

A modern living room with a light-colored sofa, a dark coffee table, and a blue rug. The room features large windows with white curtains and a dark curtain on the right. A black rectangular box is overlaid on the upper part of the image, containing the text 'nr. 48 STABEKK' in gold. The number '48' is large and stylized, with 'nr.' to its left and 'STABEKK' below it.

nr. 48
STABEKK

www.stabekk48.no

INNHOOLD

Velkommen til Stabekk nr 48.....	6
Nærområdet.....	10
Nabolagsprofil	12
Arkitektens visjon	14
Leilighetene	17
Plantegninger	29
Etasjeplaner.....	63
Leveransebeskrivelse.....	69
Romskjema.....	74
Salgsoppgave.....	76
Utomhusplan.....	81
Det er lurt å tenke nytt.....	83
Om utvikleren.....	85
Vedtekter.....	86
Utkast kontrakt	92

*"Hjemme" er der du får
den gode følelsen!*



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

DER DU TRIVES

VELKOMMEN TIL STABEKK NR 48

*30 nye selveierleiligheter med fantastisk utsikt,
sentralt på Stabekk*

Med populær og attraktiv beliggenhet midt i smørøyet på Stabekk i Gamle Drammens vei, og kun få minutters gange til Stabekk togstasjon, kommer det nå 30 lekre, nye selveierleiligheter.

Leilighetene vil være i størrelse fra 36 til 183 kvm og blir flotte 1-, 2-, 3-, 4- og 5-romsleiligheter, i tillegg til næringslokaler i U1 og 1. etasje. Det blir to parkeringsetasjer, med sportsboder og heisadkomst til leilighetsplan. Eksisterende bygg ombygges fullstendig, og konverteres til moderne leiligheter i henhold til nyeste tekniske forskrift. Det er lagt vekt på høy kvalitet både ute og inne, med utstrakt bruk av kvalitetsmaterialer og med gode universelt utformede arealer.

Blant annet kan det nevnes; vannbåren gulvvarme, gasspeis, ekstra bred heltre parkett fra Hakwood, smakfulle store fliser fra Villeroy & Boch på bad, eksklusivt kvalitetskjøkken fra Huseby Signatur, hvitevarer fra Miele, massive innerdører og store, ekstra høye flotte foldedører i glass ut mot balkong for å nevne noe. Bergvarmepumpe med geobrønner er bra for miljøet og gir lave energikostnader. Noen av boligene får ekstra stor takhøyde nær 3,2 meter.

På Stabekk nr. 48 er du garantert å finne noen for deg, enten du er på jakt etter en større kremleilighet med sjøutsikt, eller en mindre og mer praktisk leilighet!

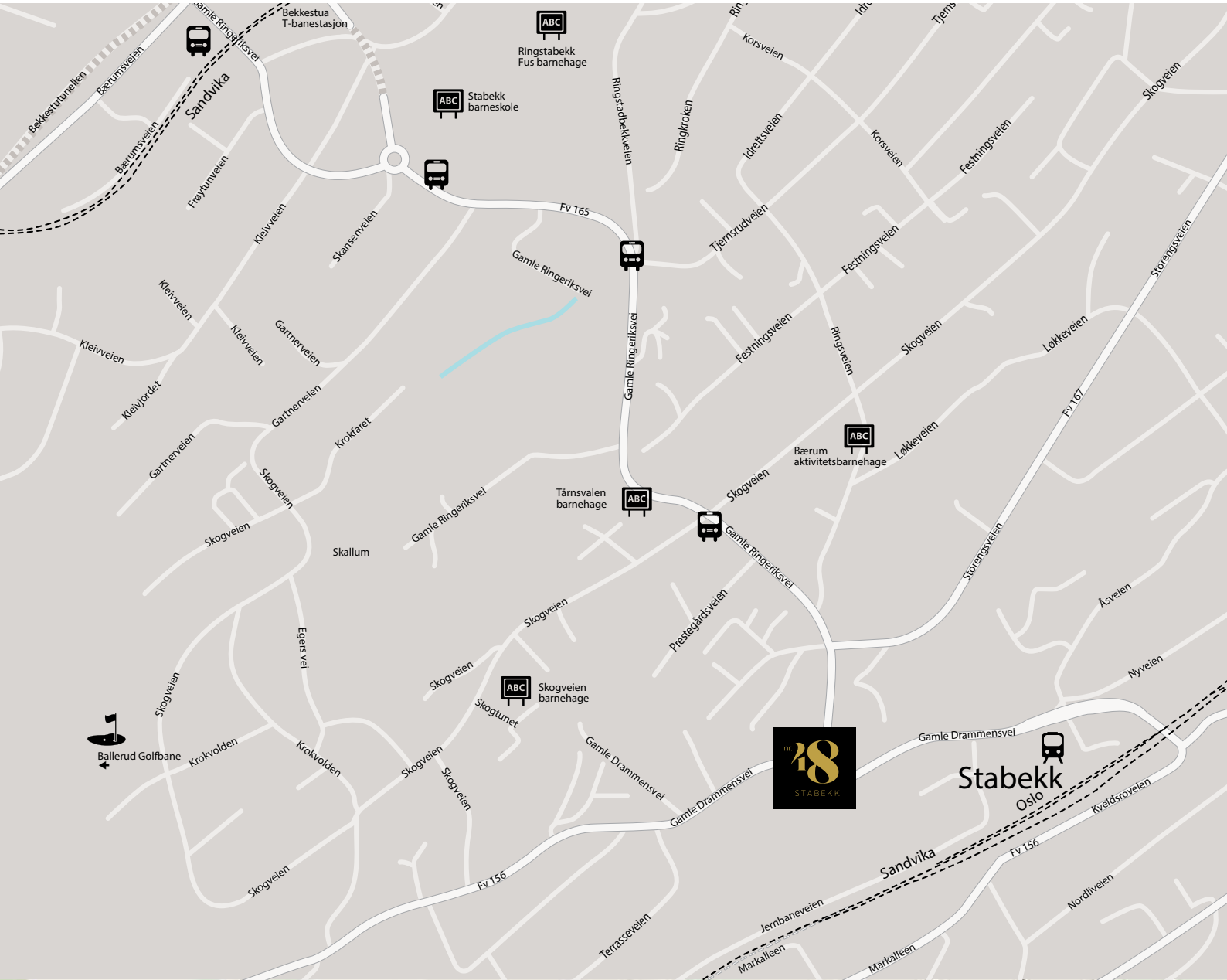
NØKKELINFORMASJON

- 30 selveierleiligheter fra 2 til 5-roms
- 36-183 kvm BRA
- Gode og gjennomarbeidede planløsninger
- God takhøyde
- Private uteplasser/balkonger
- Ekstra store, praktiske foldedører på balkong
- Vannbåren gulvvarme
- Ekstra bred 1-stavs eikeparkett fra Hakwood
- Store fliser fra Villeroy & Boch, 60x60cm på bad
- Moderne bad, servant og veggmontert toalett fra Villeroy & Boch
- Eksklusiv kjøkken-serie fra Huseby Signatur eller tilsvarende
- Hvitevarer fra Miele
- Mange av leilighetene får gasspeis fra Peisselskapet som standard
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Bergvarmepumpe og geobrønner
- P-plass i garasjeanlegg med trapp- og heisadkomst til leilighetsplan





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



NÆROMRADET

STABEKK

Et svært godt servicetilbud i nærområdet, gjør Stabekk til et fantastisk sted å bo for mennesker i alle aldre!

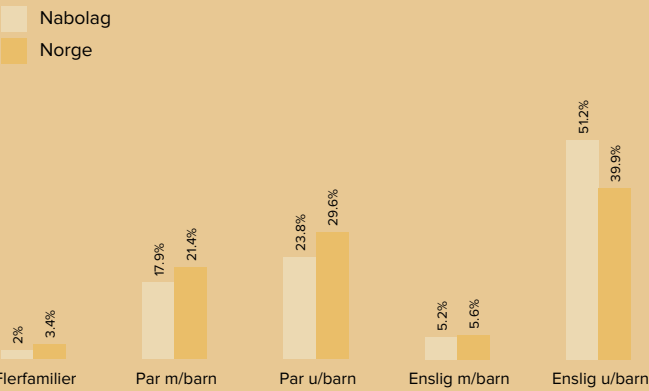
Stabekk ligger i Bærum kommune og er landets 5. største kommune målt etter innbyggertall, og er et populært bolig, handels- og servicesentrum i Bærum. Her finnes både tog, Flytoget og buss med gode forbindelser til Sandvika, Oslo og Gardermoen m.m. Toget til Oslo S tar ca. 13 min., buss til Oslo S tar ca. 25 min. mens Flytoget tar 36 min. til Gardermoen.

Stabekk sentrum har hele tre dagligvareforretninger, spesialforretninger og serveringssteder, apotek, blomsterbutikk, interiørbutikk, bakeri, bokhandel, treningssenter og spisesteder. Det er kort vei til Bekkestua sentrum, Sandvika sentrum, CC vest og Fornebu. Her finner man i tillegg vinmonopol, store kjøpesentre m.m. Det finnes også flere søndagsåpne butikker i området.

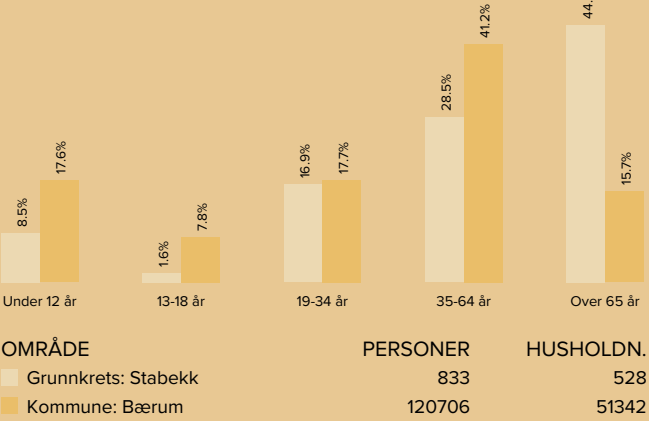
Nærområdet kan by på mange flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med gangavstand til idylliske Strand og Sarbuvollen med sjø- og bryggeliv. Kyst-sti og flotte grøntområder finnes på Oksenøya og Fornebulandet. I tillegg er Bærumsmarka kun en kort kjøretur unna, med flotte turmuligheter, sykkelstier, lysløyper, og milevis med nypreparerte skiløyper. Ellers finnes det både golfbane, dyrket mark, kuppert terreng, og fine turområder like utenfor døren!

Nabolagsprofil

FAMILIESAMMENSETNING



BEFOLKNING



TRANSPORT

	Oslo Gardermoen	61.9 km
	Oslo S	10.8 km
	Stabekk	0.4 km
	Bekkestua T-banestasjon	1.5 km
	Bekkestua	1.6 km
	Stabekk kino	0.2 km

SPORT

	Frembanen	0.9 km
	Stabekkbanen	1.2 km
	EVO Stabekk	0 km*
	SATS Bekkestua	1.4 km

VARER/TJENESTER

	Bekkestua Senter	1.4 km
	CC Vest	3.6 km
	Coop Extra Bekkestua	1.5 km
	Meny Høvik	1.9 km
	Stabekk Apotek	0.3 km
	Apotek 1 Bekkestua	1.4 km
	Bekkestua Vinmonopol	1.4 km
	Skøyen Vinmonopol	5 km
	Kiwi Stabekk	0.2 km
	Kiwi Stabekk Stasjon	0.2 km
	Narvesen Bekkestua Handelshus	1.5 km
	Mix Høvik Handleri	2.3 km
	Esso Stabekk	0.2 km
	st1 Bærum	1.5 km

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Kart er levert av Geodata AS. Kartet skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføringer, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Kilder: SSB 2014, Nabolag.no m.fl. Eiendomsprofil AS eller PrivatMegleren v/Solli & Partnere AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Copyright © Eiendomsprofil AS 2017

DEMOGRAFI

33% er gift
37% har høyskoleutdanning
50% har inntekt over 300.000
78% eier sin egen bolig
11% eier hytte
36% har bolig på over 120 kvm
49% av boligene er eldre enn 20 år
66% bor i terrassehus, bygård eller blokk
88% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Eldre

* Basert på vurderinger fra 68 lokalkjente

SKOLER OG BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER	ELEVER	AVSTAND
Lysaker skole	1-7 kl	14 kl	270	1 km
Stabekk skole	1-7 kl	14 kl	380	1.1 km
Stiftelsen Bærum Montessoriskole	1-10 kl	9 kl	112	1.7 km
Ringstabekk skole	8-10 kl	27 kl	409	1.5 km
Ramstad skole	8-10 kl	18 kl	500	2.5 km
Bekkestua skole	8-10 kl	14 kl	375	2.3 km
Stabekk videregående skole	-	19 kl	450	0.8 km
Oslo International School	-	-	635	2 km
Stabekktunet	1-5 år	2 avd	40	0.3 km
Det røde huset bhg og familiebhg.	1-5 år	1 avd	3	0.4 km
Granvollen familiebarnehage	1-5 år	-	9	0.6 km



9,0 / 10
OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt



6,9 / 10
NABOSKAPET
Godt vennskap



8,6 / 10
KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra

KUNSTEN Å FORNYE

Bygningen inngår i et historisk og hyggelig bygningsmiljø med ulike kvaliteter; det urbane Stabekk på den ene siden, med staselige bygninger med utadrettede funksjoner på fortausnivå, og det frodige hagemiljøet med lys og utsyn på den andre. Overordnet ambisjon har vært å svare arkitektonisk ulikt mot de to svært ulike sidene, men samtidig gi bygningen en helhetlig utforming. Boligprosjektet er en transformasjon og utvidelse av eksisterende bygning, og inneholder 30 boenheter, og 3 næringslokaler, samt parkeringsplasser og boder i kjeller. Her er det skapt grunnlag for en urban bosituasjon der man kan ta del i fellesskapets gleder men også nyte privatlivets fred under romslige forhold akkurat når man ønsker.

Eksisterende bygg med sine karakteristiske søyler, gitte romhøyder, husbredder og hjørnesituasjoner inviterer til «skreddersøm» og et mangfold av leilighetstyper, de fleste relativt store. Hovedatkomsten til boligene er fra et bilfritt torg, avgrenset med furutrær mot gata, et nytt element i utviklingen av det urbane rom på øvre Stabekk. To innganger til trapperom med heis tar en opp i hovedfløyen, mens de to boenheter i sidefløyen har egne innganger fra torget.

Hovedfløyen rommer fire leiligheter i 1. etasje med spesielt god takhøyde. Hjørneleiligheten er gjennomgående, de øvrige sørvestvendte, mens sidefløyens to gjennomgående leiligheter åpnes mot luftebalkonger i sørøst. Hvert trapperom betjener to store, gjennomgående leiligheter og en mindre, sørvestvendt leilighet i normaletasjene (2., 3. og 4.). Hjørneleiligheten i 2. etasje har spesielt god takhøyde i stue/kjøkkensonen. I toppetasjen er det fire store, gjennomgående leiligheter med stor takhøyde, noe tilbaketrukket på vestsiden til fordel for private takterrasser. Alle leilighetene i hovedfløyen har romslige balkonger/terrasser mot sørvest med fantastisk utsikt.

Bygningen er gitt nye fasader. Mot torget spiller planlagt materialbruk og uttrykk sammen med nærliggende bygg: Lys tegl, inngangsetasje i mørk tegl og stående vindusformater. Vinduene går ned til gulv og fungerer som franske balkonger med rekkverk mot torget. Horisontale relieffbånd bryter opp flaten og gir vinduer, gesims og omramming rundt inngangspartier et felles uttrykk.

Trekledning på vestfasaden gir et jordnært preg og harmonerer med balkonger med tredekke som holdes oppe av metallsøyler og -stag.

Boligenes felles uteoppholdsarealer befinner seg på sørvestsiden, på terrassert fellesområde og i en frodig eksisterende hage med lekeplass.

Bygningen utnytter jordvarme fra tomten, og leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning, og vannbåren varme i gulv.

Boder og parkeringsplasser for bil og sykkel befinner seg i kjeller; det tilrettelegges for lading av el-/hybridbiler for alle boligene. Heis sikrer trinnfri tilgang til alle inngangsplan, kjelleretasjer samt felles uteområde.

Stabekk var tidlig et møtested for reisende langs Gamle Drammensvei, den gamle kjøreveien mellom Christiania og Drammen (fra 1665), med diligencedrift, skjenkestuer og hotell. Med jernbanen (1872) skjøt utviklingen av både boliger og forretningsgårder i været. Bygningene Svingen konditori og Stabekk kino (ark. Eilif Arneberg, 1926, nå Kulturhuset Stabekk kino) er blant staselige bygg som ligger som perler på en snor og forteller historien om sentrumsutviklingen på Stabekk. Gamle Drammensvei 46 har som ambisjon å knytte seg til denne tradisjon av frittstående kvalitetsbygg som sammen danner et bærekraftig, urbant bygningsmiljø med prisbelønnet arkitektur.

MAD Arkitekter/April Arkitekter





SETT DITT EGET PREG

VELKOMMEN HJEM

Leilighetene leveres med kvalitetsmaterialer fra bla. Hakwood, Huseby kjøkken og Villeroy & Boch, og får gjennomtenkt arealutnyttelse. Innvendig takhøyde på ca. 2,50 m eller mer, og store vindusflater sørger for lyse åpne rom og en god romfølelse.

Vi har lagt stor vekt på å skape funksjonelle leiligheter og god standard. Det blir ekstra bred 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett i stue, hall, bod, soverom og kjøkken. Kjøkkenet er fra Signatur-serien til Huseby, eller tilsvarende anerkjent leverandør, med glatte fronter og kompositt benkeplate.

Leilighetene får balansert ventilasjonsanlegg, og oppholdsrom varmes opp med miljøvennlig vannbåren gulvvarme. Badet får gulvvarme og store smakfulle fliser på 60x60 cm på vegg og gulv, og er holdt i lyse og delikate farger. I dusjen blir det 5x5 cm fliser på gulvet - alt fra Villeroy & Boch. Det leveres badromsmøbler fra Villeroy & Boch Legato-serien eller tilsvarende. Det blir innfelt speil på vegg over servant og dusjvegger i herdet glass. Videre leveres det vegghengt toalett fra Villeroy & Boch, ettgreps armatur, og innfelte downlights i taket. Det blir opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad.

For at du skal kunne sette ditt eget preg på leiligheten, vil det selvsagt være mulig å velge ulike løsninger innenfor vårt tilvalgsprogram, hvor du vil få personlig oppfølging.

LEILIGHETENE

5-ROMS LEILIGHET PÅ 162 KVM

Stor og lys 5-roms leilighet med en moderne åpen planløsning. God takhøyde på ca. 2,50 m eller mer og store vindusflater gir boligen godt med lys.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Åpen stue/kjøkken-
løsning med plass til
spisestue i tilknytning til
kjøkkenet.

Leilighetens åpne kjøkken/stue-løsning skaper både lys og luft, samtidig som begge rommene føles romslige og gode. Det blir gjennomgående bruk av tidsriktige materialvalg som ekstra bred eksklusiv 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett fra Hakwood og kjøkken fra den eksklusive Signatur-serien til Huseby med kompositt benkeplate.

For at du skal få satt ditt eget preg på din nye leilighet, åpnes det for tilvalgsløsninger fra et stort antall kjøkkentyper fra valgt kjøkkenleverandør. Det blir downlights under overskap. Stuen har ekstra takhøyde og direkte utgang til balkong.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LEILIGHETENE

4-ROMS LEILIGHET PÅ 184 KVM

Lys og flott 4-roms med 3 soverom og god planløsning. God takhøyde og store vindusflater gir optimale lysforhold.





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Et stort og åpent rom du vil trives godt i!



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Gjennomgående bruk av tidsriktige og solide materialer som ekstra bred eksklusiv 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett og lyse overflater for øvrig.

Åpen stue og kjøkkenløsning med store vindusflater og store foldedører som åpner hele rommet ut til romslig balkong.

Kjøkkenet leveres fra Huseby eller fra tilsvarende leverandør, med hvite fronter, håndtak i stål og downlights under overskap. Det leveres kompositt benkeplate og kjøkkenøy med skap.

Leiligheten får 3 soverom hvorav hovedsoverom er på 29 kvm og to soverom på hhv 13 kvm og 14 kvm.

Stor, flott balkong på ca. 32 kvm med tredekke.

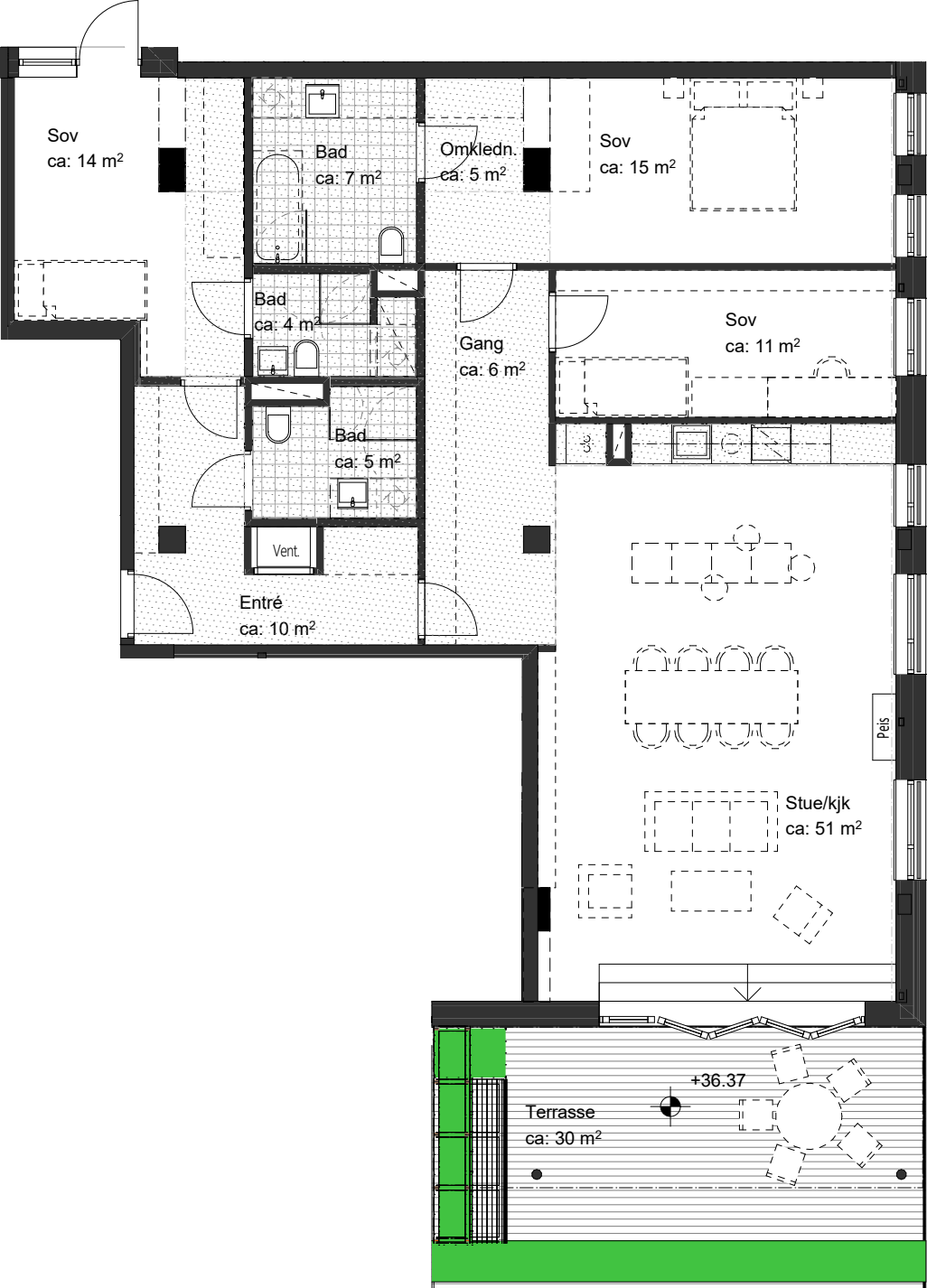


Ekstra god takhøyde på
over 2,50 meter gir
ekstra god romfølelse!



PLANTEGNINGER

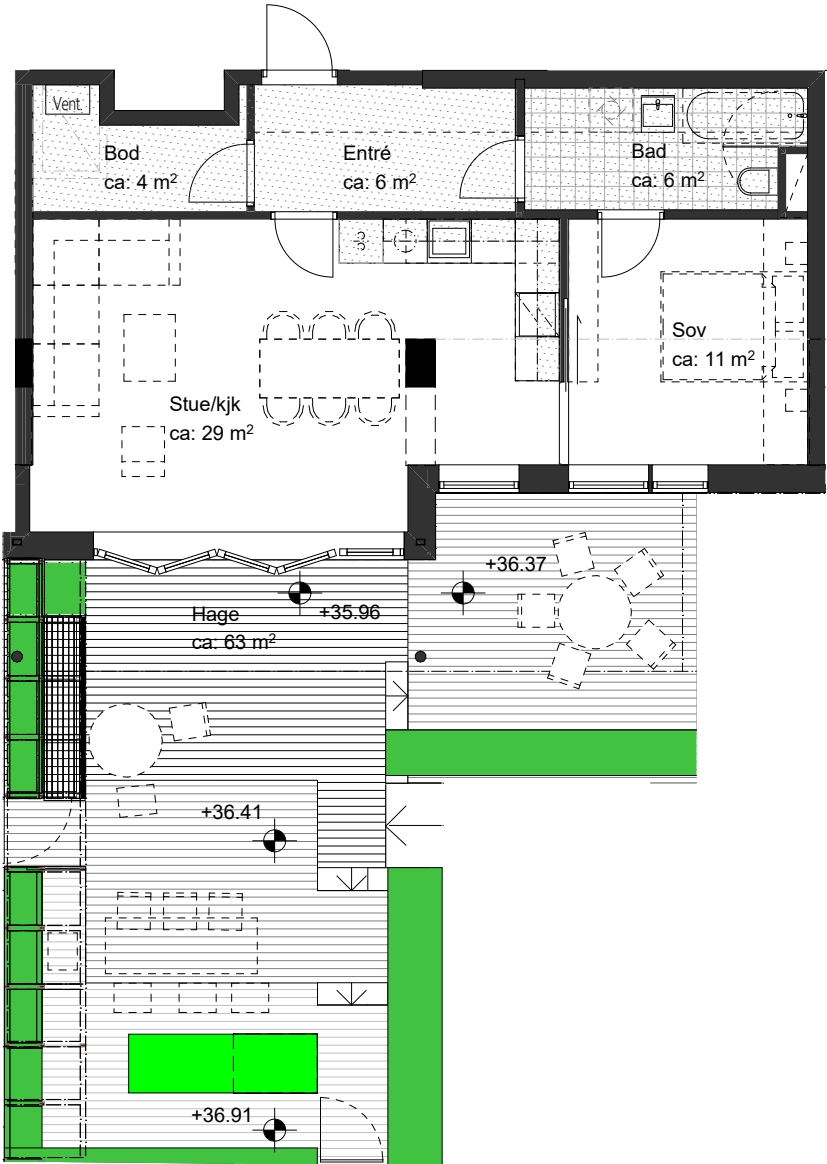
1. ETASJE



Leil. nr: L101, Rom: 4
BRA/P-ROM: 134/133



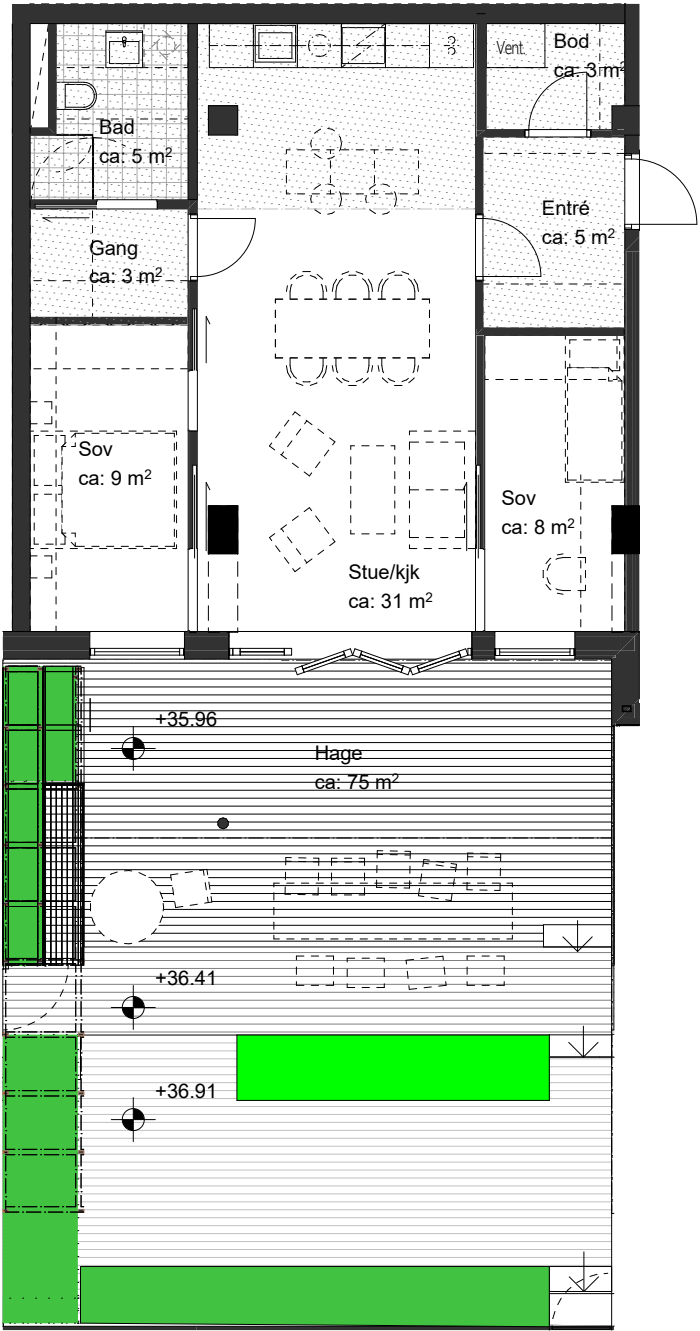
1. ETASJE



Leil. nr: L102, Rom: 2
BRA/P-ROM: 58/54



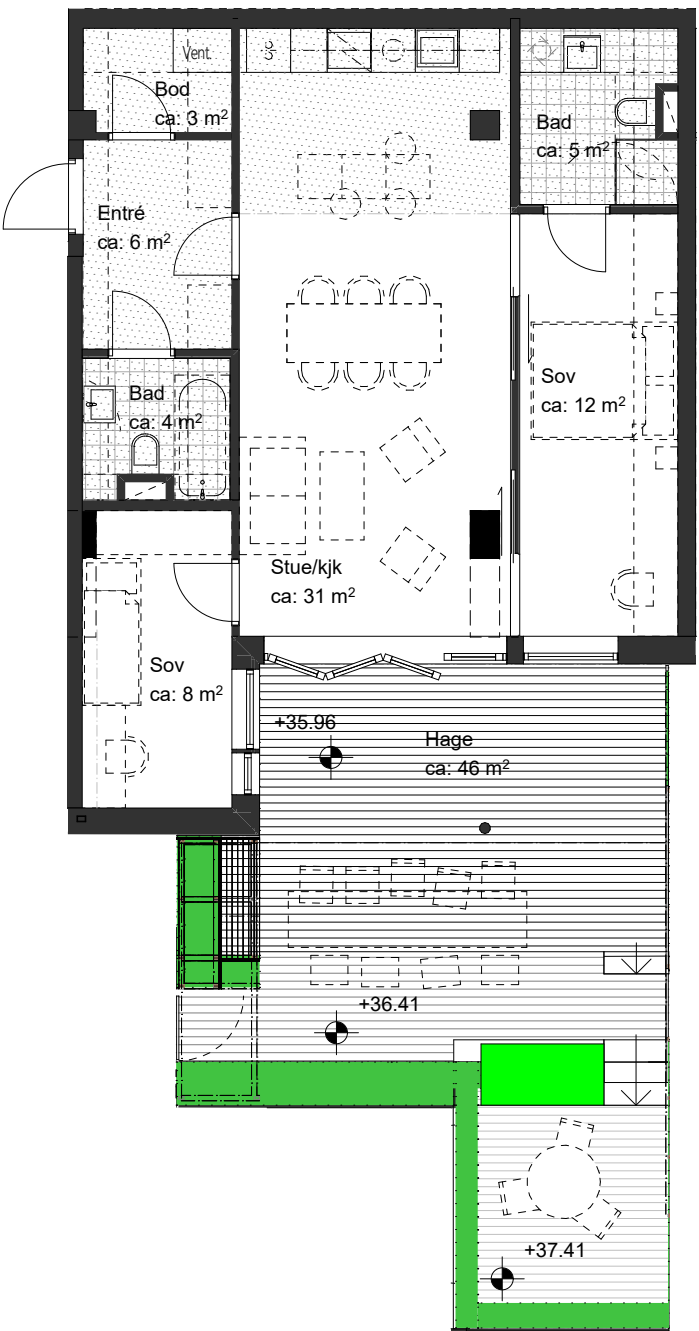
1. ETASJE



Leil. nr: L103, Rom: 3
BRA/P-ROM: 67/64



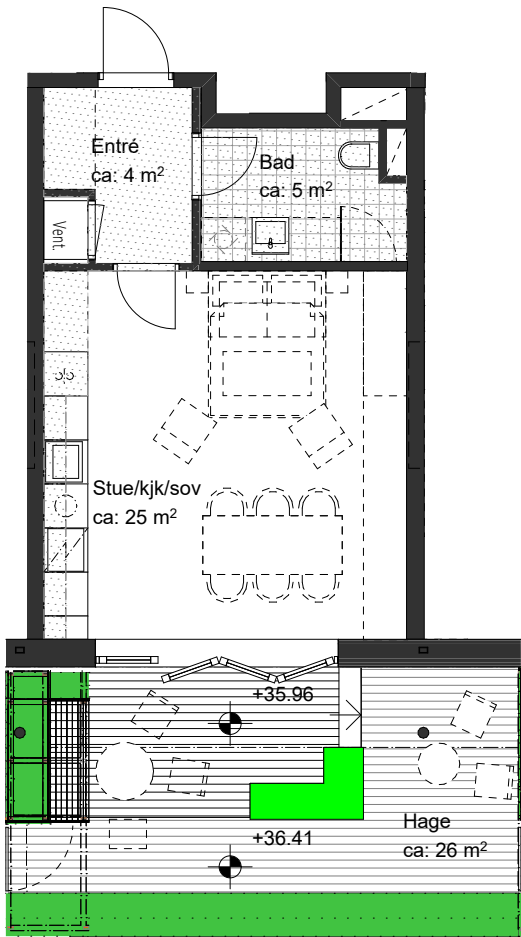
1. ETASJE



Leil. nr: L104, Rom: 3
BRA/P-ROM: 72/69



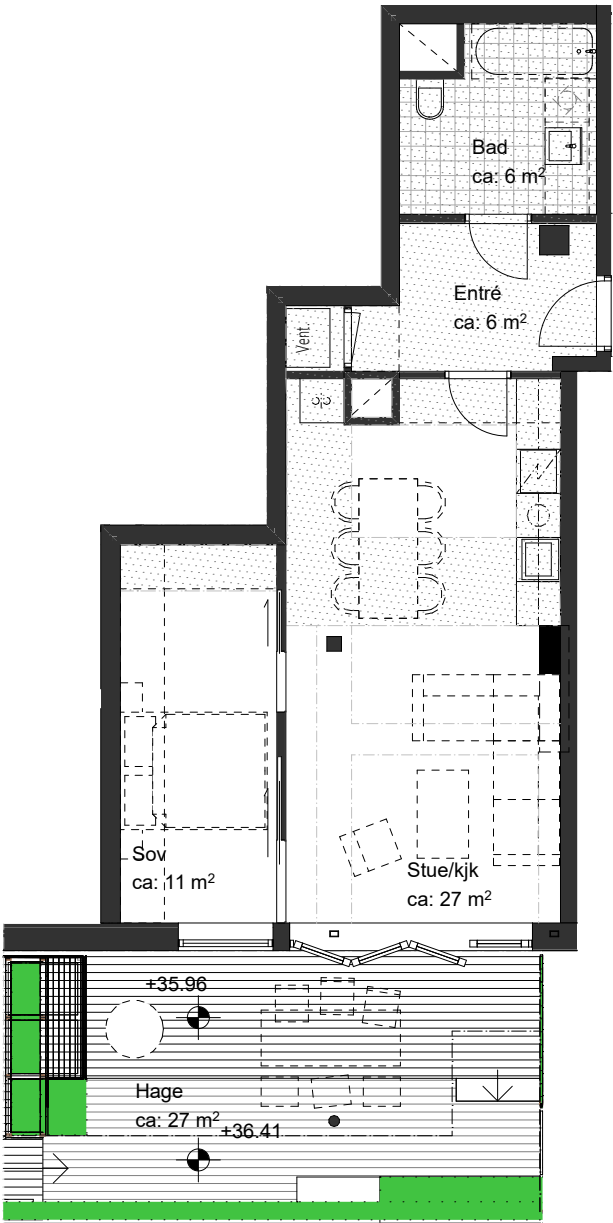
1. ETASJE



Leil. nr: L105, Rom: 1
BRA/P-ROM: 36/35



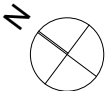
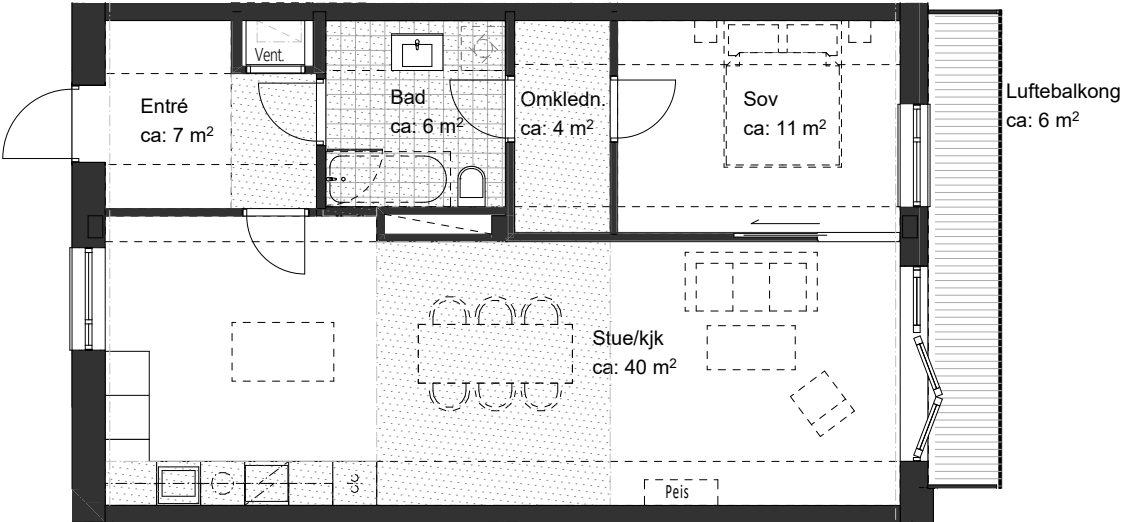
1. ETASJE



Leil. nr: L106, Rom: 2
BRA/P-ROM: 54/53



1. ETASJE

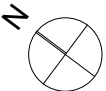
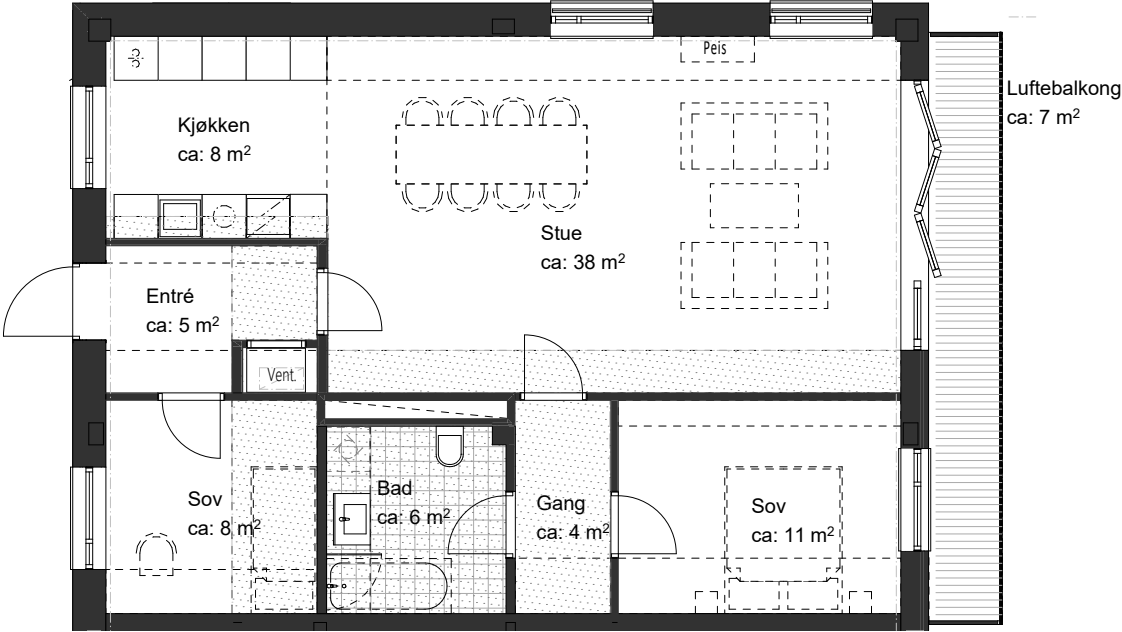


Leil. nr: L107, Rom: 2
BRA/P-ROM: 72/71



FASADE SOR-OST.

1. ETASJE

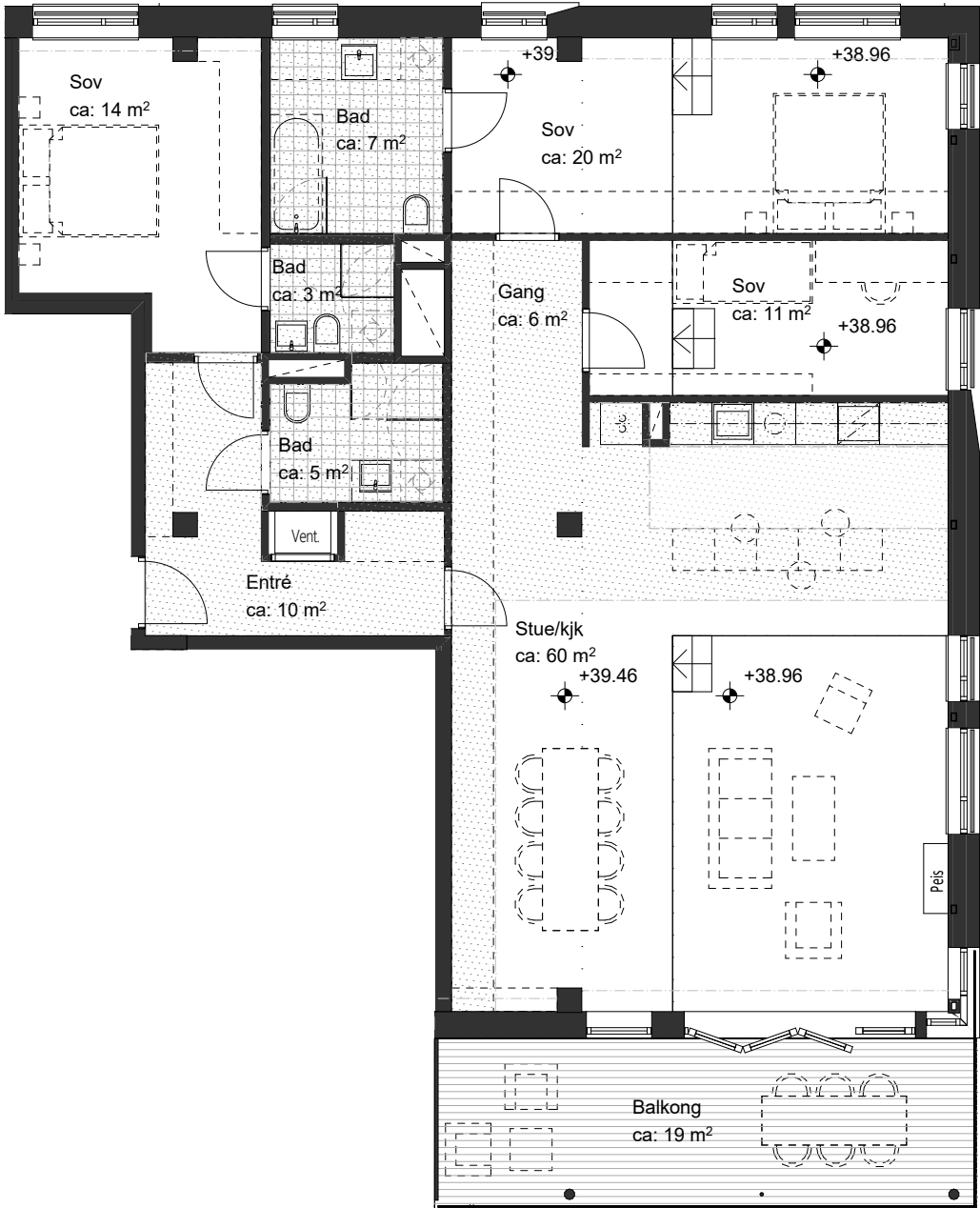


Leil. nr: L108, Rom: 3
BRA/P-ROM: 85/84



FASADE SOR-OST.

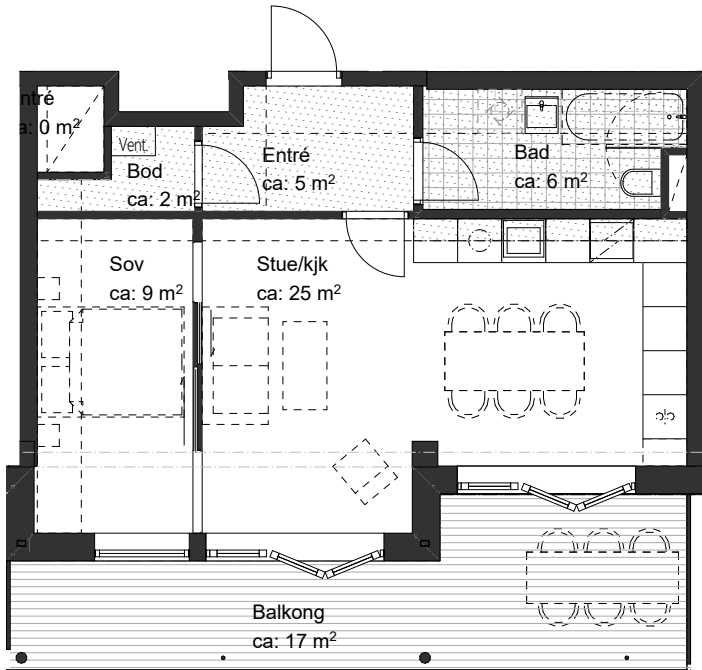
2. ETASJE



Leil. nr: L201, Rom: 4
BRA/P-ROM: 143/142



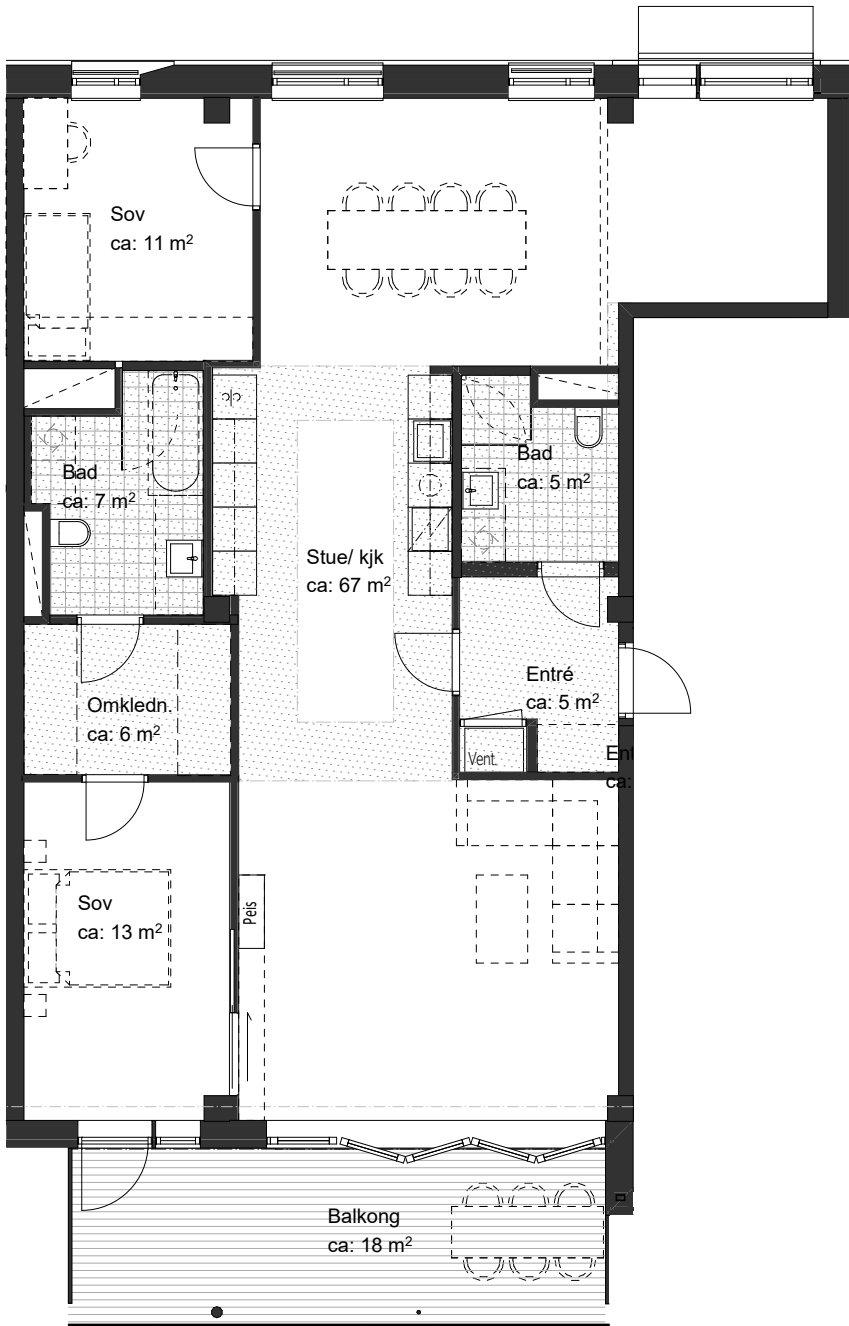
2. ETASJE



Leil. nr: L202, Rom: 2
BRA/P-ROM: 49/46



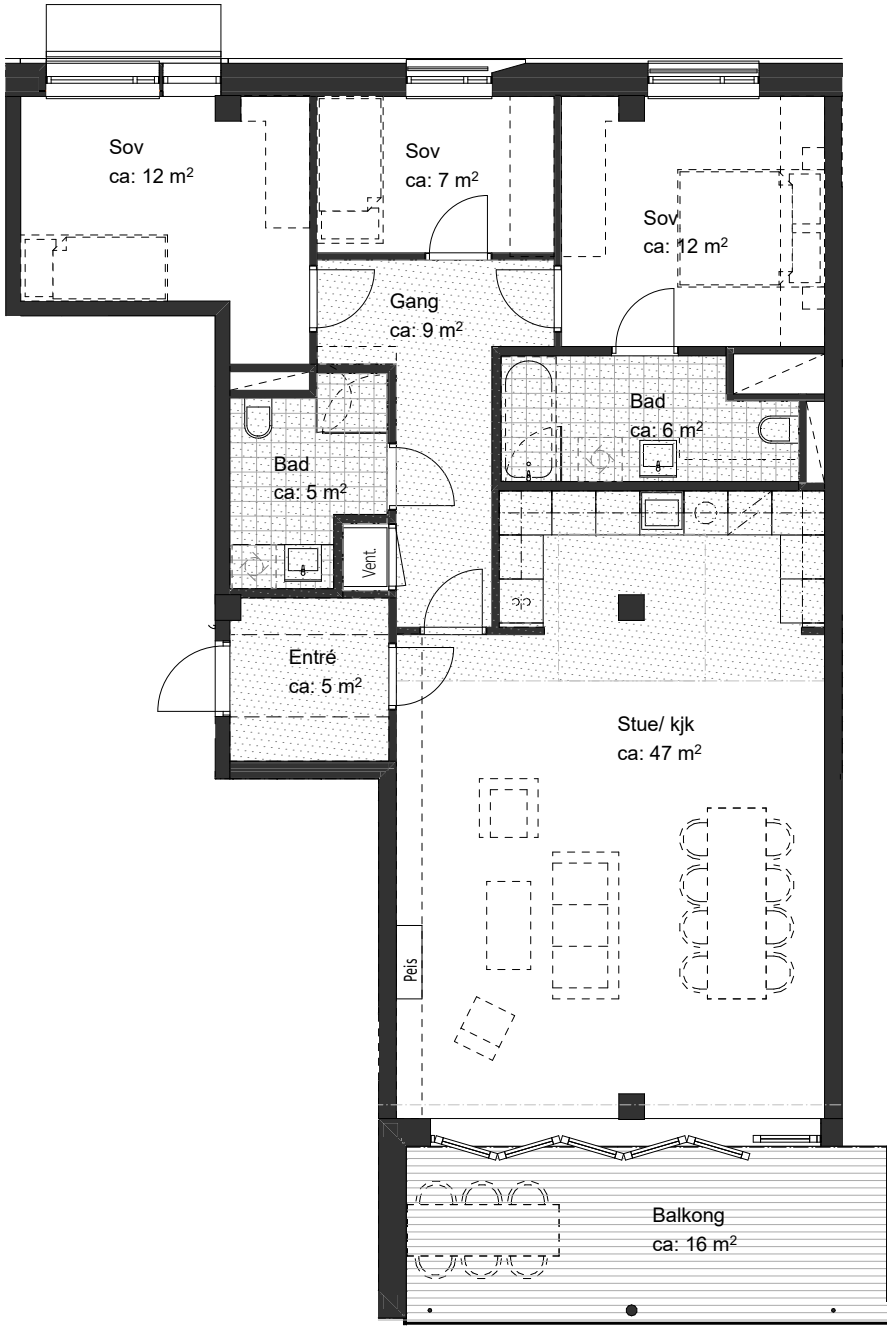
2. ETASJE



Leil. nr: L203, Rom: 4
BRA/P-ROM: 121/120



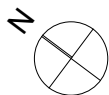
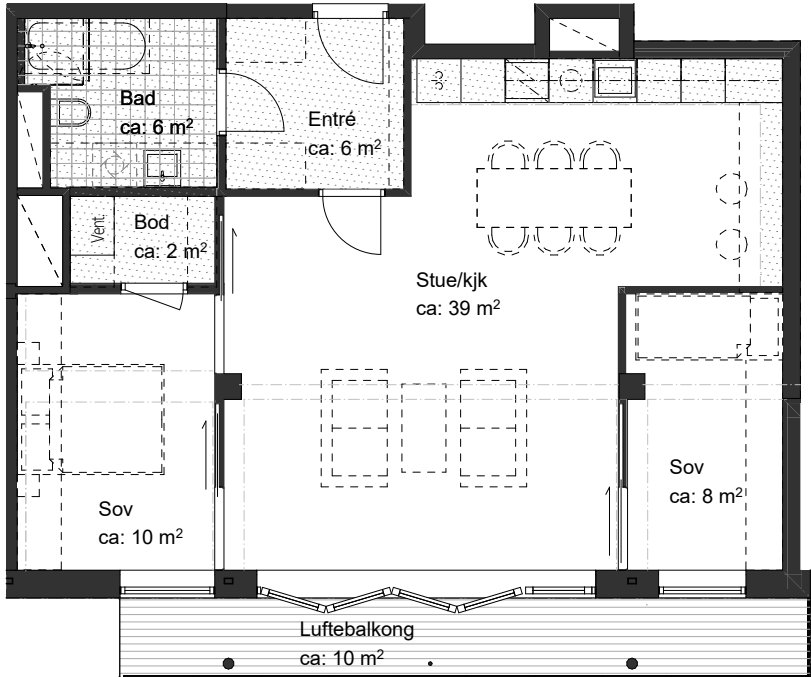
2. ETASJE



Leil. nr: L204, Rom: 4
BRA/P-ROM: 110/109



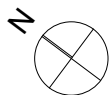
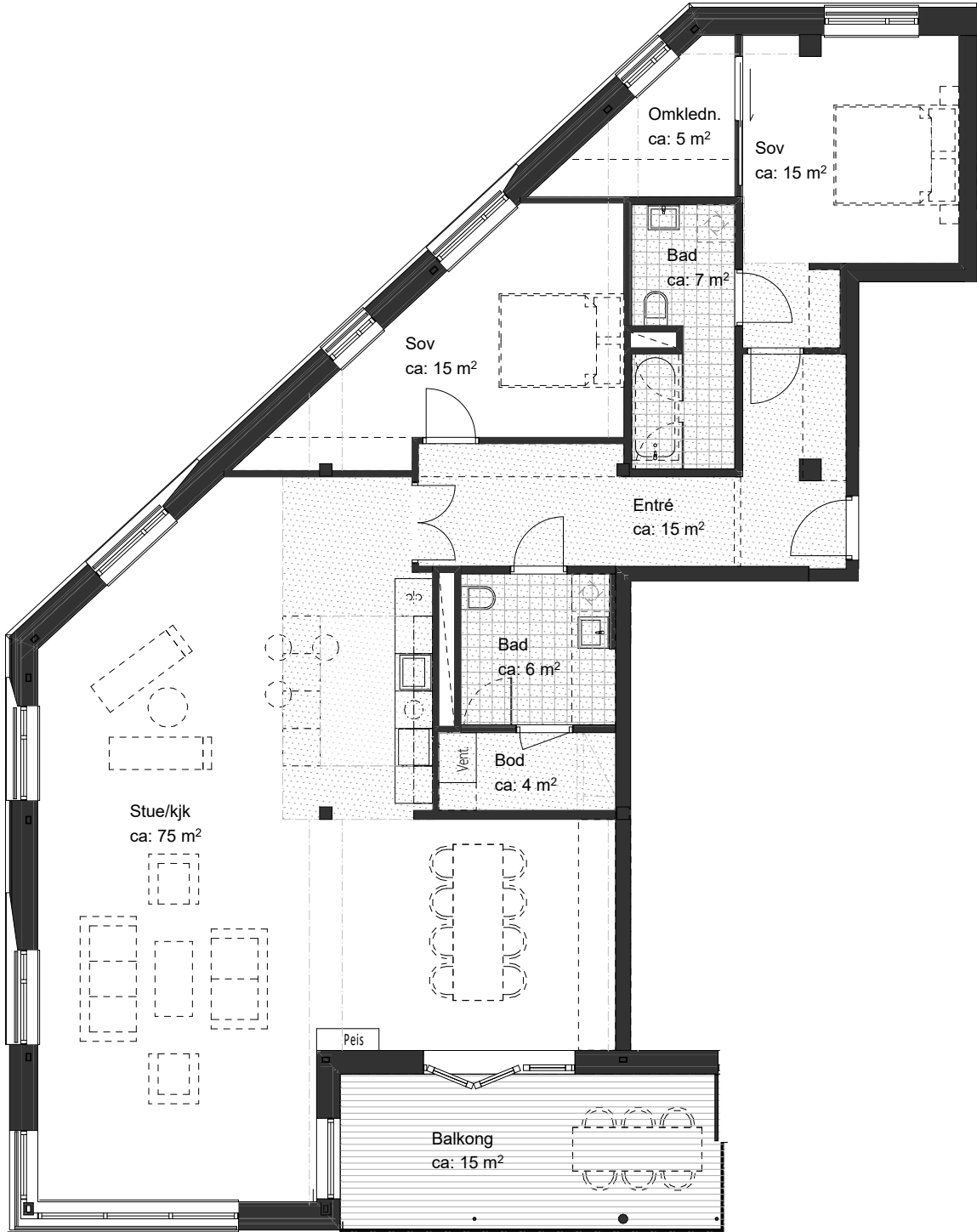
2. ETASJE



Leil. nr: L205, Rom: 3
BRA/P-ROM: 76/72



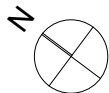
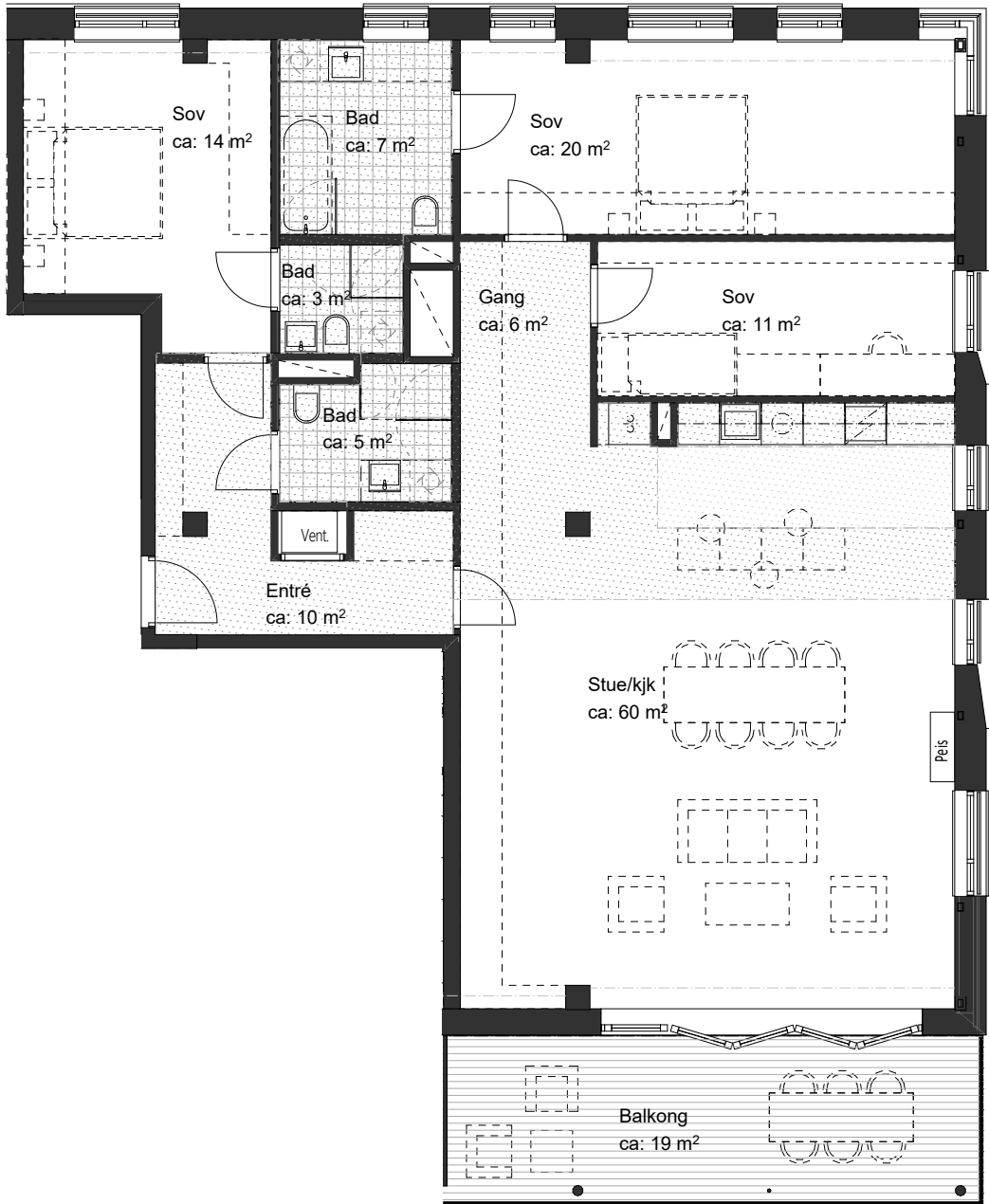
2. ETASJE



Leil. nr: L206, Rom: 3
BRA/P-ROM: 147/142



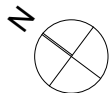
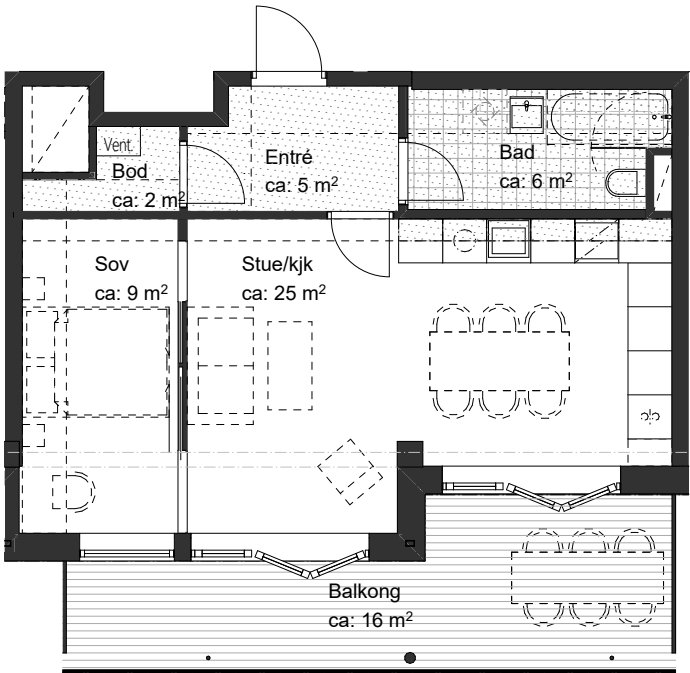
3. ETASJE



Leil. nr: L301, Rom: 4
BRA/P-ROM: 143/142



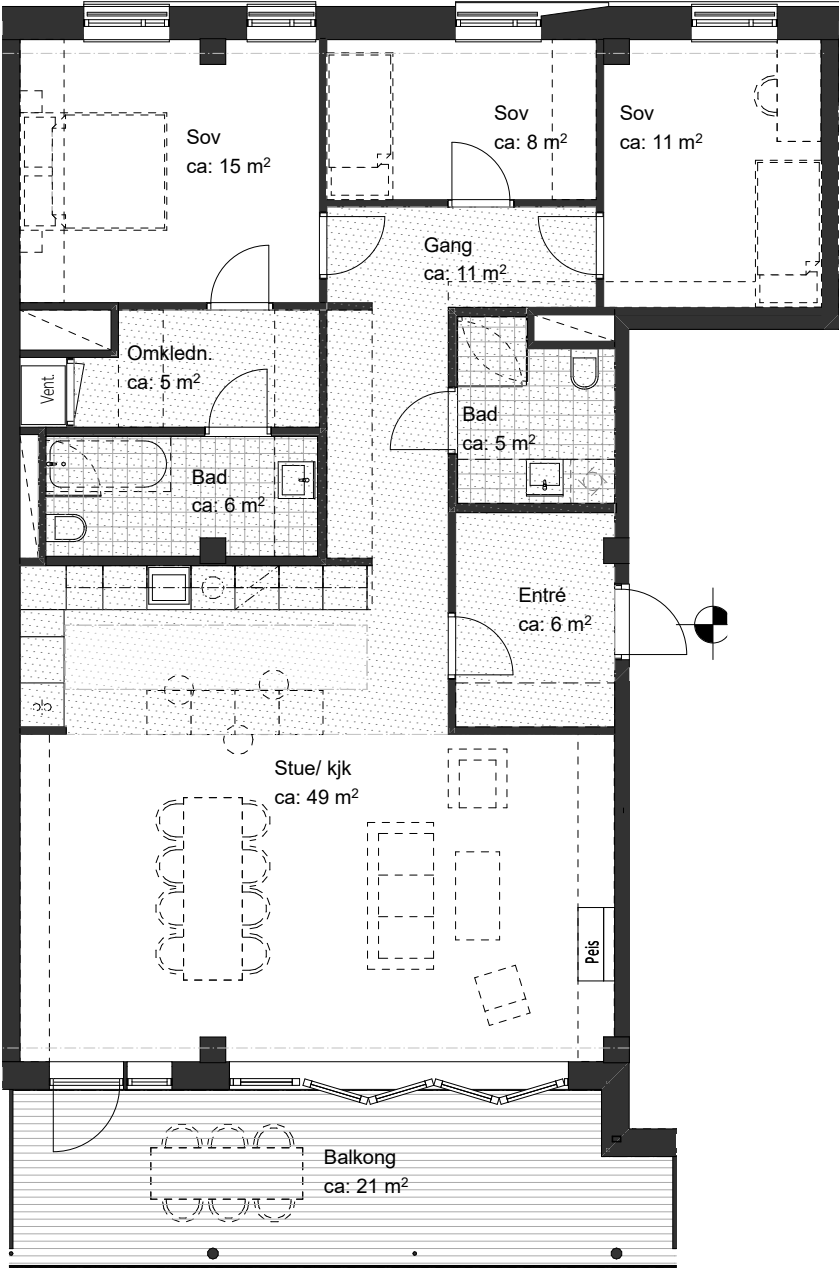
3. ETASJE



Leil. nr: L302, Rom: 3
BRA/P-ROM: 49/46



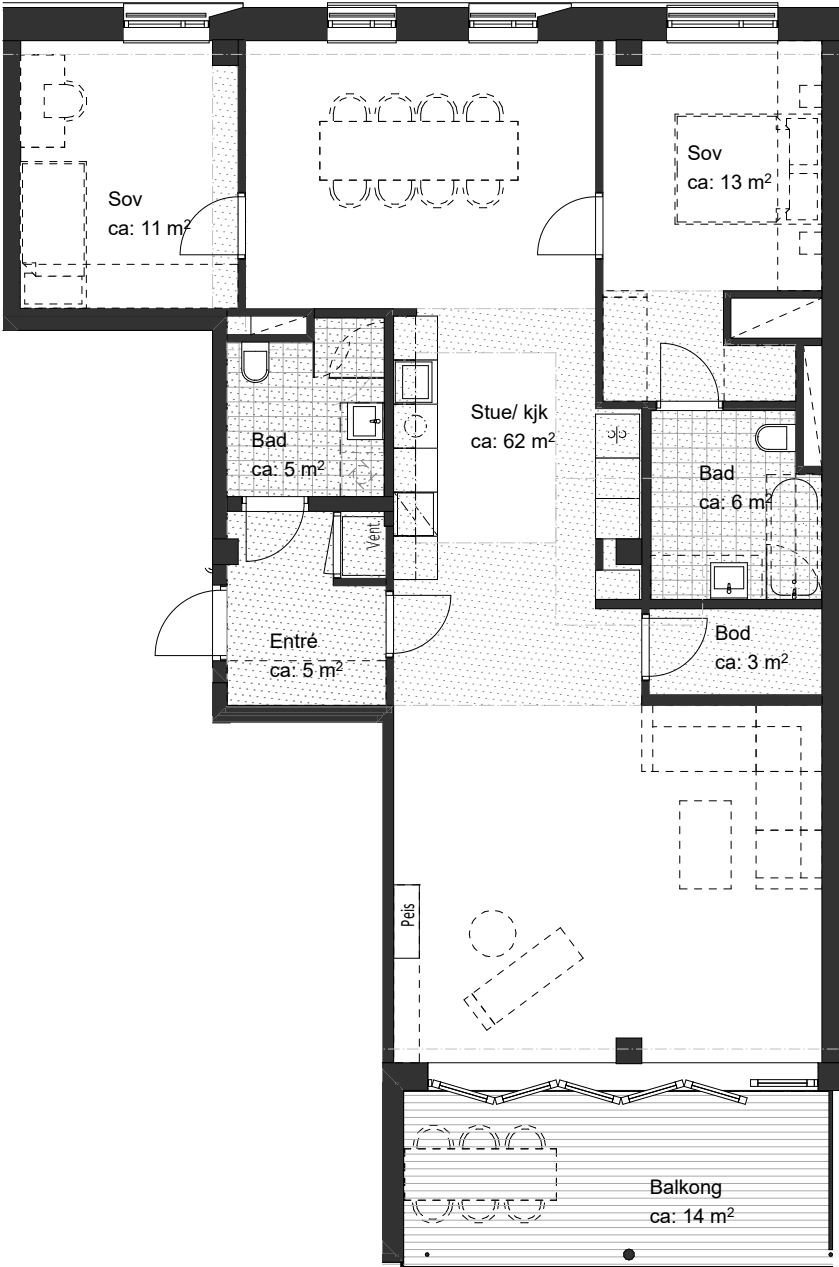
3. ETASJE



Leil. nr: L303, Rom: 4
BRA/P-ROM: 123/122



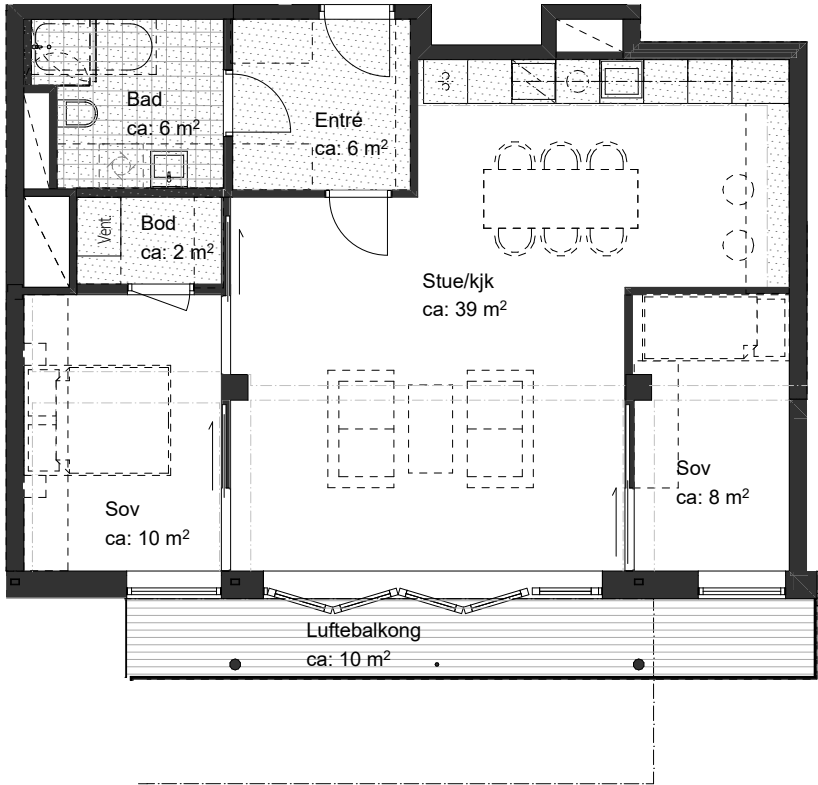
3. ETASJE



Leil. nr: L304, Rom: 4
BRA/P-ROM: 112/111



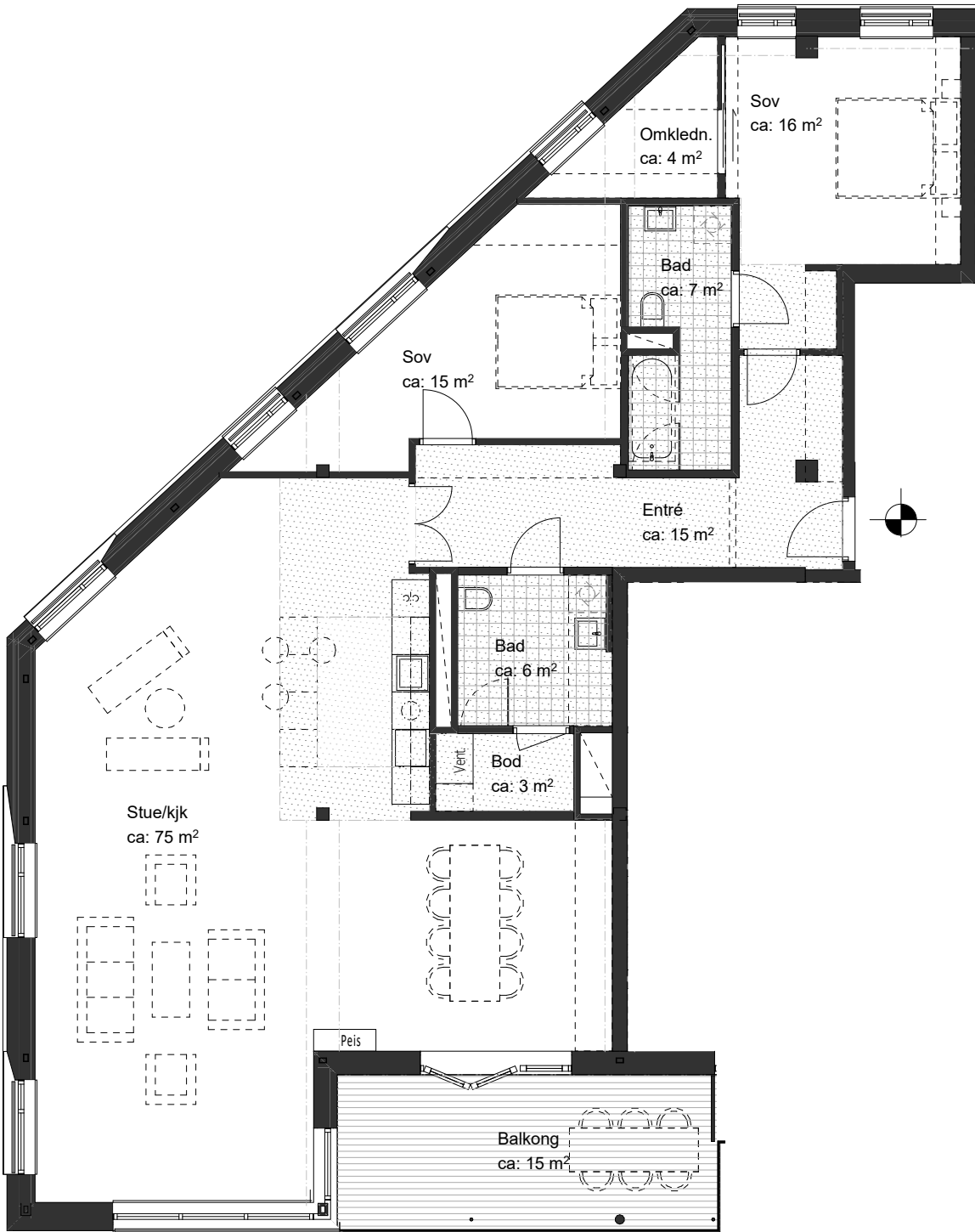
3. ETASJE



Leil. nr: L305, Rom: 3
BRA/P-ROM: 76/72



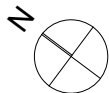
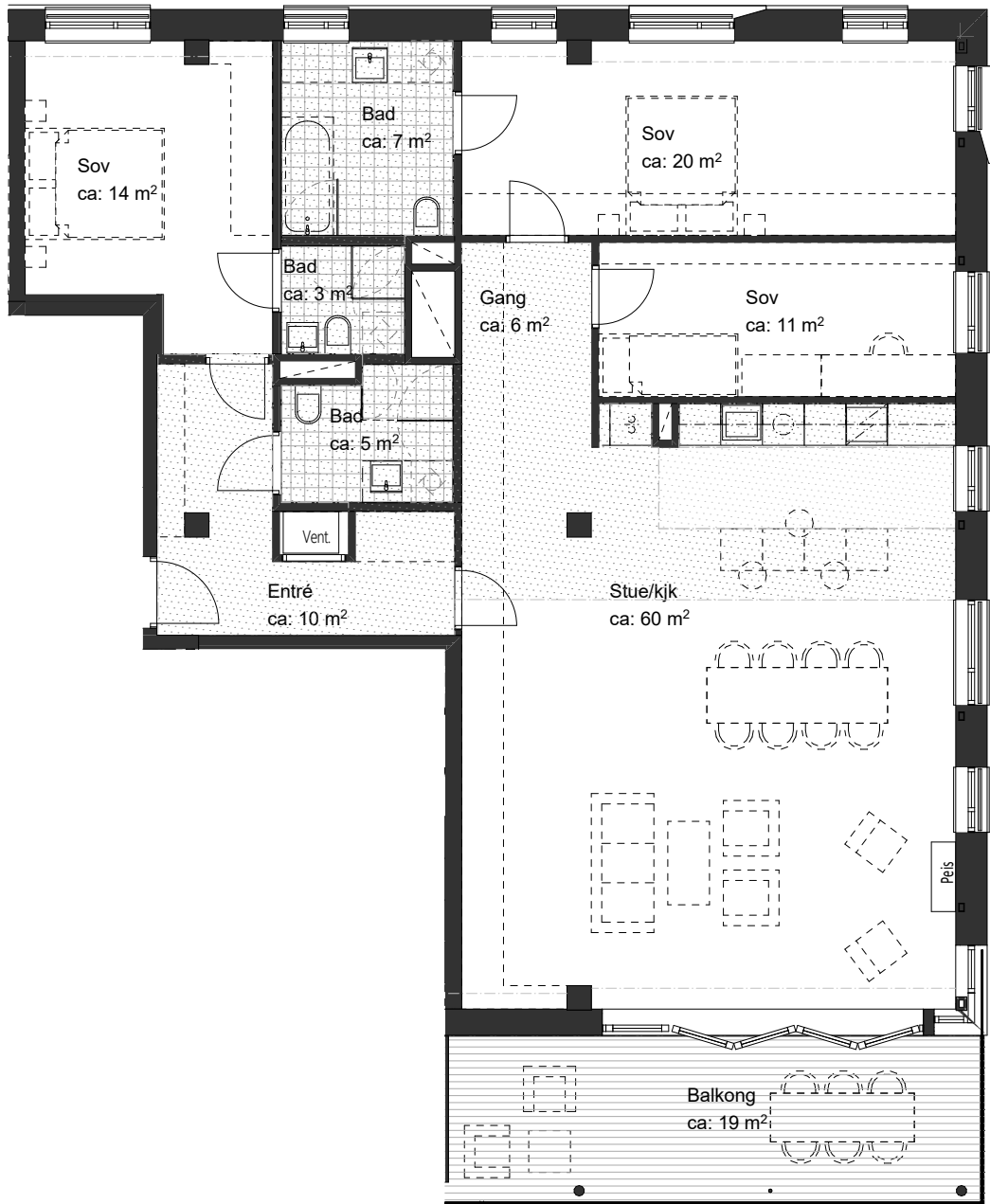
3. ETASJE



Leil. nr: L306, Rom: 3
BRA/P-ROM: 147/143



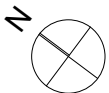
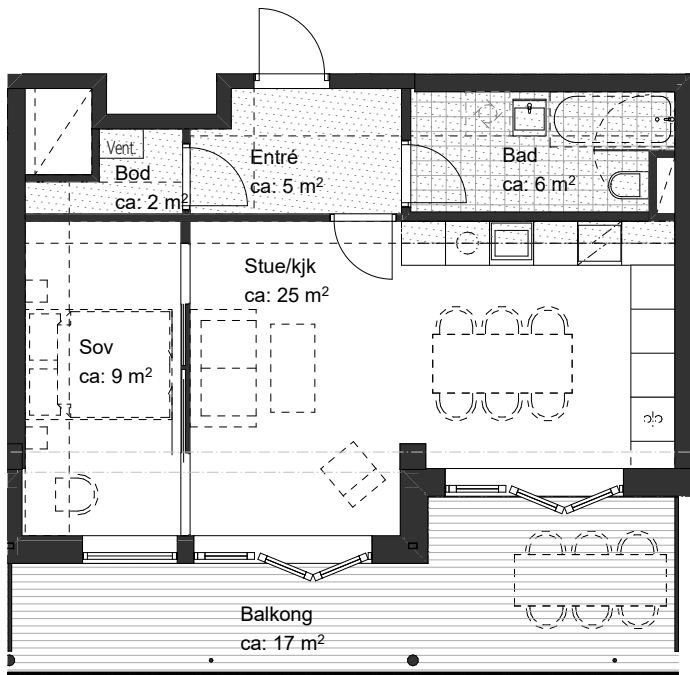
4. ETASJE



Leil. nr: L401, Rom: 4
BRA/P-ROM: 143/142



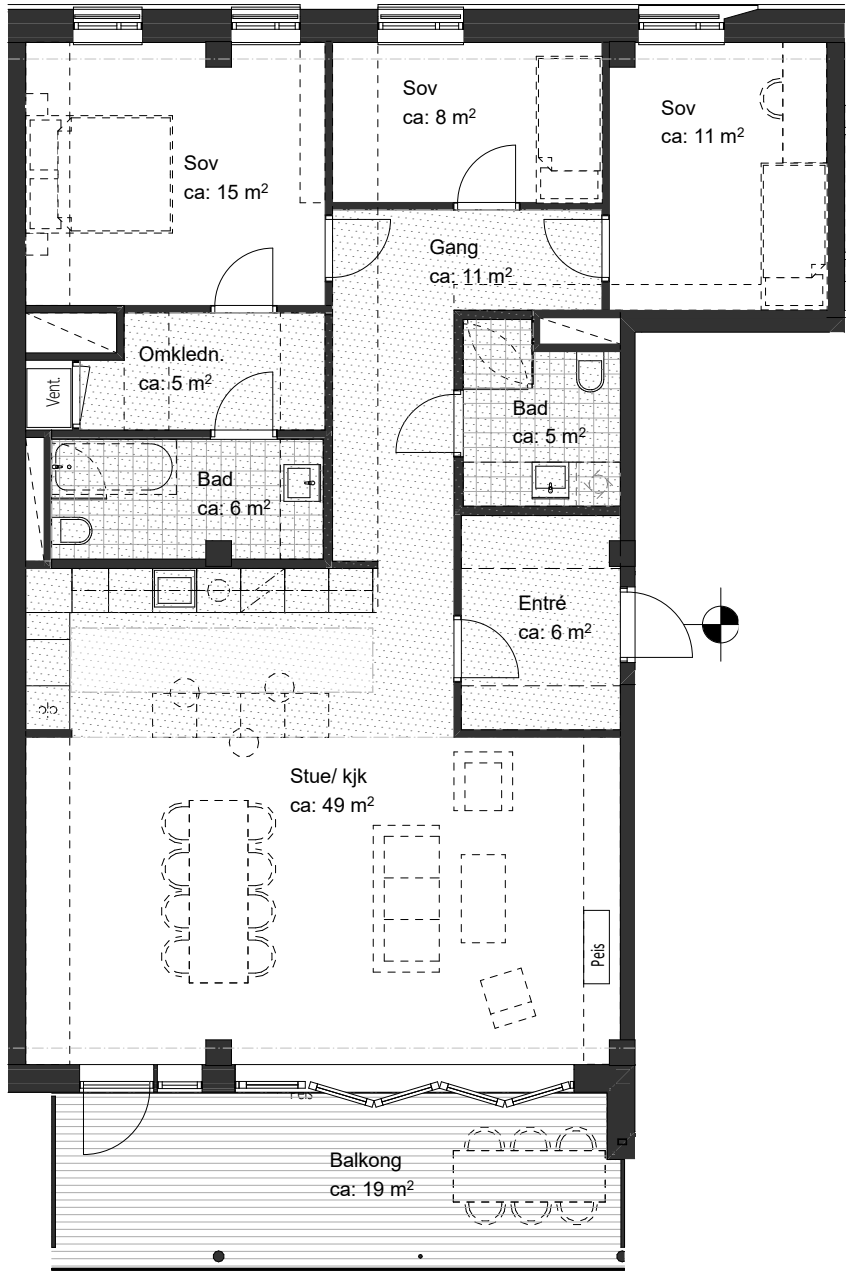
4. ETASJE



Leil. nr: L402, Rom: 3
BRA/P-ROM: 49/46



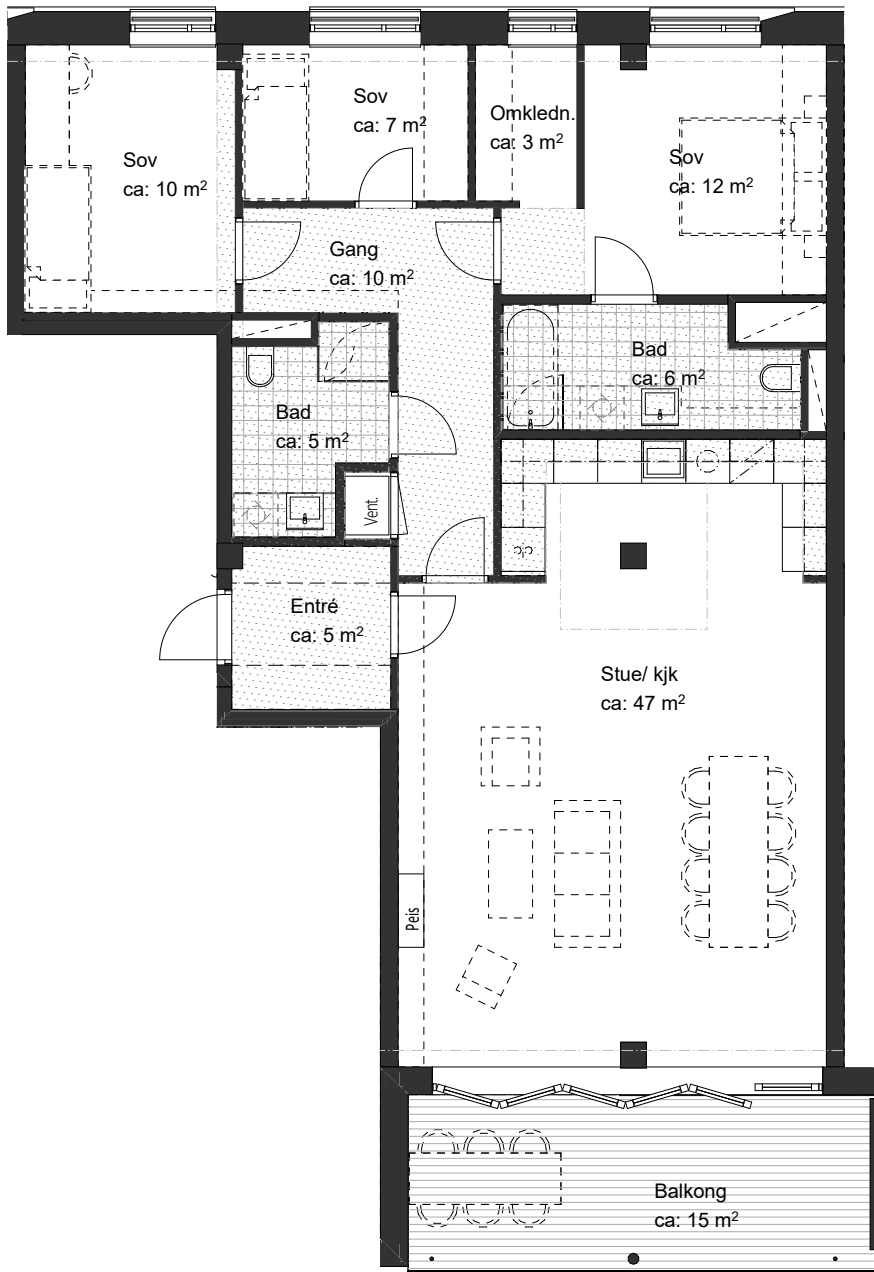
4. ETASJE



Leil. nr: L403, Rom: 4
BRA/P-ROM: 123/122



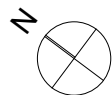
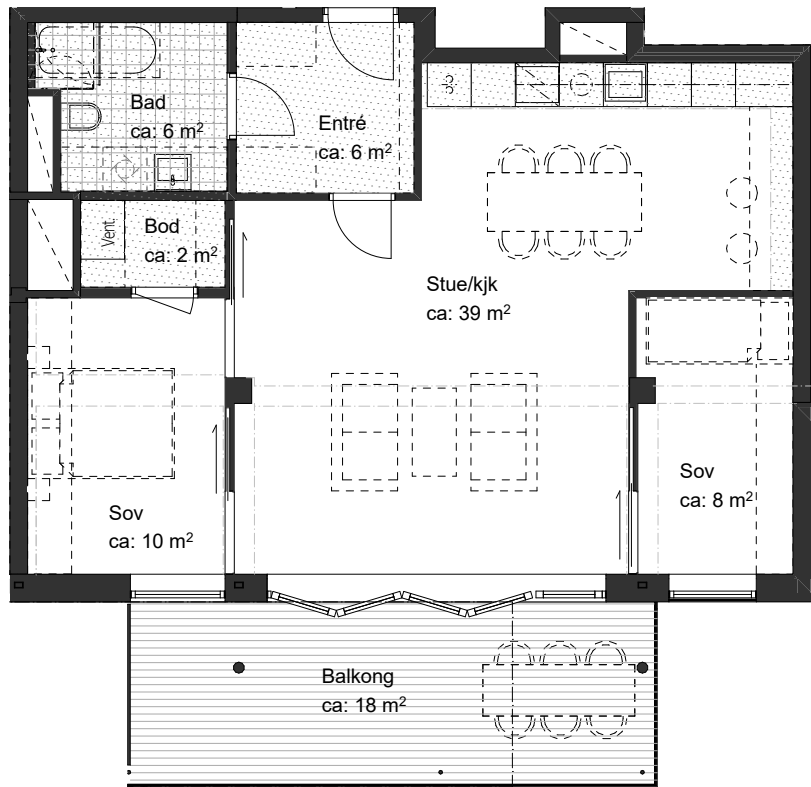
4. ETASJE



Leil. nr: L404, Rom: 4
BRA/P-ROM: 112/111



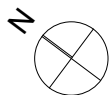
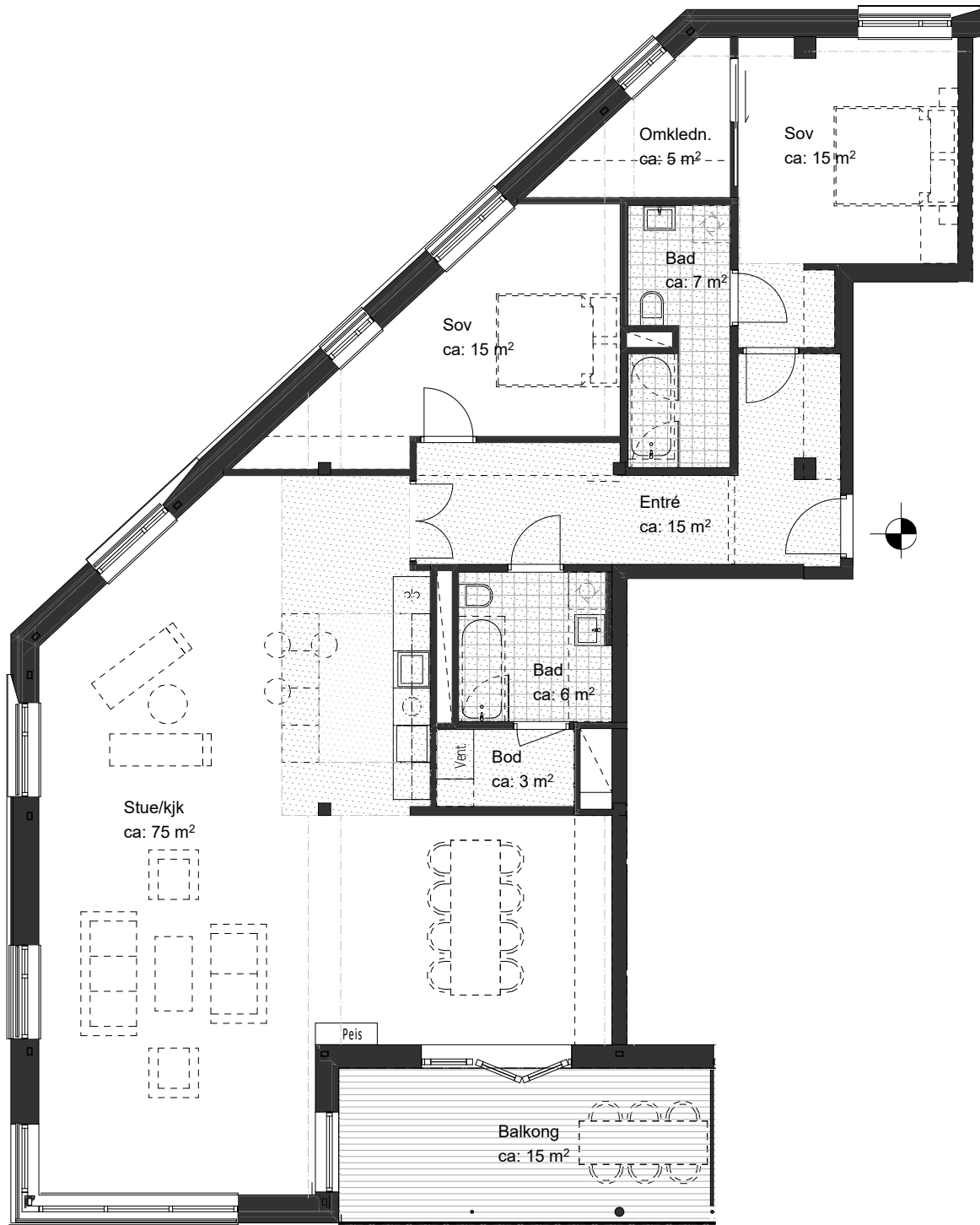
4. ETASJE



Leil. nr: L405, Rom: 3
BRA/P-ROM: 76/72



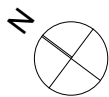
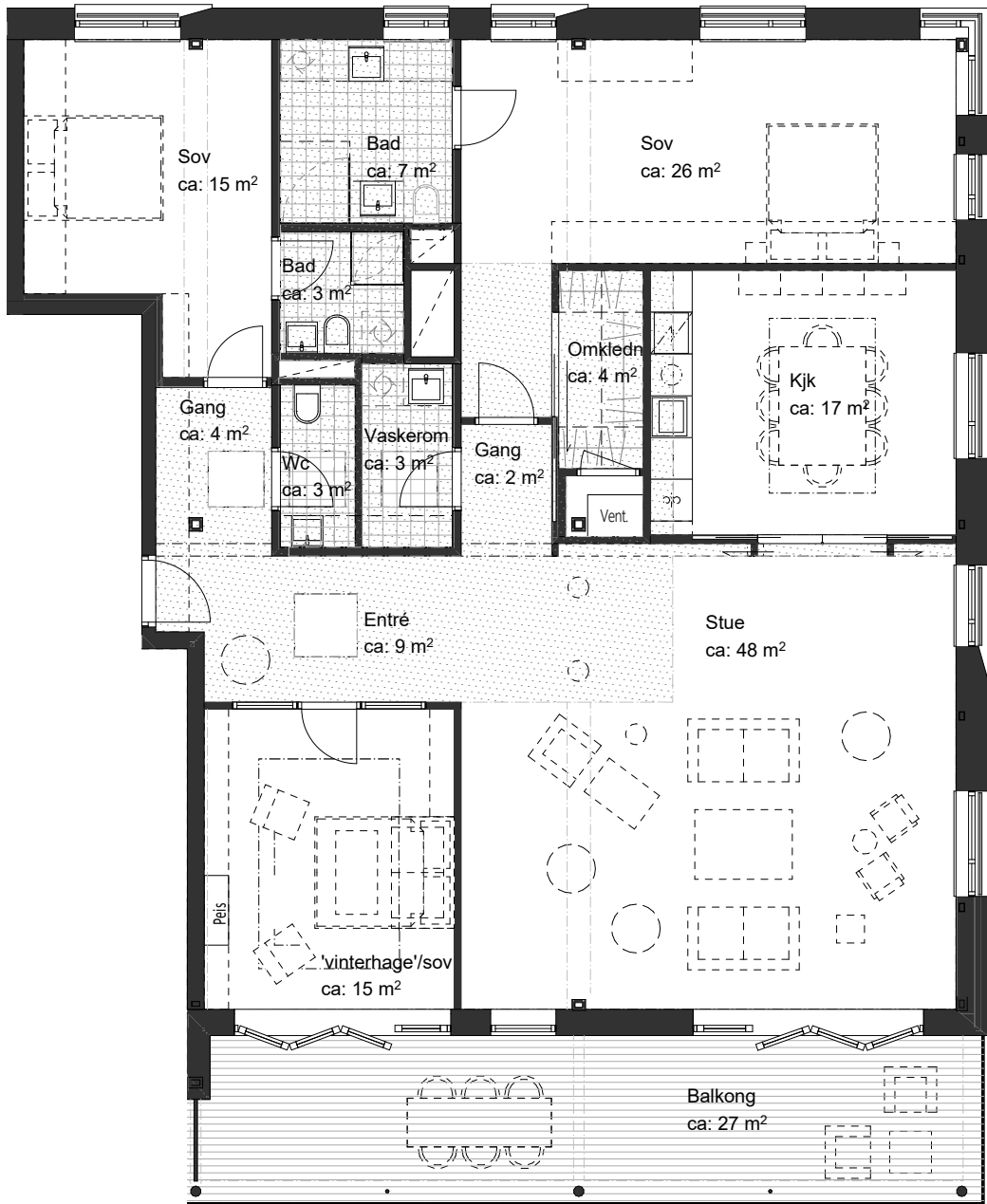
4. ETASJE



Leil. nr: L406, Rom: 3
BRA/P-ROM: 147/143



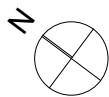
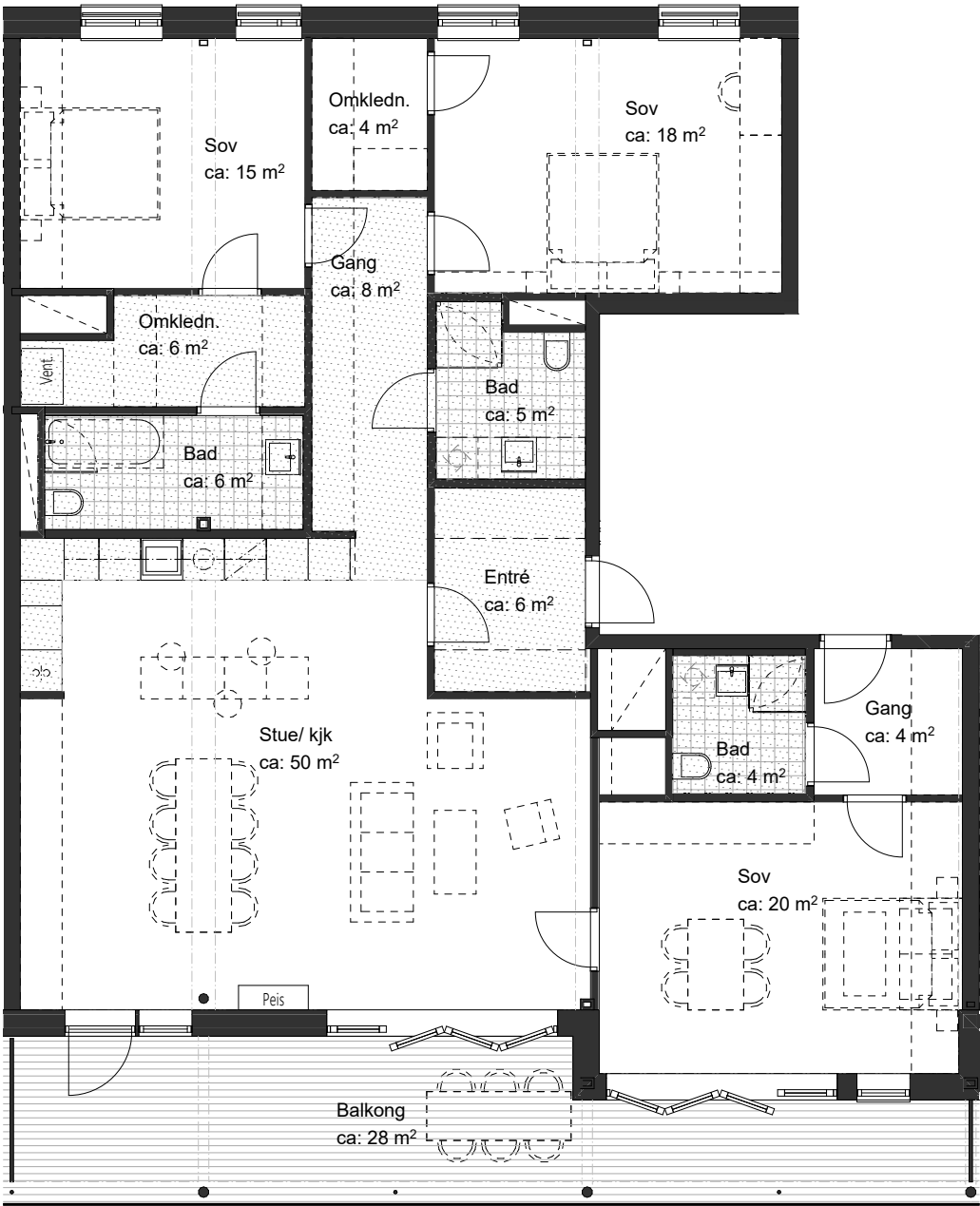
5. ETASJE



Leil. nr: L501, Rom: 4
BRA/P-ROM: 163/162



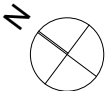
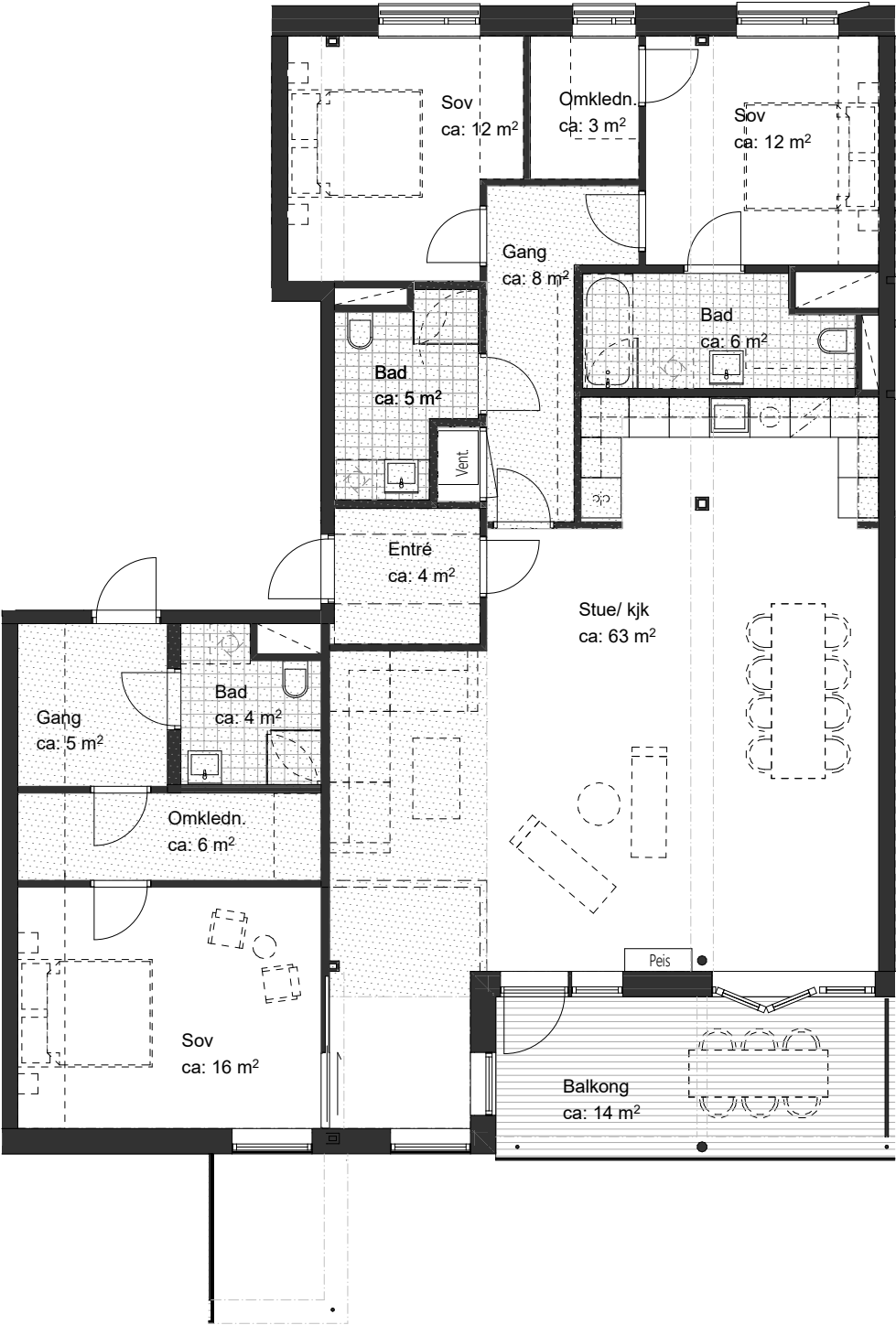
5. ETASJE



Leil. nr: L502, Rom: 4
BRA/P-ROM: 156/156



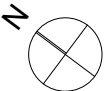
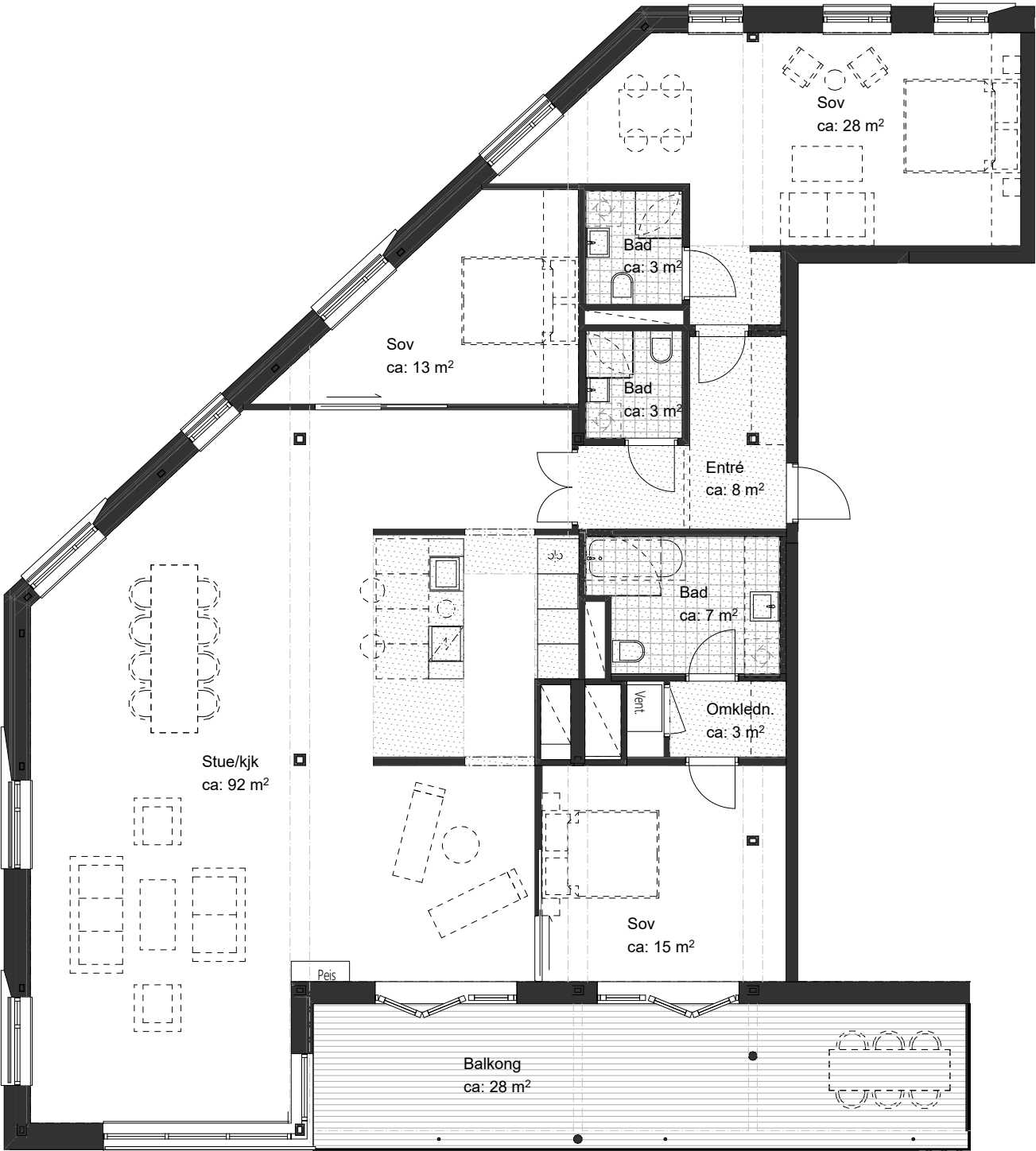
5. ETASJE



Leil. nr: L503, Rom: 4/5
BRA/P-ROM: 156/154



5. ETASJE



Leil. nr: L504, Rom: 4
BRA/P-ROM: 183/182



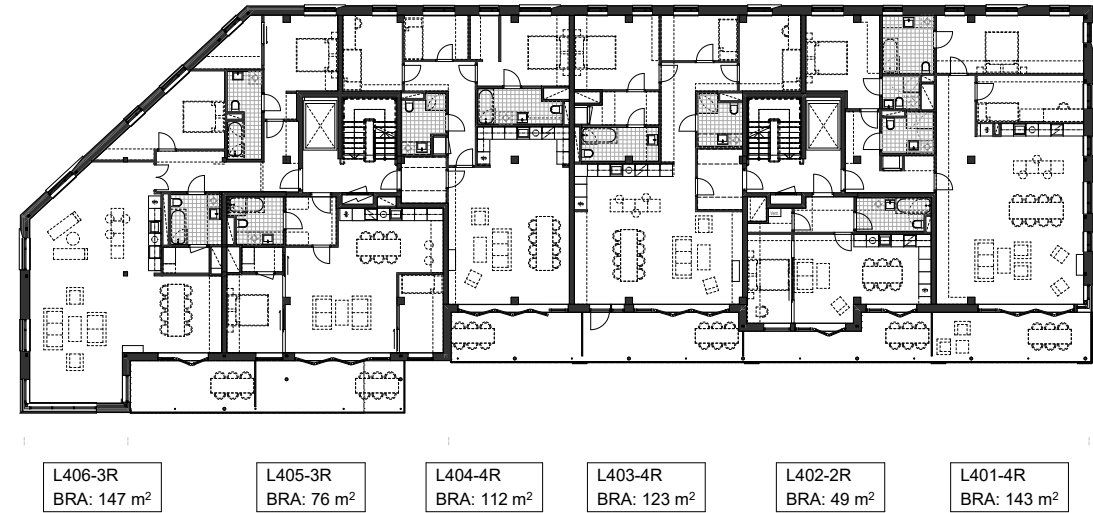


ETASJEPLANER

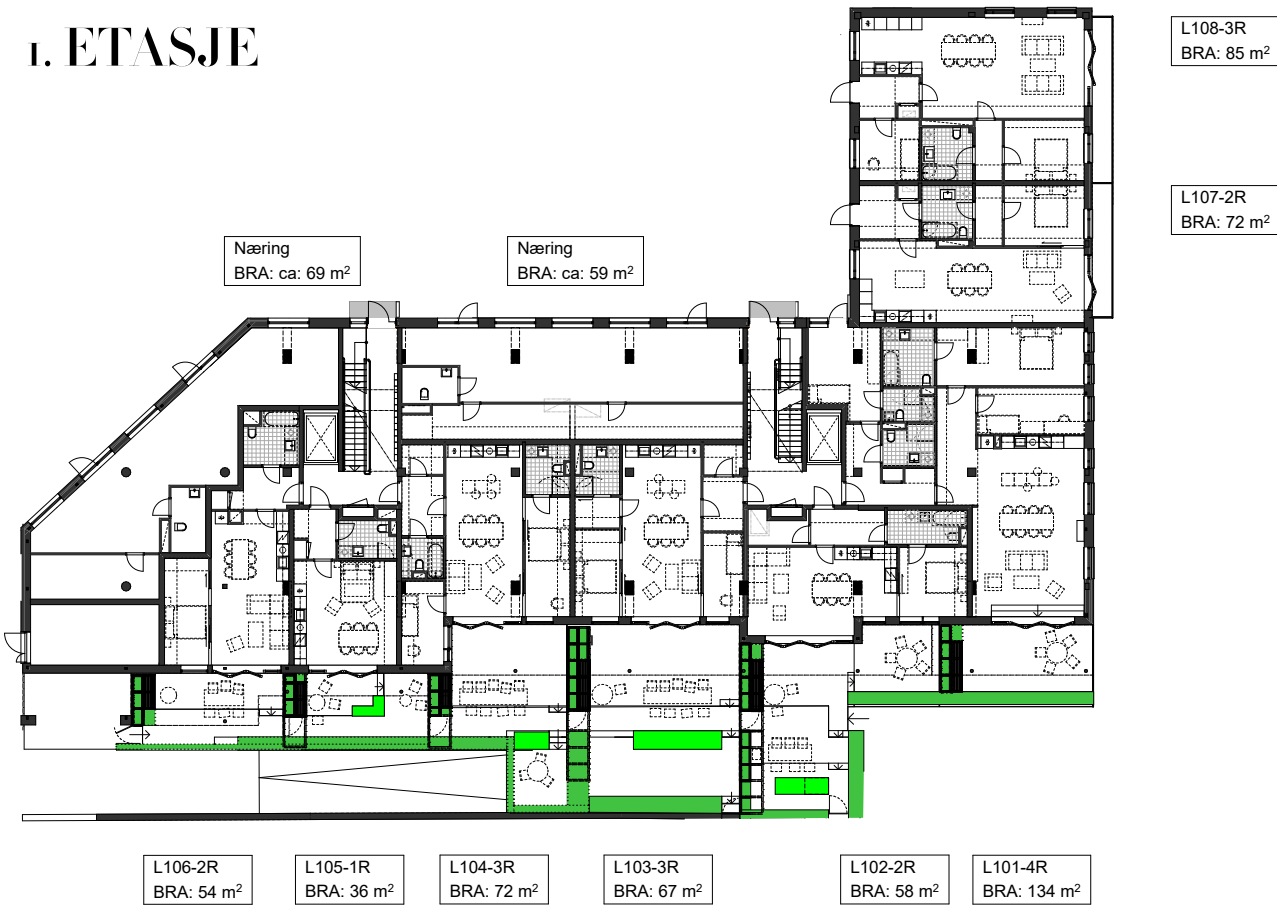
2. ETASJE



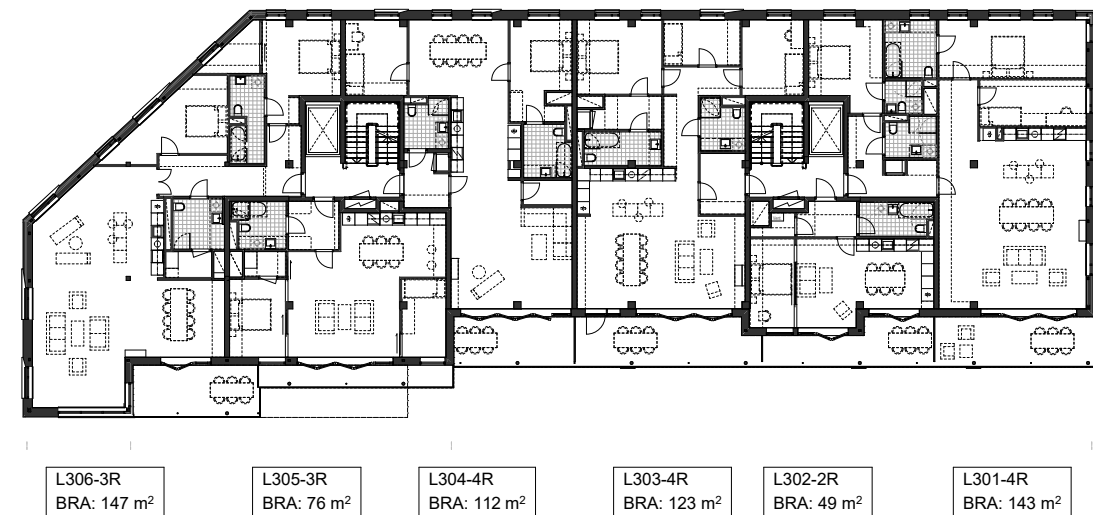
4. ETASJE



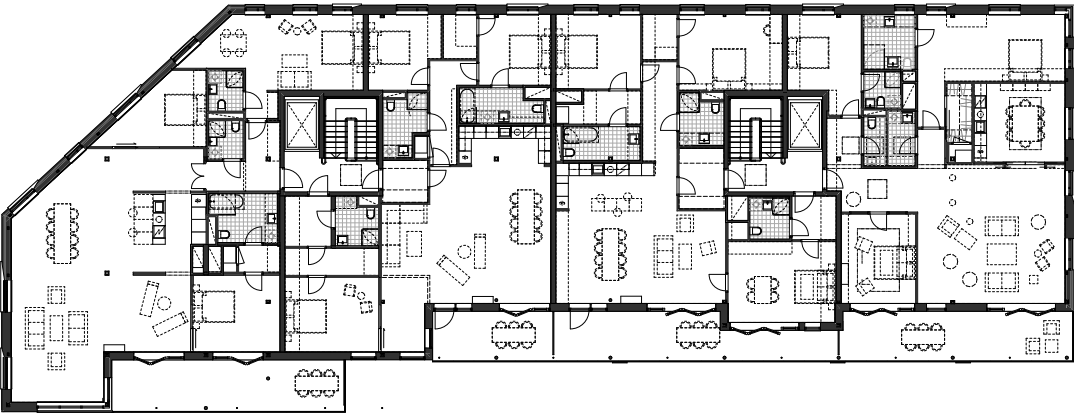
1. ETASJE



3. ETASJE



5. ETASJE

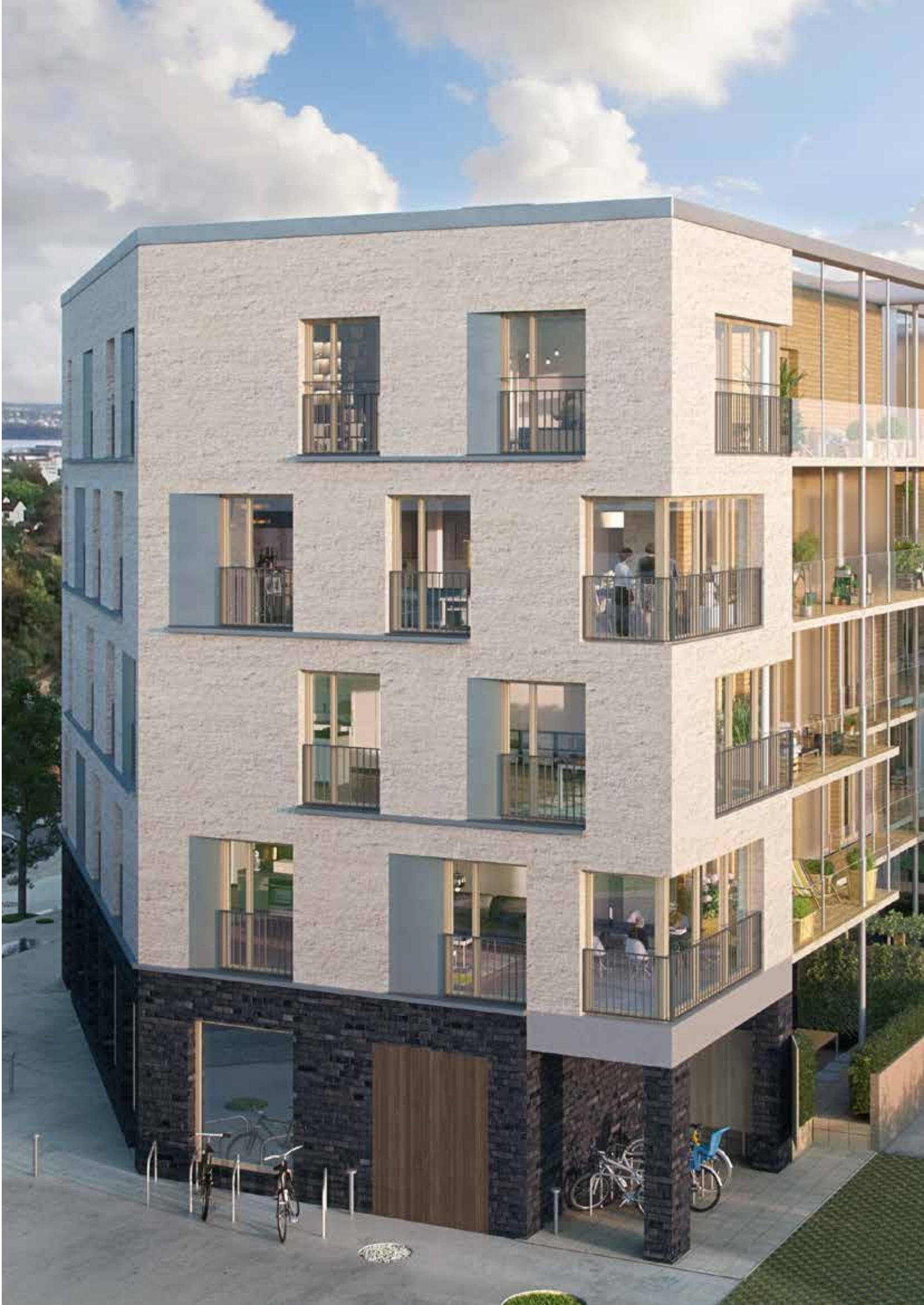


L504-4R
BRA: 183 m²

L503-4/5R
BRA: 156 m²

L502-4R
BRA: 156 m²

L501-4R
BRA: 163 m²



LEVERANSEBESKRIVELSE OG SALGSOPPGAVE

LEVERANSEBESKRIVELSE

1 GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen og romskjemaet som er retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, slik som møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, fasadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte enhet avvike noe fra de generelle planer. Som følge av arkitektonisk utforming av bygget kan det bli behov for enkelte tilpasninger.

Stiplede linjer angir tilvalg eller elementer som kun er ment som illustrasjon. Dette gjelder f.eks. møblement, badekar osv. For noen leiligheter gjelder dette mulig plassering av peis, mens for andre leiligheter er peis markert med heltrukken linje, for å vise at den er en del av standardleveransen.

Leilighetene vil bli organisert som selveierleiligheter. Prosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 17. Teknisk anlegg leveres iht gjeldende forskrifter.

2 BYGNINGER

Prosjektet består av ett bygg, inkludert sidefløy, med to oppganger for leilighetene. Begge oppgangene har adkomst til felles parkeringskjeller. Bygningene utføres med bærekonstruksjon i stål og betong. Toppetasjen vil være oppført i lette konstruksjoner som stål og tre. Fasader er i hovedsak kledd med trepanel og tegl, med innslag av glass og metallbeslag. Innvendige vegger og tak leveres med sparklede og malte overflater. I tillegg til leilighetene vil bygget ha to næringslokaler i Plan 1 og et næringslokale i U1, hvor det er planlagt videreført drift av treningssenter. I U2 er det også et ekstra areal som beholdes av selger, uten at det er besluttet hvordan dette arealet skal disponeres. Det er sannsynlig at beboerne kan få tilbud om å kjøpe private garasjer i dette arealet, i tillegg til oppstillingsplass som følger med boligen.

3 UTOMHUS

Adkomst og uteoppholdsarealer opparbeides i henhold til utomhusplan. Detaljutforming og ma-

terialvalg avklares i videre detaljprosjektering og vil fremkomme på endelig godkjent utomhusplan. Det opparbeides torg mellom vei og bygg, samt hage/oppholdsareal på andre siden av bygget. Det legges i all hovedsak til rette for bilfrie uteområder, da alle leilighetenes parkeringsplasser er lagt til parkeringskjeller. Det er dimensjonert for tilkomst for utrykningskjøretøy og annen nødvendig transport, og det vil opparbeides noen avgiftsbelagte utomhus p-plasser ved inngang til torget. Hager i tilknytning til boliger i plan 1 utgjør også en fremrykningsvei for brannvesen tilfelle brann. Adkomst for brannvesen som anvist på tegning må opprettholdes. Torget vil bli opparbeidet med gatevarme.

4 FELLESAREALER

Fra inngangspartier og parkeringskjeller er det adkomst med heis og trapp til alle etasjer. Det leveres prefabrikkerte trapper i betong med flis. Lakkert spilerekkverk i stål og håndløper i rustfritt stål. Vegger og tak i fellesarealer har malte overflater og lydabsorbenter der det er behov. Gulv i trappeoppganger leveres med store smakfulle fliser fra Villeroy og Boch 600x600mm. Det leveres en postkasse til hver boenhet.

5 PARKERINGSKJELLER, SYKKELPARKERING OG SPORTSBODER

Parkeringskjeller har fri høyde på minimum 2,2 meter, og er utført med betonggulv, og vegger av leca, betong eller gips. Himlinger i garasje utføres primært med systemhimling. Vegger er støvbundet. Parkeringskjeller og området for sportsboder blir ventilert og oppvarmet til minimum +5 °C. Hver leilighet får en 5 m2 sportsbod i kjeller. Frontvegger og boddører leveres i netting. Garasjer i kjeller får tett garasjedør, men netting over 2 meters høyde på grunn av ventiler. I tillegg til sykkelparkering i kjeller, vil det være enkelte sykkelparkeringsplasser på uteområdene. Parkering for boliger vil være i plan U1 og U2, der det også vil være noen p-plasser tiltenkt næring. Gjesteparkering besørges ved parkeringsplasser på terreng. Disse plassene vil tilordnes en eller flere næringsseksjoner, og avgiftsbelegges.

Det leveres uttak/stikkontakt for lading av elbil med type 2 støpsel på alle p-plasser i p-kjeller. Det vil bli levert et laststyringssystem for billading tilpasset maksimalt tilgjengelig effekt for bygget.

Garasjeporten vil være motorisert med nøkkelbryter på vegg. Det vil være mulig å velge åpning via fjernkontroll som tilvalg.

I forbindelse med sykkelparing vil det også etableres smørebod med avtrekk. Her vil du få mulighet til å preparere ski uten å fryse på hendene eller lage søl i din egen bolig.

6 AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres utvendig nedgravd søppelinnkast for avfallshåndtering.

7 TEKNISKE INSTALLASJONER

7.1 VENTILASJONSANLEGG

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegg plasseres i den enkelte bolig, og kan styres individuelt. Ventilasjonskanaler kasses inn ved behov.

7.2 OPPVARMING

Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom i leilighetene. Badet kan alternativt bli levert med elektriske varmekabler. For gulvvarme og varmt tappevann vil det bli levert et varmepumpeanlegg med energibrønner i grunnen (bergvarme). Dette gir nær 70% reduksjon av energiforbruk til oppvarming og varmtvann. Forbruket på oppvarming og varmtvann måles individuelt pr. leilighet.

7.3 FORDELETSKAP VARME OG VARMTVANN

Det vil bli en egen teknisk sjakt med skap for rør-irør system og vannbåren varme i tilknytning til et av våtrommene. Dør/luken til sjakten vil bli synlig slik at den er tilgjengelig for inspeksjon og avlesing av målere etc. Plassering vil gjøres så lite sjenerende som mulig og lett tilgjengelig.

7.4 ELEKTRISKE INSTALLASJONER

De elektriske installasjonene leveres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, TEK 17 og NEK 400. Det innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken. Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i leilighets-skillevegger. Videre vil det være betonghimling alle rom hvor det ikke er nedsenket himling. Her vil det være åpent anlegg til alle installasjoner i himling som røykvarslere, taklamper o.l.

Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til NEK 400. Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod, entré eller annet egnet sted. Det blir egen måler i trapperom. Elektriske punkt fremkommer av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen.

7.5 BRANNSIKRING

Byggene er fullsprinklet med synlige sprinklerhoder,

og forskriftsmessig brannvarsling med synlige detektorer.

8 LEILIGHETSLEVERANSE

8.1 GENERELT

Se vedlagte rombehandlingskjemaer som beskriver standard overflatebehandling av gulv, vegg og tak i de ulike rommene.

8.2 HIMLINGSHØYDE

Himlingshøyde i leilighetene er i utgangspunktet ca 2,50 m. Flere leiligheter har større takhøyde, opp mot 3,2 meter. Se individuelle leilighetsplaner for mer detaljert angivelse av himlingshøyder. Noen arealer som bad, entré, bod, kjøkkenareal vil få en lavere himlingshøyde grunnet tekniske føringer. Innkassinger for tekniske føringer kan også forekomme i mindre områder i andre rom enn de ovennevnte. Særlig vil det i tilstøtende rom til stue være innkassing av ventilasjonskanaler.

8.3 KJØKKEN

Det leveres high-end kjøkkeninnredning type Huseby Signatur Pinje, eller tilsvarende, sammen med hvitevarepakke fra Miele (oppvaskmaskin, kombinert kjølfrys/stekeovn/induksjon) og kompositt benkeplate. Under overskapene leveres det downlights. Det vil være mulighet for tilvalg slik at kjøkkenløsningen kan tilpasses den enkeltes ønsker. Elektriske uttak, vann, avløp og avtrekk kan i mindre grad justeres. Over kjøkkenskap vil det være en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte.

8.4 BAD

Gulv og vegger får eksklusive fliser fra Villeroy og Boch, 600x600mm, type Creme eller Grey etter ønske fra kunde. Vegghengt toalett og servant leveres av Villeroy og Boch, med tilhørende underskap av type Villeroy og Boch Legato Servantskap, eller tilsvarende. Dusj leveres med glassvegger og ettgreps termostatbatteri. Over servant er det speil med tilhørende lys og stikkontakt. Badekar kan leveres som tilvalg

Hovedbad leveres med avsatt plass og opplegg for vaskesøyle (forutsetter kondenstørketrommel). Dette er markert på tegning med eget symbol. I noen boliger er to bad forberedt for vaskesøyle.

8.5 GASSPEIS

Det leveres gasspeis type Vision Line Superior 55 levert av Peisselskabet AS i flere leiligheter, mens det i noen leiligheter tilbys som tilvalg. Unntaket er de aller minste boligene hvor peis ikke er egnet på grunn av boligens gode varmeisolering. Se prislisten for oversikt over hvilke boliger som tilbys med gasspeis, enten som standard eller tilvalg. Gasspeis vil ha utvendig flaskeskap på balkong. Det tas forbehold

om at detaljprosjektering gir behov for korreksjon av peisplassering. Pipe fra gasspeis går ut gjennom yttervegg. Det kan være at pipe må kasses inn frem til yttervegg, og/eller fra yttervegg og ut mot det fri for å gå klar av innvendige hjørner, motstående vegger og underside balkong.

8.6 GULV

Det leveres eksklusiv, ekstra bred 1-stavs eikeparkett type Hakwood, eller tilsvarende.

8.7 HIMLING

Malt betonghimling entre/gang, bad, innvendig bod og soverom kan det bli nedforet himling med en lavere høyde i hele eller deler av rommet. Himlingen vil i så fall utføres som en malt gipshimling.

8.8 VEGGER

Innvendige vegger er sparklet og malt med en lys standard farge. Vegger på bad er flislagt.

8.9 VINDUER/ TERRASSEDØRER

Vinduer og terrassedører leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Åpningsbare vinduer leveres med barnesikring og mekanisme for låsing i luftestilling. Størrelse/utforming av vinduer/dører kan avvike fra illustrasjoner avhengig av leverandørvalg. Ut mot balkong leveres det store foldedører i glass, som gir en fantastisk kobling mellom inne og uterom.

8.10 DØRER

Hovedinngangsdør til leilighet leveres i malt utførelse uten glass, men med kikkhull. Alle innvendige dører leveres som massiv-dører, i hvitmalt glatt utførelse med hvite karm. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Det vil være synlige innfestinger i karm. Alle innvendige dører leveres med flate terskler i eik for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

8.11 LISTVERK

Innvendige gerikter og fotlister i hvit utførelse. Listverk leveres med synlige stifter.

8.12 GARDEROBE

Det er avsatt plass til garderobeskap i entre og soverom. Garderobeskap og skyvedørgarderober kan velges som tilvalg om ønskelig.

8.13 DOWNLIGHTS

Leiligheten leveres med downlights i entre, bad og under overskap på kjøkken.

8.14 TV/DATA

I hver bolig leveres et felles digitalt nettverk for TV/data i stue og hovedsoverom. Selger inngår kollektiv avtale på abonnement. Leverandør av digitale TV-signaler og internett er ikke valgt.

8.15 RINGEKLOKKE OG PORTTELEFON

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti

og porttelefon med kamera og automatisk døråpner i hver leilighet, samt ringeknapp ved leilighetsdør.

8.16 SOLAVSKJERMING

Utvendig solavskjerming kan leveres som tilvalg.

8.17 BALKONG/ TERRASSE

Balkong leveres med impregnert tremmegulv og glassrekkverk. Søylar/stag vil forekomme på balkonger. Ett utelys ved tak/vegg med innvendig bryter og én dobbel stikkontakt på vegg følger med.

9 TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilvalg utover standard leveransen. Tilvalgsansvarlig hos selger vil invitere til en gjennomgang sammen med deg som kunde. Vi starter med en gjennomgang av planløsning og løsningsvalg for boligen din, og presenterer mulighet for tilpasninger og valg i henhold til tilvalgsliste. Det vil også bli mulighet for individuelle valg. Egen tilvalgsliste med tilhørende priser og frister for bestilling vil bli sendt ut til kjøpere i god tid før frist for bestilling utløper.



ROMSKJEMA

Rom	Gulv	Himling	Vegger	Varme/Sanitær
Entré	Ekstra bred, høykvalitets, Hakwood, 1-stavs, eikeparkett	Nedforet himling, sparklet og malt hvit matt overflate	Sparklet og malt fargekode NCS S 0502-Y	Vannbåren gulvvarme
Gang	Ekstra bred, høykvalitets, Hakwood, 1-stavs, eikeparkett	Nedforet himling, sparklet og malt hvit matt overflate	Sparklet og malt fargekode NCS S 0502-Y	Vannbåren gulvvarme
Sov	Ekstra bred, høykvalitets, Hakwood, 1-stavs, eikeparkett	Himling av betong, sparklet og malt hvit matt overflate	Sparklet og malt fargekode NCS S 0502-Y	Vannbåren gulvvarme
Omklednings-rom (okr)	Ekstra bred, høykvalitets, Hakwood, 1-stavs, eikeparkett	Nedforet himling, sparklet og malt hvit matt overflate	Sparklet og malt fargekode NCS S 0502-Y	Vannbåren gulvvarme
Bad	Keramisk flis, 600x600mm fra Villeroy og Boch.	Nedforet himling, sparklet og malt hvit matt overflate	Keramisk flis, 600x600mm fra Villeroy og Boch. 50x50mm flis i dusjsone. Innfelt speil over servant.	Vannbåren gulvvarme eller elektriske varmekabler Dusj med garnityr og glassvegger. Vegghengt WC og servant fra Villeroy og Boch. Underskap type Villeroy og Boch Legato eller tilsvarende. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i minst ett bad pr bolig.
Bod	Ekstra bred, høykvalitets, Hakwood, 1-	Nedforet himling, sparklet og malt hvit matt overflate	Sparklet og malt fargekode NCS S 0502-Y	Ingen oppvarming
	stavs, eikeparkett			
Kjøkken	Ekstra bred, høykvalitets, Hakwood, 1-stavs, eikeparkett	Himling av betong. I noen boliger nedforet himling i kjøkkensone, markert på plantegning med prikket mønster. Sparklet og malt hvit matt utførelse	Sparklet og malt fargekode NCS S 0502-Y	Vannbåren gulvvarme Ettgreps blandebatteri, servant
Stue	Ekstra bred, høykvalitets, Hakwood, 1-stavs, eikeparkett	Himling av betong, sparklet og malt hvit matt overflate	Sparklet og malt fargekode NCS S 0502-Y	Vannbåren gulvvarme
Balkong	Overflate av tre	Overflate av tre		Ingen oppvarming
Trapperom	Marokkansk flis, 200x200mm	Himling av betong, sparklet og malt hvit matt overflate. Lydabsorbenter etter akustikers anvisning	Sparklet og malt fargekode NCS S 0502-Y	Ingen oppvarming

Rom	Belysning	Elektro	Annet
Entré	Downlights	Brytere og stikk iht NEK400	Portåpner
Gang		Brytere og stikk iht NEK400	
Sov	Takpunkt, takpunkt på vegg	Brytere og stikk iht NEK400 Uttak tv/internett på hovedsoverom	
Omklednings-rom (okr)	Takpunkt, takpunkt på vegg	Et dobbeltstikk	
Bad	Downlights	Brytere og stikk iht NEK400	Badekar tilgjengelig som tilvalg i enkelte hovedbad.
Bod	Taklampe, synlig kabel	Et dobbeltstikk	
Kjøkken	Downlights under overskap, takpunkt på vegg	Brytere og stikk iht NEK400 Kombinert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon platetopp fra Miele.	Kjøkken-innredning fra Huseby Signatur
Stue	Takpunkt, takpunkt på vegg	Brytere og stikk iht NEK400 Uttak tv/internett	
Balkong	Utelampe på vegg	Et dobbeltstikk på vegg	
Trapperom	Armatyr på vegg	Et dobbeltstikk pr hovedrepos	Postbokser sprøytelakkert i RAL 8029 pearl copper.

SALGSOPPGAVE

VIKTIGE OPPLYSNINGER GAMLE DRAMMENSVEI 48

1 BESKRIVELSE

Prosjektet har adresse Gamle Drammensvei 46 (tidligere nr. 48), og består av gnr. 14, bnr. 30 og er eiet av Gamle Drammensvei 48 ANS. Planområdet består av ca. 3,6 mål tomt og vil bli organisert som ett sameie.

Utvendig blir det en kombinasjon av flere materialer som tre, tegl, glass og betong for å skape et variert uttrykk av høy kvalitet. Dette gjelder også balkonger og inngangspartier. Se leveransebeskrivelsen for flere detaljer.

2 OVERTAGELSE OG INNFLYTTING

Antatt overtagelse vil være andre halvår 2020. Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøper senest 6 uker før overlevering. Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en håndbok som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

3 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger en tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av utomhusarealer. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

4 FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene faktisk blir avhenger blant annet av hvilke ytelser sameiet rekvirerer, faktisk bruk, prisutvikling for de relevante ytelsene, samt eventuell nærmere hensiktsmessig allokering av enkelte typer driftsutgifter mellom bolig- og næringsseksjonene i sameiets vedtekter. Fellesutgiftene skal dekke blant annet forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, samt renhold og vedlikehold av fellesarealer. Det er foreløpig antatt at felleskostnadene vil beløpe seg til ca. 30 kr/ m2 BRA pr måned, likevel slik at beløpet også kan bli høyere. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets kon-

stituerende årsmøte. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Strøm/energikostnader og innboforsikring er ikke inkludert i antatte fellesutgifter pr. leilighet.

5 PRISER

Boligprisene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på boliger og biloppstillingsplasser som ikke er solgt. Avtale om salg er ikke inngått før selger har gitt skriftlig aksept av kjøpers forpliktende tilbud.

6 KJØPSOMKOSTNINGER

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av kjøpesummen. Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 525,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 727,- pr. obligasjon inkl. attest. Seksjoneringsgebyr kr 5 000,-. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted. I tillegg innbetales à konto kr 100,- pr. kvm BRA til sameiet for likviditet i oppstartsfasen.

7 BETALINGSPLAN

Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto, og at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Slik delinnbetaling fra kjøper forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller kjøper fem til overtagelse. Dette gjelder ikke dersom utbygger velger å stille § 47 garanti. Da tilfaller renter på innbetalt beløp selger. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Eventuelle tilvalg og endringer vil i hovedsak faktureres direkte fra entreprenør. Også tilvalg og endringer skal være betalt senest én uke før overtakelse av eierseksjonen.

Den del av kjøpesummen som forfaller til betaling ved kontraktinngåelsen og for øvrig før overtagelse vil bli innsatt på meglers klientkonto. Depositum går over til å være forskudd som kan utbetales selger mot at selger stiller tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47. Dersom selvskyldnergaranti ikke etableres vil oppgjør med selger først finne sted etter at kjøper har fått tinglyst hjemmel.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

8 GARANTIER

Boligene selges i utgangspunktet henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. Selger har, dersom selger ønsker det, rett til å få utbetalt avtalt delinnbetaling/forskudd (10%), se forrige avsnitt, til seg. En forutsetning for slik utbetaling er at selger stiller garanti for beløpet i henhold til bustadoppføringslova § 47.

9 LIGNINGSVERDI

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger utgjør ca. 30 % av den beregnede markedsverdien. For sekundærboliger skal ligningsverdien utgjøre ca. 50 % av den beregnede markedsverdien. For øvrig gjøres oppmerksom på nyere regler for fastsettelse av ligningsverdi, der kjøper selv må sende opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Selger har under ingen omstendighet noe ansvar for den ligningsverdi Skatteetaten fastsetter for boligene, og har heller ikke noe ansvar dersom regelendringer skulle medføre endret ligningsverdi for boligene.

10 FORRETNINGSFØRSEL

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

11 FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

12 MATRIKKEL / ADRESSE

Gnr. 14, bnr. 30 i Bærum kommune, Gamle Drammensvei 48. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen.

13 TOMT

Eiet tomt på 3 587,7 m2.

14 REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og næring. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan utleveres hos megler, og kan for øvrig også innhentes hos kommunen.

15 SERVITUTTER / RETTIGHETER / HEFTELSE

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnbokutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Seksjonene vil overføres fri for pengeheftelser. Sameiet vil ha lovpålagt panterett til sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold.

16 AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme hvorvidt selger vil akseptere salg til selskaper, samt om selger vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner eies av en og samme juridiske person.

Utkast til vedtekter for sameiet utgjør en del av denne salgsoppgave. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter.

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

17 LOVGRUNNLAG

Boligene selges i henhold til Lov om avtalar med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43 (Bustadoppføringslova), forutsatt at kjøper må anses om forbruker etter Bustadoppføringslova § 2 første ledd. Ved salg til aksjeselskap eller annen part som ikke faller inn under Bustadoppføringslova § 2 første ledd, legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

18 AVBESTILLING

Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Ved avbestilling vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge

av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, betales av kjøper.

19 EIERFORM OG ORGANISERING

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie som også omfatter utomhus- og parkeringsanlegg og næringsseksjoner. Det er planlagt to næringsseksjoner i plan 1, og en i U1. Videre vil det være parkeringsplasser i kjeller og på terreng som er tilordnet disse næringsseksjonene. I plan U2 er det også et ekstra areal som beholdes av selger, uten at det er besluttet hvordan dette arealet skal disponeres.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes av selger i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører før konstituerende årsmøte. Utkast til vedtekter inngår i denne salgsoppgaven. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende årsmøte og kan senere endres.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele parkering og sportsboder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon.

De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens § 31, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

20 ADGANG TIL UTLEIE

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut.

21 AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens BRA-areal fratrasket innvendige boder og veggene til disse. Alle arealer på salgstegninger er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Det må påregnes at det under planleggings-/ byggeprosessen kan finne sted mindre justeringer av areal for å optimalisere løsninger (både fellesløsninger og løsninger i den enkelte bolig), uten at dette gir krav på prisavslag eller erstatning.

22 ENERGIMERKING

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

23 TILVALG OG ENDRINGER

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre og omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på kjøkken- og badersinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til å pålegge selger endringer/ tilvalg etter avtaleinngåelse er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/underleverandør.

Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må vurderes og prises av selger og dennes underleverandører. Endringer som påfører selger og selgers underleverandør ulemper som ikke står i forhold til forbrukerens interesse i å bestille endringen, kan ikke bestilles. Endringer kan etter dette ikke bestilles dersom de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som normalt ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

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

24 EIENDOMSMEGLER

Megler er Privatmegleren Solli & Partnere, Askerveien 50, 1384 Asker, carl.solli@privatmegleren.no.

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

25 FINANSIERING

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

26 FORBEHOLD

Det tas forbehold om at nødvendige offentlig godkjenninger, som ramme- og igangsettelsestillatelse, dispensasjoner m.m., blir gitt fra myndighetene. Videre tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Det tas forbehold

om at det oppnås en for selger tilfredsstillende avtale med entreprenør.

Det tas videre forbehold om et tilfredsstillende forhåndssalg. Dersom slikt forhåndssalg ikke er oppnådd innen 01.09.2019 står selger fritt til å kansellere inngått avtale. Eventuell kansellering skal meddeles skriftlig. Dersom kanselleringsretten benyttes vil innbetalt andel av kjøpesum tilbakebetales, inkludert vederlag for eventuelle tilvalg og renter av innbetalt beløp. Utover dette kan verken kjøper eller selger fremme ytterligere krav som følge av kanselleringen.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internett-side og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer, og det vil derfr fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Kjøper kan ikke påregne at noe annet enn hva som fremgår av endelig leveransebeskrivelse følger med i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til justeringer som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige i videre detaljplanlegging/byggefase, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard i nevneverdig grad. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer/justeringer. Eksempler på slike endringer kan være plassering av/innkassing av teknisk anlegg, synlige føringer av teknisk anlegg, arbeider knyttet til å overholde forskriftskrav m.v.. Prosjektets behov kan også medføre behov for mindre justeringer av areal, se egen regulering ovenfor.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/ kjøpstilbud, herunder be-

stemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 23.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers kontraktsdokument forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessant mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navndring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 25.000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave:

- Leveransebeskrivelse
- Plantegning og etasjeplan
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Budskjema
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

UTOMHUSPLAN





Å KJØPE HELT NYTT

DET ER LURT Å TENKE NYTT

*Kjøp av bolig er en viktig beslutning.
Det er mye som taler til fordel for å kjøpe
en helt ny bolig. Det at ingen andre har bodd i
huset før deg, gir en helt spesiell følelse...*

FORUTSIGBARHET OG GARANTI

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

BEDRE STANDARD OG MIN- DRE VEDLIKEHOLD

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Det bygges med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, vannbåren varme, flere el-uttak, større heisrom og høyere krav til brannsikkerhet m.m. Det er også krav til tilgjengelighet for rullestol.

Leilighetene er tilpasset TEK 17

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med

god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet.

Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

Å STARTE MED BLANKE ARK ER ALLTID SMART

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene

- du og din nye leilighet starter med blanke ark, sammen!



LANGE TRADISJONER INNEN EIENDOM

OM UTVIKLEREN

I dag driver Andenæs Eiendom, som nå eies av Kjell Andenæs og hans tre barn, med utvikling og drift av egen eiendom i Oslo området, med tyngdepunkt i Bærum og Sandvika.

Andenæs Eiendom er et tradisjonsrikt, familieeid eiendomsselskap, som har vært en foregangsbedrift innenfor eiendomsutvikling i Oslo-regionen. Selskapet ble etablert på 1950-tallet av Erling Rye Andenæs, og utviklet i sin tid bl.a. Havnelageret og Schaus bryggeri, men også Gamle Drammensvei 48, som ble ferdigstilt i 1971. Nå står bl.a. utvikling av flere større prosjekter i Sandvika Sentrum for tur. Selskapet har et langsiktig perspektiv på sine eiendomsengasjementer, og eierfamilien er direkte involvert i forvaltning og utvikling av eiendomsmassen.

Andenæs Eiendom står for kvalitet, trygghet og profesjonalitet, med fokus på gode og miljøriktige løsninger.

SAMEIEVEDTEKTER

GAMLE DRAMMENSVEI 46

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter. Selger tar forbehold om endringer i vedtektene før overtakelse, og i forbindelse med endelig seksjonering. Eventuelle endringer vil i hovedsak berøre parkeringsplasser og næringsseksjoner. Utbygger står blant annet fritt til, basert på salg av ekstra parkeringsplasser under salgsprosessen, å organisere arealer i U1 og U2 annerledes enn stipulert.

1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Gamle Drammensvei 46.

2. SAMEIETS GJENSTAND

2.1 EIENDOMMEN

Sameiet består av eiendommen gnr. 14 bnr. 30 i Bærum kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 EIERSEKSJONER OG SAMEIEBRØK

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

Sameiet består av 30 boligseksjoner og 3 eller 4 næringsseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på følgende formel:

$10 + (\text{antall m}^2 \text{ BRA hoveddel og tilleggsdel som ikke er p-areal eller bodareal}) / 10 + 1 \text{ per p-plass} + 0,5 \text{ pr bod.}$

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

2.3 FELLESAREAL

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal.

Sameiets utvendige bygningskropp – det vil si tak, fasader og vinduer – er del av sameiets fellesareal. Tak direkte beliggende over de 4 øverste boligseksjonene er likevel ikke fellesareal, men utgjør tilleggsdeler til disse seksjonene.

Sameiets utomhusarealer er fellesareal, med unntak av anviste hager tilhørende enkelte boliger i 1. etasje, som utgjør tilleggsdeler til disse seksjonene.

Merk at nevnte hager utgjør en fremrykningsvei for brannvesen i tilfelle brann. Adkomst for brannvesen som anvist på tegning må opprettholdes. Sameiet plikter å sørge for fri adkomst hele året, og ved behov rydde adkomst vei for snø og andre gjenstander som kan hindre brannvesenets fremrykning

Vertikale og horisontale betongskiller mellom eierseksjonene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjene.

2.4 BIL- OG SYKKELPARKERING

Hver boligseksjon har én parkeringsplass og bod hver lagt til seg som en tilleggsdel. Enkelte boligseksjoner kan dessuten ha ytterligere parkeringsplasser lagt til seg som tilleggsdeler.

Noen parkeringsplasser er dimensjonerte og ment for bruk av personer med nedsatte funksjonsevne. Dersom en seksjonseier, hustandsmedlem eller leietager har eller får et dokumentert behov for en slik parkeringsplass, kan vedkommende kreve at styret pålegger eier av seksjon(er) med slik parkeringsplass som ikke har behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt særskilt parkeringsbevis etter forskrift av 18. mars. 2016 nr. 264 om parkering for forflytningshemmede.

Sykkelparkering finnes på egne anviste plasser og i egne sykkelrom, som er deler av sameiets fellesareal. Arealer avsatt til sykkelparkering må ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre med mindre sameiets styre har gitt sitt skriftlige samtykke.

Dersom det opprettes egen næringsseksjon bestående av parkeringsplasser og boder, vil den bestå av parkeringsplasser som hoveddeler og tilleggsdeler i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Som det fremgår av seksjoneringsbegjæring er 3 parkeringsplasser i p-kjeller tilhørende næringsseksjonen tilgjengelig for gjesteparkering for boligene ved at sameiet har fortrinnsrett til å leie nevnte p-plasser til markedsleie. Dersom sameiet inngår en slik leieavtale skal parkeringsplassene ikke benyttes til langvarig oppbevaring av biler, og skal heller ikke

benyttes til oppbevaring av annet løsøre som f.eks. tilhengere og båter.

Næringsseksjonene plikter å tilby boligseksjonseierne fortrinnsrett til leie av alle p-plasser som eies av næringsseksjonene i p-kjeller, med unntak av 3 plasser, til markedsleie. P-plasser som likevel ikke leies ut til sameie eller boligseksjonseiere kan disponeres fritt av eier av næringsseksjonen.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. [Korttidsutleie av boligseksjonene, dvs for kortere tid enn [..] uker/måneder, krever samtykke fra styret. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Nektelse av samtykke til hyppig korttidsutleie av boligseksjonene, herunder gjennom Airbnb eller tilsvarende leieformidlingstjenester, skal alltid anses som saklig.] Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Det presiseres at eierne av utendørs parkeringsplasser også kan benytte disse til avgiftsbelagt parkering. Det samme gjelder for øvrige parkeringsplasser som ikke tilhører boligseksjonene som tilleggsdeler.

4. BRUK AV EIENDOMMEN

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellearealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

5. DRIFT, VEDLIKEHOLD OG FORSIKRING

5.1 DRIFT, RENHOLD, OG VEDLIKEHOLD AV EGEN SEKSJON

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Inntil eventuell utbygging er igangsatt i henhold til punkt 15 skal utvendig tak driftes og vedlikeholdes som om det var fellesareal i henhold til punkt 5.2. Etter at utbygging eventuelt er igangsatt i henhold til punkt 15 skal de deler av taket som ikke skiftes ut i forbindelse med utbyggingen, herunder membran, fortsatt driftes og vedlikeholdes som om det var fellesareal i henhold til punkt 5.2. Takterrasse og de deler av taket som skiftes ut eller endres i forbindelse med slik utbygging skal driftes og vedlikeholdes av den/de aktuelle seksjonseier(ne) i toppetasjen.

Seksjonseiers erstatningsansvar overfor sameiet eller enkeltvis sameiere, dersom vedlikeholdsansvaret ikke overholdes og dette medfører skade hos andre, er regulert i eierseksjonsloven § 34.

5.2 DRIFT, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter forrige punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør,

ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Det presiseres at sameiets vedlikeholdsplikt også gjelder deler av taket som inngår som tilleggsdeler til seksjonseiernes takareal i tråd med nærmere regulering i punkt 5.1 ovenfor. Videre omfatter sameiets vedlikeholdsplikt også parkeringsplasser og kjøreareal i de to parkeringskjellerne uavhengig av hvordan parkeringsplassene er organisert, men likevel ikke garasje/boder i sør-østlige deler av kjeller i snr [..] .

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med ovennevnte, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiets erstatningsansvar overfor enkeltvis sameiere, dersom vedlikeholdsansvaret ikke overholdes og dette medfører skade hos disse, er regulert i eierseksjonsloven § 35.

5.3 ENHETLIG PREG M.V

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, fastsetter årsmøte med alminnelig flertall:

- om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være tillatt å sette opp parabolantennener eller lignende innretninger.
- om det skal gjøres endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig (unntatt endringer som omfattes av eierseksjonsloven § 49 annet ledd).

Sameiet kan i alle tilfelle i medhold av denne eller øvrige bestemmelser ikke begrense de 4 øverste boligseksjonseiernes eventuelle utbygging i henhold til punkt 15 nedenfor.

5.4 FORSIKRING

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 PÅLEGG

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. FELLESKOSTNADER

6.1 FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Sameiets felleskostnader, som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar mv., skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Det presiseres at drift, vedlikehold og oppgradering av alle ventilasjonssystemer, til boligene, næringsseksjoner og boder/parkering i kjelleretasjer inngår i felleskostnadene og fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

Utbygger har forut for etablering av sameiet, inngått avtale med forretningsfører, energileverandør, leverandør av telefoni og bredbåndtjenester, leverandør av forsikringstjenester m.m. hvor sameiet vil være bundet innenfor avtalenes oppsigelsesbestemmelser. Kostnadene med nevnte avtaler utlignes på sameierne gjennom felleskostnadene.

6.2 BETALING AV FELLESKOSTNADER

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et å-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal tilbakebetales. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

Å-kontobeløpet fastsettes årlig av styret.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, med mindre et vedtak krever kvalifisert flertall eller enstemmighet, se nærmere pkt. 9 nedenfor. Hver seksjons stemme vektes etter seksjonens sameiebrøk.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på årsmøtet.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

9. ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst 2/3 flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Årsmøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og 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, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- 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,
- endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak om oppløsning av sameiet, vedtak om tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.1.

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.

10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, setter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

11. INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Forrige avsnitt gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12. STYRE

Styret skal ha 3-5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer som alle velges av årsmøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Sameiet anser det hensiktsmessig at minst ett styremedlem og ett varamedlem utpekes av næringsseksjonene.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for flere perioder.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte. Når protokoll er signert skal den gjøres tilgjengelig for alle i sameiet.

Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Ved sameiets stiftelse har utbygger inngått avtale om forretningsførsel med _____. Avtalen forlenges årlig dersom ikke én av partene sier den opp.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

13. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av årsmøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

15. UTBYGGING

15.1 SÆRLIG OM MULIG UTBYGGING AV TAK

Eierne av de 4 øverste boligseksjonene har hver for seg rett til å bygge takterrasse over leilighetene.

Sameiet og andre seksjonseiere er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbyggingen kan gjennomføres, herunder ved å gi tillatelse til nødvendig tilkomst mv. De øvrige seksjonseiere er innforstått med at de verken hver for seg eller samlet kan nekte en slik utbygging. Den/de boligseksjonseier(e) som ønsker slik utbygging har selv risiko for at en utbygging lar seg gjennomføre i henhold til offentligrettslige regler og planer mv.

En eventuell utbygging skjer helt og holdent for disse boligseksjonseierens risiko og ansvar, og sameiet og øvrige seksjonseiere skal holdes skadesløs som følge av eventuelle skader forårsaket av utbyggingen. Nevnte boligseksjonseierne plikter å minimere ulempene for andre seksjonseiere i byggetiden.

Ved en eventuell utbygging har boligseksjonseier(ne) ikke adgang til å legge fliser på takterrassegulvet da dette vil kunne vanskeliggjøre tilgangen til takmembran ved behov.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at eierne av de 4 øverste boligseksjonene samtykker.

15.2 SÆRLIG OM MULIG UTBYGGING AV GARASJE/BODER I KJELLER

Eier av snr [...] har rett til å ta i bruk garasje/boder og øvrige deler av seksjonen til andre formål i fremtiden samt reseksjonere og opprette nye seksjoner dersom offentlig regulering tillater dette, samt til å foreta nødvendige ombygningsarbeider i så henseende. Punkt 15.1 annet og tredje avsnitt gjelder tilsvarende.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at eierne av garasje/boder samtykker.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 14 bnr. 30 i Bærum kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

[STED], [DATO]

Gamle Drammensvei 48 ANS



UTKAST KONTRAKT

Megler:
Type oppdrag:
Eierform:
Oppdragsnr:
Omsetningsnr:

Solli & Partnere AS Foretaksregisteret orgnr. 888622152MVA
04.Salg eiendom-prosjektert (normalt buoppflov)
Eierseksjon / Eiet tomt
18-17-9010/ 18-18-____



Kjøpekontrakt

Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Gamle Drammensvei 48

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontrakten gjelder avtale om bolig under oppføring, og hvor avtalen også omfatter rett til grunn. Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova («buofl.») av 13. juni nr. 43 1997, dersom kjøper er forbruker etter buofl. § 2. Dersom kjøper ikke anses som forbruker etter buofl. § 2 utfylles avtalen av lov om avhending av fast eiendom («avhl.»).

Mellom

Gamle Drammens vei 48 ANS
c/o Andenæs Eiendom AS
Postboks 114
1300 SANDVIKA

orgnr. 953935252

heretter kalt selgeren, og

XX
YY

XX.XX.XXX
YY.YY.YYY

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Selveierleilighet i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 14 Bnr. _30 og Snr___ i Bærum kommune
Eierform tomt	Eiet felles tomt

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt, tilvalg mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

- Salgsoppgave
- Tilvalgsoversikt
- Generell leveransebeskrivelse
- Planskisser
- Reguleringskart
- Areal bekreftelse
- Grunnboksutskrift
- Vedtekter
- Utomhusplan

Alle de nevnte dokumenter er vedlagt avtalen, og inngår som en del av avtalen.

Prosjektet

Prosjektet er planlagt med 30 boligseksjoner, og flere næringsseksjoner. Endelig antall seksjoner kan endres, dersom selger anser dette hensiktsmessig.

Hjemmelshaver til eiendommen er Gamle Drammens vei 48 ANS org.nr. 953935252

Sportsbod

Med seksjonen følger eksklusiv rett til bruk av 5 m² sportsbod i kjeller av bygget.

Parkering

Med seksjonen følger eksklusiv rett til bruk av 1 biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller plan U1 eller U2.

Selger forbeholder seg retten til å fordele og organisere boder og parkering på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesarealer med dertil tilhørende bruksretter, eller som særskilt tilleggsareal til den enkelte seksjon eller næringsseksjon (egen matrikkel).

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale kjøpesum og omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto forut for overtakelse. Under følger en total oppstilling av kjøpers betalingsforpliktelse:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Avtalt kjøpesum	X XXX XXX,-
Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum)	YY YY,00,-
Tingl.gebyrer obligasjon og skjøte	1 252 ,-
Seksjoneringsgebyr	5000,00,-
Totalt kr.	YY ,-
Kjøpesum og omkostninger	X XXX XXX

Endringer og tilvalg besluttet etter kontraktsinngåelse avklares og avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør, se salgsoppgave. Også betaling av alle endringer og alle tilvalg skal være foretatt forut for overtakelse. Endringer og tilvalg faktureres direkte av utførende entreprenør.

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Innbetalingsplan	Beløp
10% delinnbetaling ved stilt §12 garanti	XXX XXX
Innbetaling innen overtagelse	X XXX XXX

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Solli & Partnere AS
Askerveien 50
1384 Asker.
Tlf 40 00 23 32
E-postadresse: asker@privatmegleren.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, restkjøpsum, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **62150584715**, og merkes med **KID-kode**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47, bortsett fra i saker hvor utbygger har tatt forbehold om igangsettingstillatelse, åpning av byggelån eller salg av et bestemt antall enheter. I disse tilfellene er det tilstrekkelig at det er stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47. Den del av kjøpesummen som forfaller til betaling ved kontraktsinngåelsen og for øvrig før overtagelse vil bli innsatt på meglers klientkonto. Depositum går over til å være forskudd som kan utbetales selger mot at selger stiller tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47. Dersom selvskyldnergaranti ikke etableres vil oppgjør med selger først finne sted etter at kjøper har fått tinglyst

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Innbetalt forskudd tjener som sikkerhet for kjøpers oppfyllelse av kjøpers kontraktsforpliktelser, og skal ikke overføres til selger forut for oppgjør. Kjøper godskrives renter på innbetalt forskudd. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. For å sikre kontraktsmessig oppgjør skal endelig oppgjør (restsaldo etter betaling av forskudd) innbetales til klientkonto senest en uke før overtagelse. Også dokumentasjon for innbetaling av det fulle vederlag til utførende entreprenør for endringer og tilvalg skal oversendes megler innen en uke før overtagelse.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglytingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for beløp som forfaller ved overtakelsen, har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen for kjøpers regning og risiko.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Innbetalt beløp kan deretter, og for kjøpers risiko, holdes tilbake på meklerkonto / sperret konto, til sikkerhet for utbedring av feil eller mangler / krav kjøper mener å ha mot selger. Megler kan ikke foreta utbetaling før det er bekreftet skriftlig mellom partene, eller etter rettskraftig dom. Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart, og senest 7 dager, etter selgers skriftlige aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtagelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

§ 5 HEFTELSE

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

I alle tilfelle overdras eiendommen med lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

[1] Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på eiendommen grunnboksblad: Se grunnbok

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter.

Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til PrivatMegleren Solli & Partnere AS som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet nedenfor, se også salgsoppgave.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, i hovedsak på grunn av uttørring av materialer. Slike svinnriss og sprekker utgjør ingen mangel. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge årsaken til avviket ikke skyldes at utførelsen avviker fra god håndverksmessig utførelse.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider skal avklares og avtales skriftlig mellom kjøper og utførende entreprenør. Avtalen skal redegjøre for pris og eventuelt utsatt overtakelsestidspunkt som følge av endringen(e). Selger må godkjenne endringsavtalen i forhold til entreprenør, før den anses inngått.

(6) Som et vedlegg til denne kjøpekontrakten er det utarbeidet en tilvalgliste. Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgsliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten.

Ved eventuelle ønsker om endringer utover tilvalgslisten vil pris inkludere kostnader knyttet til vurdering av konsekvenser for alle fagområder, inkludert prosjekteringskostnader, byggekostnader, kvalitetsikringskostnader, rigg og drift, og eventuell kostnad knyttet til forsinkelse – herunder også

konsekvenser for fremdrift på andre seksjoner, samt påslag for risiko og fortjeneste. Kostnader knyttet til utredning av endringer utover tilvalgslisten må bekostes av kjøper, uavhengig av om kjøper bestiller endringen eller ikke. Alle endringer og tilvalg må utføres av selgers underleverandør for prosjektet. Egenarbeider er det etter dette ikke noen adgang til før overtakelse.

Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilvalg som samlet utgjør en verdi utover 15 prosent av avtalt kjøpesum jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller gjøres opp direkte med utførende entreprenør. Dokumentasjon for korrekt oppgjør skal oversendes megler senest en uke før overtakelse.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer/justeringer i boligen i gjenstående prosjekterings-/utførelsesfase, for å optimalisere fellesløsninger / løsninger for boligen, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt pris, se nærmere regulering i salgsoppgave. Slike endringer, som også kan innebære mindre arealreduksjon, er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag eller retting Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer så snart behovet er avklart.

Selgers rett til å gjøre endringer/justeringer etter dette punkt er begrenset til hva selger anser hensiktsmessig og/eller nødvendig, og forutsetter at den generelle standard ikke endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være mindre endring av veggplassering, himlingshøyde, størrelse på vinduer, justering av boligens areal eller liknende. Det vil forekomme innkassing av tekniske føringer, bærende bjelker o.l. Det gjøres særlig oppmerksom på at det vil forekomme innkassing av ventilasjonskanaler høyt oppe på vegg i soverom

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse innen rimelig tid etter at bebyggelsen/feltet er ferdig.

Inntil byggeprosjektet, herunder bl.a. samtlige boliger og næringsarealer, er ferdigstilt, har selger rett til å bruke og ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av et større byggeprosjekt som det foreliggende, samt fullføring av videre utbyggingsplaner i området. Kjøper er kjent med at arbeidene også kan pågå etter overtakelse.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Antatt overtagelse vil være andre halvår 2020. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder mht. om offentlige godkjenninger oppnås og om en for selger adekvat, tilfredsstillende entreprisekontrakt inngås.

På denne bakgrunn vil selger fastsette en endelig overtagelsesdato når selger har tilfredsstillende sikkerhet for når ferdigstilling kan finne sted. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova § 10 annet ledd.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse, jf bustadoppføringslova § 11.

Dersom selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til fjerde ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Ca. 2-3 uker før overtagelse innkaller selger til en forhåndsbehandling hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbehandlingen kan gi selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato, dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Når boligen er ferdig og det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det avholdes overtagelsesforretning hvor det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter.

Overtagelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider ved boligen samt gjenstående arbeider utomhus, dog skal ikke de gjenstående arbeidene være til hinder for at hele boligen kan bebos.

Boligen anses for overlevert på dato for overtagelsesforretning. Hvis kjøper etter behørig varslings, jf bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, anses boligen som godkjent og overtatt, jf bustadoppføringslova § 14 og 15. Dersom kjøperen tar boligen i bruk uten at overtagelsesforretning er avholdt, er boligen likevel å anse som overtatt av kjøperen, jf bustadoppføringslova § 14. Boligen overleveres i byggregnet stand.

Ved overtakelsesforretning skal kjøperen protokollføre de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende boligen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med besiktigelsen som gjennomføres på overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av kjøper etter overtagelsen.

Risikoen for boligen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøperen ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken. Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Selger plikter å rette erkjente feil/mangler som inngår i protokollen, så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. For øvrig vises til bustadoppføringslova § 10 og 11.

Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Skulle det for øvrig være feil/mangler ved boligen som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har selger rett til å gi kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelsen. Manglende ferdigattest vil ikke være til hinder for overtagelse og betaling av kjøpesummen.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom boligen har mangel eller selgeren ikke overleverer boligen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av boligen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29. Manglende eller for sen reklamasjon vil føre til at retten til å gjøre misligholdet gjeldende bortfaller.

§ 11 FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

§ 12 FORBEHOLD

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtagelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på kr 350 000,-.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

Selger kan kansellere avtalen dersom selger ikke oppnår det selger anser som et tilfredsstillende forhåndssalg. Selger kan også kansellere avtalen dersom nødvendige tillatelser herunder, men ikke begrenset til, ramme- og igangsettelsestillatelse med tilhørende dispensasjoner fra kommunen ikke gis, eller ikke gis i god tid før oppstart av planlagte byggearbeider. Rammetillatelse er pr d.d. ikke endelig gitt. Selger kan også kansellere avtalen dersom selger ikke oppnår det selger anser som en tilfredsstillende avtale med entreprenør.

Selger må senest innen 01.09.2019 avklare ved skriftlig underretning dersom ett eller flere av ovennevnte forbehold påberopes og avtalen kanselleres.

Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (eventuelt deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan verken kjøper eller selger fremme ytterligere krav mot hverandre knyttet til bruk av avtalt kanselleringsrett ovenfor.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er bindende, se salgsoppgave for ytterligere detaljer.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen, se salgsoppgave for videre detaljer

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger og antall/omfang av næringsseksjoner.

Det vises også til selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

§ 13 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- Salgsoppgave
- Tilvalgsoversikt
- Generell leveransebeskrivelse
- Planskisser
- Reguleringskart
- Areal bekreftelse
- Grunnboksutskrift
- Vedtekter
- Utomhusplan

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: Asker,

Kjøper:

Selger:

.....

.....
Kristoffer Andenæs ihht firmaattest fra Gamle
Drammens vei 48 ANS

Vi er kjent med, og bekrefter at vi vil overholde, de rettigheter og forpliktelser som er avtalt hva gjelder oppgjøret mellom partene.

Megler:

.....



www.stabekk48.no



PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

Carl Fredrik Solli
m: 913 000 93
e: cf.solli@privatmegleren.no

Axel Kolle
m: 928 07 332
e: axel.kolle@privatmegleren.no