



ÆLVEBRUKET

TRINN 1



ÆLVEBRUKET

## INNHold

1

**Om prosjektet**

2

**Arkitektens tanker**

3

**Beliggenhet**

4

**Nærområdet**

5

**Historie**

6

**Kvaliteter**

7

**Plantegninger**

Fasade

Snitt

Etasjeplan

8

**Den lille skriften**

Leveransebeskrivelse

Meglers salgsinfo

Energiattest

9

**Kontaktinfo**

[aelvebruket.no](http://aelvebruket.no)



## Ælvebruket

Et nytt nabolag  
på historisk grunn



Om prosjektet

# Velkommen til Ælvebruket

Innholdsrike boliger i et populært og barnevennlig område sentralt på Geithus.

## Solrikt og sentralt

På et solfylt platå over Bergsjøen, på tomta til gamle Geithus bruk, vil du finne Ælvebruket. Det nye nabolaget blir en forlengelse av det populære boligområdet på Skredsvikmoen. Her er det kort avstand til fasiliteter som skole, barnehage, butikker og buss. Nærområdet bugner også av flotte turområder. Åmot og Vikersund ligger bare 7 minutter unna med bil.

## Innholdsrike boliger

Salgstrinn 1 vil bestå av 23 innholdsrike boenheter fordelt på 6 solrike rekkehus. Hver bolig blir 130-135 m<sup>2</sup> BRA med blant annet 4 soverom, 2 bad, romslig takterrasse eller plattform, sportsbod og parkeringsplass i egen carport. Boligene leveres med gjennomtenkte og smarte løsninger.

## Flotte eneboligtomter

Vil du bygge selv? Trinn 1 inkluderer også 6 flotte eneboligtomter uten byggeklausul.



Illustrasjonsfoto - avvik kan forekomme.



Afrodyta Dita Papadopulu  
DitArk

Arkitektens tanker

# Innholdsrike boliger i trygge omgivelser

I Ælvebruket er det lagt vekt på praktiske løsninger og trygge omgivelser for barnefamilier.

Prosjektet vil bestå av variert bebyggelse med ulike boligtyper. Byggene vil romme moderne boenheter med parkeringsmuligheter i carport. Salgstrinn 1 omfatter rekkehus i den sørligste delen av området.

Alle byggene vil bestå av to etasjer med totalt BRA per boenhet på 130 til 135 m<sup>2</sup>. Boenhetene vil inneholde romslig gang med trapp, 4 soverom derav ett med walk-in garderobe, 2 bad og åpen stue/kjøkkenløsning. I tillegg vil det være en intern bod/teknisk rom med utstyr for balansert ventilasjon. I tilknytning til inngangspartiet vil det etableres utvendig sportsbod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

## Gode solforhold og grønne hager

Rekkehusene som ligger sør i forhold til interne adkomstveier vil få parkering mot nord og grønne hager med terrasseplattinger mot sørvest. Disse vil få oppholdsarealer som stue/kjøkken samt et soverom i første etasje. Alle rom på inngangsplanet vil tilfredsstillende krav til tilgjengelig boligstandard.

Rekkehusene på motsatt side av veien vil få såkalt omvendt planløsning med stue og kjøkken i andre etasje, samt en stor takterrasse over carporten orientert mot sørvest. Dette for å sikre maksimale solforhold, løfte terrassene fra veinivået og gi best mulig utsikt. I tillegg til carportene vil alle rekkehusene få mindre forhager mot veien.



Illustrasjonsfoto - avik kan forekomme.

### Et moderne formspråk

I utformingen av bygningene er det valgt et moderne formspråk. Rekkehusene er funksinspirert med enkle volumer og flate tak. Denne takformen bygger atskillig mindre i høyden enn et tradisjonelt saltak, slik at boligradene bak vil få bedre solforhold og utsikt uhindret av rekkene foran. For å skape variasjon i fasadene, samt for å sikre gode solforhold for alle, er det gjort en forskyving mellom de ulike enhetene. Det er også gjort en forskyving av rekkene, noe som gir utsiktsgløtt til husene bak.

### Jordnære farger og store vindusflater

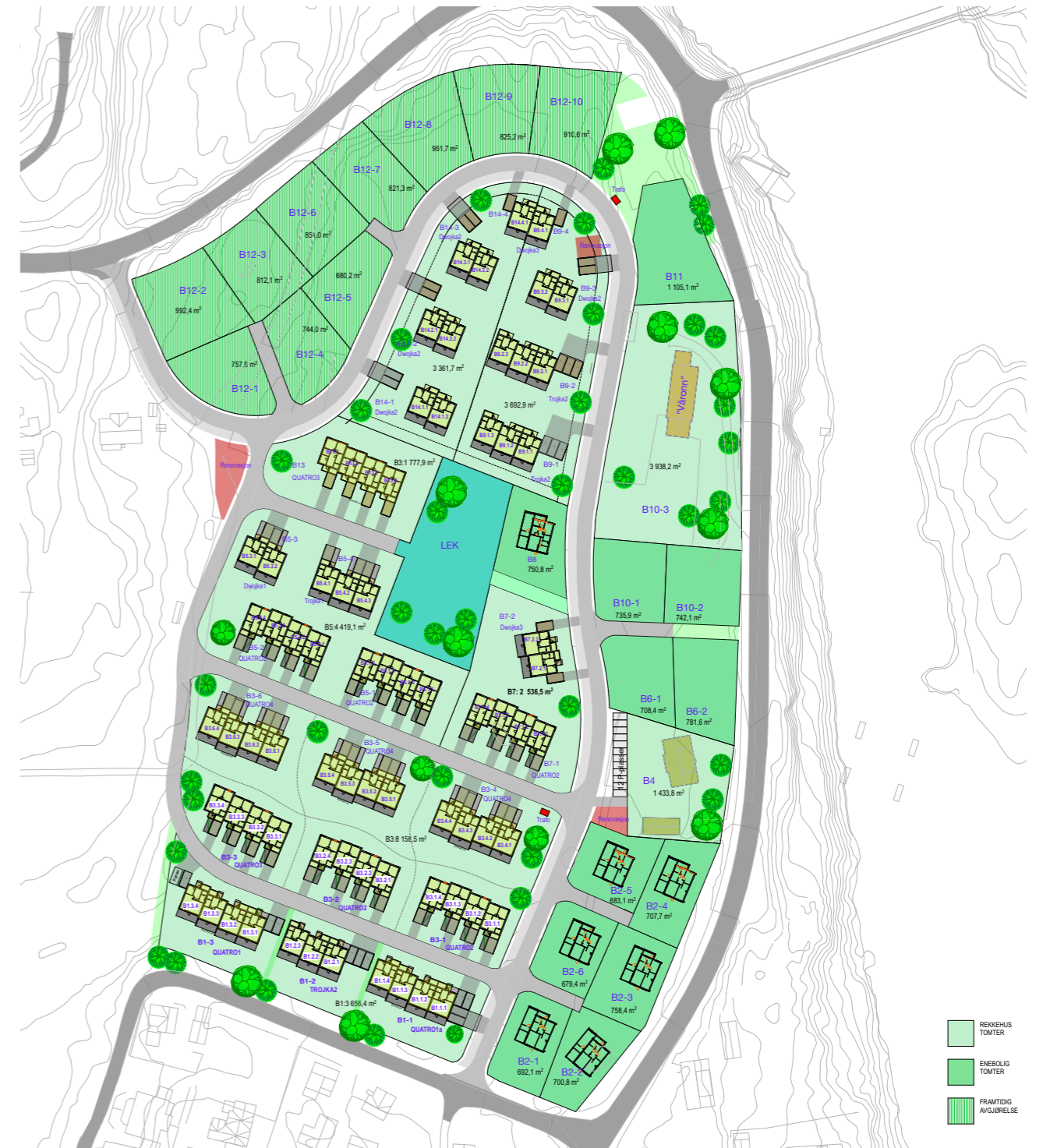
For å gi området et enhetlig preg er det valgt fargeskala med tre jordnære hovedfarger på husene. Mindre felt med sterkere farger ved inngangspartier og mellom vinduer frisker opp fasadeuttrykket og differensiere de ulike enhetene. Store vindusflater og glassdører sørger for maksimalt dagslysinnfall i oppholdsarealene. Carportene blir delvis bekledd med halvtransparente spilevegger. Takterrasser over disse vil få moderne glassrekkverk.

### Med rom for lek

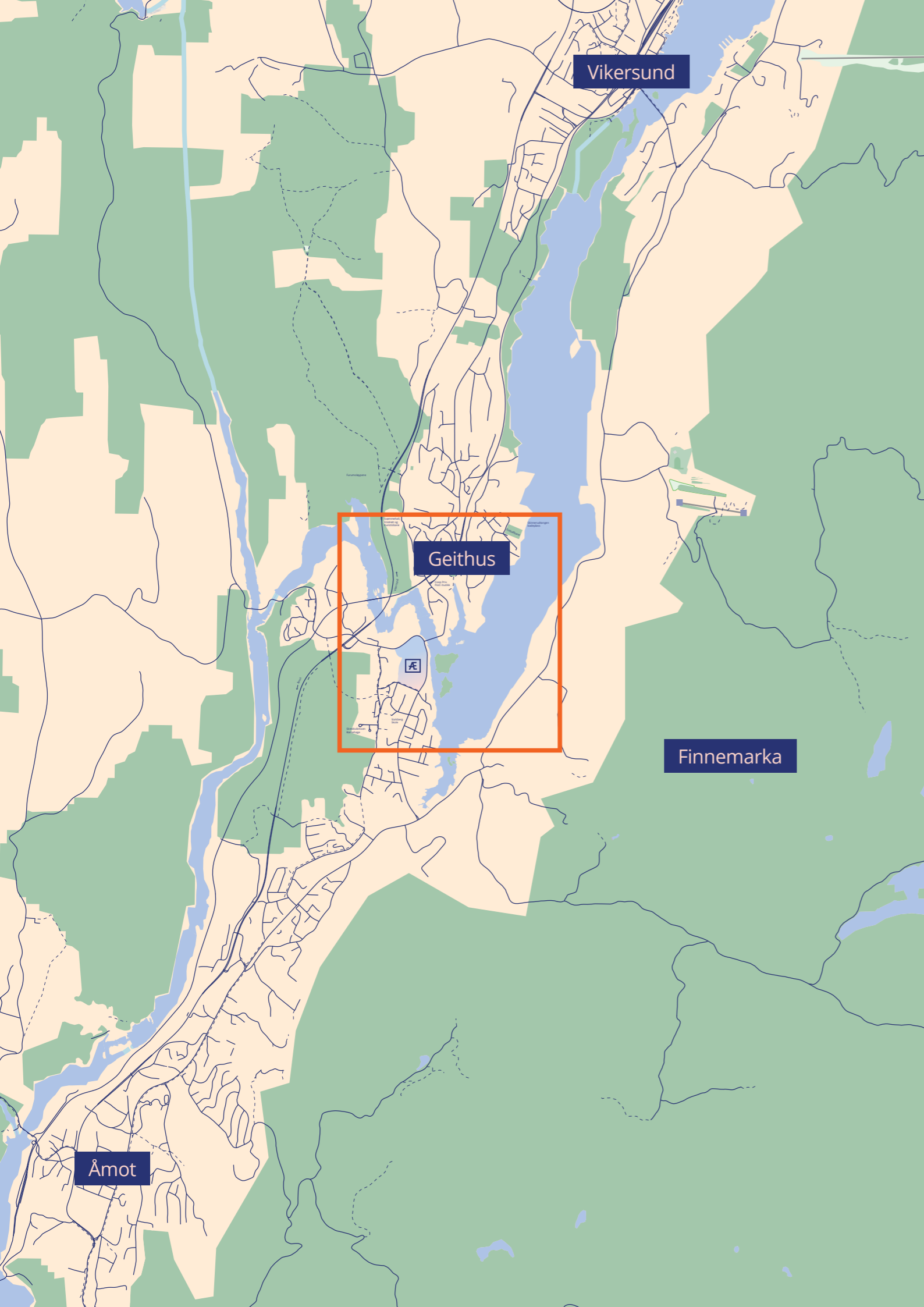
Det vil etableres en stor lekeplass sentralt på området. Her blir det mulighet for ballspill og forskjellige aktiviteter for alle aldre. Det er også gjort plass til noen hyggelige trelunder, som vil gi skygge på varme dager. Alle interne veier vil bli asfaltert og får skulder med grøft. Adkomstveien som går i en sløyfe gjennom hele området vil i tillegg ha en bred gang- og sykkelvei.

### Hyggelig og grønt

Det er romslige avstander mellom boligrekkene. Disse skal utformes som grønne arealer med gress og busker. Rekkehusene som får sine hager i forbindelse med stuen i 1. etasje vil få terrasseplattinger på bakken med dekke av tremmegulv. Forhagene i forbindelse med inngangspartiene vil sørge for at gatene får et hyggelig og grønt preg. Alle hager vil bli besådd med gress.



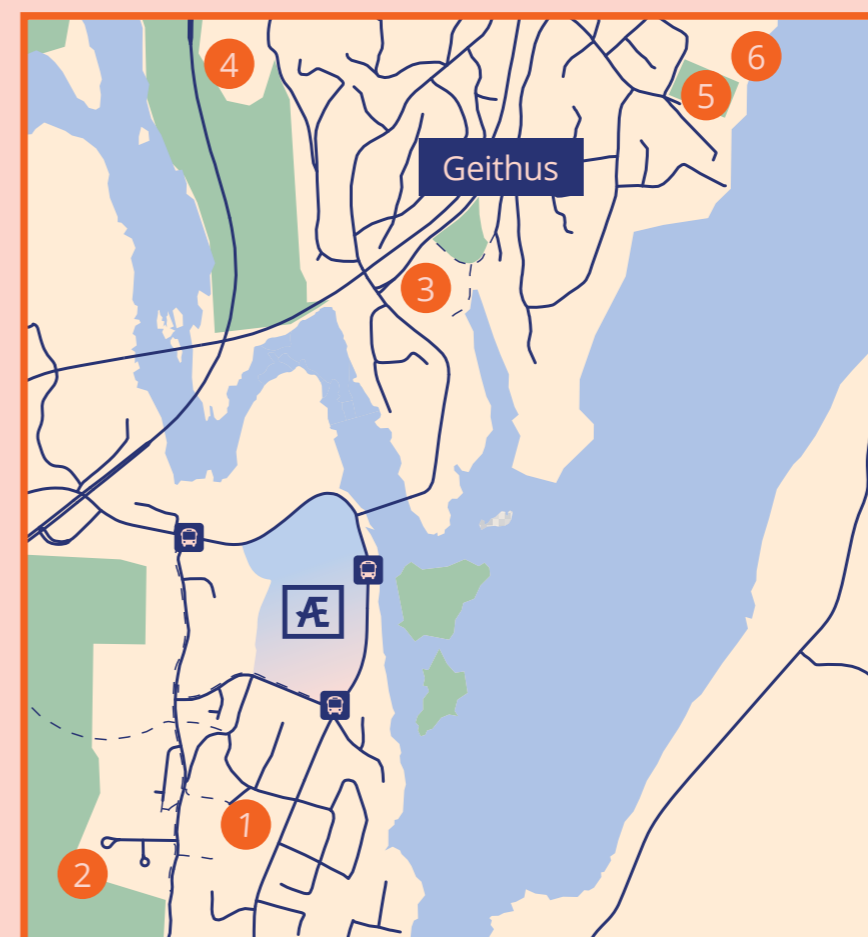
DitArk er et lite arkitektkontor med stor erfaring. Innehaveren har sentralgodkjenning i høyeste klasse og har over 25 års erfaring med varierte prosjekter som spenner fra store boligkomplekser, hoteller, næringsbygg, kontorer, butikker og skoler til mindre prosjekter som ombygging og tilpassing av eksisterende boliger. De siste årene har kontoret spesialisert seg ytterligere på utvikling av både store og mindre boligprosjekter. I prosjekteringen legges det vekt på å skape miljøer med gode bokvaliteter, praktiske løsninger, valg av kvalitetsmaterialer og samtidig kostnadseffektive løsninger.



Beliggenhet

## Med nærhet til det meste

Ælvebruket ligger sentralt på Geithus, og blir en forlengelse av det populære boligområdet på Skredsvikmoen.



- 1 Stalsberg skole
- 2 Skredsvikmoen Barnehage
- 3 Coop Prix Geithus
- 4 Furumo idrettspark
- 5 Fotballbane
- 6 Skinnerudtangen badeplass

Nærområdet

# Kort vei til gode opplevelser

Ælvebruket ligger sentralt på Geithus og med kort avstand til skole, barnehage, butikker og buss. Nærområdet bugner av flotte turområder.

## Perfekt for barnefamilier

Ælvebruket får en særdeles barnevennlig beliggenhet med kort vei til Skredsvikmoen barnehage og Stalsberg barneskole. Furumo Idrettspark ligger 4 minutter kjøring unna og kan by på opplyste helårs turløyper, svømmehall, friidrettsbane og kunstisbane.

## Turmuligheter hele året

Rett utenfor døra starter en hyggelig rundløype på ca. 3 km. Denne er perfekt for en joggetur eller trilletur i en travel hverdag. Det er også kort vei til Bergsjøen med badestrand og fiskemuligheter. For lengre turer kan Øståsen i Finnemarka anbefales hele året. Her finner dere merkede stier og skiløyper, flotte utkikkspunkt og gode fiskevann.

## Fra kunst til kurbad

Både Krøderbanen med damptog og Blåfarvæverket med kunstutstillinger, gruveturer og barnas bondegård kan nevnes som nære attraksjoner. Flere av landets kjente helse- og rekreasjonsinstitusjoner som Modum Bad og Vikersund Kurbad er også lokalisert i kommunen.

## Til bylivet på et blunk

Tar dere bilen og kjører sørover, når dere handelssentrumet Åmot med butikker, kaféer, apotek og bank på 7 minutter. En tilsvarende tur nordover tar dere til Vikersund med blant annet moderne kulturhus, bibliotek og kino – og selvfølgelig verdens største skiflyvningsbakke. En tur til Drammen eller Hønefoss tar knappe tre kvarter. Oslo når dere på 1 time og 15 minutter.



### På beina

Skredsvikmoen barnehage: 10 min  
Stalsberg barneskole: 12 min  
Dagligvare Coop Prix Geithus: 11 min  
Bussholdeplass: 3 min



### I bilen

Furumo idrettspark: 4 min  
Åmot: 7 min  
Vikersund: 7 min  
Drammen: 45 min



Foto: Normann Foto AS og Unsplash



## Historien

# Et nytt nabolag på historisk grunn

Ælvebruket har fått navn etter det gamle tømmerbruket som lå på tomta. Geithus bruk var det første byggetrinn i det som skulle bli en storsatsing i området. Sånn ble det ikke.

## En storsatsing i Modum

Union Co. ble grunnlagt i 1873 ved Damfoss i Skienselva. Bedriften omfattet opprinnelig tresliperi og papirfabrikk, og senere også sulfittcellulosefabrikk. I 1890 anla Union Skotfoss Bruk i Skien, og ble ledende innen norsk treforedling. Etter andre verdenskrig opplevde Union 25 år med solide resultater. I den perioden utvidet konsernet eierinteressene også utenfor Skien. Et av de største satsingsområdene var Modum. Planen var å etablere treforedlingsvirksomhet på eiendommene Skredsvik og Geithus bruk.

## 4 planlagte byggetrinn

Det første byggetrinnet omfattet tømmermottak med renseri. Renseriene skulle få en kapasitet på 130.000 kubikkmeter fastmasse, og avgi rundt 50.000 kubikkmeter bark. Til barken skulle det bygges et eget forbrenningsanlegg. Andre byggetrinn skulle bli et sliperi, mens tredje byggetrinn var en papirfabrikk som skulle levere ca. 80.000 tonn papir i året. Fjerde og siste byggetrinn var en ny cellulosefabrikk.

## Bare ett trinn ble realisert

Det var bare det første byggetrinnet med tilhørende kabelkranbane og sidespor fra jernbanen som så dagens lys. Geithus bruk sto ferdig i 1967, og var i drift i ca. 10 år. 1970-årene skulle vise seg å bli en tøff periode for denne industrien. Union valgte derfor å prioritere modernisering og kapasitetutvidelse av hovedanlegget i Skien over satsingen i Modum.

## Fra industriarbeid til hjemmekos

Etter nedleggelsen av driften på Geithus bruk, har lokalene blant annet blitt brukt som lager. Nå skal den gamle industritomta igjen fylles med liv, når den blir hjem for den største boligsatsingen i Geithus noensinne.

Kilder: digitalmuseum.no, TV Modum og SNL (Store Norske Leksikon)



## 270 meter lang kabelkranbane

Den ble revet for over 30 år siden, men mange fra området husker fremdeles den store kabelkranbanen på Geithus bruk. Den 270 meter lange banen besto av to parallelle rekker av armerte betongsøyler med horisontale dragere på toppen. På disse dragerne var det skinner for tømmerkranen. Krana kunne løfte bunter med tømmerstokker, kalt "moser", på opptil 30 tonn. Foto: Svendsen, Arne / Anno Norsk skogmuseum



Foto: Widerøes Flyveselskap AVS / Anno Norsk skogmuseum

Ælvebruket – Trinn 1

# Sol og smarte løsninger

Ælvebruket blir en forlengelse av det populære boligområdet på Skredsvikmoen. Det første salgs-trinnet består av 23 innholdsrike boenheter fordelt på 6 rekkehus.

Husene vil orienteres mot sør og sørvest for å sikre gode solforhold. Boligene som ligger sør for de interne veiene får parkering mot nord og grønne hager med romslig terrasseplattning mot sørvest. Her blir oppholdsarealer som stue og kjøkken i første etasje. Boligene på motsatt side av veien får en omvendt planløsning med stue og kjøkken i andre etasje. Her blir det utgang til en stor, sørvestvendt takterrasse over carporten.

## Med rom til det meste

Funkisstilen på byggene vil sørge for en plassutnyttelse du ikke får med et tradisjonelt saltak. Hver bolig vil være på mellom 130 og 135 m<sup>2</sup> BRA og inkludere blant annet åpen stue- og kjøkkenløsning, 4 soverom og 2 bad. Ett av soverommene får også tilhørende walk-in garderobe.

## Stålkontroll på strømregningen

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner, samt isolering etter dagens standard kan bidra til å gjøre strømregningen mindre skummel.

## Fint og funksjonelt

I tilknytning til inngangspartiet vil det være en utvendig sportsbod på ca. 5 m<sup>2</sup>. Bilen parkeres enkelt i egen carport. Praktiske detaljer som utekontakt på terrassen og i sportsboden, samt egen utekran for blomstervanning er også på plass.

## Trinn 1 på 1-2-3

- 23 boenheter fordelt på 6 rekkehus
- Fra 130 til 135 m<sup>2</sup> BRA over to etasjer
- 4 soverom og 2 bad
- Romslig takterrasse eller plattning mot sørvest
- Parkering i carport og egen sportsbod
- Gode solforhold

## Flotte eneboligtomter

Vil du bygge selv? Trinn 1 inkluderer også 6 flotte eneboligtomter fra ca. 672 til 759 m<sup>2</sup> uten byggeklausul. Kontakt megler for mer informasjon.



Illustrasjonsfoto - avvik kan forekomme.

Boligene

# God kvalitet Fra gulv til tak

Ælvebruket skal være et sted der det er lett å skape gode minner. Det krever kvalitet som varer.

Alle boligene får en luftig og åpen stue- og kjøkkenløsning. Med unntak av på badet, leveres vegger og tak med malte gipsplater. På gulvet i stue, kjøkken og soverom blir det en flott 14 mm hvitkalket eikeparkett. Gulvet i entréen i 1. etasje får varmekabler og lys grå fliser på 300x300 mm.

## Bad

Både bad og entré får LED-downlights med dimming i taket. Baderomsveggene får 600x300 mm flis i fargen lys grå. På gulvet på bad og WC-rom blir det 300x300 mm flis, med 50x50 mm flis rundt sluk. Baderomsinnredningen leveres i hvit glatt type fra kvalitetsleverandøren Vikingbad. Badet får 900x900 mm dusjvegger i glass og vegghengt klosett. Varmekabler i gulvet er selvfølgelig også inkludert.

## Kjøkken

En moderne kjøkkeninnredning av typen Vidde Snø fra Sigdal kjøkken eller tilsvarende vil gjøre det lett å gå i gang med matlagingen. Benkeplaten leveres i slitesterk, laminert spon. Oppvaskbenken får nedfellingsbeslag av rustfritt stål og plass til oppvaskmaskin. Komfyr, platetopp og kjøleskap fra kvalitetsleverandøren Electrolux eller tilsvarende er inkludert i leveransen.

## Tilvalg

Ønsker du å sette ditt personlige preg på boligen? Kontakt megler for en oversikt over tilvalgsmulighetene dine.



Illustrasjonsfoto - avvik kan forekomme.

## Ælvebruket Trinn 1

23 innholdsrike boenheter fordelt på  
6 solrike rekkehus



Salgstrinn 1

# Finn drømmeboligen i Ælvebruket

Salgstrinn 1 består av 23 innholdsrike boenheter fordelt på 6 solrike rekkehus.

Det første salgstrinnet i Ælvebruket ligger flott til helt sør i prosjektet. De 23 boenhetene er fordelt på 6 ulike bygg og 5 ulike rekkehustyper. Alle boenhetene vil være mellom 130 og 135 m<sup>2</sup> BRA og inkludere blant annet åpen stue- og kjøkkenløsning, 4 soverom og 2 bad. Det vil derimot bli noen forskjeller fra hustype til hustype når det kommer til blant annet om boligen har terrasseplattning eller takterrasse, samt hvor carport er lokalisert.

På tegningen til høyre er både hustype og nummer på den enkelte boenheten markert. De 6 eneboligtomtene er også tegnet inn. På de neste sidene finner du mer informasjon om hustypene og boenhetene i Ælvebruket, så dere enkelt kan finne den perfekte boligen for akkurat dere.



Salgstrinn 1

## Boliger og tomter

- **Quatro 1**  
B1.3.4  
B1.3.3  
B1.3.2  
B1.3.1
- **Quatro 2**  
B3.2.4  
B3.2.3  
B3.2.2  
B3.2.1
- **Trojka 2**  
B1.2.3  
B1.2.2  
B1.2.1
- **Tomter**  
B2-1  
B2-2  
B2-3  
B2-4  
B2-5  
B2-6
- **Quatro 1A**  
B1.1.4  
B1.1.3  
B1.1.2  
B1.1.1
- **Quatro 3**  
B3.3.4  
B3.3.3  
B3.3.2  
B3.3.1

### Rekkehus – 4 boenheter:

- Quatro
- Quatro 1A
- Quatro 2
- Quatro 3

### Rekkehus – 3 boenheter:

- Trojka 2



Quatro 1 – Fasade nord



Quatro 1 – Fasade sør



Quatro 1 – Fasade vest



Quatro 1 – Fasade øst

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegnig.

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegnig.

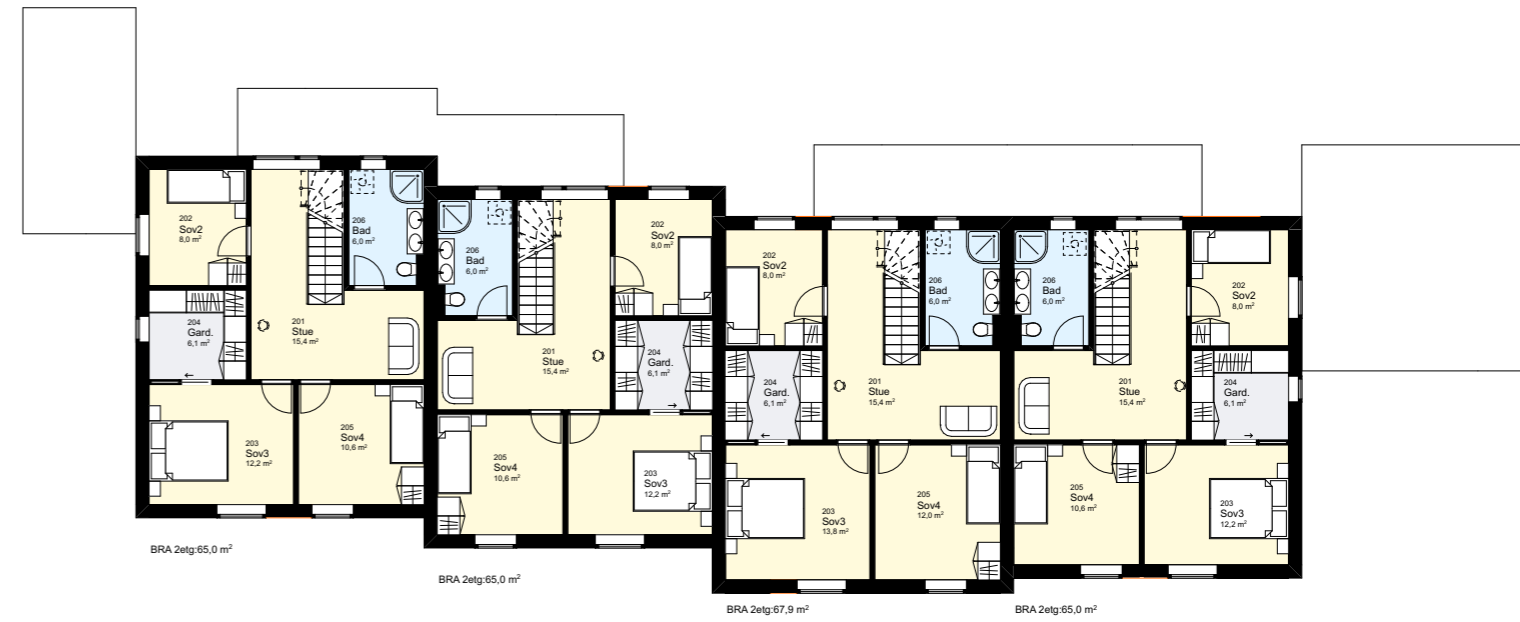


B1.3.4  
1. etasje

B1.3.3  
1. etasje

B1.3.2  
1. etasje

B1.3.1  
1. etasje



B1.3.4  
2. etasje

B1.3.3  
2. etasje

B1.3.2  
2. etasje

B1.3.1  
2. etasje

## REKKEHUS B1.3.4

SOVEROM	4
BRA	130 m <sup>2</sup>
P-ROM	127 m <sup>2</sup>
TERRASSE	20,7 m <sup>2</sup>

## REKKEHUS B1.3.3

SOVEROM	4
BRA	130 m <sup>2</sup>
P-ROM	127 m <sup>2</sup>
TERRASSE	20,1 m <sup>2</sup>

## REKKEHUS B1.3.2

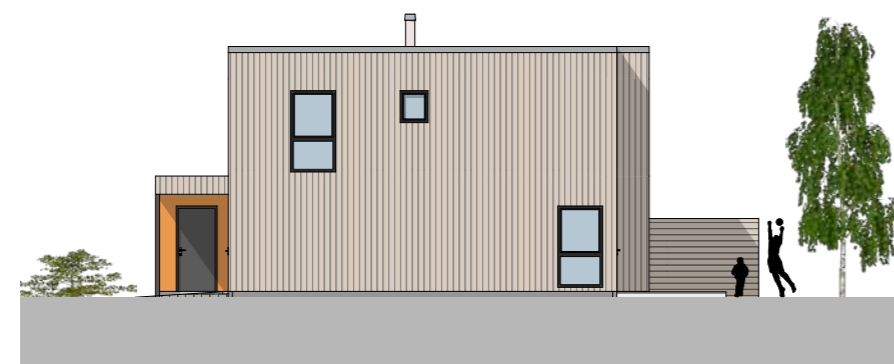
SOVEROM	4
BRA	132 m <sup>2</sup>
P-ROM	129 m <sup>2</sup>
TERRASSE	20,7 m <sup>2</sup>

## REKKEHUS B1.3.1

SOVEROM	4
BRA	130 m <sup>2</sup>
P-ROM	127 m <sup>2</sup>
TERRASSE	21 m <sup>2</sup>



Quatro 1A – Fasade nord

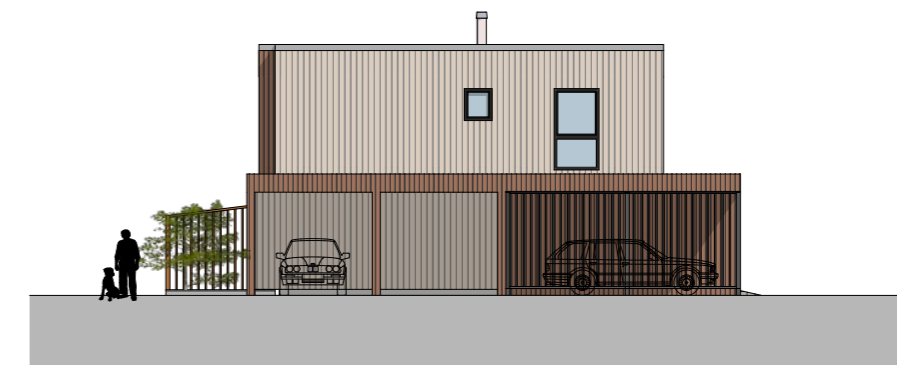


Quatro 1A – Fasade vest

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegnig.



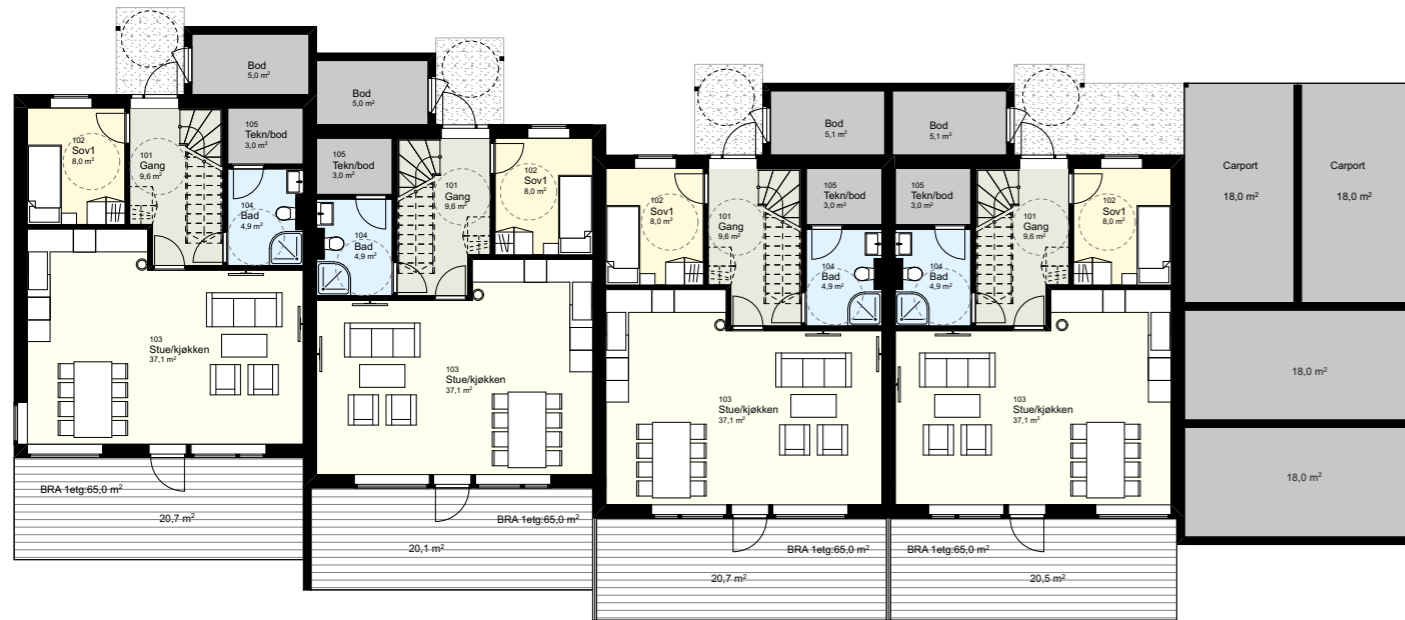
Quatro 1A – Fasade sør



Quatro 1A – Fasade øst

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegnig.



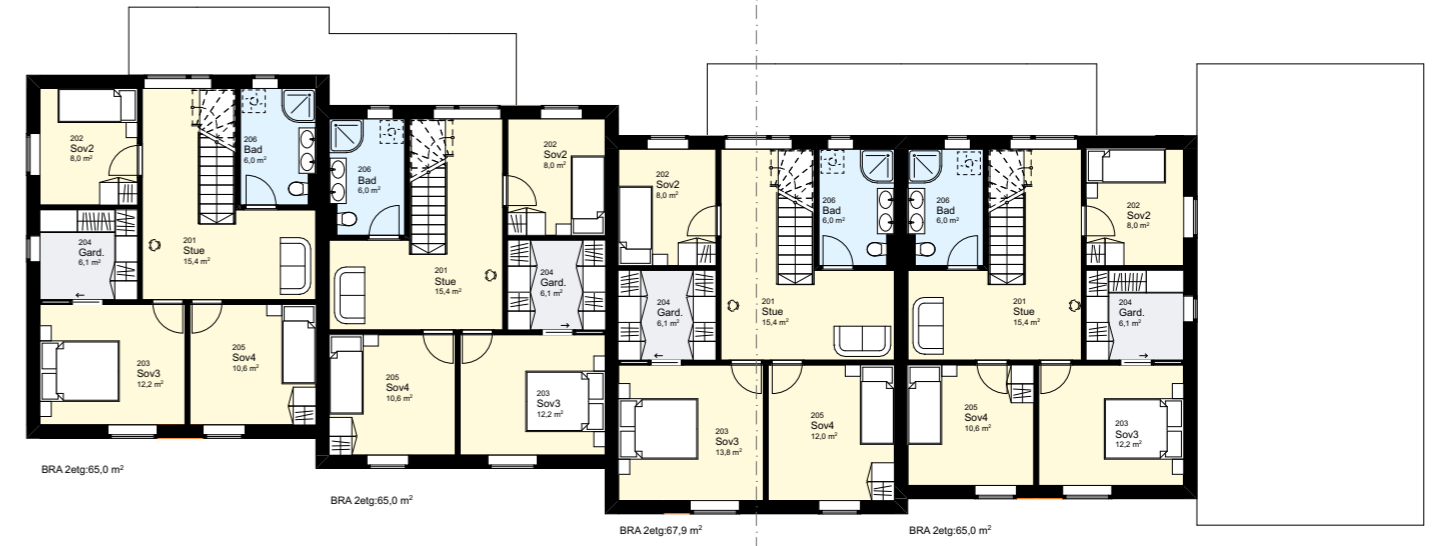


B1.1.4  
1. etasje

B1.1.3  
1. etasje

B1.1.2  
1. etasje

B1.1.1  
1. etasje



B1.1.4  
2. etasje

B1.1.3  
2. etasje

B1.1.2  
2. etasje

B1.1.1  
2. etasje

## REKKEHUS B1.1.4

SOVEROM	4
BRA	130 m <sup>2</sup>
P-ROM	127 m <sup>2</sup>
TERRASSE	20,7 m <sup>2</sup>

## REKKEHUS B1.1.3

SOVEROM	4
BRA	130 m <sup>2</sup>
P-ROM	127 m <sup>2</sup>
TERRASSE	20,1 m <sup>2</sup>

## REKKEHUS B1.1.2

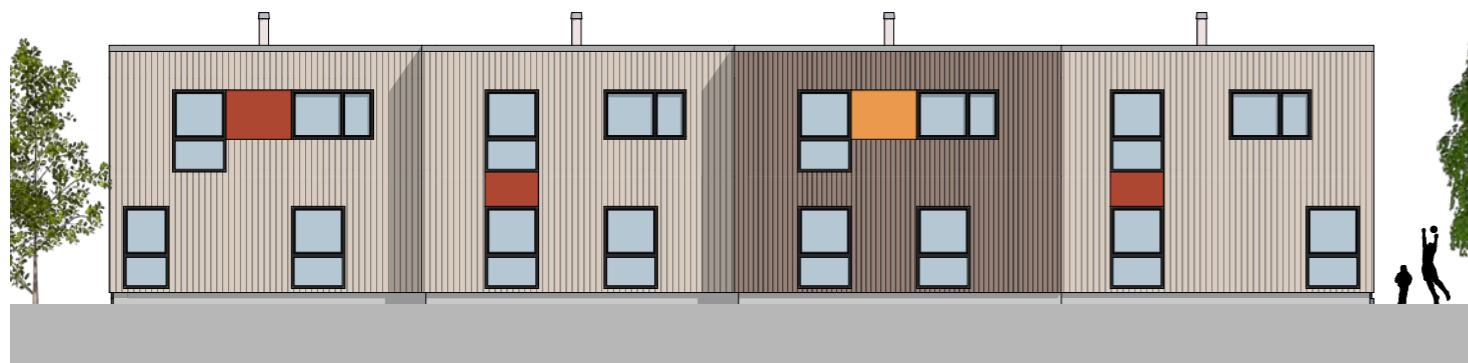
SOVEROM	4
BRA	132 m <sup>2</sup>
P-ROM	129 m <sup>2</sup>
TERRASSE	20,7 m <sup>2</sup>

## REKKEHUS B1.1.1

SOVEROM	4
BRA	130 m <sup>2</sup>
P-ROM	127 m <sup>2</sup>
TERRASSE	20,5 m <sup>2</sup>

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltelling.

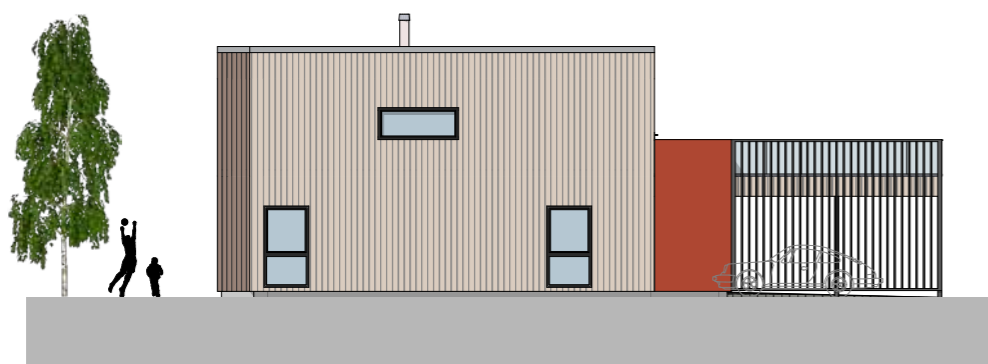
Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltelling.



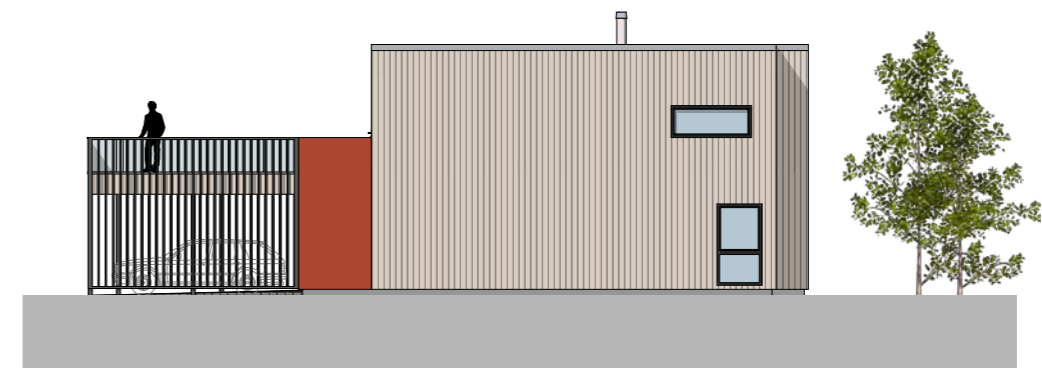
Quatro 2 – Fasade nord



Quatro 2 – Fasade sør



Quatro 2 – Fasade vest



Quatro 2 – Fasade øst

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegnig.

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegnig.



B3.1.4  
B3.2.4  
1. etasje

B3.1.3  
B3.2.3  
1. etasje

B3.1.2  
B3.2.2  
1. etasje

B3.1.1  
B3.2.1  
1. etasje



B3.1.4  
B3.2.4  
2. etasje

B3.1.3  
B3.2.3  
2. etasje

B3.1.2  
B3.2.2  
2. etasje

B3.1.1  
B3.2.1  
2. etasje

### REKKEHUS B3.1.4 OG B3.2.4

SOVEROM	4
BRA	135,8 m <sup>2</sup>
P-ROM	132,2 m <sup>2</sup>
TERRASSE	28,1 m <sup>2</sup>

### REKKEHUS B3.1.3 OG B3.2.3

SOVEROM	4
BRA	135,8 m <sup>2</sup>
P-ROM	132,2 m <sup>2</sup>
TERRASSE	28,1 m <sup>2</sup>

### REKKEHUS B3.1.2 OG B3.2.2

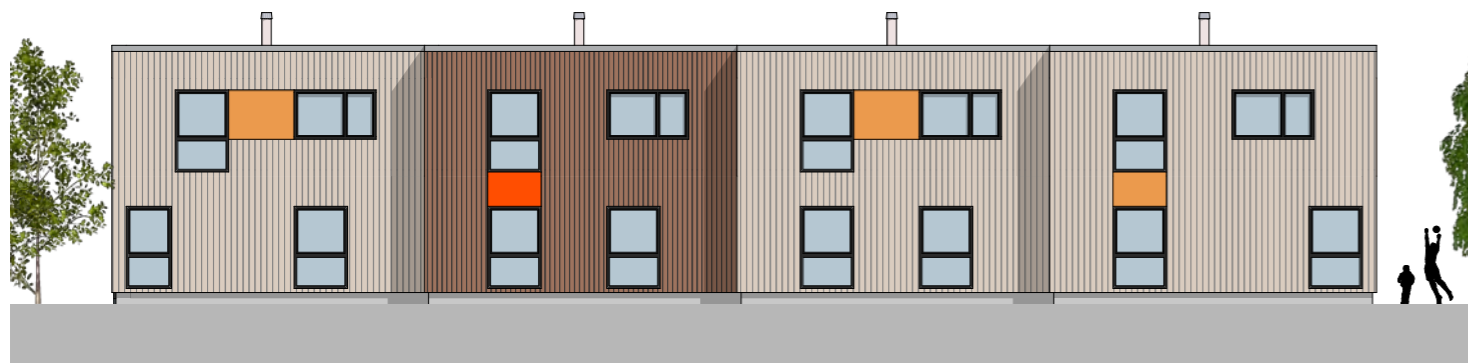
SOVEROM	4
BRA	135,8 m <sup>2</sup>
P-ROM	132,2 m <sup>2</sup>
TERRASSE	28,1 m <sup>2</sup>

### REKKEHUS B3.1.1 OG B3.2.1

SOVEROM	4
BRA	135,8 m <sup>2</sup>
P-ROM	132,2 m <sup>2</sup>
TERRASSE	28,6 m <sup>2</sup>

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegning.

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegning.



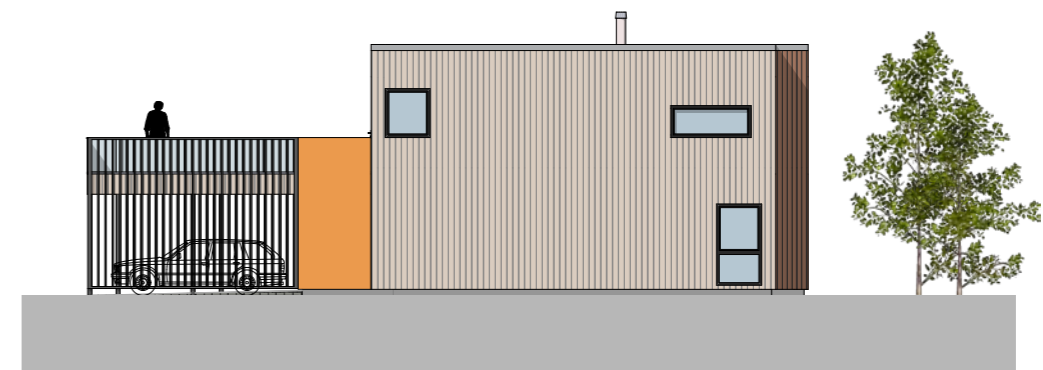
Quatro 3 – Fasade nord



Quatro 3 – Fasade sør



Quatro 3 – Fasade vest



Quatro 3 – Fasade øst

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegnig.

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegnig.



B3.3.4  
1. etasje

B3.3.3  
1. etasje

B3.3.2  
1. etasje

B3.3.1  
1. etasje



B3.3.4  
2. etasje

B3.3.3  
2. etasje

B3.3.2  
2. etasje

B3.3.1  
2. etasje

## REKKEHUS B3.3.4

SOVEROM	4
BRA	135,8 m <sup>2</sup>
P-ROM	132,2 m <sup>2</sup>
TERRASSE	28,1 m <sup>2</sup>

## REKKEHUS B3.3.3

SOVEROM	4
BRA	135,8 m <sup>2</sup>
P-ROM	132,2 m <sup>2</sup>
TERRASSE	28,1 m <sup>2</sup>

## REKKEHUS B3.3.2

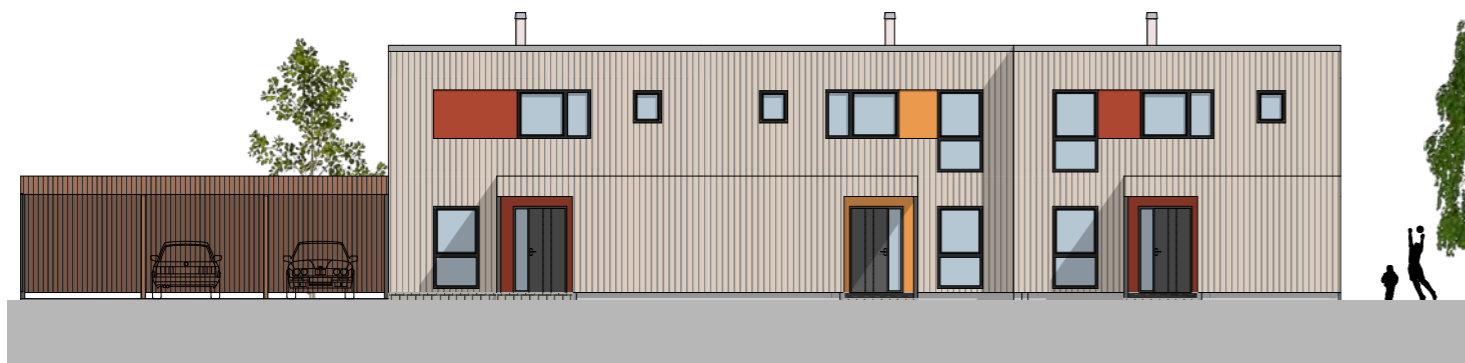
SOVEROM	4
BRA	135,8 m <sup>2</sup>
P-ROM	132,2 m <sup>2</sup>
TERRASSE	28,1 m <sup>2</sup>

## REKKEHUS B3.3.1

SOVEROM	4
BRA	135,8 m <sup>2</sup>
P-ROM	132,2 m <sup>2</sup>
TERRASSE	28,6 m <sup>2</sup>

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegnig.

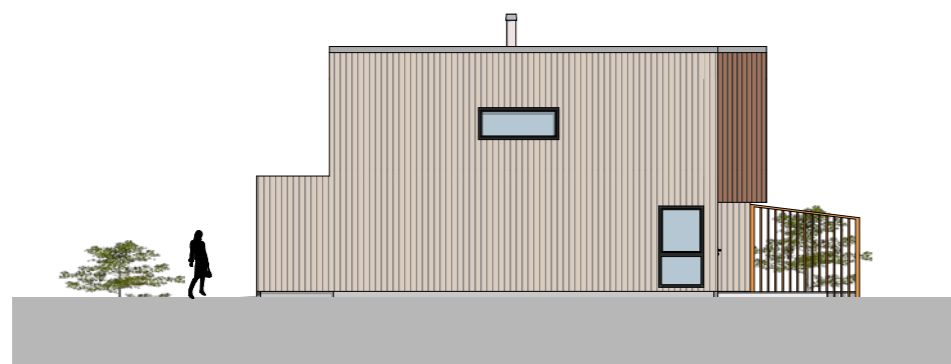
Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegnig.



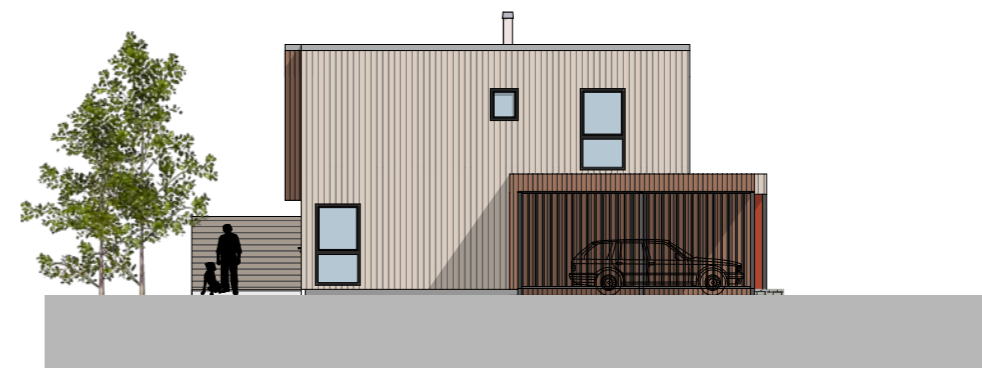
Trojka 2 – Fasade nord



Trojka 2 – Fasade sør



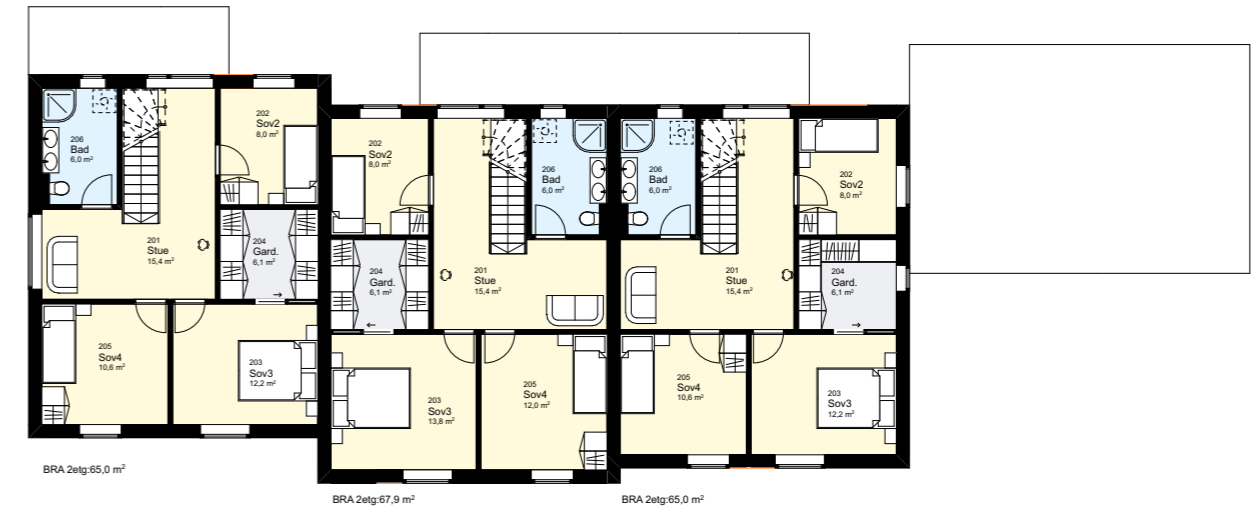
Trojka 2 – Fasade vest



Trojka 2 – Fasade øst

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegnig.

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegnig.



B1.2.3  
1. etasje

B1.2.2  
1. etasje

B1.2.1  
1. etasje

B1.2.3  
2. etasje

B1.2.2  
2. etasje

B1.2.1  
2. etasje

## REKKEHUS B1.2.3

SOVEROM	4
BRA	130 m <sup>2</sup>
P-ROM	127 m <sup>2</sup>
TERRASSE	20,8 m <sup>2</sup>

## REKKEHUS B1.2.2

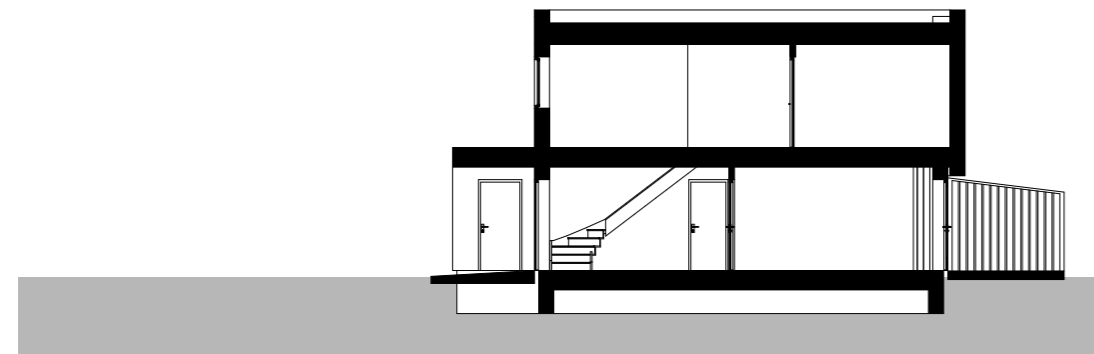
SOVEROM	4
BRA	132 m <sup>2</sup>
P-ROM	129 m <sup>2</sup>
TERRASSE	20,3 m <sup>2</sup>

## REKKEHUS B1.2.1

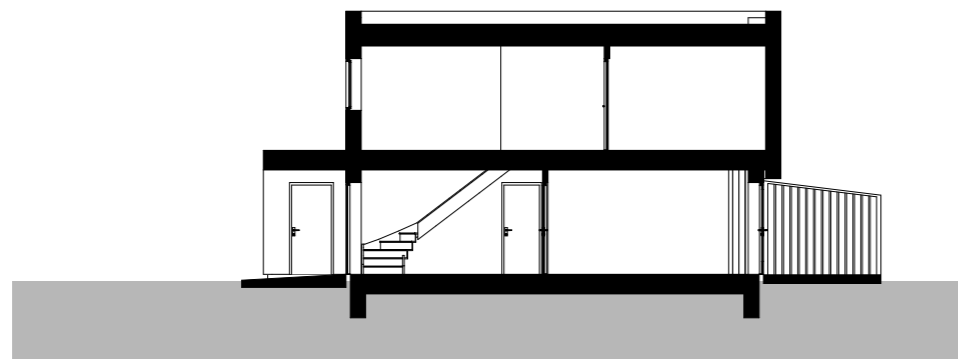
SOVEROM	4
BRA	130 m <sup>2</sup>
P-ROM	127 m <sup>2</sup>
TERRASSE	20,9 m <sup>2</sup>

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltelling.

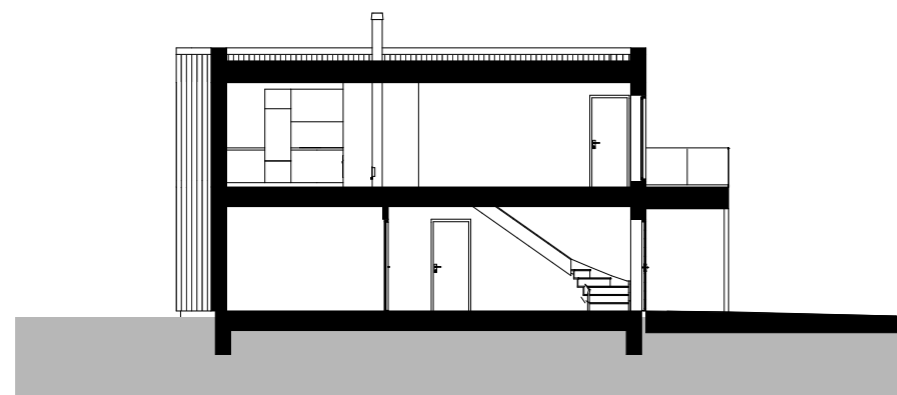
Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltelling.



Quatro 1 - Snitt

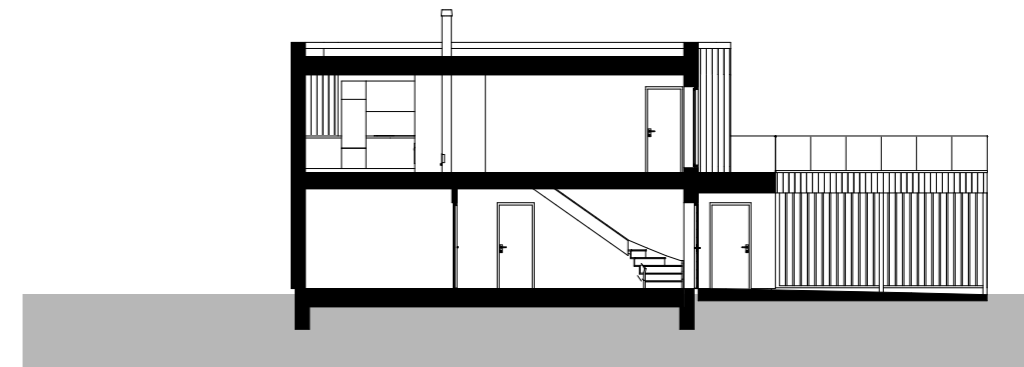


Quatro 1A - Snitt

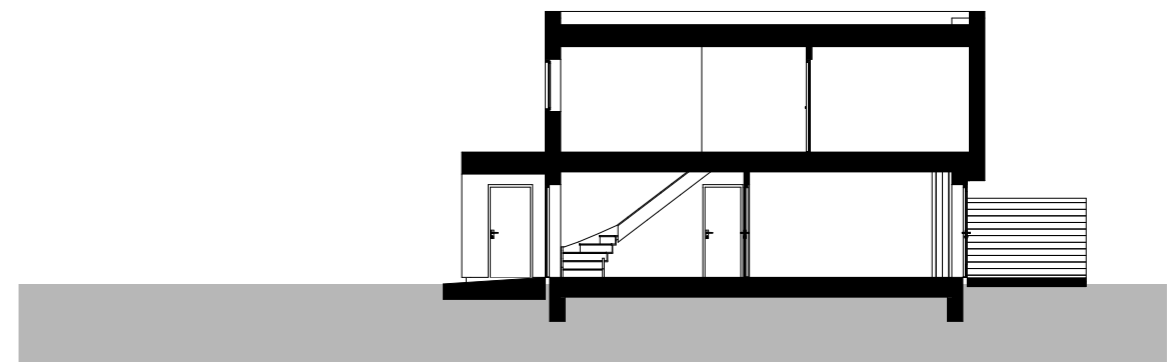


Quatro 2 - Snitt

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegnig.



Quatro 3 - Snitt



Trojka 2 - Snitt

Tegningene er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til måltegnig.







Ælvebruket

# Leveranse- beskrivelse

**PROSJEKTNAMN: Ælvebruket**  
**DATO: 30.05.2022**

Deklarasjonen viser hvilke materialer de forskjellige konstruksjoner er bygget opp av, og hva leveransen omfatter. Alle bygningsdeler oppfyller funksjonskrav i byggeforskriftene av TEK 2017.

## Privat hage

Biloppstillingsplasser og adkomstveier iht. situasjonsplan asfalteres som vist i situasjonsplanen. Hage grovplaneres med stedlige masser. Jord, hekker og beplantning er ikke medtatt.

## Gulv på grunn

Armert ringmur. Høyde tilpasses stedlige forhold og kotehøyder på situasjonsplanen. 350 mm isolasjon av isopor, tiltak for radon og 100 mm armert betongstøp.

## Yttervegger

Består av utvendig trekledning tilsvarende fasadetegning. Kledning leveres ferdig grunnet. Veggens videre oppbygning består av sløyfer/lekter for spikerslag til panel, utvendig vindplate/duk, bindingsverk med isolasjon, plastfolie, innvendig utlekting med isolasjon og innvendig kledning med malte gipsplater

Vegger i utvendige boder leveres med u-isolerte vegger i bindingsverk med synlig reisverk på innvendig side.

## Innvendige vegger i bolig

Bærevegger og lettvegger leveres i bindingsverk, isolert, og med malte gipsplater.

## Takverk

Yttertaket består av takkonstruksjon dimensjonert i henhold til gjeldende laster for området. Papptekking på tilnærmet flatt tak.

## Bjelkelag

I-bjelkelag som etasjeskiller. Vannfaste sponplater, isolert med 100 mm isolasjon.

## Himlinger

Himlinger leveres nedlektet og med platelag av malt gips, 2400 mm høyde. Tekniske føringer i bygget kan medføre at deler av himlingshøyden i rom blir lavere og/eller at det lages nedkassinger som plateslås som øvrige overflater.

## Vinduer

Leveres i mørke farger utvendig/innvendig og med åpning/fastkarm iht. arkitektens uttrykk.

## Dører

Ytterdør er isolert og har formstabil konstruksjon. Leveres som malt dørblad/karm med sylindrelås, dørvrider, samt nødvendige beslag. Balkongdør leveres malt og har 2 lags energiglass. Dør til utvendig bod har sylindrelås. Innerdører leveres i hvit formpresset utførelse med hvit karm og terskel i hardved. Det leveres med enkel låskasse og vrider. Carport leveres åpen og uten port.

## Sanitærinstallasjon

Det leveres sanitærutstyr i henhold til tegninger. Dusjvegger i glass 900x900 mm fra Vikingbad eller tilsvarende leverandør. Klosett leveres som veggmontert.

1 stk. utekran for hagevanning.

## El-installasjon og tele/data og TV

Skjult el. anlegg. Jordfeilautomater 30mA på alle utgående kurser. Hovedsikring på 4x32A og overspenningsvern montert i utvendig sikringssskap. Varmekabel i entre og bad. Utekontakt på veranda og i carport. Downlight LED med dimming i entré og bad. De andre rommene blir klargjort for takbelysning (kun punkter). Den elektriske installasjonen er montert i henhold til NEK 400:2018.

Det blir klarlagt for ett data- og TV-punkt i stue.

## Blikkarbeider

Leveres i lakkert stål med det nødvendige tilbehør.

## Terrasse

Terrasse leveres som impregnert tregulv, lagt på bjelkelag. Gruset underlag på bakkeplan. Rekkverk leveres av treverk, tett eller trespiler iht. fasadetegninger.

## Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

## Kjøkken og baderomsinnredning

Kjøkkeninnredningen leveres i hvit glatt type Vidde Snø fra Sigdal kjøkken eller tilsvarende. Benkeplaten leveres i laminert spon. Oppvaskbenken har nedfellingsbeslag av rustfritt stål.

Baderomsinnredning leveres i hvit glatt type fra Vikingbad eller tilsvarende. Størrelse 60/80 eller 100 cm avhengig av plass.

## Pipe/brannvern

Det gjøres klart for pipe i bjelkelag og takverk med utvek-sling. Peis/ildsted og pipe er ikke inkludert. Det leveres 1 stk. røykvarsler og ett 6 kg brannslukningsapparat eller vannanlegg i teknisk rom.

## Foringer/listverk

Foringer og listverk til vinduer og dører, samt listverk til tak i alle boligrom, leveres hvitmalte fra fabrikk og med synlig innfestning. Gulvlistene leveres i eik, tilsvarende parkett. Gerikter på vinduer og dører leveres i glatt utførelse.

## Himlinger/vegger/gulv

Gulv i entré i 1. etg. leveres med fliser i farge grå, format 300x300 mm. Gulv i kjøkken, soverom og stue leveres med 14 mm hvitkalket eikeparkett. Lys grå fliser på vegg/gulv i bad, samt fliser på gulv i WC-rom. Flisformat på bad og WC er: 600x300 mm på vegg (kun bad), 300x300 mm for gulv, samt 50x50 mm rundt sluk. Utvendig sportsbod leveres med ubehandlet betonggulv.

Vegger og tak som har gips blir malt i farge 0502-Y.

## Inngår ikke i leveransen

Utstyr som er stiptet på byggemeldingstegningene inngår ikke i leveransen, unntatt konstruksjonsmessige ting som f.eks. limtredragere. Ellers leveres ikke følgende utstyr uten at det er spesielt beskrevet: postkasse, møbler, skyvedørs-garderober, utvendig hage- og beplantningsarbeider, søppelstativ, klesstativ, gardinbrett og markiser/solskjerming. Tilkobling til riks-TV/data/telefon leveres ikke, ei heller øvrige påkoblingsavgifter.

## Kjøkkenutstyr

Komfyr, platetopp og kjøleskap er inkludert i leveransen fra Electrolux eller tilsvarende anerkjent leverandør.

## Toleranseklasser

Utførelsen er i henhold til Norsk Standard 3420-utgave 3, toleranseklasse 3. Carport er toleranseklasse 4.



Ælvebruket

# Meglernes salgsinfo

**Oppdragsnr:** 1713225130

**Kommunenr** 3047

**Gnr.** 43

**Bnr.** 148/342

**Ideell andel** 1/1

## Kontaktpersoner

Navn: Wiggo Smedberg, tlf: 901 55 836

Tittel: Avdelingsleder, Eiendomsmegler MNEF

Navn: Kristian Ruud, tlf: 979 63 430

Tittel: Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

## Hjemmelshaver

Ælvebruket AS

Øvre Nedmarken 22, 3370 Vikersund

Org.nr: 928 142 469

## Utbygger

Varp Entreprenør AS

Øvre Nedmarken 22, 3370 Vikersund

Org.nr: 911 839 989

## Generelt om prosjektet «Ælvebruket»

Tomtefeltet består av fire salgstrinn. Trinn 1 består av 5 prosjekterte rekkehus med 4 i rekka samt ett rekkehus med 3 enheter i funkisstil på Stalsberg. I tillegg er det anlagt 6 eneboligtomter for salg. Bygningene blir orientert mot sør og sørvest, og vil med det ha gode solforhold.

Boligene har en god og arealeffektiv planløsning og vil inneholde åpen stue- og kjøkkenløsning, 4 soverom og 2 bad. Totalt er det planlagt 23 boenheter fordelt på 6 rekkehus, og de vil inneholde: 1. Etasje: Hall med trapp, 1 soverom, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse og teknisk rom. 2. Etasje: 3 soverom hvor det ene har eget walk-in, bad og stue. Hver av rekkehusene vil få carport med en biloppstillingsplass, samt en utvendig sportsbod i forbindelse med inngangspartiet.

## Beliggenhet og adkomst

Ælvebruket har en sentral og attraktivt beliggenhet og vil bli en utvidelse av det populære boligområdet på Skredsvikmoen. Boligfeltet vil ha en barnevennlig og solrik beliggenhet i kort avstand til Stalsberg barneskole og nye Skredsvikmoen barnehage som åpnet i januar 2019. I nærheten ligger koselige Bergsjø med badestrand og gode fiskemuligheter. Flotte helårs turmuligheter i området. Rett i nærheten av feltet ligger det en rundløype på ca. 3 km. Dette er et fint alternativ i en travel hverdag og ønsker man

lengre turer kan Øståsen anbefales, sommer som vinter. Furumo idrettspark byr på svømmehall, friidrettsbane, skøytebane og ligger i kort avstand fra eiendommen. I nærområdet rundt Furumo er dette flotte turmuligheter!

Modum kommune ligger midt i Buskerud med om lag 14 000 innbyggere. Kommunen er i vekst med stadig tilvekst av flere innbyggere hvert år. Bygda er kjent for sitt vakre landskap og at det er et godt og trygt sted og bo. Kommunen satser på gode kommunale tjenester, godt kulturtilbud og muligheter for et godt friluftsliv. Furumo Idrettspark ligger ca. 10 minutters kjøring unna og kan by på opplyste helårs turløyper, svømmehall, friidretts- og kunstisbane. Elvestien "Modum på lags" strekker seg fra Vikersund i nord mot Åmot i syd. Av severdigheter i nærheten er Vikersund Hoppcenter med verdens største skiflyvningsbakke som er kjent for de aller fleste. Videre kan både Krøderbanen med damptog og Blåfarveværket med kunstutstillinger, gruveturer og barnas bondegård nevnes som nære attraksjoner. Idretten har gode arenaer og har blant annet fostret tidenes mestvinnende skiskytter, Ole Einar Bjørndalen.

Åmot er distriktssenteret sør i Modum med et livlig handels-sentrum med et godt utvalg av forretninger, kaféer, apotek og bank. Bygdas moderne kulturhus med bibliotek og kino, samt flere av landet kjente helse- og rekreasjons-institusjoner som Modum Bad og Vikersund Kurbad er lokalisert i Vikersund. Vikersund er distriktssenteret nord i Modum, ca. 10 minutters kjøring fra Mælumenga. Modum er kjent for et stort dugnadmiljø og stolthet til egen bygd, noe som preger hele kommunen. Vi ønsker velkommen til den flotte kommunen vår og føler oss trygge på at dere vil trives her og oppleve Modum som et fantastisk sted å bo!

## Garasje/parkering

Hver boenhet vil få carport med en biloppstillingsplass.

## Boder

Det medfølger en tilstøtende sportsbod til hver boenhet på ca. 5 kvm.

## FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Utbygger har estimert ca. 10 måneders byggetid fra kontraktsinngåelse.

## Tomteforhold fellesareal/utomhus/infrastruktur

Boligene vil bli levert med private uteområder som er seksjonert til enhetene. Hageområdene vil bli levert grovplanert med stedlige masser. Biloppstillingsplass og

adkomstveg frem til boligene gruses med bærelag som vist på situasjonsplanen. I tillegg vil det bli etablert fellesarealer med adkomstveier og felles lekeplass.

## Tomteareal

Tomtearealet er ikke angitt da eiendommene ennå ikke er fradelt fra hovedbølet.

## Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for mer informasjon.

## ØKONOMI

### Info om kommunale avgifter

Priser på kommunale avgifter i Modum kommune pr. 2022:

- Vann: kr. 26,25 pr. m<sup>3</sup>.

- Avløp: kr. 42,50 pr. m<sup>3</sup>.

- Vann fastledd: kr. 850,- pr. boenhet pr. år.

- Avløp fastledd: kr. 1 100,- pr. boenhet pr. år.

- Renovasjon: kr. 3 748,- pr. år.

Utgifter til strøm og forsikring er ikke angitt siden boligene ikke er oppført.

Det må påregnes kostnader til fellesutgifter for felles adkomstveier og drift av felles lekeplass.

### Info om eiendomsskatt

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Modum Kommune.

### Info om formuesverdi

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

## Velforening

Pliktig medlemskap i velforeningen for alle beboerne på Ælvebruket.

## Tilbud på lånefinansiering

Ved ønske om å bli kontaktet av SpareBank 1Sør Øst Norge om finansiering, send e-post til: [post@modum.sparebank1.no](mailto:post@modum.sparebank1.no)

## Organisasjonsform

Selveier

## Vedtekter/husordensregler

Det er utarbeidet et utkast til vedtekter for sameiet. Disse følger vedlagt i salgsoppgaven.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3047/43/148: 06.09.1946

- Dokumentnr: 2044 - Erklæring/avtale KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST RETTIGHETSHAVER: DRAMMENS ELEKTRISTETSVERK PARSELL AV BNR. 62 Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1961 – Dokumentnr: 1873

- Erklæring/avtale VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2002 – Dokumentnr: 8629 - Forkjøpsrett Rettighetshaver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:1 Rettighetshaver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:2 Rettighetshaver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:3 Rettighetshaver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:4 PÅ FRADELTE PARSELLER MED GRENSE MOT 43/327 MED FLERE BESTEMMELSE Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2014 – Dokumentnr: 1088206

- Jordskifte Grensegangsak 0600-2013-0010 Skredsvik. Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2018 – Dokumentnr: 954851 - Fredningsvedtak Forskrift om vern av Vikersund - Bergsjø biotopvernområde, Modum kommune, Buskerud fylke Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2021 – Dokumentnr: 1604707 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Sørmeglere AS Org.nr: 944 121 331 Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1961 – Dokumentnr: 313 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:62

11.06.1996 – Dokumentnr: 4916 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:322

07.05.2002 – Dokumentnr: 4589 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327

28.01.2008 – Dokumentnr: 76346 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:342

01.01.2020 – Dokumentnr: 50544 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0623 Gnr:43 Bnr:148

06.09.1946 – D Dokumentnr: 2044

- Erklæring/avtale KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST RETTIGHETSHAVER: DRAMMENS ELEKTRISTETSVERK PARSELL AV BNR. 62 Overført fra: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:148 Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1961 - Dokumentnr: 1873 - Erklæring/avtale VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT Overført fra: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:148 Gjelder denne registerenheten med flere



19.08.2002 – Dokumentnr: 8629 - Forkjøpsrett Rettighets-haver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:1 Rettighetshaver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:2 Rettighetshaver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:3 Rettighetshaver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:4 PÅ FRADELTE PARSELLER MED GRENSE MOT 43/327 MED FLERE BESTEMMELSE Overført fra: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:148

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2014 – Dokumentnr: 1088206 - Jordskifte Grense-gangsak 0600-2013-0010 Skredsvik. Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2021 – Dokumentnr: 1604707 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Sørmeglere AS Org. nr: 944 121 331

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2008 – Dokumentnr: 76346 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:148

01.01.2020 – Dokumentnr: 1492891 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0623 Gnr:43 Bnr:342 3047/43/342:

06.09.1946 – Dokumentnr: 2044 - Erklæring/avtale KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST RETTIGHETSHAVER: DRAMMENS ELEKTRISTETSVERK PARSELL AV BNR. 62

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1961 – Dokumentnr: 1873 - Erklæring/avtale VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT Overført fra: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:148

19.08.2002 - Dokumentnr: 8629 - Forkjøpsrett Rettighets-haver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:1 Rettighetshaver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:2 Rettighetshaver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:3 Rettighetshaver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:4 PÅ FRADELTE PARSELLER MED GRENSE MOT 43/327 MED FLERE BESTEMMELSE Gjelder denne register-enheten med flere

10.12.2014 – Dokumentnr: 1088206 - Jordskifte Grense-gangsak 0600-2013-0010 Skredsvik. Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2018 – Dokumentnr: 954851 - Fredningsvedtak Forskrift om vern av Vikersund - Bergsjø biotopvernområde, Modum kommune, Buskerud fylke Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2021 - Dokumentnr: 1604707 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Sørmeglere AS Org.nr: 944 121 331 Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1961 – Dokumentnr: 313 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:62

11.06.1996 – Dokumentnr: 4916 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:322

07.05.2002 – Dokumentnr: 4589 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327

28.01.2008 – Dokumentnr: 76346 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:342

01.01.2020 – Dokumentnr: 50544 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0623 Gnr:43 Bnr:148

06.09.1946 – Dokumentnr: 2044 - Erklæring/avtale KJØPE-KONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST RETTIGHETSHAV-ER: DRAMMENS ELEKTRISTETSVERK PARSELL AV BNR. 62 Overført fra: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:148

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1961 - Dokumentnr: 1873 - Erklæring/avtale VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT Overført fra: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:148

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2002 – Dokumentnr: 8629 - Forkjøpsrett Rettighets-haver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:1 Rettighetshaver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:2 Rettighetshaver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:3 Rettighetshaver: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:327 Snr:4 PÅ FRADELTE PARSELLER MED GRENSE MOT 43/327 MED FLERE BESTEMMELSE Overført fra: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:148

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2014 – Dokumentnr: 1088206 - Jordskifte Grense-gangsak 0600-2013-0010 Skredsvik. Gjelder denne register-enheten med flere

21.12.2021 – Dokumentnr: 1604707 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Sørmeglere AS Org. nr: 944 121 331 Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2008 – Dokumentnr: 76346 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3047 Gnr:43 Bnr:148

01.01.2020 – Dokumentnr: 1492891 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0623 Gnr:43 Bnr:342

#### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen.

#### Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

#### Radonmåling

Det er ikke gjennomført noen radonmåling på eiendommen. Utbygger vil legge radonduk og etablere radonbrønn.

#### Vann, vei og avløp

Privat stikkvei fra offentlig vei. Offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

#### Reguleringsplan og rammetillatelse

Området er regulert til boligormål i gjeldene reguleringsplan for Stalsberg Nord med planID 3047 datert 04.04.2019 og sist revidert 06.05.2021. Reguleringskart med bestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Legalpant

Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg. Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

#### KJØPSBETINGELSER

##### Prisinformasjon

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betalingsbetingelser uten forvarsel for alle usolgte leiligheter gjennom hele salgsprosessen. Det tas forbehold om feil i prislisten.

##### Salg av kontraktsposisjoner

Videresalg av kontrakt (resalg) eller annen form for overdragelse, før overtakelse tillates ikke uten selgers skiftelige samtykke. Dersom overdragelse likevel er skjedd uten selgers samtykke, er den kjøper som har videresolgt seksjonen ansvarlig for å oppfylle kontrakten med selger.

##### Avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

##### Energimerking

Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge før overtakelse.

##### Tilvalg og endringer

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider: a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller

tilleggsarbeidet. Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova 54 55 § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

#### AREALBEREGNINGER

Alle arealer som er oppgitt er ca. arealer. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. BRA er areal på innsiden av leilighetens omsluttete vegger. Alle sjakter i tilslutning til omsluttende vegg og andre sjakter større enn 0,5 kvm er ikke medregnet. Fellesareal og sportsbod er ikke med i arealet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan således ikke summere rommenes arealer og få BRA arealet. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å kunne gi inntrykk av et ferdig bygg. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i selgers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. Vaskemaskin, møbler og lignende inngår ikke i leveransen selv om det er vist på plantegningene, men det er avsatt plass og tilrettelagt for tilkobling av utstyr som vaskemaskin og kondensstørketrommel. Plantegningene er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

#### Vedlegg til salgsoppgave

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

1. Prislister
2. Leveransebeskrivelse datert
3. Plantegning datert
5. Snittegninger datert
7. Situasjonskart datert
9. Utkast vedtekter datert
12. Reguleringsplan m/bestemmelser
14. Grunnbokutskrift

#### OMKOSTNINGER

##### Betalingsbetingelser

10% av kjøpesummen innbetales ved kontrakt, dog tidligst når det foreligger garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato. (Finansieringsbevis/bekreftelse på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktsignering). Ved delinnbetaling av kjøpesummen kan beløpet fortløpende utbetales til utbygger/selger dersom han har stilt §47 garanti etter Bustadoppføringsloven. Dette gjelder inntil 90 % av kjøpesummen. De siste 10 % kan først bli utbetalt etter at overtakelsen er gjennomført. Ved eventuelt forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

##### Salgsbetingelser og kjøpetilbud

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å

forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne det. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen normalt bli gjennomført etter avhendingslovens bestemmelser, lov av 3. juli 1992 nr. 93. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

#### Forbehold fra utbygger

Selger tar ingen forbehold om gjennomføring av avtalen. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Utbygger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger etter nærmere avtale. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere

kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Kjøper er kjent med at oppvarming skjer via egen elektrokjele for sameiet og at dette er en midlertidig løsning. Bygget er tilrettelaget for fremtidig påkobling til fjernvarme som kan bli pålagt av kommunen. Selger tar forbehold om at fremlagte tegninger for snitt, kjeller/garasjeplan og utomhusplan som alle er rammetegninger, kan bli endret og at detaljer som fremkommer ikke nødvendigvis er riktige og/eller inngår i leveransen.

#### HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder selger, kjøper og fullmektiger for disse.

#### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

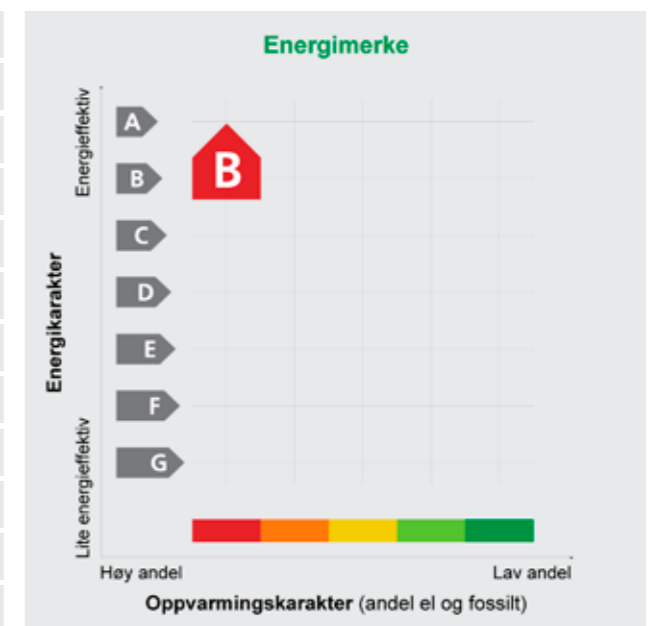
#### Lovanvendelse

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

## ENERGIATTEST

Adresse	Geithus Bruk
Postnr	3360
Sted	Geithus
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	43
Bnr.	148
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1440138
Dato	14.09.2022

Innmeldt av PETTER TANGEN



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Ta kontakt med megler



## Wiggo Smedberg

Avdelingsleder, Eiendomsmegler MNEF

Telefon: +47 90 15 58 36

E-post: wiggo.smedberg@em1modum.no



## Kristian Ruud

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Telefon: +47 97 96 34 30

E-post: kristian.ruud@em1modum.no

EiendomsMegler **1**



ÆLVEBRUKET

### Utbygger:

Ælvebruket AS

Org. nr. 928142469



ÆLVEBRUKET

### Arkitekt:

DitArk AS



### Landskapsarkitekt:

Stener Sørensen AS



### Design, layout og innhold:

Breakfast AS



Foto: Normann Foto AS og Unsplash

3D: 3D Estate AS

Trykk: September 2022 / Versjon: 22. september 2022

