

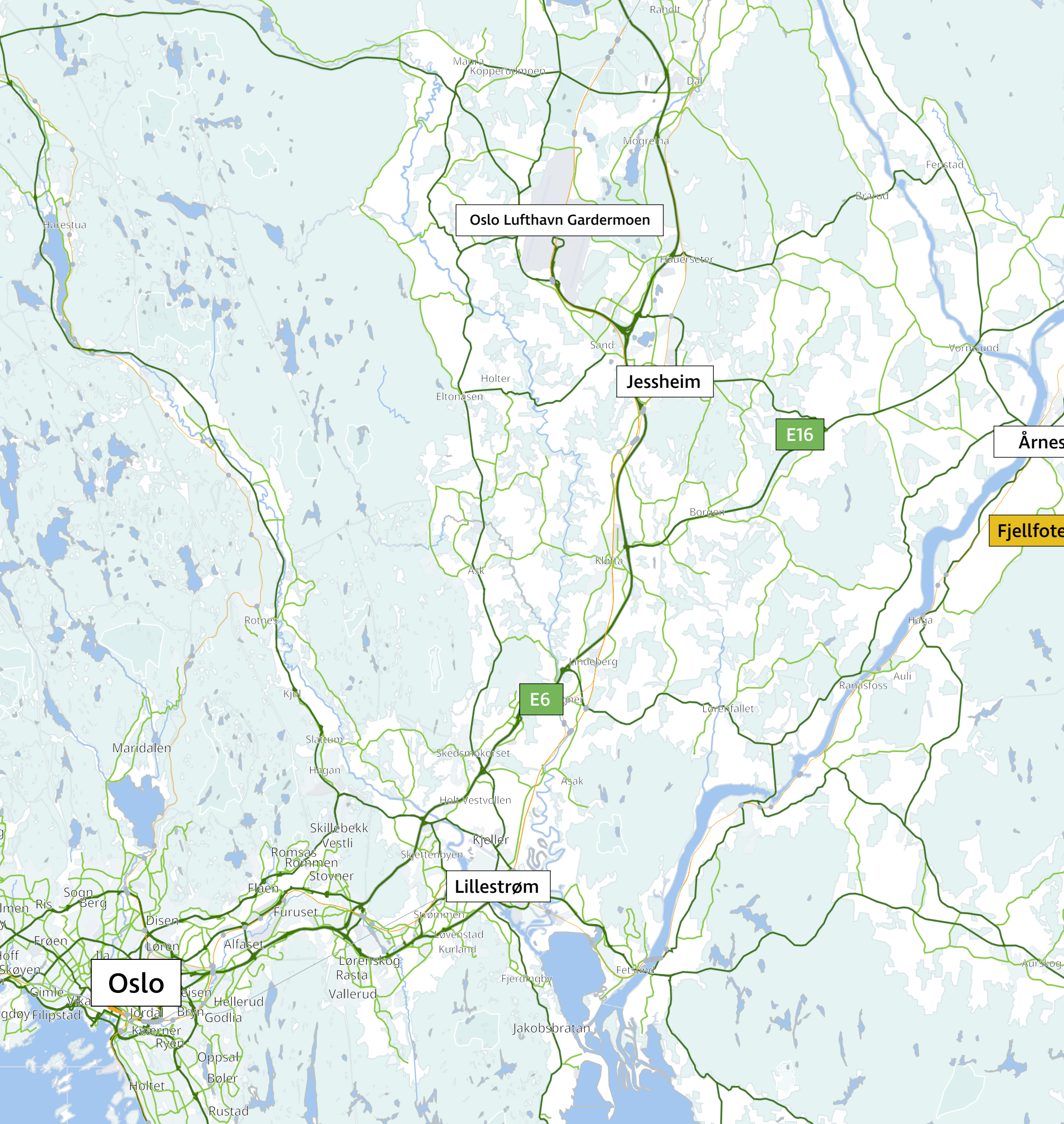
Fjellfoten Hage

Nyt et moderne og godt liv på landet.

Velkommen til Nes på Romerike




ROMERIKSHUS
BOLIGUTVIKLING



INNHOOLD

Velkommen til Nes kommune	5
Ordfører Grete Sjøli forteller	7
Fjellfoten - veletablert boligfelt	8
Fjellfoten Hage og Romerikshus	10
Fjellfoten Hage, oversiktsillustrasjon	12
Området, plan	14
Enebolig, Spireavegen	16 - 23
Plantegning	18 - 19
Materialvalg og farger	20 - 21
Bilder fra Spireavegen 65	20 - 23
Leiligheter, Spireavegen 37 og 15	24 - 36
Spireavegen 37	
- Plantegning - 0101 og 0201	27
- Plantegning - 0102 og 0202	28
- Plantegning - 0103 og 0203	29
Spireavegen 15	
- Plantegning - 0101 og 0201	31
- Plantegning - 0102 og 0202	32
- Plantegning - 0103 og 0203	33
Materialvalg, farger og tilvalg	34 - 36
Generell leveransebeskrivelse	37
Vedtekter	40
Nyttig informasjon	44 - 46
Økonomi/betalingsbetingelser	44
Sameiet	44
Avtalemessige forhold	45
Generell informasjon	46
Grunnboksinformasjon	47
Budskjema	48



Utsikt over Nes sett fra Eievarden, 298 moh.

VELKOMMEN TIL NES KOMMUNE

Nes Kommune ligger i Viken Fylke langsmed Glomma og Kongsvingerbanen. Kommunen har 23 000 innbyggere, og er en av Norges største landbrukskommuner.

Kommunens navn kommer fra Nes prestegård på tungen mellom Vormo og Glomma der historiske Nes kirkeruiner ligger.

Nes har flotte skogs- og friluftsområder for rekreasjon og livsnytelse. Her vil du ha følelsen av å bo på landet, selv om småbyene Jessheim og Lillestrøm kun er en kort biltur unna.

I kommunen har vi en rekke ildsjeler innenfor friluftsliv, idrett, lag og foreninger. Det er fritidstilbud til de fleste i et trygt lokalmiljø med sterkt samhold blant innbyggerne. Merk at også kommunen har fostret landslagsutøvere innenfor ski, sykkel, fotball og Ishockey i senere tid. Nes har også flere av landes beste musikere innenfor sin kategori, alt et synlig bevis på et aktivt oppvekstmiljø.

Tettstedet Årnes er kommunesentrum i Nes, og her finner du alt du trenger av servicetilbud. Dersom du beveger deg utenfor sentrum finnes flere fiske- og badevann, skiløyper med og uten lys, villmark og spennende dyreliv.

Nes er også en fin pendlerkommune med gode bil, tog og buss forbindelser til både Oslo, Gardermoen og Lillestrøm.

Velkommen til Nes!

Bildet til venstre viser bare en av mange turmuligheter i kommunen; Eievarden 298 moh.



ÅRNES

Nes kirkeruin og elvemøtet - Glomma til venstre, Vorma til høyre



Elvekongen



Et mylder av turstier



Lek, terapi og trening i Nes svømmehall



Årnes sentrum



Aanerud - velkjent bakeri også utenfor bygda

GRETE SJØLI

Ordfører Nes kommune



Nes kommune er en vekstkommune på Øvre Romerike, som ønsker å ta godt vare på folkene som bor her, sier ordfører Grete Sjøli.

Vi har mange fine turmuligheter, og flott natur å by på. Landets to største elver, Glomma og Vorma, møtes her på Årnes, og båtlivet er et fint alternativ for de som liker dette.

Ny og forbedret E16 er også under planlegging, noe som vil gjøre beliggenheten til Nes kommune enda mer sentral i fremtiden. Det er kort vei til Gardermoen, og til Oslo.



Vi ønsker alle nye innbyggere velkomne til oss, og håper de raskt finner seg til rette som nye «nesbuer» i ny bolig.

FJELLFOTEN - ET VELETABLERT BOLIGFELT

Fjellfoten er et hyggelig veletablert boligfelt med ca 1100 innbyggere, egen skolekrets, under 5 km fra Årnes sentrum med gang og sykkelvei hele veien. Spireavegen er en ny del av feltet som er bygget ut de senere år.

Nærområdet har gode turmuligheter. Det er sykkelavstand til Veslesjøen, Sagstusjøen, Aulihøgda og området rundt Dragsjøen, som alle er gode og mye brukte turmål for Nesbuene. I tillegg er det idylliske parker og stier langs Glomma.

I Årnes sentrum finner du bl.a. Nes Kulturhus, som er et moderne flerbrukshus med tre kinosaler og forskjellige kulturaktiviteter som konserter, lokale revyer og bokbad.

Nes Bluesklubb har eget lokale i sentrum av Årnes og arrangerer jevnlig Bluesarrangementer.

Raumnes og Årnes IL har et godt og variert idrettstilbud med flere flotte anlegg, og i tilknytning til Nes videregående ligger en svømme- og idrettshall.

I Nes finner du også et stort antall frivillige lag og foreninger med ulike aktivitets- og kulturtilbud for alle aldre.

Årnes har egen småbåthavn, og Glomma er et flott sted for båtliv helt opp til Mjøsa. Det er gode bademuligheter i hele kommunen.

Nes Golfklubb holder til på Rømmen Golfpark ved Vormsund, ca 10 km fra boligene. I tillegg er det kort vei til golfanlegg på Hvam som ligger i vakre omgivelser.

Området har en rik kulturhistorie som blant annet kan oppleves på Gamle Hvam eller Nes Kirkeruiner.

Vi er stolte av å presentere Fjellfoten Hage - et nytt boligområde oppført i etablerte Spireavegen.

Fra tomten er det gangavstand til Fjellfoten barneskole, området oppleves som et trygt miljø å vokse opp i, meget barnevennlig med nyetablert lekeplass.

Årnes, 26.04.2021 (prospekt versjon 3)



Nesbuen Amånda Delara i Nes kulturhus



Nesbu og artist Amund Maarud i Årnes sentrum



SVEN-MARTIN

Bor i Spireavegen



Vi trives utrolig bra i Spireavegen, sier Sven-Martin Gelsdorf.

Han og familien flyttet hit for 5 år siden, etter å ha bodd 20 år i Asker. Det er minst like bra her på Fjellfoten, som det var i Asker, sier han.

«En ekstra bonus var også at vi fikk vesentlig mer bolig for pengene her på Fjellfoten.

Barna er fornøyd, da de selv kan gå trygt til skolen bare noen hundre meter unna hjemmet vårt i Spireavegen».



Fjellfoten Hage

Fjellfoten Hage ligger sør for Årnes sentrum, et moderne og attraktivt boligområde med solrik og åpen beliggenhet skjermet for trafikk. Herfra er det kort avstand til skoler, herlige naturopplevelser og lokale sports- og kulturtilbud.

Området ligger sørvest for Årnes sentrum, på østsiden av Glomma.

Avstander:

- Fjellfoten Hage - Årnes Stasjon, 4,5 km, 7 minutter
- Fjellfoten Hage - Oslo Lufthavn Gardermoen, 33 km, 33 min.
- Fjellfoten Hage - Oslo Sentralstasjon, 59 km, 48 min. (ref. Google maps)

Skolekrets:

- Fjellfoten skole, 1.-7. klasse: 0,6 km
- Runni ungdomsskole, 8.-10. klasse: 5,4 km
- Vormsund ungdomsskole, 8.-10. klasse: 10,3 km
- Nes videregående skole: 5,5 km
- Hvam videregående skole: 10,3 km
- Romerike International School (åpner høsten 2021), 1.-10. klasse: 12,3 km

Barnehager:

- Hoppensrett Fjellfoten barnehage, 0-6 år: 1,2 km
- Espira Kløverenga barnehage, 0-6 år: 4,8 km
- Læringsverkstedet Husmo barnehage, 0-6 år: 4,8 km



Innflytningsklart i Spireavegen



Fjellfoten skole



Hvam videregående skole



Rekreasjonsmulighetene er mange



MARIA OG EIRIK

Flytter hjem til Fjellfoten



Etter en stund i Oslo føler jeg meg klar til å vende hjem igjen.

Maria (26) flytter hjem med mannen – de fant drømmehuset på Fjellfoten. De gleder seg over å kunne være med i hele byggeprosessen. Maria og Eirik synes de får mye for pengene og ser fram til mer plass både i hus og i hage ...

[Les hele artikkelen i Raumnes](#)



Romerikshus AS har utviklet tomten Fjellfoten Hage for oppføring av både eneboliger og leiligheter. Vi har i utviklingsfasen fokusert på praktiske delikate enheter, godt plassert på tomten, tilpasset omkringliggende område. Det blir også fellesarealer for lek opparbeidet med lekeapparater og utstyr på et samlet areal på 1500 kvm. Mellom leilighetene blir det tilrettelagt for mindre lekearealer for de minste barna..

I Fjellfoten Hage oppføres 14 eneboliger og 18 leiligheter. Eneboligene har to plan med et BRA areal på 136.9 kvm. Leilighetene oppføres som tre seksmannsboliger. I hver seksmannsbolig er det fire enheter med et BRA på 88 kvm (endeseksjonene) og to enheter med et BRA på 58 kvm (midtseksjonene). Leilighetene har felles innvendig inngangsparti.

Boligene i Fjellfoten Hage er nyoppførte noe som gir lave vedlikeholdskostnader og ingen oppussing i flere år fremover. Det er lave kjøpsomkostninger ved kjøp av ny bolig. Boligene er oppført etter TEK 17 standard med høye krav til energibesparelser.

Boligene blir oppført på selveiet tomt, organisert i et boligsameie.

RAUMNES

Alle kjøpere av boliger på Fjellfoten Hage vil få **6 måneders gratis abonnement på lokalavisa Raumnes**, dersom du ikke har avisen fra tidligere. Vi tror alle nye innflyttere vil ha god nytte av avisen for å bli kjent i kommunen.

Fjellfoten Hage

BARNESKOLE

TIL ÅRNES

53 Innflytting 2022

51 Innflytting 2022

57 Innflytting 2022

55 Innflytting 2022

59 Solgt

61 Solgt

63 Solgt

65 Solgt

15 Innflytting 2022

37 Innflytting 2021

0103

0203

0202 Solgt

Solgt

0101

0201 Ferdig aug. 2021

0202 Ferdig aug. 2021

0101 Ferdig aug. 2021

0203 Solgt

0103 Solgt

SPIREAVEGEN

SPIREAVEGEN



OMRÅDET

Rammetillatelse på tomten tilsier utbygging av 14 eneboliger i rekke på øvre del av feltet og tre stk 6-mannsboliger på sydsiden av området.

Leilighetene i Fjellfoten Hage har fått en fin start, da det ble solgt 3 av seks enheter til nyetablerte boligkjøpere i første salgstrinn. Først leilighetsbygg er nå under oppføring med ferdigstillelse i august 2021.

Dette prospektet omhandler de tre gjenstående leilighetene i Spireavegen 37, Spireavegen 15 og eneboligene i Spireavegen 51, 53, 55 og 57

59	63	65	61	Solgt
51	53	55	57	Til salgs, ferdigstilles 2022
37	0101	Til salgs, ferdigstilles august 2021		
	0102	Solgt		
	0103	Solgt		
	0201	Til salgs, ferdigstilles august 2021		
	0202	Til salgs, ferdigstilles august 2021		
	0203	Solgt		
15	0101	Til salgs, ferdigstilles mai/juni 2022		
	0102	Solgt		
	0103	Til salgs, ferdigstilles mai/juni 2022		
	0201	Solgt		
	0202	Til salgs, ferdigstilles mai/juni 2022		
	0203	Til salgs, ferdigstilles mai/juni 2022		



An architectural rendering of a modern, two-story townhouse. The building features light grey horizontal siding and a gabled roof. A prominent feature is a large, multi-paned window on the second floor. Below it, a wooden balcony with a railing is visible, partially covered by a large white patio umbrella. The ground floor has a carport area. In the foreground, a paved sidewalk runs alongside a road. A man and a woman are walking on the sidewalk, and a woman is riding a bicycle on the road. The scene is set against a clear blue sky with some light clouds.

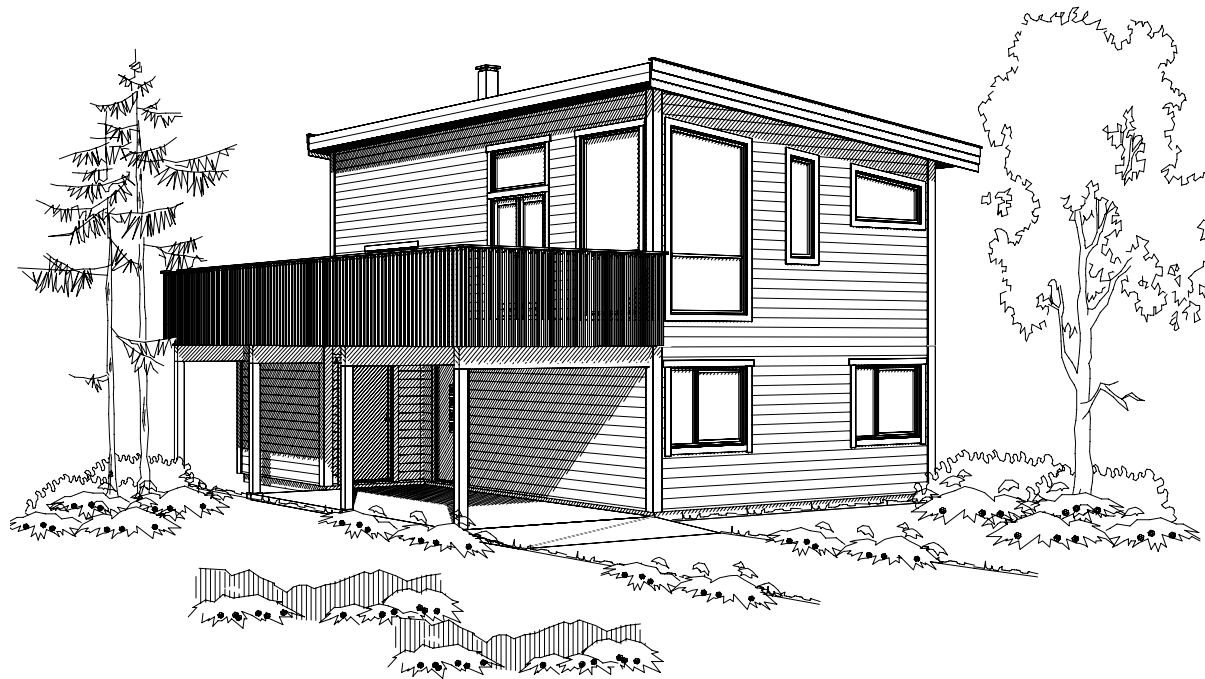
ENE BOLIG

Romerikshus AS tilbyr moderne og spennende 2-planshus med carport og stor balkong. Store vindusflater vil sørge for gode lysforhold og en frisk atmosfære.

Spireavegen 51, 53, 55 og 57

ENEBOLIG

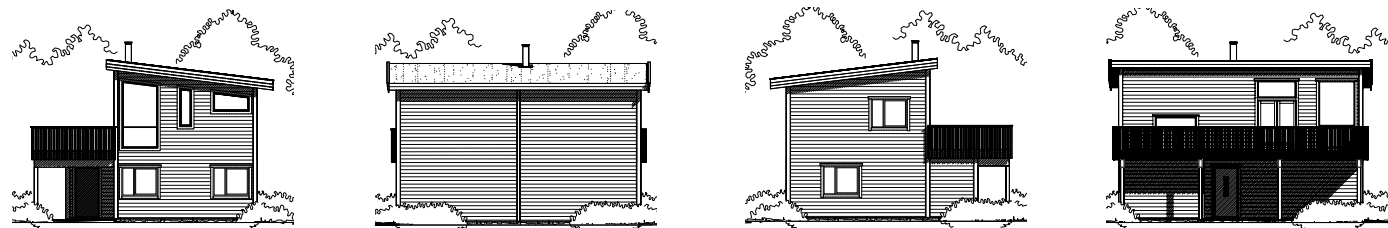
Moderne og spennende 2-planshus med carport og stor balkong



Eneboligene er oppført som det vi oppfatter som spennende og moderne 2-planshus med carport og stor balkong. Inngang ligger i ly av carporten, og fører inn til et romslig entreparti hvor tre soverom og bad/vaskerom venter deg i første etasje.

En åpen trapp fører deg opp til andre etasje hvor du finner en åpen stue med utgang til stor balkong, som blir et flott uterom i forlengelsen av stuen. I motsatt ende finner du kjøkken med plass til spiseplass, samt WC og bod.

Huset er lyst og moderne med særpreg, legg spesielt merke til takhøyde i andre etasje og utsyn fra kjøkken og terrasse.



Plantegninger for eneboliger
Spireavegen 51, 53, 55 og 57

BRA 136,9

P ROM 98,4

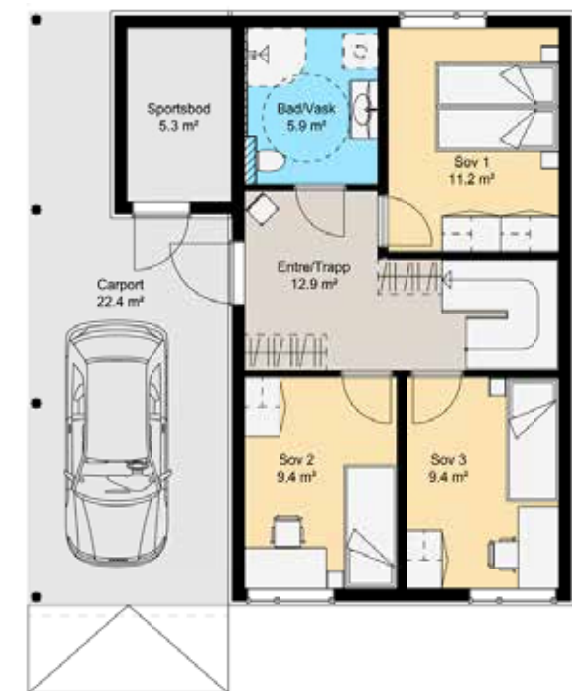
fra kr
3 850 000

51: kr 3 950 000

53: kr 3 950 000

55: kr 3 850 000

57: kr 3 900 000



INNREDNING OG FARGER / BILDER FRA SPIREAVEGEN 65

Tidligere oppført hus er malt innvendige i farger valgt ut i samarbeid med stylisten Nina Holst som driver den anerkjente interiørbloggen Stylizimo. Boligene fremstår med delikate og moderne farger.



April 2021: Slik ser det ut i Spireavegen 65, 63, 61 og 59



ENEBOLIG / MATERIALVALG OG FARGER

Utvendig farge

Husene blir malt utvendig i farge varmgrå Varmgrå (S3504-Y19R)

Gulv: I stue og kjøkken, samt soverom og bod vil det være hvitlasset trestavs eikeparkett, med hvite fotlister. I entre vil det være fliser av type Zeus Negro 30x30 sort spettet m/grå fugemasse. På bad i første etasje vil det være mørk grå fliser «Feel Grafite» 20x20 grå spettet med grå fugemasse. Ca. 1x1m, 1-1,5cm nedsenket dusjnisse med mosaikk tilpasset gulvflisen. På wc i andre etasje samt bod vil det være gulvbelegg med hvite fotlister, i sportsbod ubehandlet betong.

Vegger: Oppført hus i Spireavegen 61 er malt innvendig i hvit farge. Husene som nå legges ut blir oppført med gipsvegger, og kjøper kan velge fire valgfrie farger i boligen uten tillegg i prisen.

På bad vil det være fliser av type Fortissimo 3091 HG White Tile S F05 eller tilsvarende. Også her vil det være hvite utforinger og gerikter.

Himling har malte gipsplater i farge Bomull 1453 med takhøyde 240 cm, skråhimling i stue som gir en god romfølelse og opptil 320 cm takhøyde. Det vil være hvite taklister i overgang vegg tak på bad. Øvrige rom leveres uten taklister.

Elektro: Leveres iht. krav NEK400

Kjøkken: Blandebatteri, svingbart, uttak for tilkobling av oppvaskmaskin. Det leveres hvitevarer fra Electrolux, stekeovn, induksjonsstopp, integrert kjøleskap med fryser og integrert oppvaskmaskin

Bad/vask: Vegghengt klosett, vannsparende dusj m/batteri og slangeholder, dusjhjørne type Harmoni Driva 90x90 eller tilsvarende

Annet: Det leveres kjøkken- og baderomsinnredning fra AUBO. Ildsted type Duo fra Norpeis, 200 l varmtvannsbereder, brannslukningsapparat.

Alt listverk leveres med synlige spikerhoder, hvite innvendige speildører type Style 03 med hvite dørkarmer og stålfargede dørvidere.

Trapp: Stryntrappa, type Fauna med hvitlaserete eiketrukk

ⓘ Merk at bilder av fargevalg er illustrasjoner. Fargeavvik kan forekomme..



SPIREAVEGEN 65
ferdigstilt/solgt
sommer 2020



An architectural rendering of a modern, three-story apartment building. The building features light grey horizontal siding and large windows. Each unit has a balcony with a wooden slat railing. In the foreground, there is a green lawn with a playground area containing a wooden play structure and a trampoline. A few people are shown sitting on a bench and walking on the lawn. The sky is blue with scattered white clouds.

LEILIGHETER

Seksmannsbolig med både to- og tre-roms leiligheter. Felles trappegang med plass til heis. Leilighetene har smarte løsninger og høy arealeffektivitet med moderne og tøff arkitektur.

Spireavegen 37 til venstre og Spireavegen 15 til høyre.

LEILIGHETER

Leiligheter i flerfamiliebolig med 6 selveierleiligheter i litt ulike størrelser



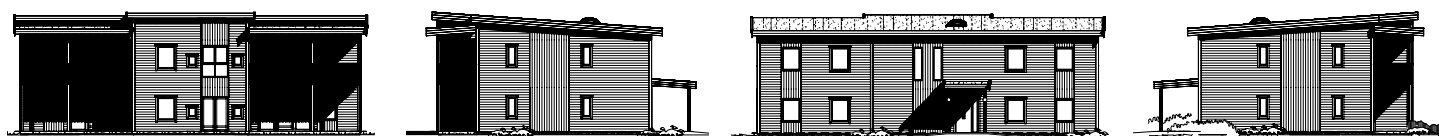
Økonomisk gunstige boliger som også er egnet som sekundærbolig.

I Fjellfoten Hage oppføres samlet 18 leiligheter på Fjellfoten, dette er et nytt konsept i området.

Leilighetene inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, ett eller to soverom, et romslig bad, innvendig bod og entre. Store romslige balkonger på hele 16,5 kvm med takoverbygg mot syd og vest på endeleilighetene. Romslige balkonger blir som en forlengelse av stue, som igjen gir boligene en ekstra dimensjon.

Det medfølger utvendig bod til hver leilighet til bl.a. lagring av sykler, ski og annet turutstyr.

Brudd i fasaden med kombinasjon stående og liggende panel gir en fin effekt, noe som også gjør boligene mindre dominerende på feltet.



Spireavegen 37
Plantegninger for leilighet 0101 og 0201

BRA 83,1
P ROM 62,5
2 850 000



← 0201
2.etg

BRA 83,1
P ROM 62,5
2 850 000



← 0101
1.etg



← 0201
← 0101



Spireavegen 37
Plantegninger for leilighet 0102 og 0202

BRA 53
P ROM 49
2 300 000



BRA 53
P ROM 49
SOLGT



Spireavegen 37
Plantegninger for leilighet 0103 og 0203

BRA 83,1
P ROM 62,5
SOLGT



BRA 83,1
P ROM 62,5
SOLGT





Spireavegen 15
 Plantegninger for leilighet 0101 og 0201



BRA 83,1
P ROM 62,5
SOLGT



SOLGT
 ← 0201
 2.etg

BRA 83,1
P ROM 62,5
2 900 000



← 0101
 1.etg

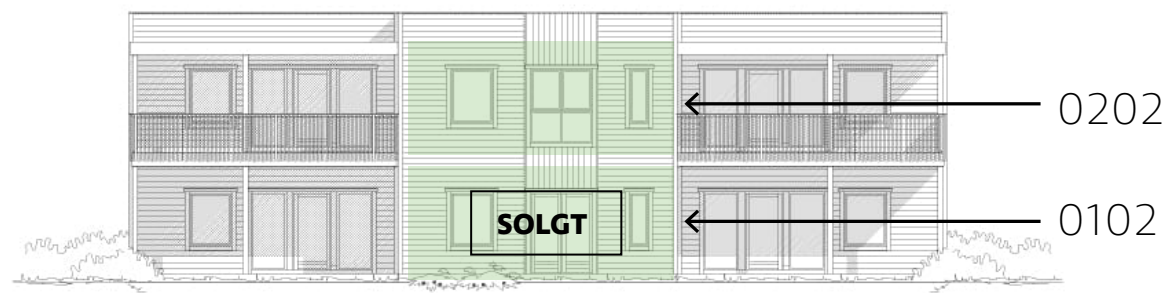


Spireavegen 15
Plantegninger for leilighet 0102 og 0202

BRA 53
P ROM 49
2 300 000



BRA 53
P ROM 49
SOLGT



Spireavegen 15
Plantegninger for leilighet 0103 og 0203

BRA 83,1
P ROM 62,5
2 900 000



BRA 83,1
P ROM 62,5
2 900 000



LEILIGHETER / MATERIALVALG OG FARGER

Gulv i stue/kjøkken/soverom, entre og bod: Parkett type Landås, 3-stavs hvit-lasert Eik, hvite fotlister

Gulv i bad: Fliser type Feel Grafite 20x20 cm, mørk grå spettet m/grå fugemasse og sokkelflis. Varmekabler i gulv.

Vegger i stue/kjøkken/soverom, entre og bod: Malte veggplater type Sandermoen i lys farge, hvite utforinger og hvite gerikter

Vegger i bad: Baderomspanel type Fortissimo 3091 HG Wite Tile S F05 eller tilsvarende

Tak i alle rom: Malte himlingsplater og hvite taklister

Elektro: Leveres iht. krav NEK400

Kjøkken: Blandebatteri, svingbart, uttak for tilkobling av oppvaskmaskin. Det leveres ikke hvitevarer, men Romerikshus har fremforhandlet gunstig hvitevarer med Elkjøp på Årnes, og det er mulighet for å få hvitevarer levert og montert før overtakelse.

Bad/vask: Vegghengt klosett, vannsparende dusj m/batteri og slangeholder, dusj-hjørne type Harmoni Driva 90x90 eller tilsvarende

Annet: Det leveres kjøkken- og baderomsinnredning fra AUBO, 200 l varmtvannsbereider og brannslukningsapparat.

Alt listverk leveres med synlige spikerhoder, hvite innvendige speildører type Style 03 med hvite dørkarmen og stålfargede dørvidere. Det er forutsatt inntil 2 farger på malte veggplater.

Vi har kundevalg på overflater, hvor kjøper kan velge malt gips på vegger og i himling levert i valgfri farge mot pristillegg.

TILVALG / KJØKKEN

I mange hjem er kjøkkenet et av boligens viktigste rom. Det er her man lager mat, gjør lekser, omgås og småprater med venner og familie. Kjøkkenet blir ofte husets mest sosiale rom.



Standard kjøkkenleveranse for leilighetene er Unik Hvit kjøkkeninnredning fra AUBO.

Skulle du ønske noe annet, kan du velge mellom tre ulike tilvalg:

Standard: Unik Hvit

Tilvalg 1: Unik Onyx Grå

Tilvalg 2: Unik Arktisk Grå med takhøye kjøkkenskap

Tilvalg 3: Unik Hvit med takhøye kjøkkenskap

⚠ MERK: Tegningene er bare retningsgivende

TILVALG / GULV

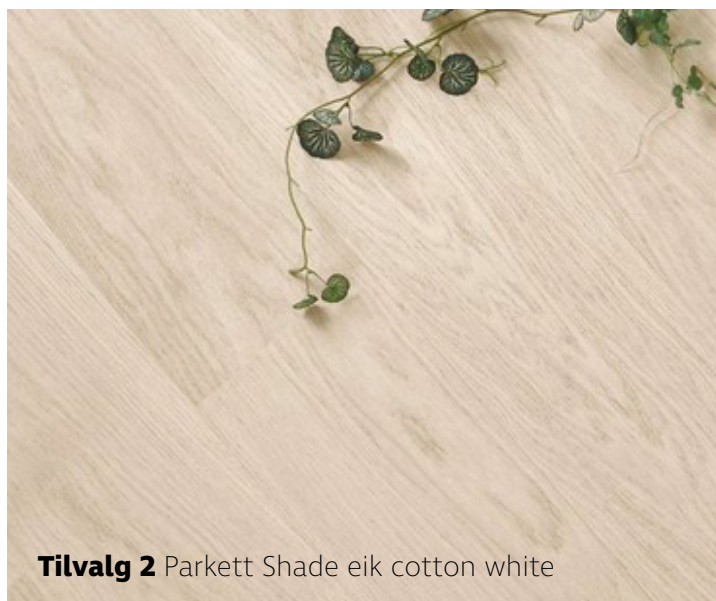
Vi tilbyr fire ulike tilvalgsmuligheter på gulv. På tilvalgsmøtet vil vi vise deg prøver, slik at du ser eksakt farge og struktur.



Standard Eik 3-stavs parkett hvit mix Harmoni



Tilvalg 1 Parkett Shade essence



Tilvalg 2 Parkett Shade eik cotton white



Tilvalg 3 Shade Eik Antiquee White Plank



Tilvalg 4 Laminatgulv Grand alu Champs Elysees

Standard: Eik 3-stavs parkett hvit mix Harmoni
Tilvalg 1: Parkett Shade essence, 1-stavs eller 2-stavs
Tilvalg 2: Parkett Shade eik cotton white
Tilvalg 3: Shade Eik Antiquee White Plank
Tilvalg 4: Laminatgulv Grand alu Champs Elysees

⚠ MERK: Fargegjengivelse er bare retningsgivende

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

Utvendig:

- Byggene oppføres i trekonstruksjon
- Reisverk yttervegger med stående utvendig panel, isolert med 25 cm isolasjon.
- Panel er beiset ett strøk i tillegg til grunning.
- Tak er tekket med takpapp og isolert med 40 cm isolasjon.
- Gulv på grunn isolert med 25 cm isolasjon
- Vinduer: Trelags energisparende vinduer fra Norgesvinduet
- Ytterdør med glass levert fra Swedoor, type Michigan Hvit

Materialvalg

- AUBO Kjøkkeninnredning
- Ekstra høyde på overskap på kjøkken for mer skaplass.
- Underskap badetrom type Malin 80 cm med to skuffer og porselenservant. Det leveres speil og lysarmatur
- Innfellbare dusjdører type Picto størrelse 88x88 cm
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- Balansert ventilasjon av type Flexit
- Utekran til hver enhet på bakkeplan (gjelder ikke leilighetene, hvor det er felles utekran pr bygning)
- Innvendige dører til soverom og bad i hvit utførelse
- Trapp: Stryntrappa, type Fauna med hvitlaserte eiketripp
- Hvitevarer: Det leveres hvitevarer fra Electrolux, stekeovn, induksjonsstopp, integrert kjøleskap med fryser og integrert oppvaskmaskin (gjelder kun eneboligene)
- Garderobeskap (2 stk) leveres i leilighetene
- Hver enhet har eget strømabonnement
- Varmtvannsbereider 200 liter
- Egen vannmåler til hver seksjon
- Viken Fiber har lagt fiber inn hvert hus, klar til tilkobling
- Lampe-, bryter- og stikkkontaktpunkter, iht. NEK 400-2014
- Pipe med ovn av type Duo 5 fra Norpeis (det leveres ikke ovn i leilighetene)
- Terrasse i 2. etasje til leiligheter med BRA 88 kvm vil være på 16.5 kvm
- Balkong over carport i enebolig vil være på hele 28.6 kvm

Oppvarming

- Varmekabel på bad. Tiltrettelagt for panelovner i stue og på soverom. Eneboligene leveres med pipe og ildsted (ikke leilighetene). Varmekilder montert på visning medfølger
- Energiattest: B

TOMT / PARKERING

- Veien inn til eneboligene blir asfaltert, stikkveiene inn til hver enebolig blir singlet, slik at det blir åpent for kjøper om det senere legges belegningsstein eller asfalteres.
- Parkeringsplass og innkjøring til leilighetsbyggene blir asfaltert.
- Interne gangveier blir gruset, evt. singlet.



De fine turområder i skogsområdene øst for Fjellfoten innbyr til variert friluftsliv, korte eller lange turer, lett terreng eller mer villmark, med eller uten overnatting ...

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR SAMEIET FJELLFOTEN HAGE

Vedtatt i sameiermøte den 1. oktober 2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Fjellfoten Hage. Sameiets eiendom ligger på gnr/bnr 175/456 i Nes kommune, Viken. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring den 11.01.2021

! Sameiet består av følgende 32 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring vedtatt den 11.01.2021 →

Seksjon nr	Adresse	Sameie brøk
1	Spireavegen 15 H0101	831/32318
2	Spireavegen 15 H0102	530/32318
3	Spireavegen 15 H0103	831/32318
4	Spireavegen 15 H0201	831/32318
5	Spireavegen 15 H0202	530/32318
6	Spireavegen 15 H0203	831/32318
7	Spireavegen 17 H0101	831/32318
8	Spireavegen 17 H0102	530/32318
9	Spireavegen 17 H0103	831/32318
10	Spireavegen 17 H0201	831/32318
11	Spireavegen 17 H0202	530/32318
12	Spireavegen 17 H0203	831/32318
13	Spireavegen 37 H0101	831/32318
14	Spireavegen 37 H0102	530/32318
15	Spireavegen 37 H0103	831/32318
16	Spireavegen 37 H0201	831/32318
17	Spireavegen 37 H0202	530/32318
18	Spireavegen 37 H0203	831/32318
19	Spireavegen 39	1369/32318
20	Spireavegen 41	1369/32318
21	Spireavegen 43	1369/32318
22	Spireavegen 45	1369/32318
23	Spireavegen 47	1369/32318
24	Spireavegen 49	1369/32318
25	Spireavegen 51	1369/32318
26	Spireavegen 53	1369/32318
27	Spireavegen 55	1369/32318
28	Spireavegen 57	1369/32318
29	Spireavegen 59	1369/32318
30	Spireavegen 61	1369/32318
31	Spireavegen 63	1369/32318
32	Spireavegen 65	1369/32318

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.4.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i sam-svar med tiden og forholdene. Seksjon 19 til 32 har midlertidig enerett til bruk av fellesarealer som vist i kart vedlegg. Denne eneretten til bruk utgjør hagearealet ved den enkelte seksjonen. Seksjon 1 til 18 har midlertidig enerett til hver sin parkeringsplass på fellesarealet som vist i kart vedlegg.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta, og andre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.4.2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheter

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruks-enheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhets sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skat-ter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfal-ler, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sam-eiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har 1 stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av 2-4 medlemmer og minst 1 varamedlem. Styre-medlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Ved et styremedlem forplikter og tegner denne sameiets navn alene.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesarealer sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og border, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller

personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangs salg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urime-lig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og in-struks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet er ikke pliktig til å ha revisor, men sameiermøtet kan beslutte å ha revisor som velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

18. HANDICAP PARKERING

Dersom nåværende, eller fremtidige boligseksjonseierne har rett til HC-plass, vil merket HC-plass kunne øremerket vedkommende. Eierne som i tilfelle har ekstra bredde skal da bytte parkeringsplass med den aktuelle seksjonseier.

Alle kostnader for bytte/endring av plass dekkes av eier med rett til HC-plass.

Dersom flere av seksjonseierne har samme rettighet vil plassen bli tildelt i forhold til behov. Andre seksjonseiere skal også være fleksible slik at begge seksjonseiere med krav til HC-plass blir ivarettatt.

Seksjonsnr: 1 - 32

Signatur

Kjøper/eier med blokkbokstaver: Sameiet Fjellfoten Hage v/Jørgen Bøhn og Ole Albert Bøhn

NYTTIG INFORMASJON

TOMT/PARKERING

Eiet tomt på 8 670 kvm. Tomten blir opparbeidet med asfalterte/singlede parkingsplasser, felles lekeplass og gangveier. Tomten har gode solforhold og flott utsyn over et nydelig kulturlandskap.

ØKONOMI/BETALINGS-BETINGELSER

Priser

Se prisliste.

Omkostninger

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysings- tidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. kr 450 000 pr enebolig. Dette gir en dokumentavgift på ca. kr 11 250. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet.

For leilighetene vil tomteverdien være lavere, anslått til ca. kr 200 000 pr leilighet. Dette gir en dokumentavgift på ca. kr 5 000.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr 585. Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr 585. Gebyr for pantattest kr 172.

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr. 750,- og skal dekke bl.a. felles strømabonnement, felles vannmåler, fellesforsikring for byggene, vaktmester, snørydding og forretnings- og regnskapsførsel. Når sameiet er etablert vil eierne beslutte endelig nivå på felleskostnader avhengig av hvilke tjenester beboerne ønsker. Utbygger betaler felleskostnader for usolgte eneboliger/leiligheter ved ferdigstillelse. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

Kommunale avgifter etter gjeldene prisliste (1.6.2020)

Renovasjon: Fast avgift kr 1944 med tillegg kr 442 for restavfall, kr 223 for papir og kr 343 for våtorganisk, samlet kr 2 952 per år. **Avløp:** kr 1493 i fast avgift med tillegg på kr 26 per m³ forbruk. **Feiegebyr:** kr 310 for boliger med ildsted

Andre kostnader

Vann fra Årnes Vannverk: kr 128 per husstand med tillegg på kr 15,90 per m³ forbruk (prisliste 1.7.2019) **Tilknytning fiber fra Viken Fiber:** kr 5000 per boenhet. I tillegg kommer kostnader til valgte abonnement. **Ventilasjonsfilter:** Det beregnes skifte av ventilasjonsfilter én gang per år med estimert kostnad kr 700.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Nes kommune og denne beregnes av

Nes kommune først når det er utstedt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse og den enkelte seksjon er overtatt av ny eier. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Oppgjør

Salg organiseres av utbygger, oppgjør og utarbeidelse av kontrakt skjer via Aktiv Eiendomsmegling Årnes.

Kjøpesum og omkostninger innbetales til meglers klientkonto, og skal være disponibelt før overtakelse. Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskudds innbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskudds innbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

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

Budgivning

Alle bud på boligene skal inngis skriftlig til RomeriksHus AS på e-post; jorgen@eigercorp.no

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste enhver kjøps bekreftelse. Ved aksept av bud anses bindende avtale om kjøp som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud.

Salgsoppgave med vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert. Kontrakt og oppgjør skjer via Aktiv Eiendomsmegling Årnes. Kostnader til eiendomsmegler dekkes av selger.

SAMEIET

Forretningsfører

- for sameiet er Axios AS, som også er forretningsfører for andre prosjekter utviklet av Romerikshus. Forretningsføreravtalen kan sies opp med tre måneders varsel dersom sameiet ønsker andre løsninger når de er i ordinær drift.

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjons sameiet skal være

medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Vedtekter

Vedtekter finner du på side 40-43 i dette prospektet.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden. Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løøsøreforsikring fom overtakelse av boligen.

Pengeheftelser

Eneboligene / Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for sameiet i henhold til Eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Vei, vann og avløp

Spireaveien blir offentlig veg, interne veger på Fjellfoten Hage er private. Boligene er tilknytte offentlig avløp via Nes Kommune, og tilknyttet private Årnes Vannverk vedr. levering av vann.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Salgsbetingelser

Ved salg til forbruker selges eneboligene / leilighetene iht. bustadoppføringslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når eneboligen/leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingslova. Selger kan velge å selge etter Bustadsoppføringslova.

På ferdigstilte boliger, hvor det er gitt ferdigattest, selges boligene iht avhendingslova.

Det innbetales et forskudd på 5% av kontraktssum ved avtaleinngåelse som disponeres av selger mot garantistillelse.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

Forbehold

Spireavegen 59, 61, 63 og 65 er overtatt av kjøpere som har

flyttet inn som de første på feltet. Tre leiligheter i Spirevegen 37 blir overlevert kjøper i juli 2021. Spirevegen 57 og 55 blir bestilt for oppføring våren 2021 og ferdigstilt i januar 2022, da klar for overlevering. Graden av kundevalg på disse to enhetene er avhengig av tidspunkt for salg.

Spireavegen 37 har solgt 2 leiligheter, og byggestart er estimert til september 2021. Graden av kundevalg er avhengig av tidspunkt for salg.

Generelt så selges boligene på prospekt, og ferdigstilles 9 måneder etter signert kjøpekontrakt.

Øvrige forbehold

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på boligene.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standardleveransen.

Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbel bestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokk avvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og



RørosBanken, et godt alternativ

Ønsker du en bank med fleksible løsninger, enkel tilgang og din personlige rådgiver? Da kan vi hjelpe deg.



RørosBanken kan hjelpe deg med lån til din nye bolig.

Vi er en sparebank med gode løsninger for lån, sparing, forsikring og daglig bruk av banken. Som kunde i RørosBanken får du din personlige rådgiver som kan lage gode løsninger tilpasset deg og din økonomi.

Vi har eget avdelingskontor i Oslo.

Kontakt oss:

Mina Persson, T: 95 30 96 20 mpe@rorosbanken.no

Yvonne Jansen, T: 40 88 97 54 ykj@rorosbanken.no

RørosBanken tar samfunnsansvar. RørosBanken skal være en aktiv støttespiller innenfor finansielle tjenester og økonomisk rådgivning til enkeltpersoner, små og mellomstore bedrifter. Med en kombinasjon av individuell rådgivning og moderne nettløsninger har vi aktiv omsorg for din helhetsøkonomi.

RørosBanken
Parkveien 53B
0256 OSLO

T 72409000
firmapost@rorosbanken.no
www.rorosbanken.no

En lokalbank i **eika**.

FjellfotenHage

Fjellfoten Hage, 2150 Årnes

Gnr 175, bnr 456, Nes kommune
Byggeår 2019/2023

Byggherre og selger:

Romerikshus AS
Grenigutua 79, 2160 Vormsund

Kontaktpersoner:

Jørgen Bøhn, 900 700 67, jorgen@eigercorp.no
Ole Albert Bøhn, 911 05 155, grenigaard@gmail.com
www.romerikshus.no

Arbeid utføres av:

Hedalm Anebyhus AS (totalentreprise)
Rønningen Maskin AS (grunnarbeid, vann/kloakk)

Oppgjør:

Aktiv Eiendomsmegling

Se www.romerikshus.no for oppdatert informasjon