type	Edge Straight
Worktop type	HLG 30 Luserna Grigio

Cabinet #	beskrivelse	Quantity
1	Tall Unit Fridge/Freezer H.217 3 Doors (70+125+22)	1,00
1	Cover pan high Pure 233 GP	1,00
2	Tall Unit Oven 2x35 Drawers H.217	1,00
3	Tall Unit Fridge/Freezer H.217 3 Doors (70+125+22)	1,00
3	Cover pan high Pure 233 GP	1,00
6	Top Cabinet Fridge/Freezer 60 H.22	1,00
7	Top Cabinet Fridge/Freezer 60 H.57	1,00
9	Base 40 2 drawers	1,00
10	Dishwasher 60 2 fronts connector plate	1,00
11	Sink base 60 2 drawer fronts	1,00
11	Waste NPS Trend 600 Dgy	1,00
11	Smartloc Blanco Watertrap	1,00
12	Base 60 2 drawers	1,00
13	Base 80 Hob vent 2 drawers	1,00
14	Base 40 2 drawers	1,00
16	Wall Unit glass Alu 92 horiz.	1,00
16	Cover pan wall Pure 74 GP	1,00
17	Wall Unit glass Alu 92 horiz.	1,00
17	Cover pan wall Pure 74 GP	1,00
*	Custom Worktop Custom Worktop HLG 30 Luserna Grigio 0-620 HLO ABS Edge front edge HLO ABS Edge extra HLO S001 Corner Joint ABS s1	1,00
*	Custom Worktop Custom Worktop HLG 30 Luserna Grigio 0-620 HLO ABS Edge front edge HSI Blanco Subline 500-F Ant HLO Undergl sink inc in sink	1,00

Cabinet #	beskrivelse	Quantity
*	Plinth Pure 233X16 GP	6,00
*	Frame Pure 233X5X2 GP	1,00
*	Cover pan wall Pure 233 GP	2,00
*	Cover pan high Pure 233 GP	1,00
*	Assembly Material	1,00
*	Assembly Material	1,00



prosjekt navn







Inges Gate 32 Hus 2






Store Info 1026 kitchen.ulleva@elkjop.no	Seller Tom Mikal K.	Customer Info Stima Bygg stian@stimabygg.no +4799400994	Delivery Info Stima Bygg stian@stimabygg.no +4799400994
		leveranse adresse Bjerkealleen 7a 1914 Ytre Enebakk	Delivery Address Inges Gate 32 2004 Lillestrøm





Kitchen summary

modell	Pure Matt
Color	Pure Matt Graphite
Handle type	Edge Straight
Worktop type	HLG 30 Luserna Grigio
Total weight	533,03 kg

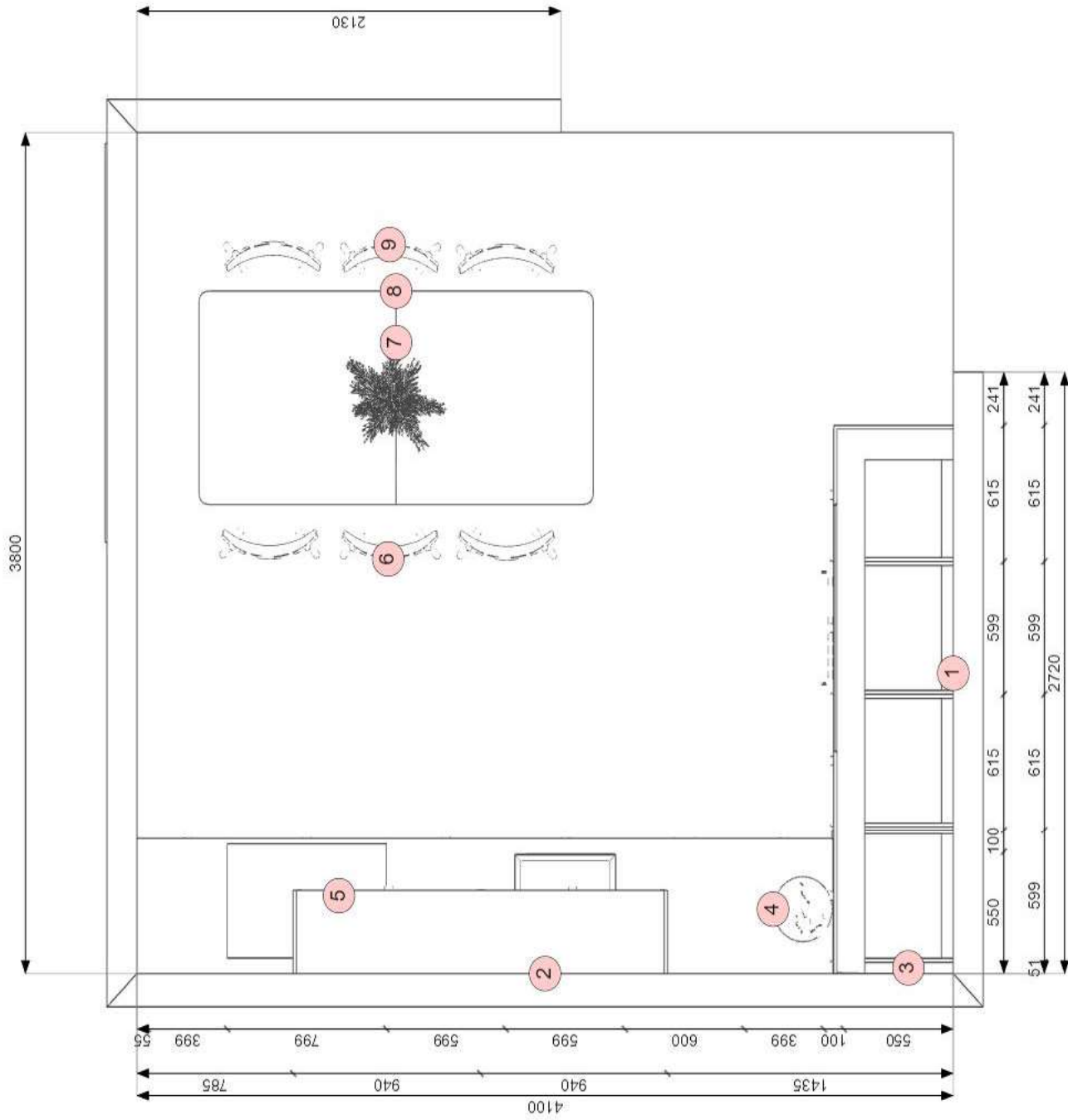
Cabinet #	Article Number	beskrivelse	Quantity	Image
1	014HF3060217D	Tall Unit Fridge/Freezer H.217 3 Doors (70+125+22)	1,00	
	E105060070MGP	Door Pure 60X70 GP	1,00	
	629046	Handle Edge Straight 60 Antracit	2,00	
	E105060125MGP	Door Pure 60X125 GP	1,00	
	E105060022MGP	Door Pure 60x22 GP	1,00	
	629048	Handle Edge Straight 20 Antracit	1,00	
	E25906021705	Cab high bi 60x217 Gp	1,00	
	E11000030109	Epoq sokkelben 14,5 - 17 cm 4-pk	1,00	
	E11000011409	Blindplugg 35mm plast (sort)	3,00	
	E10406005205	Shelf snapfix 60x52 Gp	2,00	
	E11000020904	Hengsel integrert kjøll/frys	3,00	
	E11000013004	Epoq Klaffbeslag horisontal med demping	1,00	
	E101233060MGP	Cover pan high Pure 233 GP	1,00	
2	014HA3060217S	Tall Unit Oven 2x35 Drawers H.217	1,00	
	E107060135MGP	Drawer pan b Pure 60x35 GP	1,00	
	629048	Handle Edge Straight 20 Antracit	4,00	
	E107060035MGP	Drawer pan t Pure 60x35 GP	1,00	
	E105060011MGP	Cover front Pure 10 GP	1,00	
	E105060057MGP	Door Pure 60X57 GP	1,00	
	E105060022MGP	Door Pure 60x22 GP	1,00	
	654803	Ventilation profile 1128mm black	2,00	
	E25906021705	Cab high bi 60x217 Gp	1,00	
	E11001106075	Epoq NPS filtmatte 60 (grafittgrå)	3,00	
	E10900010263	Epoq vinkeljern kjøll/frys	1,00	
	E10900031006	Epoq Dekklist 60cm metall rustfri	1,00	
	E11000030109	Epoq sokkelben 14,5 - 17 cm 4-pk	1,00	
	E121005540HI	Epoq NPS Skuffesider og Skinner 55 40kg Høy	2,00	
	E12106001808	Drawer NP Sync BtmBck 55x60 Hi	2,00	
	E121100060LO	Epoq NPS Integrert skuffefront 60 Lav	1,00	
	E12106000808	Drawer NP Sync BtmBck 55x60cm Lo	1,00	
	E121005540LO	Epoq NPS Skuffesider og Skinner 55 40kg Lav	1,00	
	E10406005205	Shelf snapfix 60x52 Gp	4,00	
	E11000021404	Epoq Tiomos SoftClose-hengsler 110, 2 stk. (mørk aluminium)	1,00	
	E11000013004	Epoq Klaffbeslag horisontal med demping	1,00	

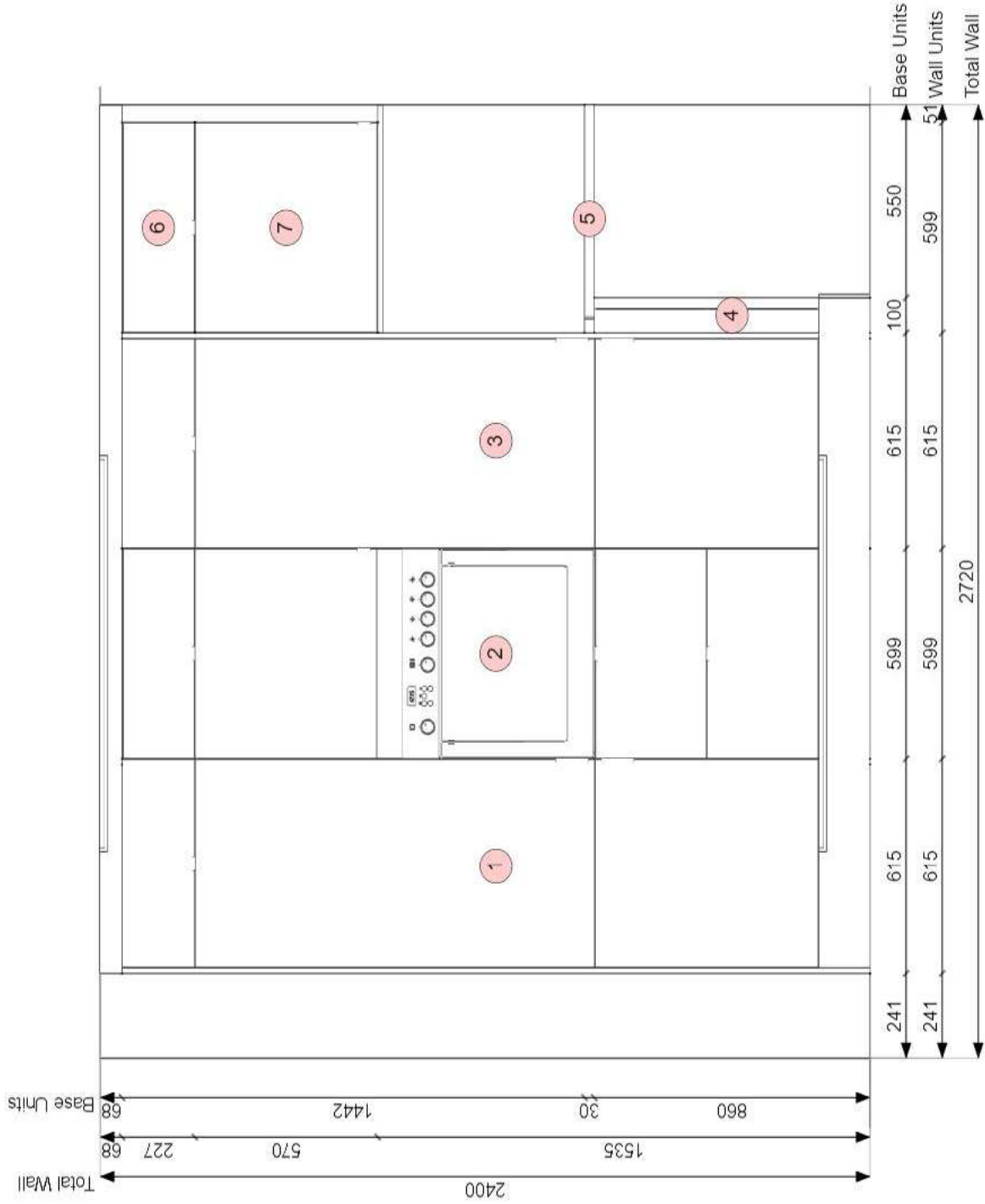
Cabinet #	Article Number	beskrivelse	Quantity	Image
3	014HF3060217D	Tall Unit Fridge/Freezer H.217 3 Doors (70+125+22)	1,00	
	E105060070MGP	Door Pure 60X70 GP	1,00	
	629046	Handle Edge Straight 60 Antracit	2,00	
	E105060125MGP	Door Pure 60X125 GP	1,00	
	E105060022MGP	Door Pure 60x22 GP	1,00	
	629048	Handle Edge Straight 20 Antracit	1,00	
	E25906021705	Cab high bi 60x217 Gp	1,00	
	E11000030109	Epoq sokkelben 14,5 - 17 cm 4-pk	1,00	
	E11000011409	Blindplugg 35mm plast (sort)	3,00	
	E10406005205	Shelf snapfix 60x52 Gp	2,00	
	E11000020904	Hengsel integrert kjøl/frys	3,00	
	E11000013004	Epoq Klaffbeslag horisontal med demping	1,00	
	E101233060MGP	Cover pan high Pure 233 GP	1,00	
4	014FILL001	Filler: articles grouped at end of order	0,00	
6	014TN1060022B	Top Cabinet Fridge/Freezer 60 H.22	1,00	
	E105060022MGP	Door Pure 60x22 GP	1,00	
	629048	Handle Edge Straight 20 Antracit	1,00	
	E15206002205	Epoq Overskap over kjøleskap/fryseskap 60x22 graphite	1,00	
	E11000013004	Epoq Klaffbeslag horisontal med demping	1,00	
7	014TN1060057A	Top Cabinet Fridge/Freezer 60 H.57	1,00	
	E105060057MGP	Door Pure 60X57 GP	1,00	
	629048	Handle Edge Straight 20 Antracit	1,00	
	E15206005705	Epoq Overskap over kjøleskap/fryseskap 60x57 graphite	1,00	
	E10406005205	Shelf snapfix 60x52 Gp	1,00	
	E11000021404	Epoq Tiomos SoftClose-hengsler 110, 2 stk. (mørk aluminium)	1,00	
8	014FILL001	Filler: articles grouped at end of order	0,00	
9	014BN2040070C	Base 40 2 drawers	1,00	
	E107040135MGP	Drawer pan b Pure 40x35 GP	1,00	
	629048	Handle Edge Straight 20 Antracit	2,00	
	E107040035MGP	Drawer pan t Pure 40x35 GP	1,00	
	E25004007005	Cab base 40x70 Gp	1,00	
	E11001104075	Epoq NPS filtmatte 40 (grafittgrå)	3,00	
	E11000030109	Epoq sokkelben 14,5 - 17 cm 4-pk	1,00	
	E121005540LO	Epoq NPS Skuffesider og Skinner 55 40kg Lav	2,00	
	E12104000808	Drawer NP Sync BtmBck 55x40cm Lo	2,00	
	E121100040LO	Epoq NPS Integrert skuffefront 40 Lav	1,00	
	E121005540HI	Epoq NPS Skuffesider og Skinner 55 40kg Høy	1,00	
	E12104001808	Drawer NP Sync BtmBck 55x40cm Hi	1,00	

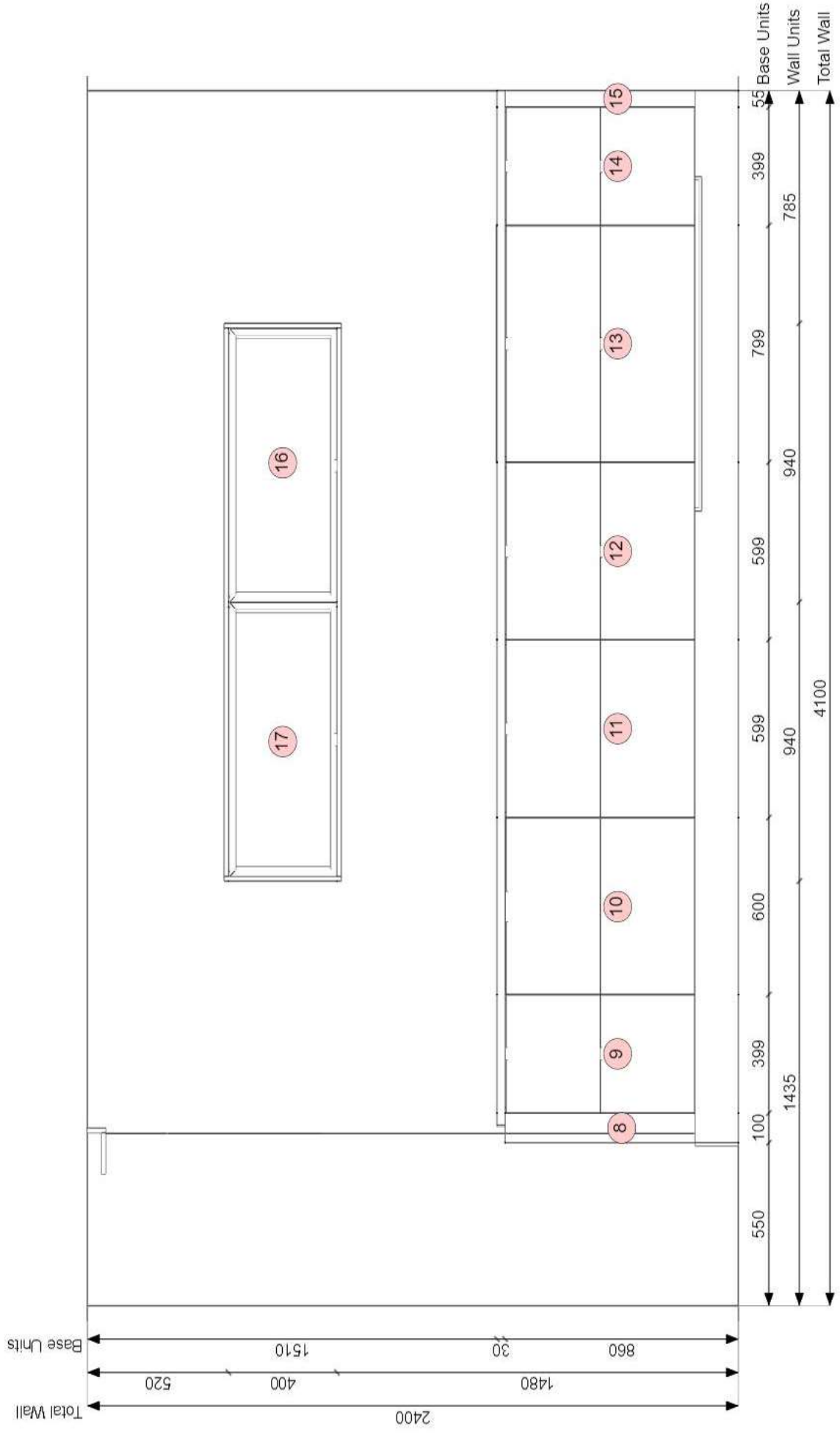
Cabinet #	Article Number	beskrivelse	Quantity	Image
10	014BD2060070A	Dishwasher 60 2 fronts connector plate	1,00	
	E107060135MGP	Drawer pan b Pure 60x35 GP	1,00	
	E107060035MGP	Drawer pan t Pure 60x35 GP	1,00	
	629046	Handle Edge Straight 60 Antracit	1,00	
	E10900041275	Connector plate dishwasher GP	1,00	
11	014BS2060070D	Sink base 60 2 drawer fronts	1,00	
	E107060135MGP	Drawer pan b Pure 60x35 GP	1,00	
	E107060035MGP	Drawer pan t Pure 60x35 GP	1,00	
	629048	Handle Edge Straight 20 Antracit	1,00	
	E10900040775	Epoq koblingsplate til skuffer 60 cm (grafittgrå)	1,00	
	E25006007005	Cab base 60x70 Gp	1,00	
	537255	Sealing tape 9 mm x 5	1,00	
	E11000030109	Epoq sokkelben 14,5 - 17 cm 4-pk	1,00	
	E11001106024	Leakage Mat Standard 60 Gy	1,00	
	E10900030163	Crossbar 60cm metal	1,00	
	E121004570HI	Epoq NPS Skuffesider og Skinner 45 70kg Høy	1,00	
	E12106045004	Drawer NP Sync BtmBck 45x60cm Hi	1,00	
	454576	Waste NPS Trend 600 Dgy	1,00	
	E11100001775	Smartloc Blanco Vannlås RP502	1,00	
12	014BN2060070C	Base 60 2 drawers	1,00	
	E107060135MGP	Drawer pan b Pure 60x35 GP	1,00	
	629048	Handle Edge Straight 20 Antracit	2,00	
	E107060035MGP	Drawer pan t Pure 60x35 GP	1,00	
	E25006007005	Cab base 60x70 Gp	1,00	
	E11001106075	Epoq NPS filtmatte 60 (grafittgrå)	3,00	
	E11000030109	Epoq sokkelben 14,5 - 17 cm 4-pk	1,00	
	E121005540LO	Epoq NPS Skuffesider og Skinner 55 40kg Lav	2,00	
	E12106000808	Drawer NP Sync BtmBck 55x60cm Lo	2,00	
	E121100060LO	Epoq NPS Integret skuffefront 60 Lav	1,00	
	E121005540HI	Epoq NPS Skuffesider og Skinner 55 40kg Høy	1,00	
E12106001808	Drawer NP Sync BtmBck 55x60 Hi	1,00		
13	014BN2080070H	Base 80 Hob vent 2 drawers	1,00	
	E107080135MGP	Drawer pan b Pure 80x35 GP	1,00	
	629048	Handle Edge Straight 20 Antracit	2,00	
	E107080035MGP	Drawer pan t Pure 80x35 GP	1,00	
	654803	Ventilation profile 1128mm black	1,00	
	E25008007005	Cab base 80x70 Gp	1,00	
	E11000030109	Epoq sokkelben 14,5 - 17 cm 4-pk	1,00	
	E10900030363	Crossbar 80 cm metal	1,00	
	E121004040HI	Epoq NPS Skuffesider og Skinner 40 40kg Høy	1,00	
	E12108041808	Drawer NP Sync BtmBck 40x80cm Hi	1,00	
	E121004040LO	Epoq NPS Skuffesider og Skinner 40 40kg Lav	1,00	
E12108040808	Drawer NP Sync BtmBck 40x80cm Lo	1,00		
14	014BN2040070C	Base 40 2 drawers	1,00	
	E107040135MGP	Drawer pan b Pure 40x35 GP	1,00	
	629048	Handle Edge Straight 20 Antracit	2,00	
	E107040035MGP	Drawer pan t Pure 40x35 GP	1,00	
	E25004007005	Cab base 40x70 Gp	1,00	
	E11001104075	Epoq NPS filtmatte 40 (grafittgrå)	3,00	
	E11000030109	Epoq sokkelben 14,5 - 17 cm 4-pk	1,00	
	E121005540LO	Epoq NPS Skuffesider og Skinner 55 40kg Lav	2,00	
	E12104000808	Drawer NP Sync BtmBck 55x40cm Lo	2,00	
E121100040LO	Epoq NPS Integret skuffefront 40 Lav	1,00		

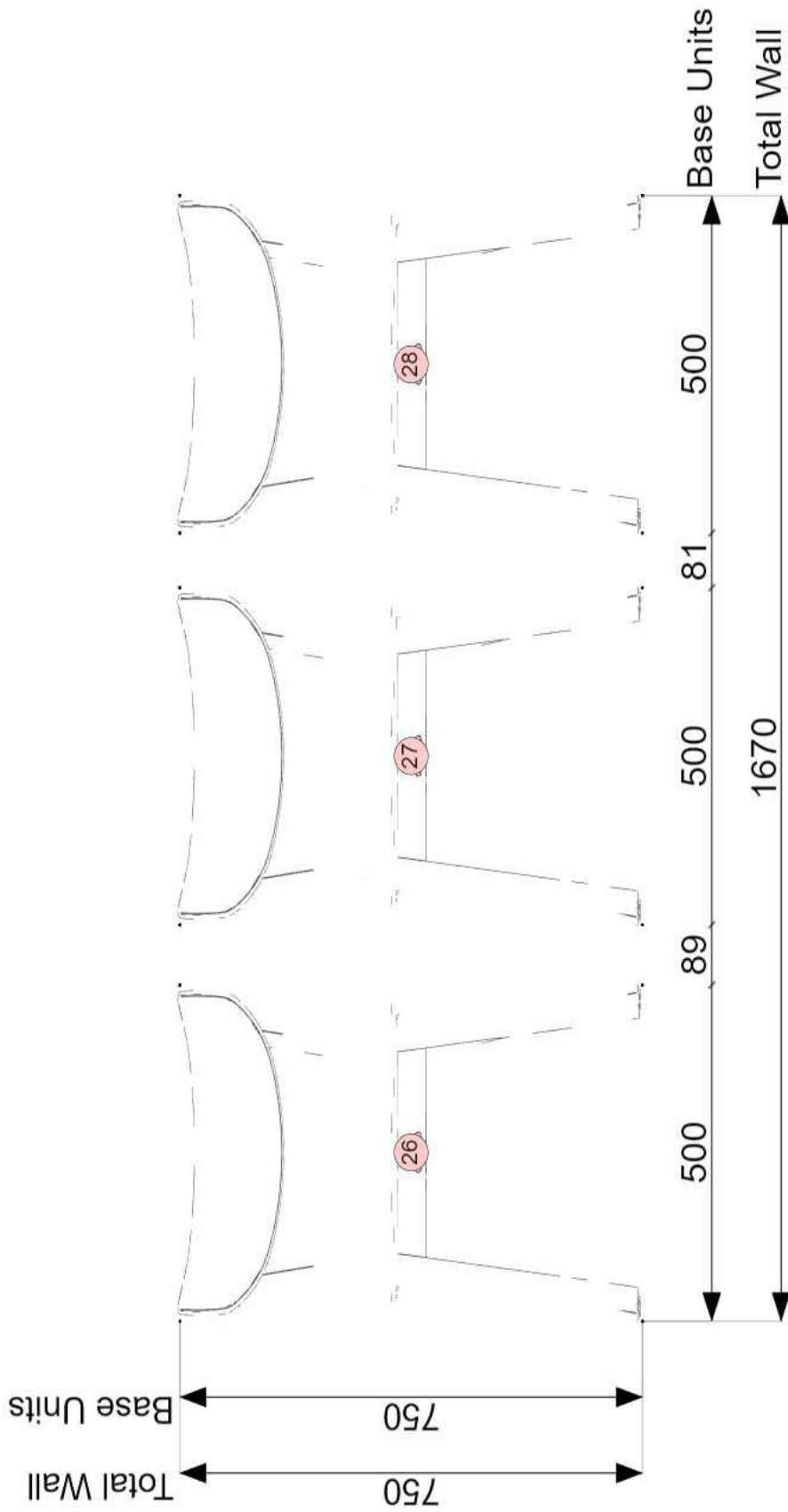
Cabinet #	Article Number	beskrivelse	Quantity	Image
	E121005540HI	Epoq NPS Skuffesider og Skinner 55 40kg Høy	1,00	
	E12104001808	Drawer NP Sync BtmBck 55x40cm Hi	1,00	
15	014FILL001	Filler: articles grouped at end of order	0,00	
16	100WG1092040C	Wall Unit glass Alu 92 horiz.	1,00	
	629048	Handle Edge Straight 20 Antracit	1,00	
	E15619204005	Epoq Veggskap 92x40 graphite	1,00	
	E10614009209	Epoq Vitrinedør 92x40 horisontal (sort aluminium)	1,00	
	E11000013104	Door lift horiz cab alu-door s	1,00	
	E101074038MGP	Cover pan wall Pure 74 GP	1,00	
17	100WG1092040C	Wall Unit glass Alu 92 horiz.	1,00	
	629048	Handle Edge Straight 20 Antracit	1,00	
	E15619204005	Epoq Veggskap 92x40 graphite	1,00	
	E10614009209	Epoq Vitrinedør 92x40 horisontal (sort aluminium)	1,00	
	E11000013104	Door lift horiz cab alu-door s	1,00	
	E101074038MGP	Cover pan wall Pure 74 GP	1,00	
18	014WALLFILL	Filler: articles grouped at end of order	0,00	
*	01WORKTOP	Custom Worktop	1,00	
	E11501706265	HLG 30 Luserna Grigio 0-620	0,65	
	E11500001165	HLO ABS Edge front edge	0,04	
	E11500001265	HLO ABS Edge extra	0,61	
	E11500001565	HLO S001 Corner Joint ABS s1	1,00	
*	01WORKTOP	Custom Worktop	1,00	
	E11501706265	HLG 30 Luserna Grigio 0-620	3,50	
	E11500001165	HLO ABS Edge front edge	3,49	
	E11500064900	HSI Blanco Subline 500-F Ant	1,00	
	E11500006165	HLO Undergl sink inc in sink	1,00	
*	E102233016MGP	Plinth Pure 233X16 GP	6,00	
	E102233016MGP	Plinth Pure 233X16 GP	1,00	

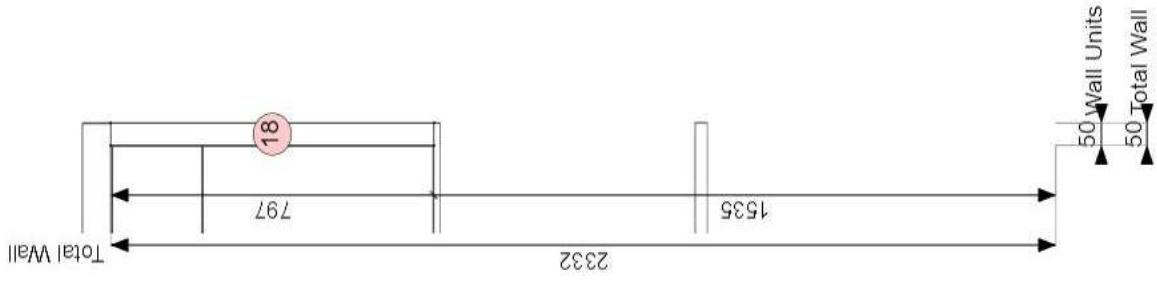
Cabinet #	Article Number	beskrivelse	Quantity	Image
*	E102233002MGP	Frame Pure 233X5X2 GP	1,00	
	E102233002MGP	Frame Pure 233X5X2 GP	1,00	
*	E101233038MGP	Cover pan wall Pure 233 GP	2,00	
*	E101233060MGP	Cover pan high Pure 233 GP	1,00	
*	01WGENERIC_COD	Assembly Material	1,00	
	E11000010004	Skruepose	1,00	
	49044	Epoq assembly manual	1,00	
	E11000050175	Epoq Stiftepistol	1,00	
	E11000052275	Handles Drilling Guide clear	1,00	
*	01WGENERIC_COD	Assembly Material	1,00	
	E11500006065	HLO D5100L Mounting Set	1,00	

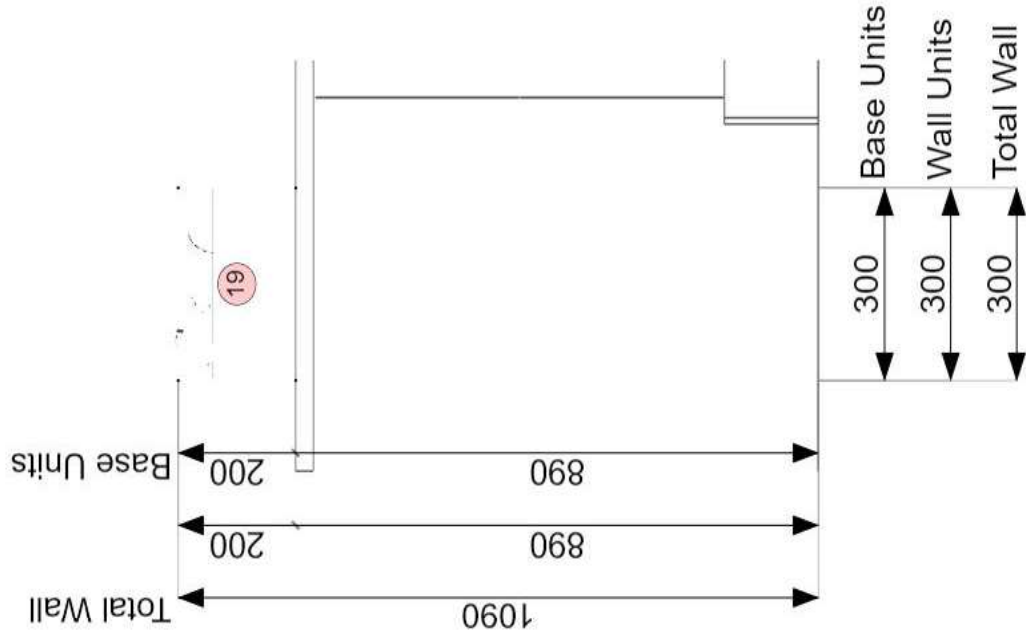


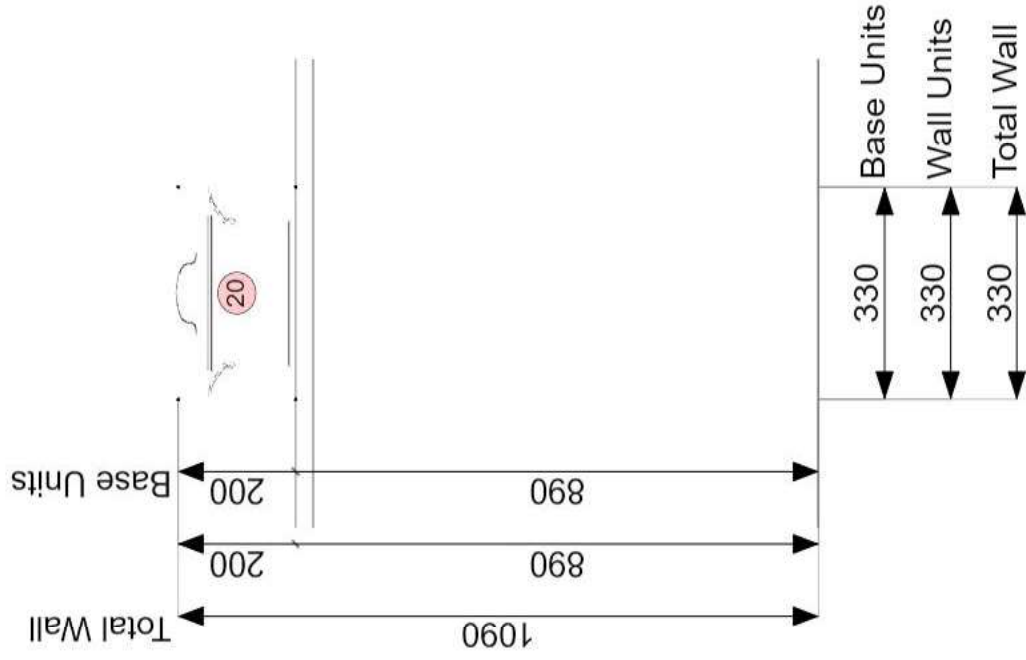


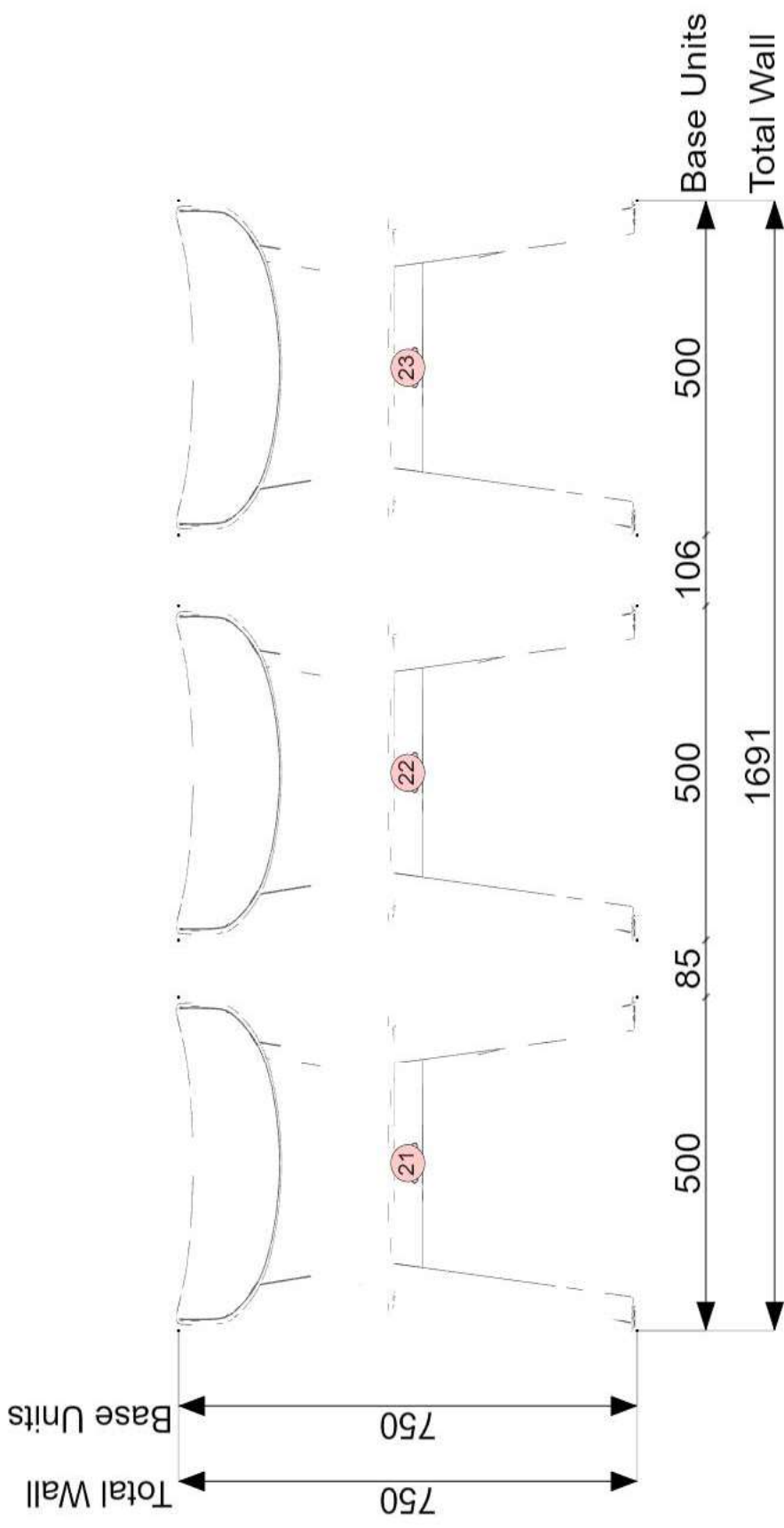


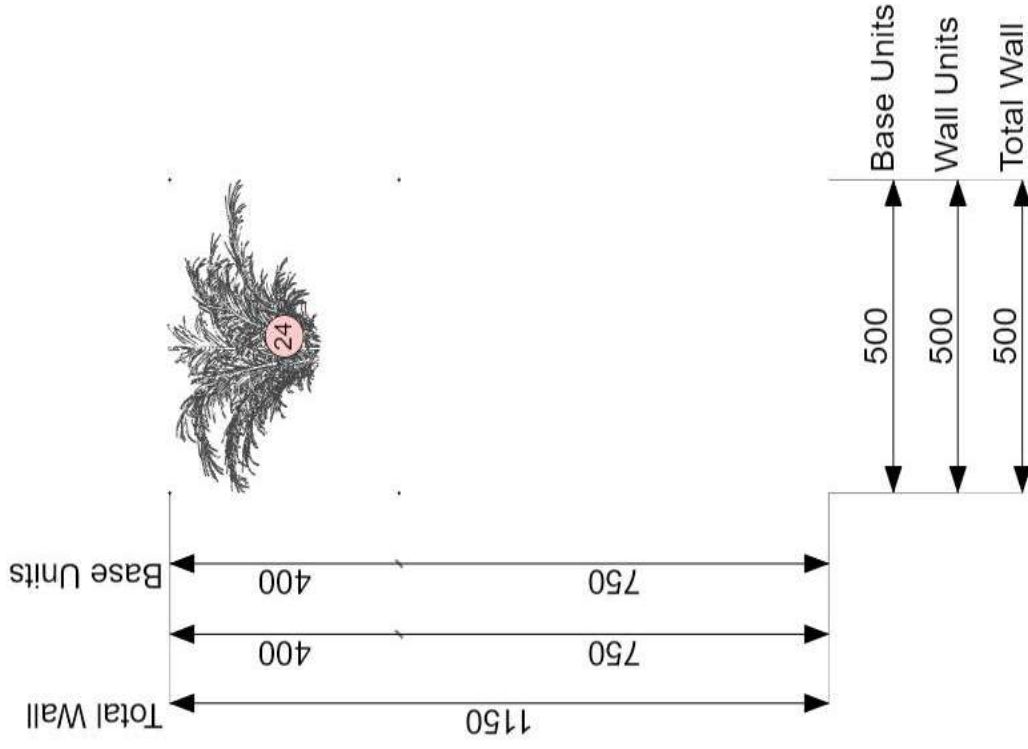


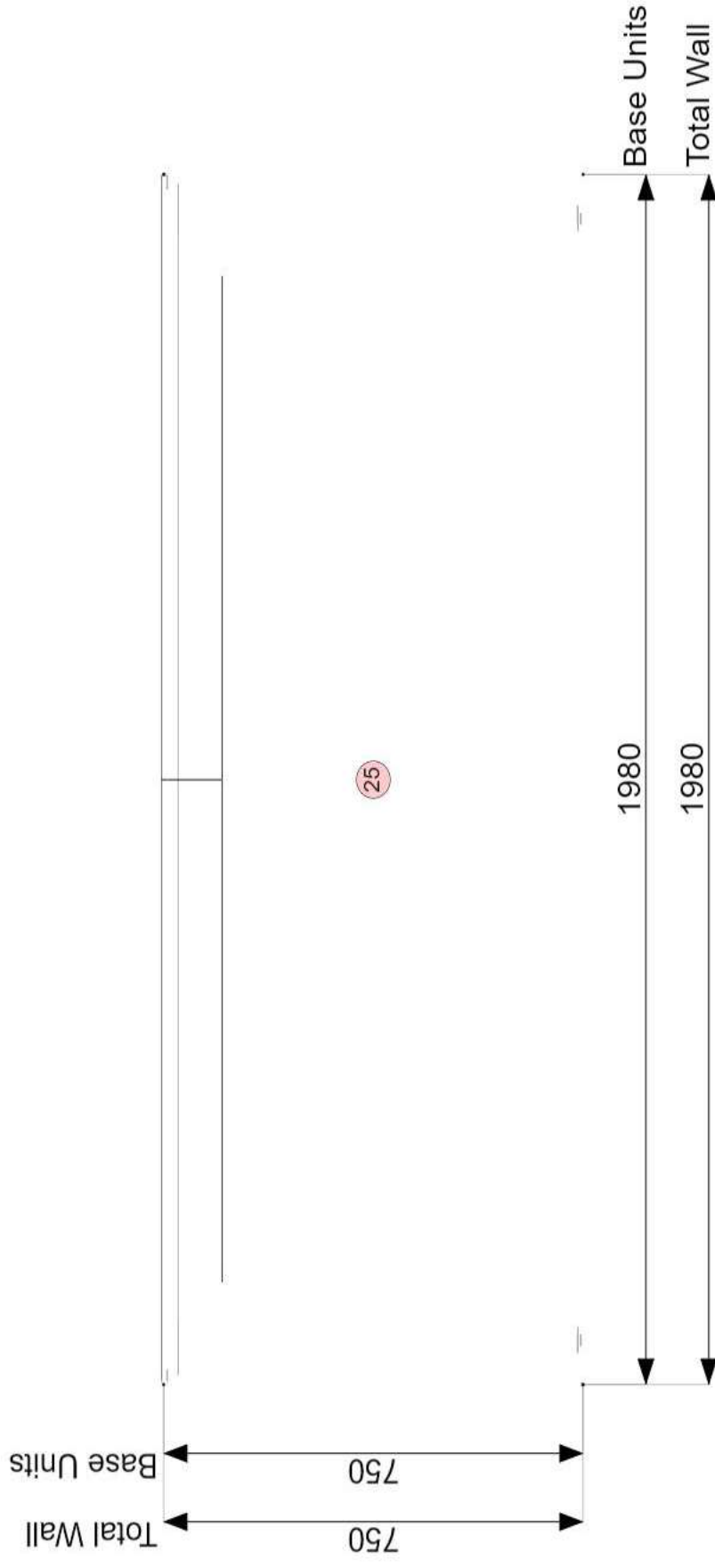














3000













3000



3000

Salgs- og leveringsvilkår ved kjøp av Epoq-produkter

Takk for at du valgte Epoq!

Vi er stolte over å kunne levere et kvalitetsprodukt fra Epoq skreddersydd til deg og dine behov, som skal gi deg glede i mange år fremover! For å legge til rette for en enkel og sikker levering har Elkjøp fastsatt følgende salgs- og leveringsvilkår.

1. Avtalegrunnlag

Disse salgs- og leveringsvilkårene gjelder ved kjøp av Epoq-kjøkken, -vaskerom eller -garderobe (**Epoq-produkter**) hos Elkjøp Norge AS eller en av våre franchisebutikker (**Elkjøp**) av deg som privatperson (**kunden** eller **du/deg**). Et kjøp av Epoq-produkter innebærer kjøp av et sammensatt produkt som kan inneholde deler som tilvirkes spesifikt for deg. Det er derfor viktig at du som kjøper setter deg godt inn i disse salgs- og leveringsvilkårene, og eventuelle monteringsvilkår, som gjelder for ditt kjøp.

Disse vilkårene utgjør sammen med din ordrebekreftelse, kjøkkentegning og eventuell benkeplatetegning, det fulle avtalegrunnlag for ditt kjøp.¹ Avtalen reguleres av forbrukerkjøpsloven. Dersom du har bestilt montering i henhold til punkt 3.2, reguleres levering av monterings-tjenestene i tillegg av montørens vilkår for montering. Dersom du har kjøpt hvitevarer til ditt kjøkken vil dette være regulert av separate salgs- og leveringsvilkår for hvitevarer².

Leveransen baseres på mål mottatt fra deg som kunde, med mindre du har kjøpt oppmålingstjenester av Elkjøp, se punkt 3. Tegninger og valgte løsninger er endelige når disse vilkårene er signert. Dersom du ønsker endringer i avtalt løsning, skjer dette på din regning og risiko. Du må ikke demontere ditt gamle kjøkken eller avtale endelige datoer med håndverkere/montører før du har mottatt ditt Epoq-produkt fra oss. Du som kunde er ansvarlig for å opplyse Elkjøp om alle forhold ved rommet kjøkkenet skal monteres i som vil være relevant for tegning av kjøkkenet.

2. Levering

2.1 Leveringstid

Leveringstiden for din leveranse avhenger av om varene er lagerført eller spesialbestilt. Estimert dato for levering blir oppgitt i hvert enkelt tilfelle på ordrebekreftelsen/kvitteringen. Produktene kan forventes å bli levert til denne datoen, pluss/minus 5 virkedager. Dersom det oppstår forsinkelser i leveringen utover denne tidsperioden, vil du holdes orientert om dette fra vårt kundesenter og få oppgitt nytt estimert leveringstidspunkt. Elkjøp tar forbehold om at delleveranser kan forekomme.

Du vil ca. 1-3 uker før estimert leveringsdato motta en SMS med bekreftet leveringstidspunkt. Dersom tidspunktet ikke passer for deg, kan du kostnadsfritt flytte leveringstidspunktet inntil 5 virkedager frem i tid. Forespørsel om slik utsettelse av leveringstidspunkt må gjøres senest 2 virkedager etter at SMS med bekreftet leveringstidspunkt er mottatt. Dersom forespørsel om utsettelse av leveringstidspunkt ikke er kommet inn til oss i tide og leveransen ikke kan skje på grunn av forhold som beror på deg som kunde, vil leveringen gå i retur og oppbevares midlertidig på lager, forutsatt at vi har kapasitet til slik oppbevaring. Du vil bli kontaktet av vårt kundesenter for nytt leveringstidspunkt. Du som kunde vil i så fall bli fakturert ny leveringsavgift, samt utgifter knyttet til oppbevaring av produktene, i henhold til våre til enhver tid gjeldende prislistor².

Ved levering må du som kunde kunne fremvise legitimasjon på forespørsel. Hvis en annen person skal motta leveringen på dine vegne må personen være myndig og fremvise både sin egen og kopi av din legitimasjon. Elkjøp tilbyr to ulike leveringsalternativ; levering til port/eiendomsgrense og levering til anvist plass. Levering anses skjedd når produktene er levert på avtalt leveringssted og kvittert for av eller på vegne av deg som kjøper.

¹ Ved uoverensstemmelser i avtalegrunnlaget er ordrebekreftelsens innhold gjeldende før disse vilkårene, og kjøkkentegning og eventuell benkeplatetegning gjeldende før ordrebekreftelsen.

² Se <https://www.elkjop.no/kundeservice/levering/levering-og-frakt>

2.2 Før levering

Det er en forutsetning for levering at produktene er fullt betalt eller at alternativ finansiering er avtalt og lagt på ordren.

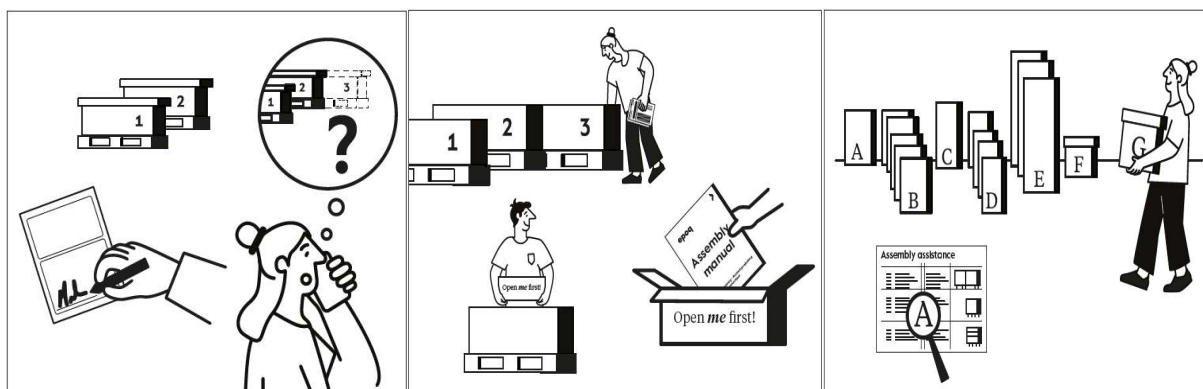
Du som kunde er ansvarlig for at leveransen kan komme frem til oppgitt leveringsadresse med lastebil. Du må informere Elkjøp om forhold som kan påvirke leveransen, slik som redusert fremkommelighet, port, etasje, heis, trange eller bratte trapper ol. Du må sikre at det er «fri vei» og at eventuelle hindringer er fjernet. Om avstanden fra nærmeste parkering til leveringsadresse er mer enn 50 meter, kan overleveringen skje utendørs og du må selv frakte produktene videre til planlagt oppbevaringsplass. Leveringstjenesten er kun tilgjengelig for leveringsadresser der lastebiler har fri veitilgang. Alle leveranser til steder som ikke har fast forbindelse, vil bli levert til nærmeste fergeleie eller kaiområde. Dersom det er behov for kran/lift (og bærehjelp i denne forbindelse) må kunde sørge for at dette er på plass ved levering. Hvis du har bestilt en stor benkeplate, må du kontrollere at det er mulig å få denne inn i huset/leiligheten før bestillingen legges inn. Benkeplater transporteres på høykant for å minimere risikoen for skader på benkeplaten under transport. Dersom Elkjøp eller vår underleverandør ikke får levert på grunn av forhold du som kunde er ansvarlig for, må du selv sørge for å frakte produktene helt inn. Alternativt vil leveringen gå i retur og du vil faktureres ny leveringsavgift.

Elkjøps transportører benytter vernesko grunnet arbeidsmiljø og sikkerhet, og du som kunde må sørge for tilstrekkelig beskyttelse av gulv, dør, dørterskler, møbler og hvitevarer samt vegger og tak i trange rom. Elkjøp er ikke ansvarlig for slitasje og skader som oppstår ved levering dersom du ikke har sørget for tilstrekkelig beskyttelse.

2.3 Kontroll av leveranse

Ved levering må du kontrollere at leveransen du har mottatt er korrekt. Les og følg leveringsinstruksen nøye (utsnitt nedenfor). Kontroller at du har mottatt riktig antall kolti med produkter. Antall kolti du skal ta imot står i fraktbrev som transportør har med. Kontroller at det ikke er noen synlige skader på emballasjen. Dersom du ikke har mottatt riktig antall kolti eller oppdager skader på emballasjen skal dette dokumenteres ved bilder og beskrives på fraktbrevet. Transportskader og manglende kolti skal meldes til vårt kundesenter så snart som mulig og innen to uker etter levering, slik at vi får hjulpet deg videre raskest mulig.

Etter levering må du kontrollere at du har mottatt alle deler i din bestilling. Følg leveringsinstruksen. Eventuelle mangler eller feil i leveransen må meldes vårt kundesenter så snart som mulig. Reklamasjon over mangler skal for øvrig følge våre reklamasjonsrutiner, se punkt 5 nedenfor. Elkjøp har rett til å etterlevere manglende/feil/skadde deler via vanlige distribusjonskanaler innen rimelig tid fra du melder ifra om slike manglende/feil/skadde produkter. Skadede varer må ikke monteres uten Elkjøps skriftlige samtykke.



Epoq-produktene leveres flatpakket. Etter levering er det du som kunde som har ansvar for håndtering og oppbevaring av produktet. Produktet skal oppbevares i normalt innneklima (luftfuktighet mellom 40-60% og temperatur 15-25°C). Produktene er ikke pakket for å kunne oppbevares utendørs eller i uoppvarmede uterom. Varene er forsikret av Elkjøp frem til levering er gjennomført.

2.4 Forsinkelse i levering

Om din bestilling blir rammet av forsinkelse, blir du kontaktet av vårt kundesenter for videre oppfølging og informasjon om nytt estimert leveringstidspunkt. Elkjøp er ikke ansvarlig for forsinkelser utenfor vår kontroll, og forbeholder oss retten til å annullere din bestilling, samt å ikke opprettholde våre kundegarantier, som følge av force majeure. Dette foreligger dersom det ikke er mulig å oppfylle avtalen på grunn av ekstraordinære omstendigheter og hendelser som Elkjøp ikke kunne forutse på avtaletidspunktet, herunder krig, ekstraordinære naturbegivenheter, brann, streik og pandemi. Forsinkelser kan også oppstå som følge av globale leveringsutfordringer, og Elkjøp kan ikke garantere at levering vil skje til estimert leveringstidspunkt.

3. Oppmåling og montering

Leveransen baseres på mål mottatt fra deg som kunde, med mindre du har kjøpt oppmålingstjenester fra Elkjøp. Avvik i faktiske mål vi har mottatt fra deg, og mangler/forsinkelser som følge av slike avvik, er ditt ansvar som kjøper. Våre Epoq-produkter kan monteres av deg selv eller ved bruk av profesjonell montør. Vi anbefaler at monteringen utføres av profesjonell montør, for best mulig resultat. Elkjøp tilbyr montering utført av vår samarbeidspartner Montera, se punkt 3.2 nedenfor.

Vi presiserer at du ikke må demontere ditt gamle kjøkken og/eller avtale endelige datoer med håndverkere/montører før du har mottatt ditt nye Epoq-produkt fra oss. Dersom dette gjøres og det oppstår forsinkelser i vår leveranse er vi ikke ansvarlig for tap som følge av slike forsinkelser. Vi anbefaler at oppstart av montering og øvrige håndverkerarbeider finner sted minimum 5 virkedager etter levering, slik at du som kunde har tid til å kontrollere leveransen i henhold til punkt 2.3 ovenfor. Dersom det kartlegges skadede eller manglende produkter i leveransen, som vil forhindre at montering kan utføres, må du umiddelbart informere håndverkere/montører om dette og utsette oppstart av slike arbeider.

Det er ditt ansvar å opplyse Elkjøp om særlige romforhold, mål mv. som kan påvirke montering av Epoq-produktet. Elkjøp påtar seg intet ansvar i tilfelle en montering ikke kan gjennomføres eller vil ta lenger tid som følge av forhold du som kunde er ansvarlig for. Dersom det i slike tilfeller blir behov for ytterligere monteringsforsøk, må du bære kostnadene for dette.

3.1 Oppmåling og montering utført av kunden selv

Du som kunde er selv ansvarlig for oppmåling og monteringen du utfører, enten på egenhånd eller ved hjelp av en tredjepart du selv engasjerer, inkludert samtlige kostnader som relaterer seg til dette. Elkjøp påtar seg intet ansvar for arbeid og utelser som du selv har utført eller organisert, herunder montering-, maler-, murer-, el-, VVS- eller tømrerarbeid, eller skader på Epoq-produkter som følge av slike arbeider. Elkjøp er ikke en del av disse avtaleforholdene, og all kommunikasjon, avregning, reklamasjon mv. i forbindelse med slike tjenester, skal skje direkte mellom deg og dine tjenesteleverandører.

Under montering må medfølgende monteringsanvisning følges, og vi anbefaler at du på forhånd setter deg godt inn i denne. Monteringsanvisningen finner du på <https://www.elkjop.no/epoq/epoq-magasin> og i leveransen sammen med produktet. Monteringsanvisningen inneholder også informasjon om vedlikehold av ditt Epoq-produkt.

3.2 Oppmåling og montering levert av Elkjøp

Har du bestilt og kjøpt oppmåling og/eller montering av Elkjøp vil dette utføres av vår samarbeidspartner Montera AS³ (**Montera**), i henhold til Monteras gjeldende monteringsvilkår. Montøren vil kontakte deg direkte for å avtale oppstart av monteringen. All kommunikasjon om montering, inkludert avtale om tidspunkt for montering mv., tas direkte med Monteras kundesenter per telefon eller e-post.

Elkjøp er kun ansvarlig for utførelse og resultat av oppmåling eller montering, så langt vår samarbeidspartner kan holdes ansvarlig. Elkjøp er ikke ansvarlig for tilleggstjenester du bestiller fra Montera, slik som el- og VVS-arbeid. Bestilling av slike tjenester er et direkte avtaleforhold mellom deg og vår samarbeidspartner, og alle henvendelser knyttet til slik arbeid skal tas direkte med vår samarbeidspartner.

Dersom det oppdages feil i tegninger må Elkjøp kontaktes umiddelbart, og montering bør ikke påbegynnes. Elkjøp er ikke ansvarlig dersom avvik eller endringer avtales direkte mellom deg og montøren, og slike avvik og endringer gjøres på kundens regning og risiko. Dersom du ønsker å gjøre endringer i ditt Epoq-produkt eller løsninger tegnet for deg anbefaler vi at du kontakter Elkjøp før slike endringer utføres.

4. Spesielle leveransevilkår for benkeplater

4.1 Generelt

Hvis du har bestilt en benkeplate med spesialmål, vil dette fremgå av din ordrebekreftelse. Benkeplatetegninger er endelige og kan ikke endres etter bestilling. Benkeplaten skal oppbevares, monteres og vedlikeholdes i tråd med monteringsanvisning som følger med benkeplaten. Merk at benkeplaten må oppbevares i romtemperatur i minimum 48 timer uten emballasje før montering. Elkjøp er ikke ansvarlig for skade som følge av feil oppbevaring, håndtering og behandling av benkeplaten. Hvis du oppdager mangler eller skader på benkeplaten ved levering, må dette straks meldes til Elkjøp. Du må ikke montere benkeplaten om du har oppdaget mangler eller skader.

4.2 Benkeplate fra Nerostein

Dersom du har bestilt benkeplate fra Nerostein, må du kontakte Nerostein for oppmåling når ditt kjøkken er montert. Endringer av materialer og mål skal senest skje ved oppmålingen. Hvis du blir forhindret eller ønsker å endre tidspunkt for oppmålingen, skal du kontakte Nerostein direkte. Elkjøp forbeholder seg retten til å kreve dekket én oppmåling, dersom oppmåleren kjører forgjeves. Dersom monteringen av Epoq-produktene blir forsinket og krever utsettelse av oppmålingen, bes du kontakte Nerostein senest tre dager før planlagt oppmåling.

Benkeplater fra Nerostein leveres inn i ditt hjem og monteres på samme tidspunkt. Endelig leveringsdato av benkeplaten bekreftes av Nerostein. Særlige vilkår fra Nerostein kan komme i tillegg til disse vilkår.

5. Garanti og reklamasjon

Vi tilbyr ulike garantier for våre Epoq-produkter. Alle våre garantier er beskrevet på <https://www.elkjop.no/epoq/epoq-garanti>

Ved reklamasjoner skiller vi mellom produktreklamasjoner og monteringsreklamasjoner. Reklamasjon over mangel ved ditt Epoq-produkt, kan registreres på våre nettsider, ved vårt kundesenter eller hos butikken du kjøpte produktene. Du må ikke selv igangsette reparasjon eller annet utbedringsarbeid uten Elkjøps samtykke. Hvis dette skjer, er det på kundens egen regning og risiko. Dersom du reklamerer over et produkt som er utgått fra vårt sortiment, forbeholder vi oss retten til å erstatte med vårt nærmeste, tilsvarende produkt. For dokumentasjonskrav ved reklamasjon, se <https://www.elkjop.no/kundeservice/epoq-reklamasjon>. Er din reklamasjon uberettiget, kan Elkjøp kreve omkostninger til undersøkelser og/eller reparasjon av produktet dekket av deg.

Reklamasjon over mangler ved montering utført iht. punkt 3.2 ovenfor, skal rettes til vårt kundesenter, hos butikken du handlet montering eller direkte til vår samarbeidspartner på telefon eller e-post. Dersom reklamasjonen rettes direkte til vår underleverandør, bør Elkjøp underrettes løpende. Reklamasjon følger for øvrig rutinene som beskrevet i monteringsvilkårene.

Reklamasjon må fremsettes innen rimelig tid fra du oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen vil aldri være kortere enn to måneder fra du oppdaget mangelen. Reklamasjon må skje senest to år fra du overtok Epoq-produktet, eller fem år dersom produktet er ment å vare vesentlig lenger enn to år.

Feil som følge av feil bruk og/eller tilsidesettelse av monteringsanvisninger, bruksanvisninger eller andre retningslinjer mottatt av Elkjøp eller våre leverandører eller samarbeidspartnere, utgjør ikke en mangel. Mangelskrav bortfaller ved utførte endringer eller inngrep i Epoq-produktet som ikke er avtalt med Elkjøp.

³ Monteras tjenester er kun tilgjengelig i et begrenset geografisk område i Norge. Alle andre samarbeidspartnere Elkjøp bruker for oppmåling og montering i Norge er tjenester Elkjøp videreformidler, og kunden inngår avtale med slike partnere direkte iht. vilkårenes punkt 3.1.

6. Endring og avbestilling

I henhold til angrerettloven er det ikke angrerett på et forbrukerkjøp av Epoq-produkter fra Elkjøp i tråd med disse salgs- og leveringsvilkårene. Epoq-produkter er også unntatt fra Elkjøps kundefordel om 50 dagers returrett og prismatch.

Et Epoq-produkt er i sin helhet en spesialbestilling, også dersom kjøpet er gjennomført som et fjernsalg. Det er ikke mulig å endre bestillingen etter at du har mottatt ordrebekreftelse. Dersom du ønsker å endre en bestilling etter at du har mottatt ordrebekreftelse, må ordren avbestilles. En ordre kan avbestilles kostnadsfritt frem til ordren er i produksjon. Avbestilling etter at ordren er i produksjon medfører et avbestillingsgebyr på 20% av den totale kjøpesummen for lagerførte varer, og 60% av kjøpesummen for spesialtilpassede varer (f.eks. benkeplater, måltilpassede produkter og spesialmalte fronter). Produksjonsstarten er unik per ordre, og kan i visse tilfeller skje dagen etter bestilling. For informasjon om når ordren er i produksjon, og øvrige spørsmål om endring og avbestilling, anbefaler vi at du tar kontakt med vårt kundesenter eller butikken du kjøpte ditt Epoq-produkt hos.

Dersom du ikke mottar produktet som avtalt, kan Elkjøp oppbevare leveransen på lager for kundens regning og risiko i henhold til våre til enhver tid gjeldende prislister⁴. Slik oppbevaring skal ikke anses som avbestilling og du som kunde er fremdeles forpliktet til å ta imot leveransen.

7. Kontakt

For hjelp, spørsmål eller reklamasjoner, kontakt Elkjøps kundesenter på:

Telefon: 21 00 22 07, e-post: epoq.service@elkjop.no

Registrering av reklamasjoner: <https://www.elkjop.no/kundeservice/epoq-reklamasjon>

Registrering av manko i levering og transportskader: <https://www.elkjop.no/kundeservice/hjelp-support/transportskader>

8. Tvister

Partene skal forsøke å løse eventuelle tvister i minnelighet. Dersom dette ikke lykkes, kan du bringe saken inn for Forbrukerrådet. Bringes saken inn for et forliksråd eller domstolene, skal den avgjøres i ditt (kjøperens) verneting, det vil normalt si i nærheten av der du bor. Alle tvister skal løses etter norsk rett.

Hvis du vil klage over en vare eller tjeneste kjøpt hos oss, kan du inngi en klage til:

Forbrukerrådet, Fred Olsens gate 1, 0152 Oslo.

Du kan også klage til Forbrukerrådet via www.forbrukerradet.no

9. Persondata

Når vi registrerer ditt kjøp, vil vi samtidig registrere opplysninger om deg, slik som navn, adresse, telefon og e-post, til bruk for gjennomføring av kjøpet. Vi beholder opplysningene i opptil 5 år for eventuelle fremtidige servicehenvendelser/reklamasjoner. Dine opplysninger oppgis til våre samarbeidspartnere på distribusjon og montering, for å kunne gjennomføre handelen. Du har rett til å be om å få innsikt i dine personopplysninger, oppdatere, slette eller begrense bruken av disse opplysningene når du måtte ønske. Om du ønsker mer informasjon eller har spørsmål om vår behandling av dine personopplysninger, se <https://www.elkjop.no/kundeservice/gdpr-personvernerklaring>

⁴ Se <https://www.elkjop.no/kundeservice/levering/levering-og-frakt>

10. Ordrebekreftelse

Ved signatur på disse vilkårene bekrefter og aksepterer du:

- 1) At alle valg av løsninger og materialer, samt inntegning av rør, elektrisitet, ventilasjon og andre relevante forhold på kjøkken- og benkeplatetegningen er gjennomgått og godkjent av deg;
- 2) At Elkjøp ikke er ansvarlig for mål oppgitt av deg, med mindre du også har kjøpt oppmålingstjenester;
- 3) At ordren, kjøkkentegningen og benkeplatetegningen, inkludert hvor vask skal monteres, er endelig og ikke kan endres etter bestilling;
- 4) At kundeinformasjonen og leveringsadressen oppgitt til Elkjøp er korrekt, og at denne informasjonen ikke kan endres etter bestilling;
- 5) At du for øvrig har lest, forstått og akseptert denne avtalen.

Husk å ta vare på ordrebekreftelsen/kvitteringen for ditt kjøp – den er ditt garantibevis.

Jeg har lest ovenstående og godtar vilkårene

Dato: _____

Ordrenummer: _____

Signatur: _____

Kvikkleire og marin grense, for 81/501/0/0

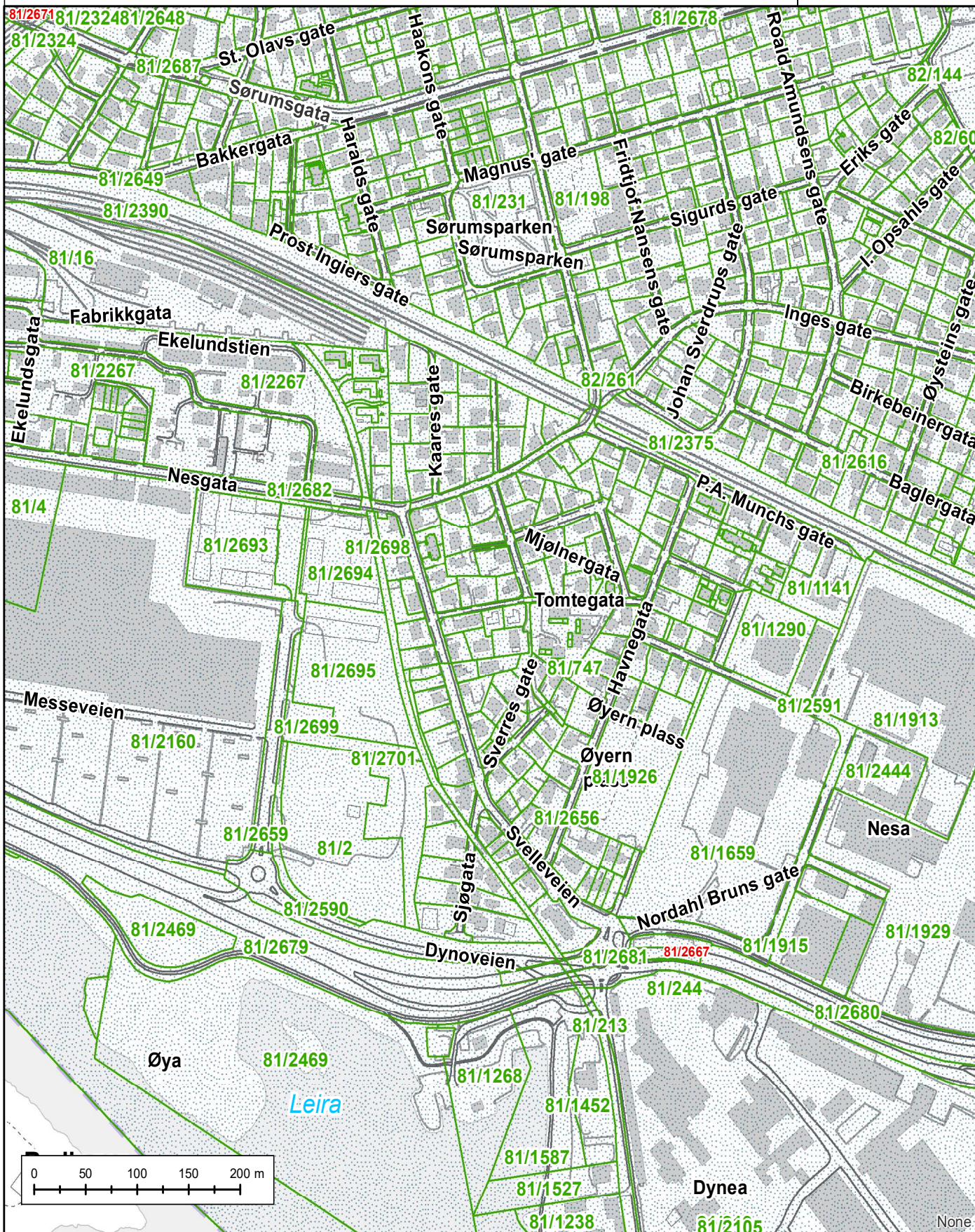


Kvikkleire kan finnes utenfor viste områder og punkter, hvis det er under marin grense.
 Avgrensningen for marin grense kan noen steder være usikker.
 Kartdata om risikoklasser kommer fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), påvist kvikkleire fra Statens vegvesen (SSV), område under marin grense og påvist/antatt kvikkleire/sprøbruddsmateriale fra Norges geologiske undersøkelse (NGU).
 Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

- Risikoklasser for kvikkleireskred**
 Risikoklasse 5 har høyest risiko
- Risikoklasse 5
 - Risikoklasse 4
 - Risikoklasse 3
 - Risikoklasse 2
 - Risikoklasse 1
- Påvist kvikkleire
 - Påvist/antatt kvikkleire/sprøbruddsmateriale
 - Område under marin grense
 - Eiendomsgrense

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
 Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
 Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
 1 cm = 50 meter
 Produsert: 13.09.2022
 Papirstørrelse: A4



STANDARD LEVERINGSBESKRIVELSE

MODERNE

Kjøper	
Adresse	Inges gate 32
Hustype	Egentegnet
Byggeplass	Inges gate 32

Underskrifter:

Sted: Gjerdrum
Dato: 21.03.2024

Sted: Gjerdrum
Dato: 21.03.2024

Kjøper

Gjerdrum Byggservice AS

Leverandør

1.0 Generelt

Denne beskrivelse angir det generelle leveringsomfanget for Systemhus av typen: egentegnet Tomannsbolig Arbeider som ikke er medtatt i denne beskrivelsen skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter. Systemhus tar forbehold om endringer i bygningslovgivningen som måtte medføre fysiske eller økonomiske konsekvenser.

1.02 Varmeanlegg, pipe og lukket ildsted

I henhold til gjeldende teknisk forskrift er det krav om at pipe skal være montert før boligen gis ferdigattest. Pipe må leveres med integrert frisklufttilførsel. Alternativt til pipe kan det monteres vannbårent varme som skal varme opp minimum stues størrelse eller at huset prosjekteres med årlig netto energibehov til oppvarming tilsvarende kravet til passivhus. Dersom intet annet avtales, leveres pipe, ildsted, evt. andre oppvarmingssystem av kjøper. Det er krav om nattsinking av boligens varmesystem.

1.03 Dokumentrekkefølge og endringer

Denne beskrivelse vil sammen med kontraktstegningene og romskjema datert 21.03.2024 danne grunnlag for kontrakt i den enkelte byggesak. Beskrivelsen gjelder generelt for alle hustyper. For enkelte spesielle hustyper kan det være løsninger som ikke er nevnt i denne beskrivelse. Vi viser i slike tilfeller til spesifisering i kontrakt, tegninger og detaljer. Dersom det er uoverensstemmelse mellom denne beskrivelse og kontraktstegninger, gjelder beskrivelsen. Ved uoverensstemmelse mellom kontraktstegning og katalogtegning / skisse, er det kontraktstegning som gjelder. Vi forbeholder oss retten til uten forvarsel å kunne foreta mindre endringer i konstruksjon eller materialvalg med likeverdige leveranser, forutsatt at dette ikke medfører endringer i kontraktssummen.

1.04 Tegninger/ detaljer/ utførelse/ toleranser

Systemhusforhandleren leverer nødvendige tegninger og detaljer for utførelsen. Dersom det etter kontrakt gjøres endringer i utførelsen som medfører endring av godkjente tegninger, må tegningene oppdateres (omtegnes) og innsendes myndighetene før det oppnås ferdigattest. Kostnader som denne omtegningen medfører, dekkes av den som er ansvarlig for endringen. Romarealet som er beskrevet på det enkelte rom på arkitekttegningene, kan variere i forhold til hvilke plate/ panel, eller flisløsning som velges. Terrenklinjer mot kjeller/grunnmur som er vist på fasadetegninger, er kun orienterende og kan avvike noe fra endelig planeringsnivå. Dersom ikke annet er avtalt, skal arbeidene leveres med en utførelse i henhold til Byggdetaljer 520.008 "Toleranser. anbefalte toleransekrav til ferdig overflate". Det gjøres oppmerksom på at eventuelle målinger skal gjøres før konstruksjonen påføres nyttelast. Ved legging av flytende parkett eller lign. som toppsjikt på gulv, vil romhøyden bli tilsvarende mindre enn 2,4 m.

- Før forbruker eventuelt skal inn på besøk eller utføre egne arbeider på byggeplassen, skal han varsle leverandøren. Dette pga Helse, Miljø og sikkerhetsforhold på byggeplassen. Alle arbeider som forbrukeren, eller noen han har ansvaret for, på bygget eller byggeplassen, er han selv ansvarlig for i forhold til at alle regler og forskrifter knyttet til Helse, Miljø og Sikkerhet overholdes.

1.06 Byggeforskriftenes definisjon av boligrom

Boligrom er rom for varig opphold som til vanlig er oppvarmet til 18° C eller mer. Bod og uinnredet kjeller er rom som ikke er beregnet til varig opphold, som normalt ikke har høyere temperatur enn 12° C.

1.07 Følgende ytelser er ikke med i leveransen

- Rullestolrampe, levegger, pergola.
- Solavskjerming av vinduer.
- panelovner
- Frittstående sportsbod
- Maling av garasje

1.08 Tekniske anlegg

Fremføring av tekniske anlegg i boligen kan medføre at enkelte kanaler, rør etc. må legges åpent. I boligrom blir disse synlig innkasset. I enkelte rom, så som vaskerom, gang, bad, soverom og lignende, kan himling senkes til lavere høyde enn 2,4 m. initialer kjøper initialer leverandør Side 4 av 4 Ventilasjonseth samt fordelingsseth for interne vannrør er i hovedsak plassert på vegg i vaskerom. Anleggene kan også være plassert i andre rom avhengig av planløsning. I hybelleilighet kan ventilasjonsetheten være innfelt i himlingen. Dersom sanitærutstyr plasseres mot yttervegg, vil rør for vanntilførsel leveres synlige.

1.09 Overtakelse/ ferdigattest/energiattest

Ved overtakelse er alle parter i byggesaken ansvarlig for at alle fagområder er ferdig og kvalifiserer for ferdigattest. Dersom det skal leveres pipe må denne være montert før ferdigattest utstedes. Dersom huset overleveres med midlertidig brukstillatelse må mangler være utbedret og klar for ferdigattest innen avtalt frist i brukstillatelsen. Ved overtakelse blir det utstedt en energiattest som angir energimerket for huset. Denne karakteren bestemmes både av bygningstekniske tiltak og oppvarmingssystemet som velges i boligen. Ved overtakelse vil det bli levert bruksanvisning for boligen.

2.01 Avfallshåndtering

Leverandøren stiller avfallscontainer til disposisjon på byggeplassen. Den leveres lukket eller åpen avhengig av løsning og behov. Så fremt tiltaket som oppføres er større enn 300 m² BRA eller det genereres over 10 tonn bygge- og rivningsavfall, er det krav om at det utarbeides avfallsplan som gjør rede for planlagt håndtering av avfallet fordelt på ulike avfallstyper og mengder. Levering til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning skal dokumenteres i sluttattest. Kostnader knyttet til bortkjøring av avfall samt eventuell fyllplassavgift dekkes av Utbygger

3.0 FERDIGHUS

I ferdighusleveransen inngår hovedsakelig levering og montering av hovedpostene 5.00 til og med 13.00 med tillegg av avtale i pkt. 2.00, 14.00 og 15.00.

4.0 TØMRERARBEIDER / MATERIALER

4.01 Etasjeskille / gulv

Gulv i våtrom: Bjelkelag, 150 mm mineralullisolasjon, fuktbestandige gulvplater. Membran, underlagsplate og påstøp med overflate tilpasset forskriftsmessig fall til sluk leveres av Entreprenør

Etasjeskille/ gulv mellom hovedetasje/ underetasje og kjeller: Grunnmurslist, svill, gulvbjelke, 150 mm mineralullisolasjon, 22 mm fuktbestandige gulvplater.

Etasjeskille/ gulv mot loftetasje: Fuktbestandige gulvplater, gulvbjelker, 150 mm mineralullisolasjon.

Alternative tilleggsleveranser:

4.02 Yttervegger i tre

Yttervegger i boligrom: 13 mm gipsplater, diffusjonstett plast, 200 mm. bindingsverk, 200 mm mineralullisolasjon, vindtette plater/ vindspærre, utlekting og utvendig royal impregnert bordkledning. Isolasjonskvalitet og krav om utvendig asfaltplate i henhold til energiberegning.

Yttervegg i våtrom: I yttervegg i våtrom benyttes rupanel som underlag for 12 mm. membranplate.

Utvendige vegger i uisolert bod eller kaldt loft: Bindingsverk, vindtett plate, utlekting og utvendig bordkledning.

Garasievegg: Vegg mot boligrom i garasje under 50 m² leveres med 13 mm gipsplater

Utvendig bordkledning: leveres med nord kledning stående dobbelfals og cembrit plater i sort.

4.03 Yttertak

Over boligrom: Takverk, mineralullisolasjon i henhold til energiberegning, undertak, krysslekting av selvbærende lekter, bunntekningsplater, med tilhørende tilbehør

Kompakte tak over boligrom ved flatt hovedtak: Takverk, taktro, dampspærre, isolasjon ihht energiberegning, tettefolie.

Takutstikk og inntrukne partier: Leveres med underkledning. Der det kreves ekstra brannsikring leveres utvendig gips og underkledning.

4.04 Balkong

Balkongrekkverk: Leveres i glass og stål iht. tegning.

4.05 Himling

I boligrom, kjellerrom, skrå og flat loftshimling og innvendige boder: 13 mm gipsplater lagt på elektrikerlekt.

Garasjehimling: Garasjehimling mot boligrom i garasje under 50 m² leveres med 13 mm gipsplater.

Himling utvendig bod: Ingen leveranse

4.06 Dragere

Innvendige limtredragere: Leveres i laminert gran i malingskvalitet.

Utvendige dragere: Leveres laminert eller sammenspikret.

Ståldragere: Ståldragere med opplegg på mur i begge ender, leveres av leverandør og kles inn i boligrom.
Øvrige ståldragere leveres av leverandør.

4.07 Innvendige vegger

Ikke bærende skillevegger: Bindingsverk, 70 mm mineralullisolasjon, gipsplater på begge sider.

Bærevegger: Bindingsverk, 100 mm mineralullisolasjon, gipsplater på begge sider..

Våtrom: I våtrom benyttes rupanel som underlag for 12 mm. membranplate.

4.08 Vinduer

Vinduer leveres av anerkjent leverandør tilsluttet dør - og vinduskontrollen. Utvendig kondens kan forekomme på moderne vinduer med gode isolasjonsegenskaper. Dette er et tegn på at moderne vinduer isolerer godt. Kondensen vil normalt forsvinne i løpet av få timer. Som standard leveres ikke innvendig eller utvendig solavskjerming, da nedkjøling av boligen tidlig vår og sen høst forutsettes å skje ved gjennomlufting. Sikkerhetsglass leveres i henhold til forskriftskrav.

Standard lukkevindu / fastkarmvindu: Karm og ramme leveres ferdig malt. Krav til U-verdi i henhold til energiberegning. Funksjon i h.t leverandørs spesifikasjon.

Vinduer i garasje og utv.bod Leveres ferdig malt med 2-lags glass.

Alternative tilleggsleveranser:

Brannvindu: I h.t. spesifikasjon og tegning. Glass i brannvindu kan ha en annen fargenyans enn øvrige vinduer.

4.09 Ytterdører – Garasjeport

Utvendige dører til boligrom leveres av anerkjente leverandører tilsluttet dør- og vinduskontrollen. Krav til U-verdi i henhold til energiberegning. Sikkerhetsglass leveres i henhold til forskriftskrav.

Hoveddør: Ytterdør Harmonie Strand 11x21 i Sort utførelse 8500N isolert dørblad med beslag, HC-terskel, messingvridere, låskasse og sluttstykke. Karm leveres ferdig behandlet.

Balkongdør - en eller tofløyet: Isolert dørblad med beslag, HC-terskel, innvendig espagnolett vrider med 3-punkts lukking og beslag for trinnløs luftestilling. Karm leveres ferdig behandlet.

Utvendig skyvedør: Leveres med fast og skyvbart felt. Karm leveres ferdig behandlet.

Bi-inngangsdør/ utvendig kjellerdør, utvendig sportsbod/ garasje: Isolert dørblad med beslag, vrider og sluttstykke. Karm leveres ferdig behandlet.

Garasjeport: Sort garasjeport fra Harmonie av typen Helpanel.

4.10 Innvendige dører

Innvendige dører: Linje-1 Fra Harmonie i hvit utførelse med nødvendige beslag og vridere. Karm leveres ferdig malt.

4.11 Listverk / foringer

Overgang mellom vegg og vinduer, og overgang mellom tak og vegg utføres som hovedregel uten bruk av listverk.

Gerikter og gulvlist: gulvlist leveres i samme farge som gulv og gerrickter rundt innvendig dører leveres i hvit utførelse med synlig spikring.

Foringer: Til dør og vindu i isolerte trevegger leveres i ferdig behandlet.

4.12 Trapp - loftsluke – inspeksjonsluke

Trapp: Trapp leveres med hvitmalte vanger og fingerskjøtet eiketrinn. Håndlist mot vegg/ yttervange. Rekkverk og returgelender leveres med runde stålpiler

Inspeksjonsluker: Det leveres 200 x 200 mm luker for branninspeksjon bak knevegger, og ca. 400 x 400 mm fastmontert plate mot kaldt loft.

5.0 KJØKKEN – GARDEROBE – BAD

Kjøkkeninnredning, garderobe og baderomsinnredning: Kjøkken planlegges og leveres av Epoc ihht plantegning. Kjøkkenet leveres i matt sort utførelse, med 12mm laminat benkeplate. Hvitvarer. Kjøkkenpakken har en verdi på 200.000,-

Kjøkkenventilator: Dersom det velges ventilator med stor avtrekkskapasitet, og denne kjøres for fullt, tas det forbehold om at tilluftmengde må økes ved innsetting av ventil i vegg eller ved åpning av vindu i luftstilling.

Baderomsinnredning: Det leveres baderomsenhet ihht plantegning og er inkludert i kjøkkenpakken på 200.000.

6.0 VENTILASJON - SENTRALSTØVSUGER – BRANNVERN

Klimapakke: for hovedleilighet og bileilighet bestående av balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner samt sentralstøvsuger med ett uttak i hver etasje. Kjøkkenventilator med eget mekanisk avtrekk.

Brannslukningsutstyr/ varsler: Det leveres ett 6 kg`s pulverapparat til hver boenhet. (Seriekoblet røykvarsler med strømtilførsel og batteribackup i henhold til byggeforskriftenes krav leveres av elektriker kun på ferdighus).

7.0 BLIKKENSLAGERARBEIDER

Takrenner: Med nedløpsrør leveres i metall.

Beslag / Takhatt: Spillblikk, overgangsbeslag og underbeslag til takhatter. Nødvendige dør - og vindusbeslag i trevegger.

8.0 RØR - OG SANITÆRARBEIDER

8.01 Utførelse

Sanitærinstallasjonen leveres og monteres komplett, fagmessig og etter gjeldende forskrifter. Arbeidet regnes fra innvendig stoppekran og innstøpte vann og avløpsforgreninger i gulv på grunn. Avløpsledninger samt varmt- og kaldtvanns fordelingsledninger fra hovedstoppekran og frem til det enkelte utstyr/ oppstikk, skal monteres i betongplaten og utgjør dermed en del av bunnledningsarbeidet som skal leveres av kjøper. Det tas forbehold om lokale særkrav.

8.02 Utstyr

Sanitærutstyr: blir levert i h.t tegning og spesifikasjon.

Servant: komplett hvit med ettgreps sort servantbatteri

WC: Vannbesparende vegghengt WC med synlig sisterne leveres hvit, komplett med sete og lokk.

Dusj: Med sparesil leveres med ettgreps sort dusjbatteri og komplett hånddusjstyr.

Skyllekar i rustfritt stål: og ettgreps blandebatteri leveres i hovedleilighet.

Kran og avløp for vaskemaskin

Blandebatteri til kjøkkenbenk: leveres som ettgreps sort enhet med svingbar tut samt tilkoblingsanordning for kaldt vann til oppvaskmaskin.

Varmtvannsbereder: Leveres barnesikret mot skolding med blandeventil. 200 l. til hovedleilighet.

Kran for hagevanning: Med ½» utkaster og innvending avstengning.

Automatisk lekkasjestopper: Ved rørinstallasjoner i rom uten sluk.

Alternative tilleggsleveranser:

Vannmåler: I henhold til kommunale særkrav.

9.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER

9.01 Utførelse

Installasjonen utføres fagmessig av autorisert installatør i henhold til gjeldende forskrifter og krav til elektriske installasjoner. Installasjonen utføres som skjult anlegg i boligrom. I skrå og flat loftshimling, på murvegger, på lydvegger, på lydhimling og i boder leveres åpen installasjon. sikringskap. Det leveres 3-faset overbelastningsvern og jordfeilautomater på alle kurser. Ved sluttkontroll leverer installatør samsvarserklæring, sikkerhetsvurdering og nødvendig utstyrsdokumentasjon.

9.02 Fordelingskurser

Kurssikringene leveres som allpolige automatsikringer med jordfeilautomater. Det leveres overspenningsvern i fordeler.

9.03 Elektriske punkt – leveranse

Generelt: Installasjonen leveres dimensjonert for tilkobling av elektriske varmeovner for å gi full oppvarming i stue, kjøkken, soverom og gang/ hall. Det forutsettes 1 ovn i hvert oppholdsrom..

Det leveres komplett ringeanlegg, som består av ringeklokke med innebygget eller separat trafo og ringeknapp. Det leveres komfyrvakt til komfyr. Det leveres seriekoblet røykvarsler med strømtilførsel og batteribackup.

Elektriske punkt:

Som elektriske punkt regnes:

- Lyspunkter
- Lysbryter
- Stikkontakter
- framlegg for ringeanlegg
- framlegg for tilkobling av varmeovner
- punkt for komfyr
- framlegg for elektriske apparater og utstyr
- punkt for fast tilkobling av varmtvannsbereder
- framlegg for ventilasjonsanlegg
- framlegg for kjøkkenventilator
- framlegg for sentralstøvsuger
- punkt for uttak på balkong
- punkt for utvendig belysning
- røranlegg for radio, TV og telefon.

Elektro leveres ihht. NEK 400. Flislagte gulv leveres med varmekabler.

10.0 RADONTILTAK

Alle nye boliger må radonsikres på følgende måte: 1 stk radonbrønn skal innstøpes i betongplaten. Radonsperre må forskriftsmessig monteres under betongplaten. Radonbrønnen og sperre leveres og monteres av kjøper. Leverandør utleverer og bekoster sporfiler og radonmålinger etter retningslinjer fra Statens Strålevern. Målingen gjennomføres i løpet av den første vinteren etter innflytting. Eventuelt behov for ytterligere radontiltak bekostes av kjøper.

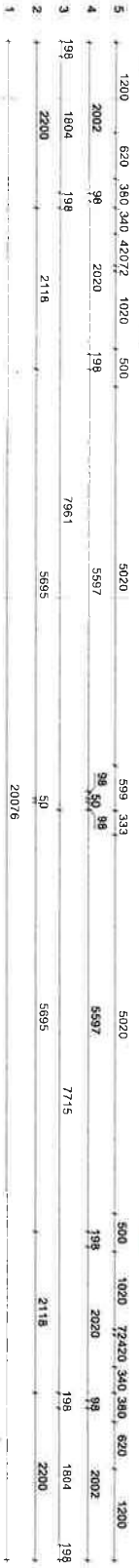
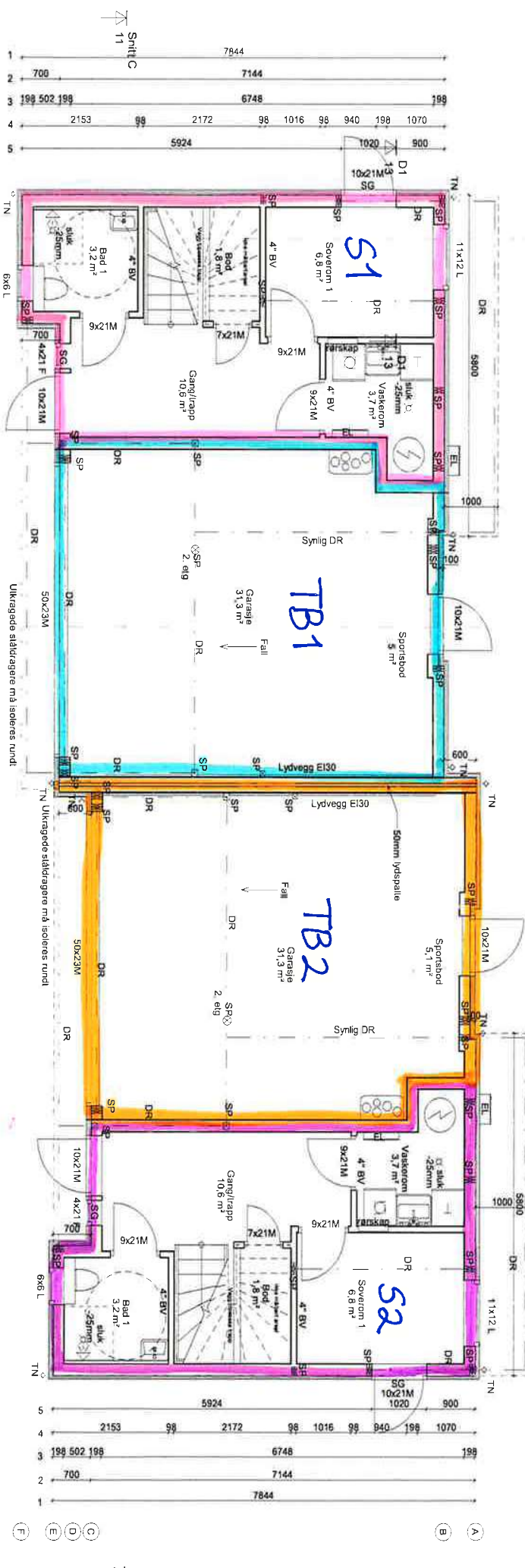
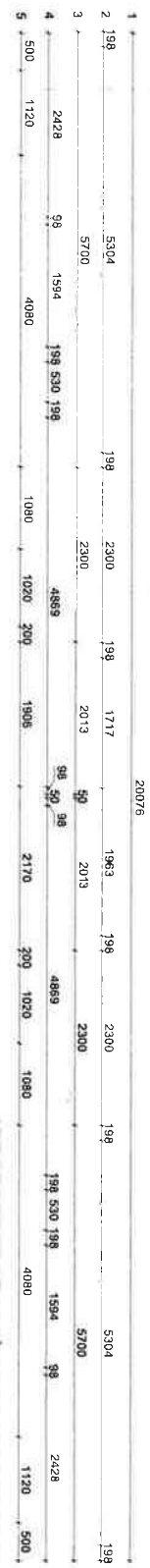
11.0 GARANTI

Leverandøren stiller følgende sikkerhet for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten: NS 3425; NS 3426, NS 3429: 3% i byggetiden 5% i 5 år etter overtakelse

12.0 FORSIKRING

Byggeplassforsikring av bygget samt ansvarsforsikring for leverandørens arbeider i byggetiden fra kontraktsinngåelse til overtakelse. Kjøper er forpliktet å tegne egen ansvarsforsikring for eventuelt sine egne arbeider og de entreprenører han engasjerer. Ved byggesettleveranser leveres ingen forsikring fra leverandøren. Før første delleveranse må det fremlegges at det er tegnet nødvendige forsikringer

1 Snitt B 2
3 4
5 6



1 Snitt B 10
2 Snitt A 09

Nedsp og silker er vist som forslag, og må planlegges og plasseres av tørløgger/fløkkelker.

se egen brannrapport

- DR = Drager
- BV = Bærevegg
- SP = Søylepunkt
- D = Diagonalmål
- OK = Overkant
- BH = Bygningsstøype
- TN = Taknedløp
- K = Kote

- 1 Hovedmål
- 2 Delmål
- 3 Ytervegger
- 4 Innervegger
- 5 Apminger

Autodesk Revit
 1. etasje samlet
 2004 Lillestrøm
 Kunde: Silma Bygg AS
 Tegner: avl
 E: 5026598@silma.no
 E: 5026598@silma.no

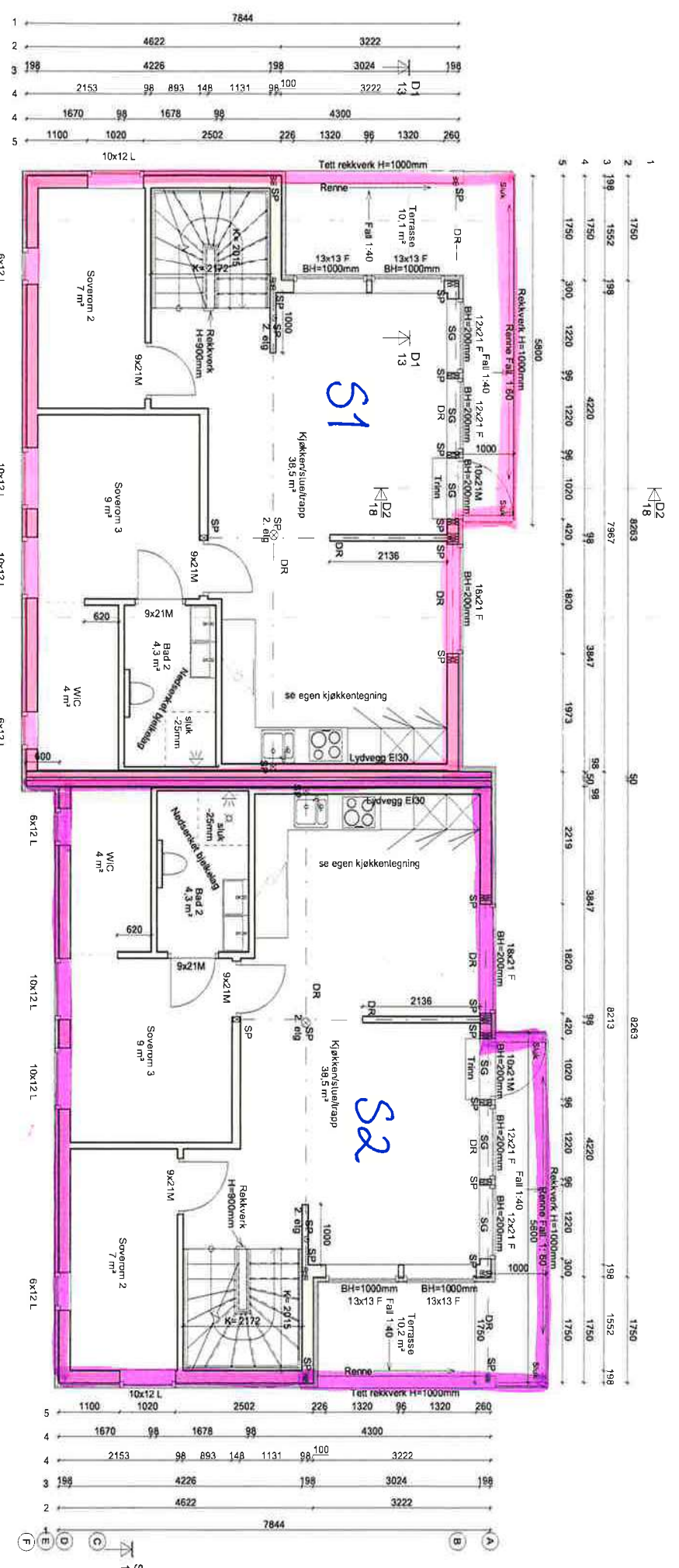
Rev	Utskrift	Dato	Rev
1	14	01.09.23	F
2	14	01.09.23	F
3	14	01.09.23	F
4	14	01.09.23	F
5	14	01.09.23	F
6	14	01.09.23	F
7	14	01.09.23	F
8	14	01.09.23	F
9	14	01.09.23	F
10	14	01.09.23	F
11	14	01.09.23	F
12	14	01.09.23	F
13	14	01.09.23	F
14	14	01.09.23	F

OPTIMERA

1
2
3
4
5

1
2
3
4
5

1
2
3
4
5



Snitt B

Snitt A

Snitt C

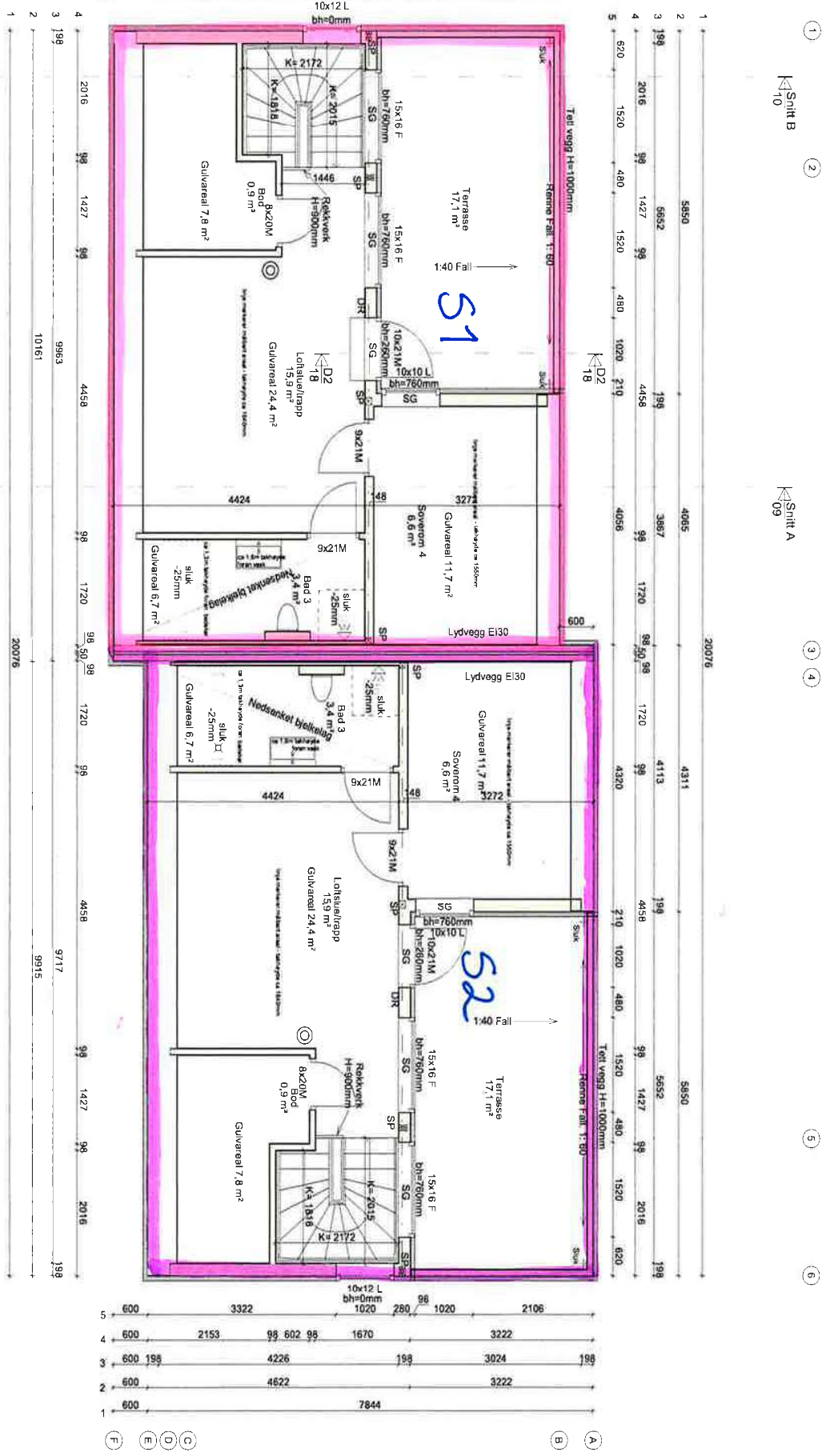
Nedløp og sikker er vist som forslag, og må planlegges og plasseres av tørløpger/løkløkker.

se egen brannrapport

1 Hovednål
2 Delnål
3 Yttervegger
4 Innvegger
5 Apminger

Autodesk Revit
 2004 Lillestrøm
 Kunde: Stena bygg AS
 Tørløpger og plassering av nedløp og sikker er vist som forslag, og må planlegges og plasseres av tørløpger/løkløkker.
 E-post: innbyrsvaag@optimer.no

Revit	Revit	Revit	Revit	Revit	Revit	Revit	Revit	Revit	Revit
F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
E	E	E	E	E	E	E	E	E	E
D	D	D	D	D	D	D	D	D	D
C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1



Nedøp og sluker er vist som forslag, og må planlegges og plasseres av tøffelegger/låttekker.

se egen brannrapport

- 1 Hovednål
- 2 Delnål
- 3 Yttervegger
- 4 Innervegger
- 5 Apminger

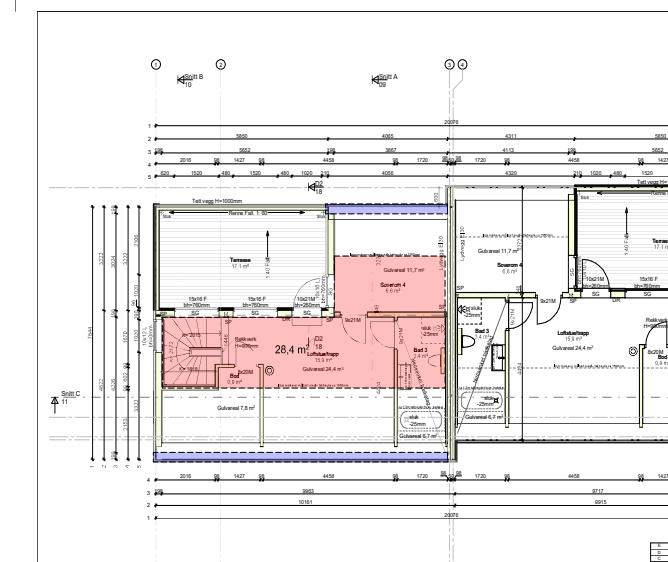
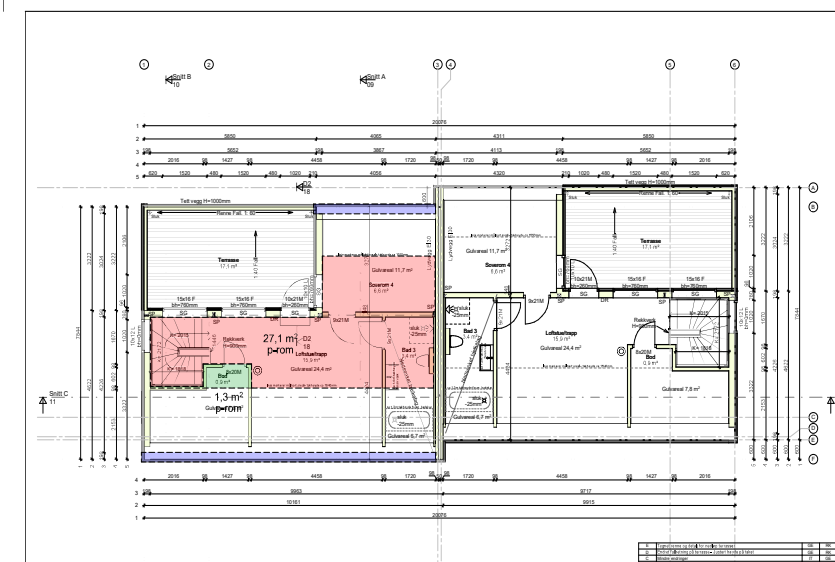
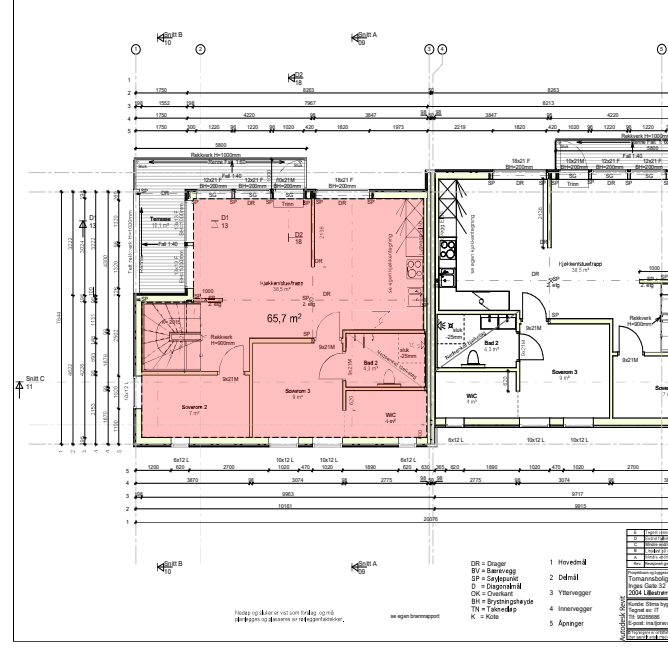
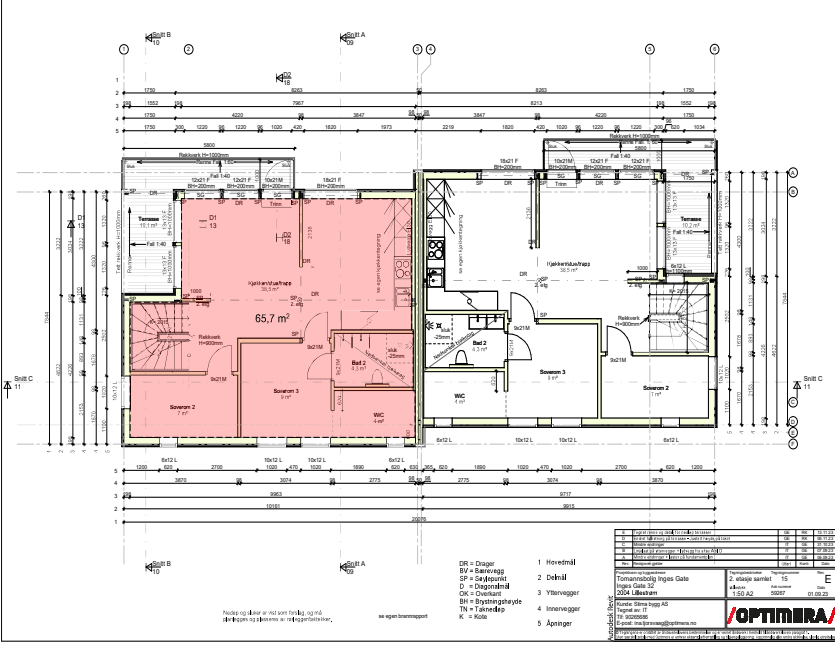
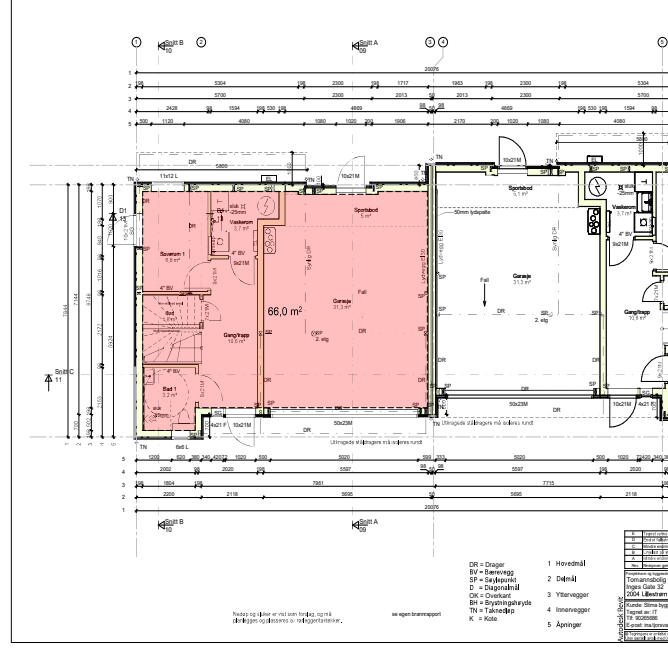
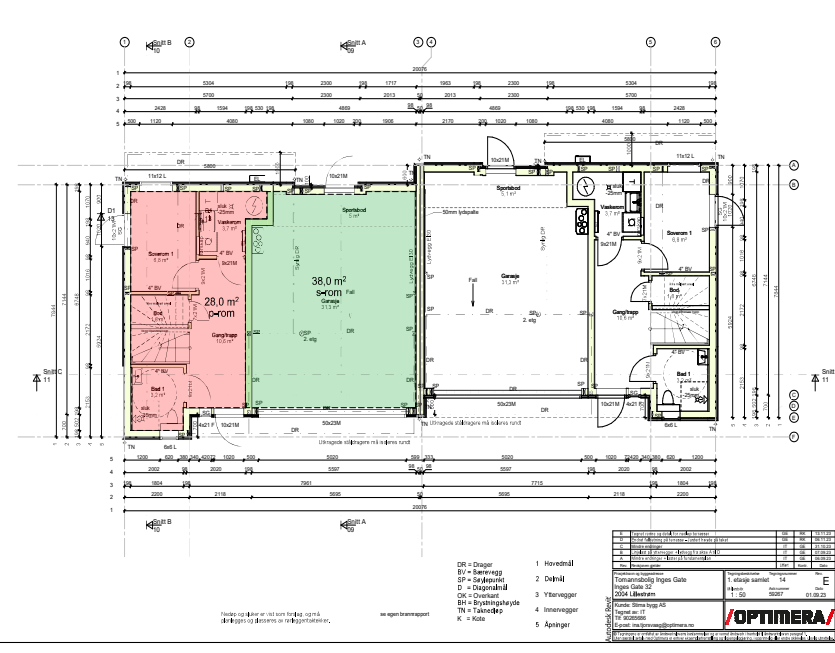
Autodesk Revit

OPTIMERA

Rev	Revisjon	Dato	Utført	Av
1	1	2024-09-23	DIK	DIK
2	2	2024-09-23	DIK	DIK
3	3	2024-09-23	DIK	DIK
4	4	2024-09-23	DIK	DIK
5	5	2024-09-23	DIK	DIK

Prosjekt og byggeperiode	16
Tomannsbolig Inges Gate	
Inges Gate 32	
2004, Lillestrøm	
Kunde: Sina Bygg AS	
Prosjektleder: T	
TE: 91255586	
E-post: ma.lor.svaag@optimera.no	

Prosjekt	16
Målestokk	Akkommu
1:50 A2	59257
Blatt	01_09_23



FARGE/TYPE	HIMLING	FARGE/TYPE	GULV	TYPE	DØR	ELEKTRO/RØR
Farge washed linen	Sparklet og malte gipsplater	Farge washed linen	Flis + Parkett	Antica grey 60x60/Bjelin Lyby 1-stav	Ytterdør Harmonie Strand 11x21 i Sort utførelse I 8500N	Varmekabler og downlights
Farge washed linen	Sparklet og malte gipsplater	Hvit våtromsmaling	Flis	Minos vulcanic 30x30	Harmonie Slett 9x21 NCS 0502y	Varmekabler og lampepunkt
Flis Antica grey 60x60	Sparklet og malte gipsplater	Farge washed linen	Flis	Flis Antica grey 60x60 5x5 mosaikk dusjsone	Harmonie Slett 9x21 NCS 0502y	Varmekabler og downlights
Farge washed linen	Sparklet og malte gipsplater	Farge washed linen	Parkett	Bjelin Lyby 1-stav Nobb: 57021326	Harmonie Slett 9x21 NCS 0502y	Lampepunkt
ingen	Ubehandlede gipsplater		Ubehandlet betonggulv		Ytterdør Harmonie Engø 10x21 i Sort utførelse NCS 8500	Lampe og strøm

trapp med hvitmalte (NCS 0502y) vanger, hvitø håndløper og Rekkverk med spiller av stål.

FARGE/TYPE	HIMLING	FARGE/TYPE	GULV	TYPE	DØR	ELEKTRO/RØR
Farge washed linen	Sparklet og malte gipsplater	Farge washed linen	Parkett	Bjelin Lyby 1-stav Nobb: 57021326		Lampepunkter totalt 10 downlights
Farge washed linen	Sparklet og malte gipsplater	Farge washed linen	Parkett	Bjelin Lyby 1-stav Nobb: 57021326	Harmonie lett skyvedør 9x21 NCS 0502	Lampepunkt
Flis Antica grey 60x60	Sparklet og malte gipsplater	Hvit våtromsmaling	Fliser	Flis Antica grey 60x60 5x5 mosaikk i dusjsone	Harmonie Slett 9x21 NCS 0502y	Varmekabler og downlights
Farge washed linen	Sparklet og malte gipsplater	Farge washed linen	Parkett	Bjelin Lyby 1-stav Nobb: 57021326	Harmonie Slett 9x21 NCS 0502y	

FARGE/TYPE	HIMLING	FARGE/TYPE	GULV	TYPE	DØR	ELEKTRO/RØR
Washed linen	Sparklet og malte gipsplater	Washed linen	Parkett	Bjelin Lyby 1-stav Nobb: 57021326		4 Downlights
Washed linen	Sparklet og malte gipsplater	Washed linen	Parkett	Bjelin Lyby 1-stav Nobb: 57021326	Harmonie Slett 9x21 NCS 0502y	Lampepunkt
Flis Antica talpe 60x60	Sparklet og malte gipsplater	Hvit våtromsmaling	Fliser	Flis Antica talpe 60x60 5x5 mosaikk i dusjsone	Harmonie Slett 9x21 NCS 0502y	Varmekabler og downlight
Washed linen	Sparklet og malte gipsplater	Washed linen	Parkett	Bjelin Lyby 1-stav Nobb: 57021326	Harmonie Slett 9x21 NCS 0502y	Lampepunkt

g av den generelle beskrivelsen forutsatt at den generelle standarden opprettholdes. Det tas også forbehold om feil i beskrivelsen. Alt listverk leveres med synlig spikerhull, overgang tak-vegg og vindu-vegg leveres listet leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas forbehold om plassering og størrelse på nedforinger og innkassinger ifm rør-/kanalføringer. Elektro leveres

F
S
E



VEDTEKTER FOR SAMEIET INGES GATE 32

§ 1. EIENDOMMEN

Eiendommen gnr. 82 bnr. 105 i Lillestrøm kommune ligger i sameie mellom de 2 eierseksjonene med 1/2 på hver. Eiendommen består av en tomannsbolig og tomt.

Den delen av eiendommen som ikke omfattes av de enkelte sameiernes eksklusive bruksrettigheter, er fellesareal. Se situasjonsplan W1 av 13.05.2024.

Felles ledninger for vann, overvann og avløp med tilhørende kummer og kraner fra tilkoblingspunkt for offentlig ledning fram til tilkobling/avstikk til den enkelte seksjonen er sameiets eiendom og ansvar. Det samme gjelder for elektriske ledninger, hvor sameiets ansvar går fram til seksjonens sikringskap og for felles fiberkabler ol. fram til avstikk til den enkelte seksjon.

§ 2. RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

§ 3. BRUKEN AV BRUKSENHET OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier har enerett til sin bruksenhet med følgende tilleggsarealer: Garasje og sportsbod som tilleggsdel bygg, og andel av tomt i direkte tilknytning til seksjonen som tilleggsdel grunn, jfr. situasjonsplan W1 av 13.05.2024.

Styret kan vedta husordensregler for eiendommen for å ivareta hensynet til orden, renhold og ferdsel.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten. Utvendig vedlikehold besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre sameieren.

For vann- og avløpsledninger, strøm- og fiberkabler fordeler ansvar for vedlikehold og nødvendig utskifting seg mellom sameiet og den enkelte sameier som beskrevet i § 5.

Vedlikehold av fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap. Utgifter til slikt vedlikehold fordeles mellom sameierne med 1/2 på hver.

Farger på huset utvendig fastsettes av sameierne i fellesskap.

§ 5. FELLESKOSTNADER – ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke er knyttet til den

enkelte seksjon, så som felles kjøreareal, felles ledninger ol. I felleskostnadene inngår også ev. kostnader knyttet til velforening, veilag ol. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

I tillegg til løpende utgifter kan styret vedta avsetning til dekning av fremtidig vedlikehold eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 7. ENDRINGER SOM KREVER ENIGHET/SAMTYKKE

Endring av vedtektene krever enighet blant sameierne. Likeledes kreves det enighet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av fellesarealer
- b) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes og/eller godkjennes av bygningsmyndighetene, må godkjennes av den andre sameieren før søknad/melding kan sendes. Dette gjelder ikke dersom tiltaket er av uvesentlig betydning for den andre sameieren.

§ 8. STYRET

Styret består av ett medlem fra hver seksjon. Der seksjonen eies av flere eller av en juridisk person, skal det utpekes en fysisk person som styremedlem. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i styret. Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av de to styremedlemmene i saker som gjelder sameiets felles rettigheter og plikter.

§ 14. FORSIKRING

Styret skal sørge for at eiendommen til enhver tid er forsikret. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av ev. felles bygningsforsikring. Den enkelte seksjonseier skal alltid ha egen innbo- og løsøreforsikring.

§ 15. SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet, blir seksjonseierne sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp fordeles med ½ på hver.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, og seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør.

§ 16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Disse vedtekter er fastsatt i forbindelse med seksjonering av eiendommen i 2024.

Æ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

For å gi bud må du gå inn på en enhet i prosjektet. Se nettside eller kontakt megler. Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Usanthan Lucas

EIENDOMSMEGLER

97 98 44 18

ul@eie.no

EIE Lillestrøm

Premium rådgivning

EIE Lillestrøm

Møt en eiendomsmegler på Lillestrøm med høy lokal kunnskap, som kjenner Romerike veldig godt.

Vi i EIE Lillestrøm kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no