PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

BREKKEVEIEN 16 B

Vedlegg

§12 garanti

Salgsoppgave fra utbygger

Budskjema

Kjøpekontrakt

om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt Neo - Salgstrinn 1

Kontraktens bestemmelser utfylles av av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Attivo Bolig Brekkeveien AS	Parkveien 53 B, 0256 Oslo Tlf: 22 12 19 90	927 496 267

heretter kalt Selger, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fødselsdato
Finn Ove Hylen	Kleivveien 74, 1356 Bekkestua Tlf: 95063031 / E-post: finn.ove@strukta.no	28.06.1972

heretter kalt Kjøper.

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie på fradelt tomt med gnr. 54, bnr. 25 (ideell andel 1/1) i Ås kommune. Tomten er eiet, men det tas forbehold om senere justering av tomtegrensene på eiendommen.

Boligens benevnelse i prosjektet er **D103**.

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass, antall: 0

Hjemmelshaver til eiendommen er Attivo Bolig Brekkeveien AS .

Prosjektet er planlagt å bestå av totalt 122 stk boligseksjoner og 2 eller flere næringsseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Prosjektet er planlagt organisert som ett felles eierseksjonssameie, men det tas forbehold om at hver oppgang kan utgjøre separate sameier. Dette kan bl.a. være aktuelt dersom hele oppganger selges samlet til én aktør.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med kjøp av boligen medfølger et ansvar for å dekke seksjonens andel av de månedlige felleskostnadene. Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til **kr 2 366** for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr 4 350 000** - firemillionertrehundreogfemtitusenkroner.

Forskudd	kr	0
Kjøpesum - betales min. to virkedager før overtakelse	kr	4 350 000
Total kjøpesum	**kr**	**4 350 000**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift:	kr	19 920
Tinglysningsgebyr pantedokument:	kr	585
Tinglysningsgebyr skjøte:	kr	585
Stiftelse av sameiet	kr	3000
Startkapital til sameiet	kr	7098
Omkostninger i alt	**kr**	**31 188**

Kjøpesum og omkostninger, i alt	**kr**	**4 381 188**

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper et gebyr på kr 585 pr. panterett for tinglysing. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

I tillegg til omkostninger ovenfor, vil det innkreves en startkapital til sameiet tilsvarende to måneders felleskostnader for hver seksjon.

4. Selgers plikt til å stille garantier når kjøper er forbruker

Dersom Kjøper er forbruker, skal selger straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova

§ 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter. I dette prosjektet gjelder forbehold om tidspunkt for garantistillelse listet opp i kontraktens punkt 16.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % for krav som blir gjort gjeldende etter overtakelse.

Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen skal endres.

Ved avtale om forskuddsbetaling, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

5. Oppgjør

Eiendommen er formidlet gjennom **Follo Eiendomsmegling AS**, heretter kalt Megler, og oppgjøret vil bli foretatt av

Follo Eiendomsmegling AS
Nordbyveien 15
1423 Ski
Tlf: 64 91 34 00. E-post: ski@attentuseiendom.no

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir oppgjørsavdelingen hos Follo Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til oppgjørsansvarlig.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Hele kjøpesummen (inkludert omkostninger) betales i forbindelse med overtakelse.

Det må påregnes a-kontoinnbetaling ved tilvalg. Renter opparbeidet på klientkonto utbetales til kjøper med mindre selger stiller forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47. Da vil forskuddet utbetales til selger og selger mottar dermed renter av innbetalingen.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen, verken for tomt eller bolig før entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt. Selger plikter ikke å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova dersom Kjøper er næringsdrivende.

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers **klientkonto nummer 9052 11 74659** med **KID 0123013229**.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med denne.

6.1. Pengeheftelser

Eiendommen overdras til kjøper fri for pengeheftelser.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir herved eiendomsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

6.2. Andre heftelser

Følgende andre heftelser er tinglyst på eiendommen, og skal følge med ved salget:

- Bestemmelse om elektriske kraftledninger, tinglyst i 1959.
- Bestemmelse om vei, tinglyst i 1979.
- Bestemmelse om vann-/kloakkledning, tinglyst i 1979.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp. Selger har også rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen i forbindelse med oppdeling i flere eierseksjonssameier eller når det ellers er nødvendig for å på en tilfredsstillende måte realisere prosjektet.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt vederlaget for tomten i henhold til punkt 3, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. Selgers mangelsansvar/kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler. Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15% eller mer.

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

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Selger er også etter endringene ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan - innenfor rammene av bustadoppføringslovas regler om forsinkelser og mangler - forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

10. Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er 2./3. kvartal 2025, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og en oversittelse av tidspunktet for forventet ferdigstillelse skal ikke utløse krav om dagmulkt e.l.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i sameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

12. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

14. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger i byggeperioden.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Sameiets forsikringsselskap velges av forretningsfører i forbindelse med overtakelse.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

15. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

16. Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Salg av 60% av prosjektets verdi
2. At det inngås tilfredsstillende avtale med entreprenør
3. At prosjektet får nødvendige offentlige tillatelser for realisering av prosjektet

De ovenfornevnte forbehold gjelder for en periode fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 31.03.2024. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som

gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

17. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave med tilhørende prisliste
2. Grunnboksutskrift for eiendommen datert 30.01.2023.
3. Utskrift av tinglyste erklæringer (dagboknummer 1417, 211123, 990009 og 16393)
4. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
5. Kontraktstegning (ettersendes)

Selger	**Kjøper**
Attivo Bolig Brekkeveien AS	Finn Ove Hylen

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Hylen, Finn Ove	28.06.1972	BANKID	12.09.2023 09:36
Aalby, Eva Marianne	19.06.1965	BANKID_MOBILE	28.09.2023 10:20

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

IAM GARANTI

Bustadoppføringslova § 12

Kjøp av bolig som ikke er fullført

Garantinummer 401134

Utstedelsesdato: 08.04.2024

Garantidebitor

ATTIVO BOLIG BREKKEVEIEN AS
Parkveien 53B
0256 OSLO

Orgnr. 927 496 267

Garantikreditor

Kjøpere av prosjektet Brekkeveien Ås (Neo)

Garantist

Newpoint Reinsurance Company Limited
258 Main St, Charlestown
KN

Orgnr. L43340

Garantisten stiller seg herved overfor Garantikreditor som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser Garantidebitor har i henhold til kontrakt.

Beskrivelse: Samlegaranti of 67 enheter inkl parkering - Gjelder enheter C101 C102 C103 C104 C201 C202 C203 C204 C301 C302 C303 C304 C305 C401 C402 C403 C404 C405 C501 C502 C503 C504 C505 C601 C602 C603 C604 D101 D102 D103 D104 D105 D106 D201 D202 D203 D204 D205 D206 D301 D302 D303 D304 D305 D306 D307 D401 D402 D403 D404 D405 D406 D407 D501 D502 D503 D504 D505 D506 D507 D601 D602 D603 D604 D605 D606 D607
Nummer: Prosjekt Brekkeveien Ås (Neo)

Garantien gjelder for Garantidebitor kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger, ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også for Garantidebitor ansvar for forsinket fullføring.

Den enkelte kjøper kan ikke kreve en større del av garantisummen enn det som relaterer seg til vedkommendes vederlag for leiligheten.

Garantien er begrenset til kr 10 800 000 som utgjør 3% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Garantidebitor før overtagelse av kontraktsarbeidet.

Garantien endres deretter til kr 18 000 000, som utgjør 5% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Garantidebitor ved Garantikreditorens overtagelse av kontraktsarbeidet eller i løpet av de 5 første årene deretter.

Garantien i utførelsestiden kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 3% av vederlaget. I reklamasjonstiden kan garantien samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 5% av vederlaget.

Garantien gjelder inntil krav som Garantikreditorens har mot Garantidebitor, og som er fremsatt mot Garantidebitor innen de respektive frister, er oppfylt. Garantisten skal alltid varsles dersom kontrakten mellom Forbrukeren og Entreprenøren heves.

Garantisten har etter alminnelige kausjonsregler adgang til å gjøre gjeldende Garantidebitor innsigelser mot Garantikreditorens krav, men på Garantistens egen risiko. Blir det senere fastslått at Garantidebitorens innsigelser er uholdbare, vil Garantisten utover selve kravet også være ansvarlig overfor Garantikreditoren for forsinkelsesrente med mer etter lov 17. desember 1976 nr 100 om renter ved forsinket betaling, som følge av Garantistens forsinkelse, for perioden fra en måned etter at krav ble framsatt for Garantisten fram til avgjørelsen av tvisten mellom Garantidebitoren og Garantikreditoren.

Tvister vedrørende denne garantien behandles ved samme verneting som tvister mellom Garantidebitoren og Garantikreditoren.

Garantien kan gjøres gjeldende av Garantikreditorens rettsetterfølgere, jf. bustadoppføringslova § 12 sjette ledd.

Garantien kan ikke i andre tilfeller transporteres uten Garantistens samtykke.

Etter opphør bes dette dokument returnert til Garantisten.

Krav under garantien meldes til: Newpoint Reinsurance Company Limited, c/o IAM Insurance AS, Rådhusgata 23B, 0158 Oslo eller krav@garantier.no.

På vegne av Newpoint Reinsurance Company Limited (avtale datert 01.06.2023)
IAM Insurance AS



Rune Aksdal
Daglig leder

neo

bo på Ås

«Vi ville skape en forbindelse mellom det private og offentlige rommet.»

Arkitektene Fosse og Aasen

TEGNET MED ÅS I TANKENE

I Neo får du et hjem med kvalitet på alle kanter. Det blir stor variasjon på leilighetene – her er allsidighet et nøkkelord.

DELING PÅ ALLE PLAN

I Neo blir delingsfokuset synlig fra kjeller til loft. Aller øverst kommer den digre, felles takterrassen, og selv i en verden full av takterrasser blir denne noe helt for seg selv.

neobolig.no

Bygg
C og D



Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.



Et navn som sier alt.

Neo betyr «ung» eller «ny», og oppsummerer ambisjonene vi har for dette prosjektet med tre bokstaver. Vi ønsker å skape et boligprosjekt som representerer noe nytt, langt utover selve bygningen.

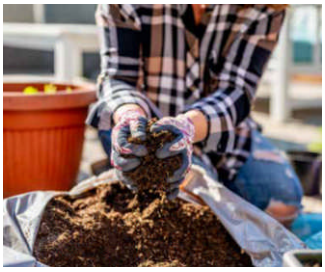
Neo skal bli et boligprosjekt hvor deling og fellesskap får en større, viktigere og mer naturlig plass. Ikke bare fordi det er hyggelig, men også fordi det er smart. Vi har hatt flere samtaler med mennesker som kan tenke seg å bo her, for å være helt sikre på at vi lager leiligheter som inneholder løsningene de synes er fine, nyttige og relevante. Her skal mennesker føle seg hjemme fra dag én, i en bolig på et sted hvor det er enkelt å leve uten bil og fristende å leve med sykkel. Og hvor reisetiden til Oslo S er kortere enn for mange som bor i Oslo.

Velkommen til NEO på Ås. Hjem tenkt på nytt.

KAP 1



Om Neo
Tegnet med Ås i tankene side 12
Arkitekten side 17



2

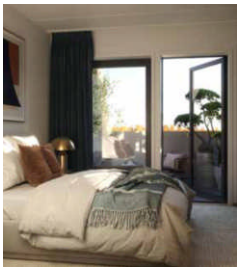
Fellesarealer
Takterrassen side 23
Landskapsarkitekt side 29
Situasjonsplan side 30
Delingskultur side 32

3

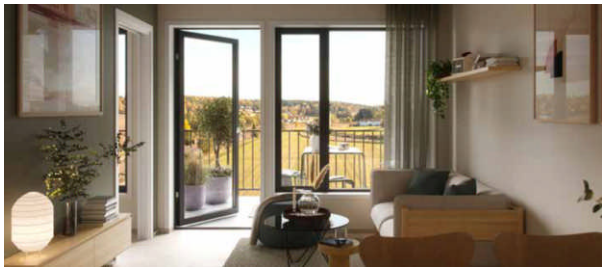


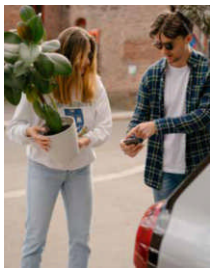
På Ås
Perfekt beliggenhet. Spennende sted side 37

4



Leilighetene
Leilighetene side 47
Stilkonsept side 65
Etasjeplan side 78
Plantegninger side 86





5

Praktisk
Leveransebeskrivelse side 116
Salgsoppgave side 122
Vedtekter side 128
Deleie side 140
Utbygger / Megler side 144

1


Tegnet
med Ås i
tankene.



Tegnet med Ås i tankene

Neo blir et unikt tilskudd i boligmarkedet på Ås.

125 leiligheter fordelt på fem etasjer, utført i en arkitektur som både henter inspirasjon fra klassiske industribygg og bygårder fra forrige århundreskifte. Utbygde nisjer i fasaden og skråtak vil gi Neo en tydelig personlighet. Et hjem med karakter er fint, i Neo får du det i massevis.

Det blir en fin miks av små og litt større leiligheter, med fokus på effektive, kompakte hjem. Det er mange unge mennesker som kommer til Ås og blir der over tid, de har verken bruk for eller ressurser til store boliger i denne perioden. Neo blir likevel et sted med plass til alle, det blir også større, romslige enheter for godt etablerte mennesker som ønsker å nyte de helt spesielle kvalitetene Ås sentrum har å by på. NEO skal være et fint, smart og hyggelig alternativ. Uansett hvor i livet du befinner deg.

Dette betyr selvsagt ikke at det har blitt gjort noen kompromisser, i Neo får du et hjem med kvalitet på alle kanter. Det blir stor variasjon på leilighetene, også her er allsidighet et nøkkelord. Vi bygger effektive 2-roms på ca. 40 kvm, litt større 3-roms på 60-75 kvm og mer romslige 4-roms varianter på mellom 80 og 95 kvm. Dette er hjem for alle faser i livet, og mennesker med stort spenn i alder og livssituasjon. Dette er en god oppskrift på et variert, dynamisk og levende naboskap.

Fasade mot Brekkeveien med bytorg



Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

Arkitektene Fosse og Aasen



Vi ville skape en forbindelse mellom det private og det offentlige rommet. Et bymiljø som fremmer fellesskap og trivsel.

Arkitekt Stefan D. Loo

Arkitektene Fosse og Aasen

Vi lot oss inspirere av tradisjonelle bygårdskvartaler som kunne bidra til å skape både fellesskap og god bokvalitet. Denne typen kvartalsstruktur kjennetegnes av bygninger som omkranser en felles gårdsplass, med et indre rom avskjermet fra gaten og en privat og beskyttet atmosfære for de som bor der.

Totalt sett har Ås, tomten og området rundt vært viktige faktorer i utformingen av NEO-prosjektet: Tomtens nærhet til jernbanen og Ås sentrum var viktig fordi et nytt bykvartal her ga oss muligheten til å aktivisere gaterommet og styrke bybildet i Ås.



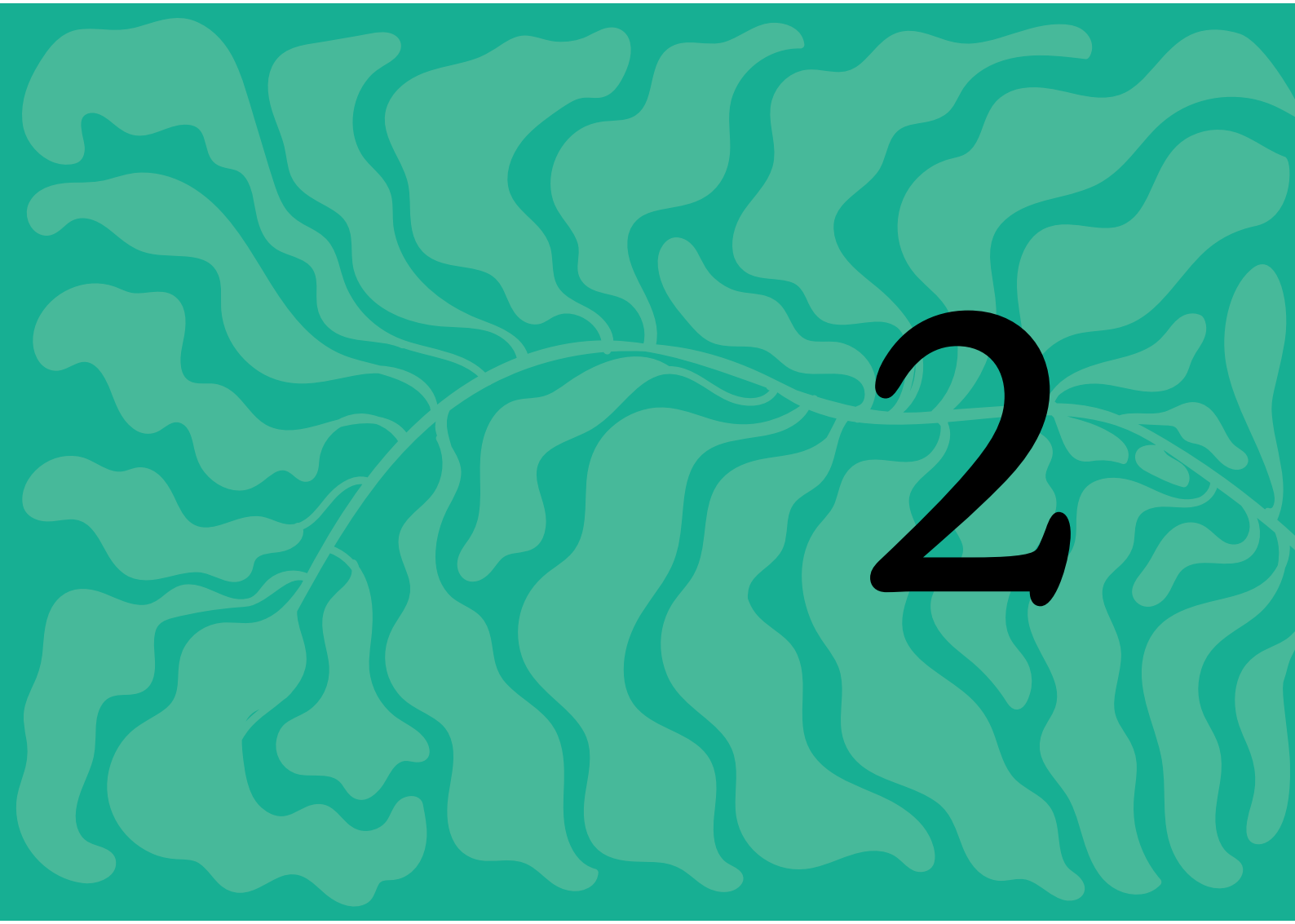
Det åpne hjørnet kunne gi en visuell forbindelse til det offentlige rommet og skape en følelse av å være en del av det større bybildet.







Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

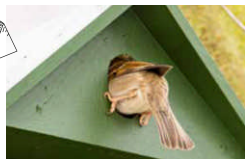

2

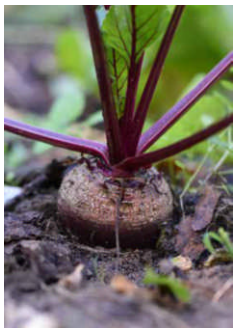


Deling. På alle plan.

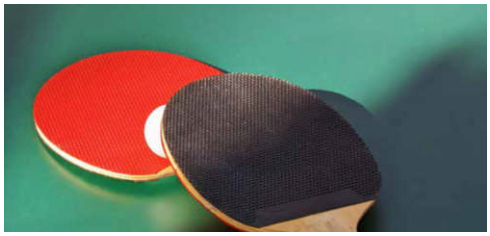
I Neo blir delingsfokuset synlig fra kjeller til loft. Aller øverst kommer den store, felles takterrassen, og selv i en verden full av takterrasser blir denne noe helt for seg selv. Den dekker hele taket og blir grønn, allsidig og variert som omgivelsene. Kjøkkenhage, gressplen og bikuber, bord, benker, fuglebad og fuglekasser, bordtennisbord og treningsapparater – her blir det lagt opp til trivsel for alle. Også de med vinger.









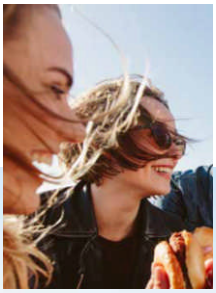


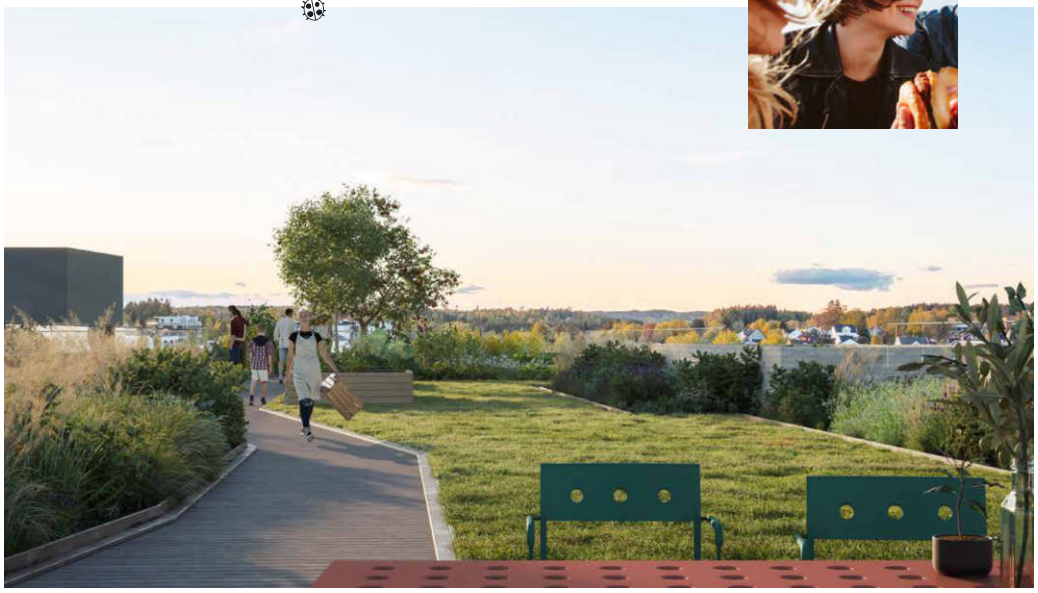
Gode tips for å lykkes med kjøkkenhage på takterrassen:

Velg passende grønnsaker: Velg grønnsaker som trives i ditt klima og lysforholdene på taket. Tomater, agurker, salat, og urter er gode valg for takhager.

Gi nok vann: Grønnsaker på taket kan tørke ut raskere enn de som dyrkes på bakken. Vann plantene regelmessig, og sørg for at jorden alltid er fuktig, men ikke våt.





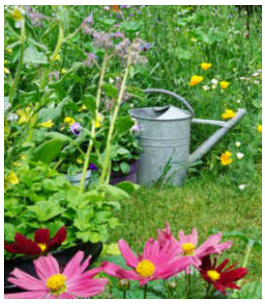


Gi nok næring: Siden takhagen har begrenset plass, er det viktig å gi plantene nok næring. Du kan tilføre næringsstoffer ved å bruke kompost, organisk gjødsel eller flytende gjødsel.

Beskytt mot vind: Vinden kan tørke ut plantene raskere, så det kan være lurt å beskytte dem ved å plassere dem i en vindskygget krok eller ved å bruke et vindnett.

Pass på temperaturen: Sørg for at plantene ikke blir for varme eller for kalde. Varmeplanter som tomater og paprika trenger varme, mens kaldere grønnsaker som salat og spinat trives bedre i litt lavere temperaturer.

Ha tålmodighet: Det kan ta litt tid å få grønnsakene til å gro på taket, men med tålmodighet og riktig pleie vil du kunne høste en god avling.



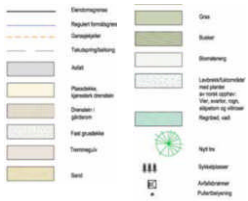


De romslige plantefeltene og dyrknings-arealene – spesielt på takterrassen – vil kunne bli aktive fellesområder.

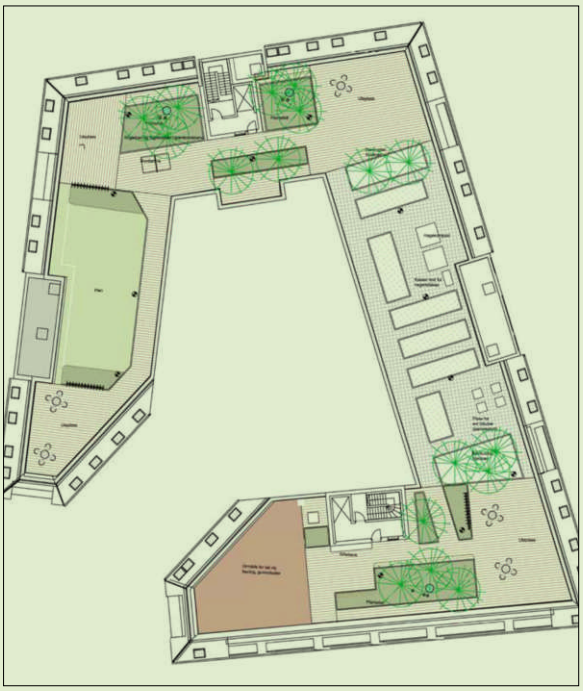
Landskapsarkitekt Merete Haug

Bakkeplan





Takterrasse



Dette er foreløbig skisse, endringer kan forekomme.

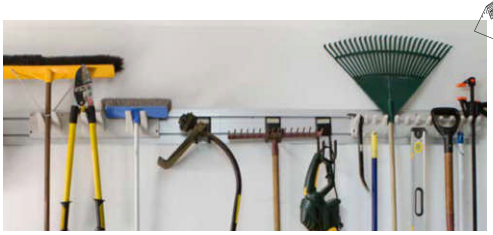
Delingskulturen i Neo blir også med nedover

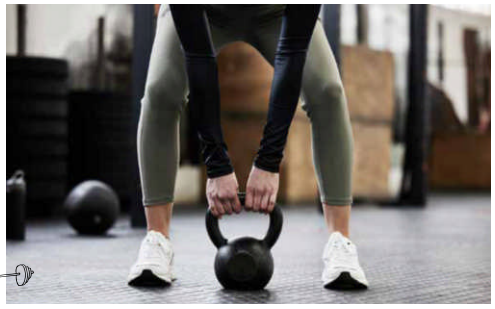
Noen etasjer får sitt eget stillerom som kan fungere som hjemmekontor, sosial sone eller bare et sted å være stille alene. Et sted å lade ut etter en lang studiedag eller krevende dag på jobben. I en verden med nonstop inntrykk fra alle kanter, er dette rom vi tror mange vil sette pris på.

I et av næringslokalene satser vi på å få til en delingsordning av verktøy, sports- og friluftsutstyr, kostbare eiendeler som ofte tilbringer mesteparten av tiden sin i en bod. Å dele dette er sunn fornuft, og bra både for økonomien og klimaet. Vi er i en spennende dialog med utleieordningen BUA, en organisasjon som virkelig har fått sving på dette.

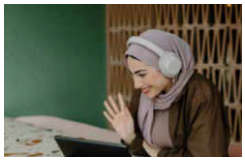
Vi regner også med å få til en delingsordning på bil hvor naboskapet får tilgang på biler med litt ulike bruksområder, og booker dem via en app. For gjenstander som faller i verdi bare av å stå stille – slik de fleste biler gjør mesteparten av tiden – er en slik løsning godt nytt for bankkontoen. I kjelleren får hver enhet sin egen sportsbod, og vi legger også opp til et treningsrom. Det var det mange som etterlyste i spørreundersøkelsen vi har hatt, og dette er et fint ønske å oppfylle.

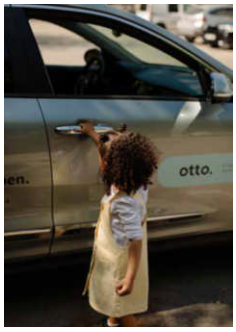


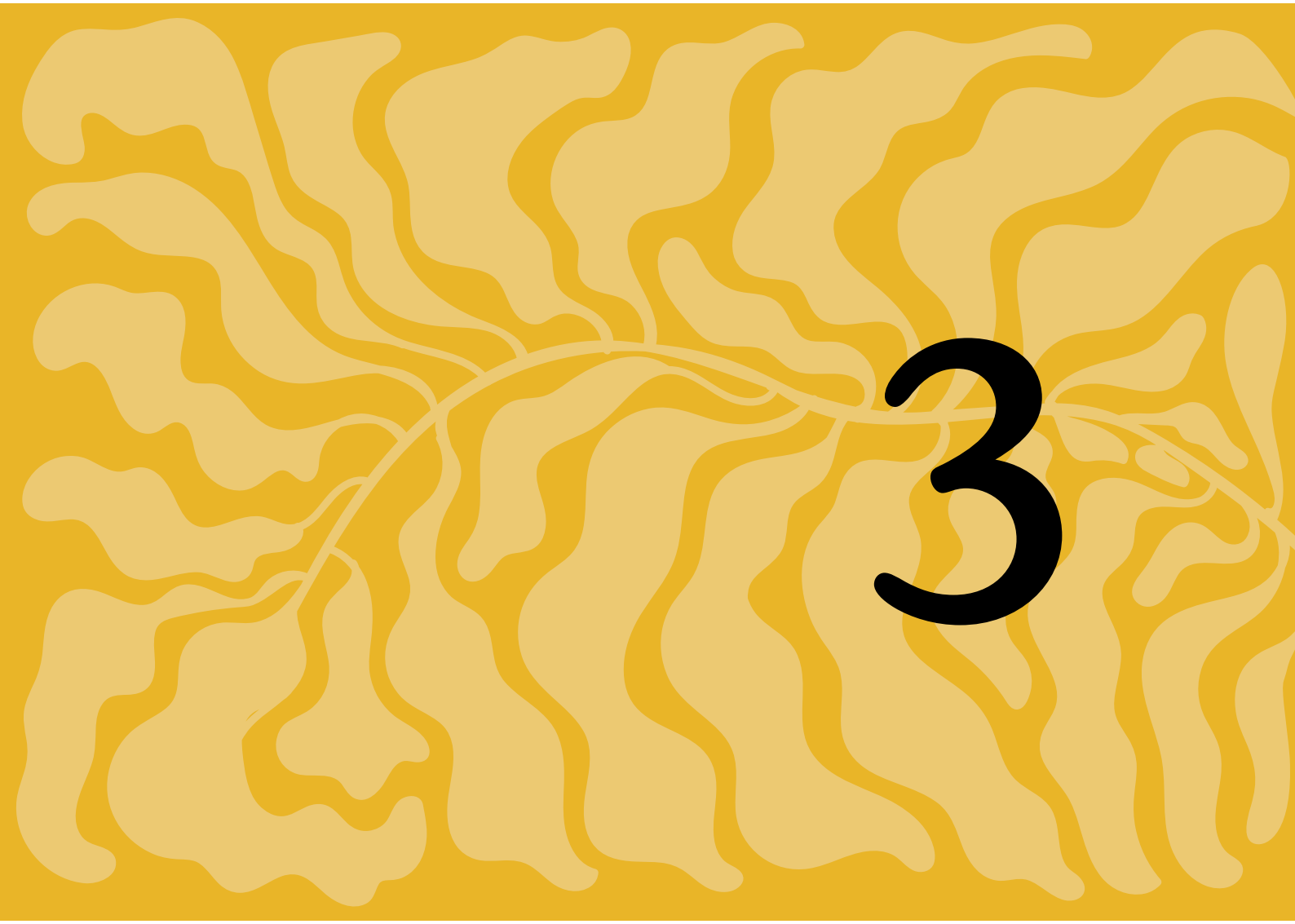











3


Perfekt
beliggenhet.
Spennende
sted.

Ås

Alle gode ting er tre i Ås. Du får et hjem designet for trivsel, Neo blir formet som en hestesko med en trivelig bakgård med gress, benker, planter, trær og lekeapparater. Et fabelaktig alternativ når vinden blåser på taket og stillerommet blir for stille. Uteområdet rundt NEO blir også en verdifull kvalitet. Trær, gress busker og stier som gjør det lett å ta seg en kort rusletur. På gateplan blir det butikker, og vi håper at det minste forretningslokalet kan bli en «intern» kafé for beboere og nærområdet
- enda et møtested for gode naboer.

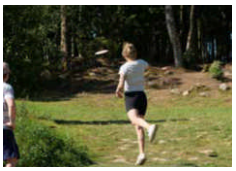
Sentrum av Ås ligger like ved. Ås har utviklet seg til å bli et sted med tilbud på det aller meste, og alt ligger rett i gangavstand. Å ramse opp avstander har liten hensikt, det meste kan telles i antall skritt. Det er gode bussforbindelser til andre deler av distriktet, og togstasjonen ligger et stenkast unna. Derfra er du på Oslo S i løpet av 19 minutter. Du vil også bo på et sted med både lange solide tradisjoner og en spennende fremtid – NMBU er en av hjørnestenen i lokalsamfunnet, en viktig bidragsyter til forskning innen effektivt, sunt og bærekraftig landbruk både på lokalt og internasjonalt plan. Dette er fagfelt som stadig blir viktigere, som igjen betyr at Ås vil bli et stadig mer attraktivt sted å bo.

Og på alle kanter og like ved ligger naturen. Fra taket får du åker og eng å hvile øynene på, og du kan forvente at det også blir slik i overskuelig fremtid.

Skog og mark er også lett tilgjengelig, Kroløypa er en fin rundløype både sommer som vinter, og i Vardåsen får du kupert terreng med knatter og knaus hvor klatresko kommer til nytte. For fiskeinteresserte er veien til Årungen kort, her bor det gjedder på størrelse med små krokodiller. Har du flaks – eller uflaks, alt etter som – kan du få en på kroken.









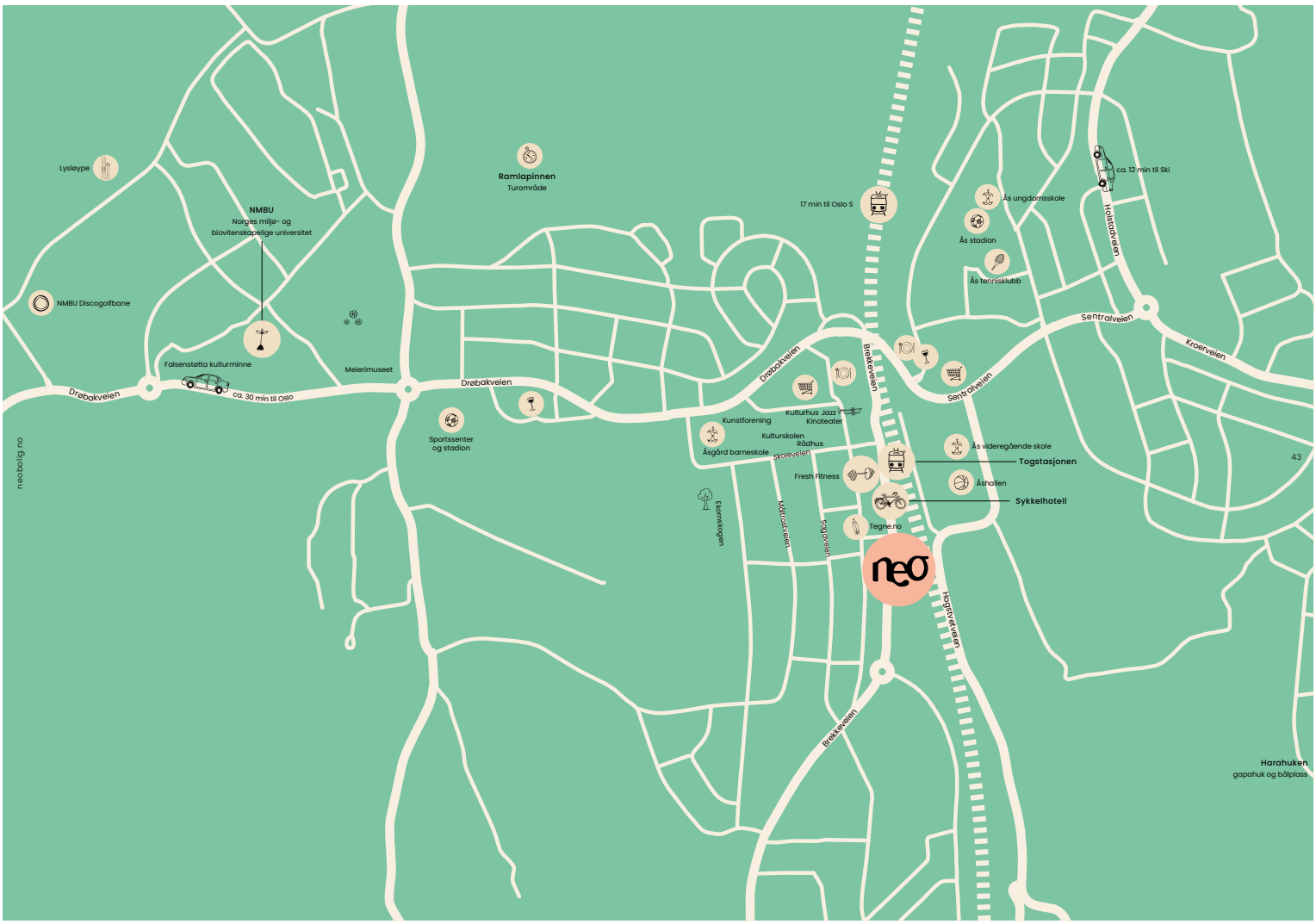
Ås

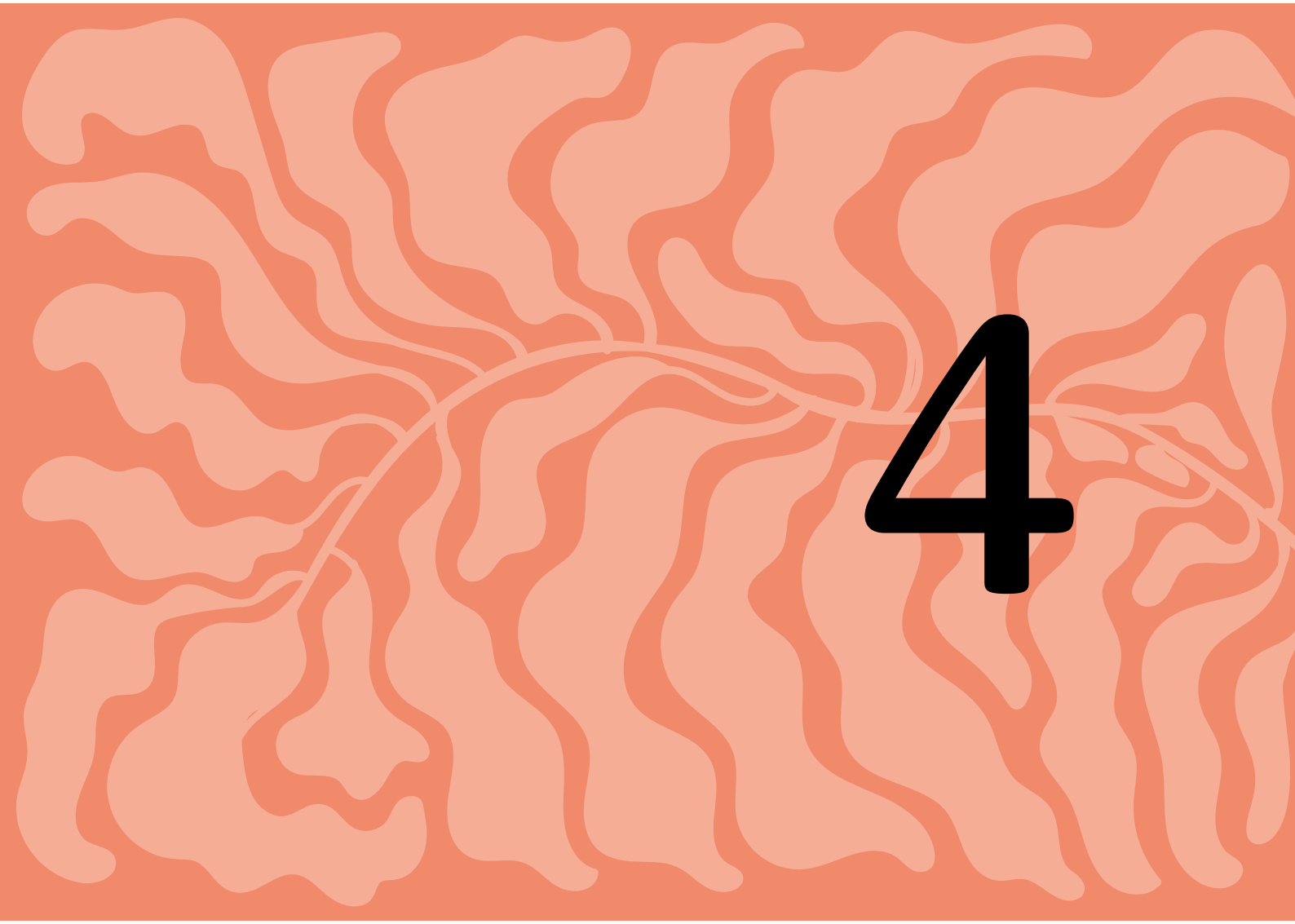
19 min fra Oslo S med tog og 35 min med bil








Lysløype
NMBU
Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
NMBU Discogolfbane
Falsenstøtta kulturminne
Drøbakveien
ca. 30 min til Oslo
Melerimuseet
Ramlapinnen
Turområde
Drøbakveien
Sportssenter og stadion
17 min til Oslo S
Drøbakveien
Kunstforening
Kulturhus Jazz Kinoteater
Kulturskolen
Rådhus
Åsgård barneskole
Skolevelen
Fresh Fitness
Tegneno
Brøkeveien
Sentralveien
Ås ungdomsskole
Ås stadion
Ås tennisklubb
ca. 12 min til Ski
Holstadveien
Sentralveien
Kroerveien
Ås videregående skole
Togstasjonen
Åshallen
Sykkelhotell
Eikstasvegen
Nordbyveien
Skolevelen
Brøkeveien
Høgskoleveien
Harahuken
gapahuk og bålplass
43


4



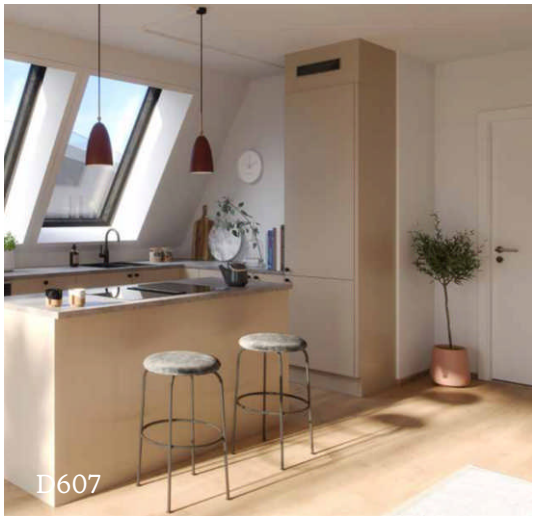
Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

Hvor moderne design og personlig stil møtes.

Standarden på leilighetene i Neo blir gode, moderne og solide. Tregulv og fotlister i eik, kjøkken fra kvalitets-leverandøren HTH, storformat fliser på vegger og badegulv med mindre fliser i dusjsonen, vegghengt toalett, downlights – dette er bare noen av detaljene som blir med på å skape en god ramme for et fint og hyggelig hjem.

Du vil også få mulighet til å sette et alternativt preg på den nye boligen din, i tillegg til standardpakken «Frisk» kan du også velge mellom to alternative tilvalgspakker, «Harmonisk» og «Barsk». Her får du bl.a. mulighet til å velge andre gulv, fliser, kjøkken- og baderomsinteriør og farge på armaturer og brytere. For å gjøre valget enklere, er disse tilvalgspakkene gunstig priset og satt sammen av en interiørarkitekt for et helhetlig uttrykk. Neo kan reflektere deg og stilen du liker fra første gang du går over dørstokken.







Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.



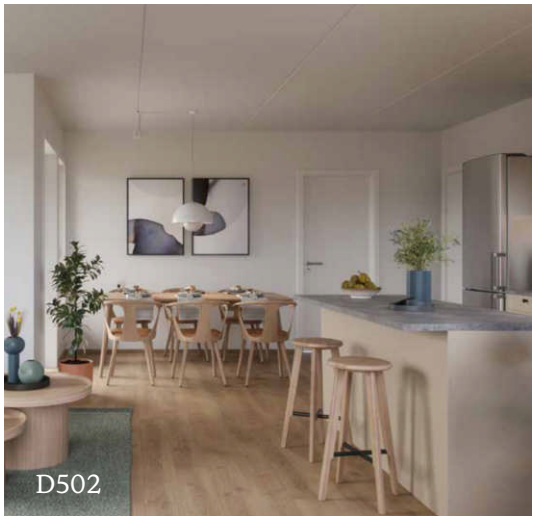
Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.



D502

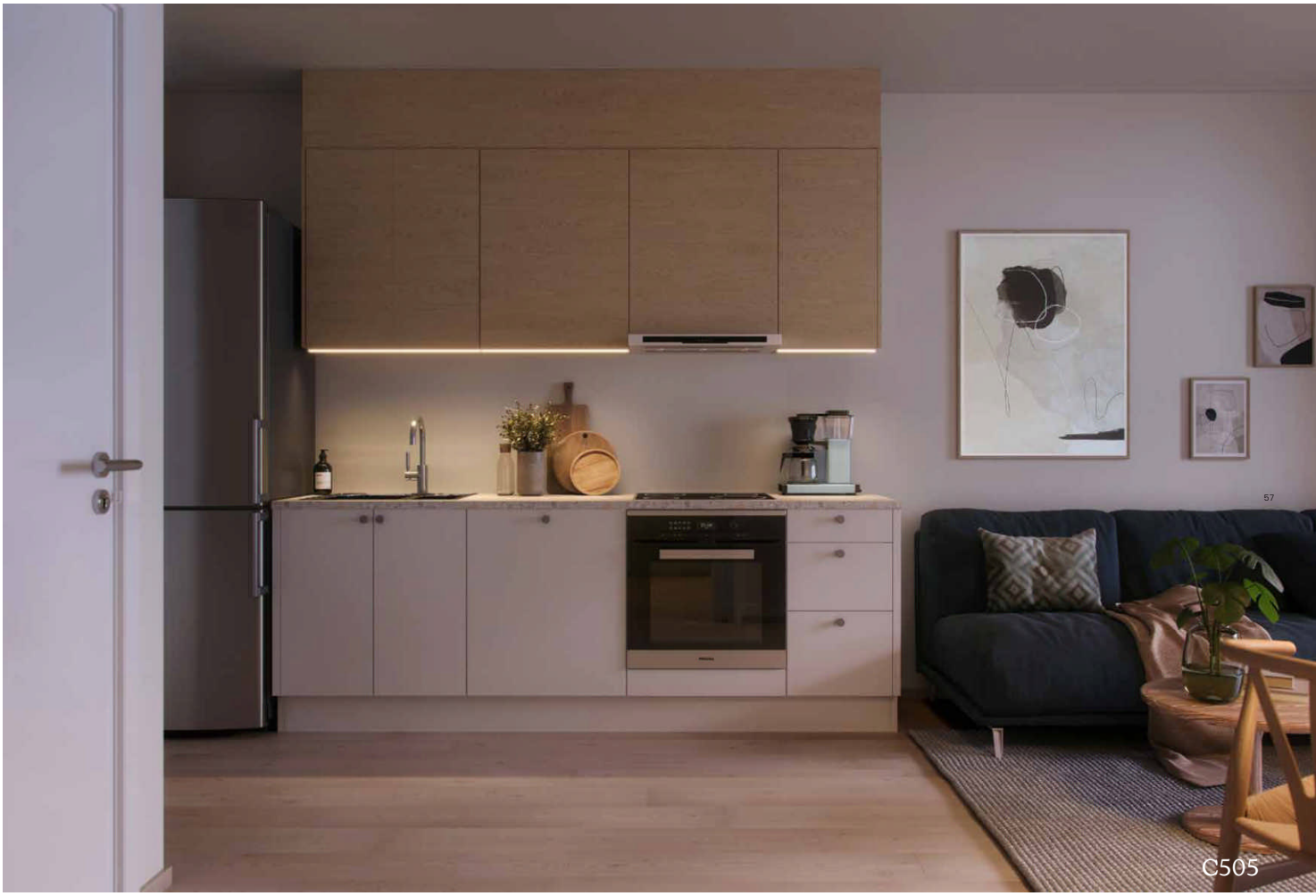
Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.







Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.



C505

Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.



Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.



C501

Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.
Illustrasjon er fra C501 før den ble tegnet om til en annen type leilighet. C601 blir tilsvarende som vist i denne illustrasjon med unntak av takvinduer for C601.

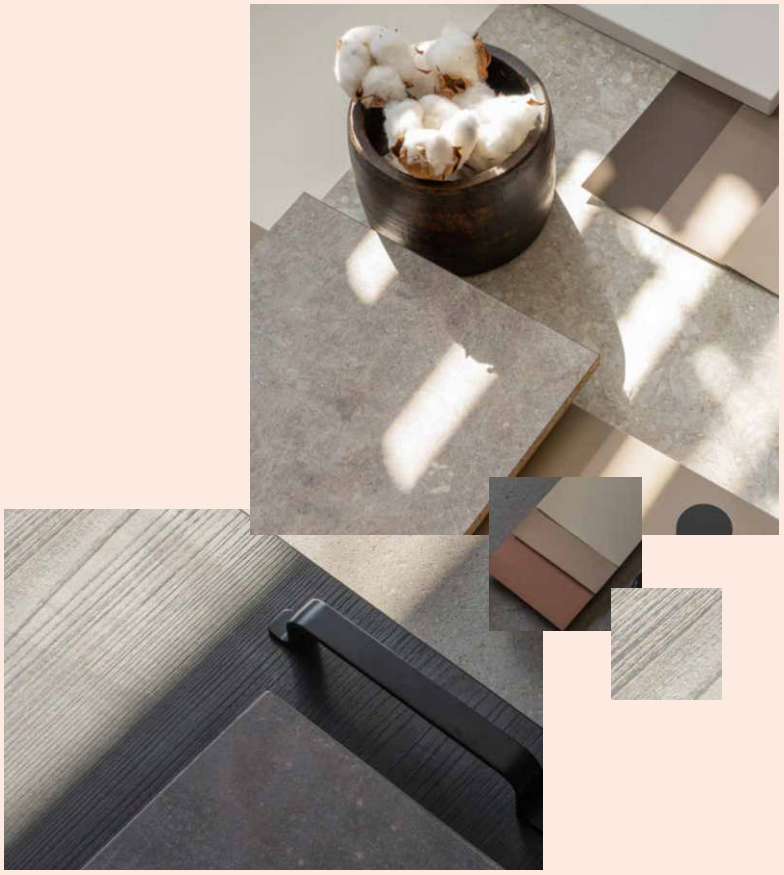


C501

Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.
Illustrasjon er fra C501 før den ble tegnet om til en annen type leilighet. C601 blir tilsvarende som vist i denne illustrasjon med unntak av takvinduer for C601.

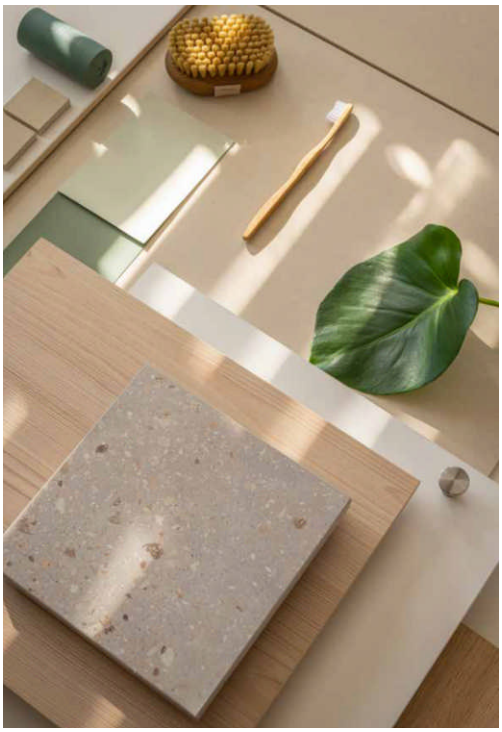
Tre ulike stilkonsept
er utviklet i samarbeid med
Monn interiørarkitekter.
Dette for å gjøre valget
enklere for deg som kjøper
av leilighet i prosjekt NEO.

Stilkonseptene ivaretar
ulike alternativ til kjøkken,
fliser og armatur på bad og
en foreslått fargepalett til
veggfarger.



Alle de tre stilpakkene er utviklet med hensikt å sikre at du som kjøper får en gjennomtenkt og helhetlig palett der alle overflater harmonerer, og ingenting er overlatt til tilfeldighetene.

Stilkonsept Frisk



Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

Frisk.

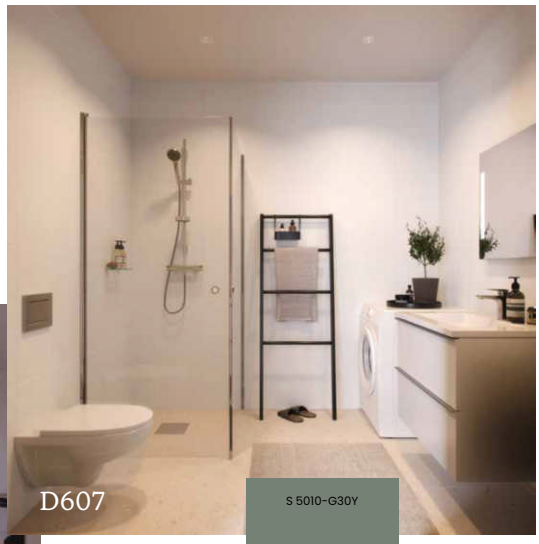
Dette er standard stilpakke i prosjektet, og gir et lett og friskt interiør med et nordisk preg. Et lyst eikegulv og en fargepalett som kombinerer hvitt med rolige grønntoner. Fargene er milde nok til å danne et godt utgangspunkt for å sette eget preg på det nye hjemmet deres.

Standard pakke

Stilkonsept Frisk

Den lysegrønne fargen som kan velges i denne stilpakken er sval og bidrar til det friske uttrykket. Sammen med en mer dempet grågrønn tone som kontrast, vil det gi et fint spill i interiøret.

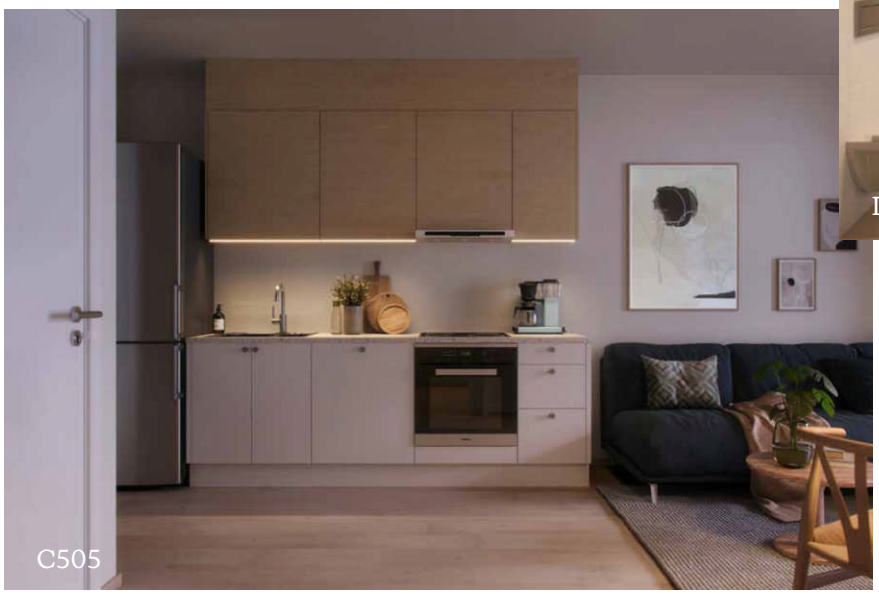
Kjøkkenet kombinerer hvite fronter med lys ask-utseende, noe som gir et rent og naturlig uttrykk uten å bli kjedelig.



S 5010-G30Y

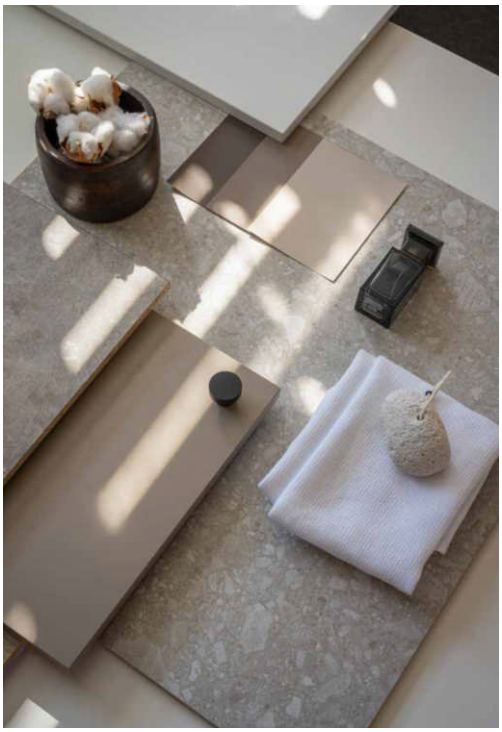
S 2005-G70Y

Fliser på badet tar opp fargekombinasjonen fra kjøkkenet med hvite fliser på vegg og lys beige fliser på gulv.



Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

Stilkonsept Harmonisk



Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

Harmonisk.

En myk og harmonisk interiørstil i varme naturtoner. En noe dempet gråtone i eikegulvet og en avdempet beige grunnfarge kombineres med dempede og brente jordtoner. Denne stilpakken gir en lun og eksklusiv følelse, og de sorte detaljene er prikken over i´en.

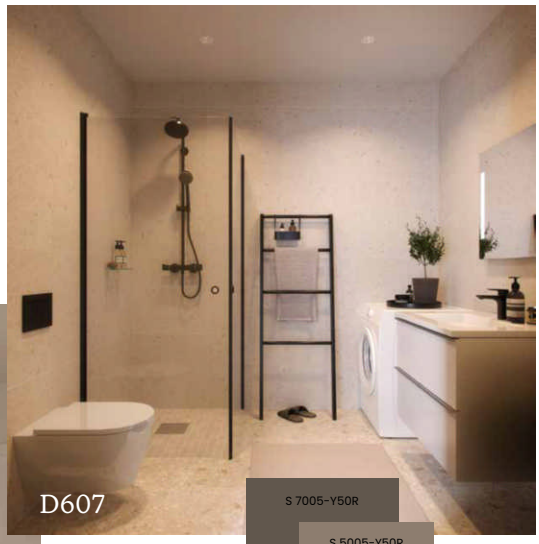
Tilvalgspakke

Stilkonsept Harmonisk

Kontrastfargene som er anbefalt til denne pakken gir god harmoni og lunhet. Denne stilpakken kan velges som tilvalg i prosjektet, men er standard for noen av toppleilighetene.

Kjøkkenfronter i en lys mocca-farge sammen med en spennende ton-i-ton benkeplate gir et lunt og innbydende uttrykk.





S 7005-Y50R

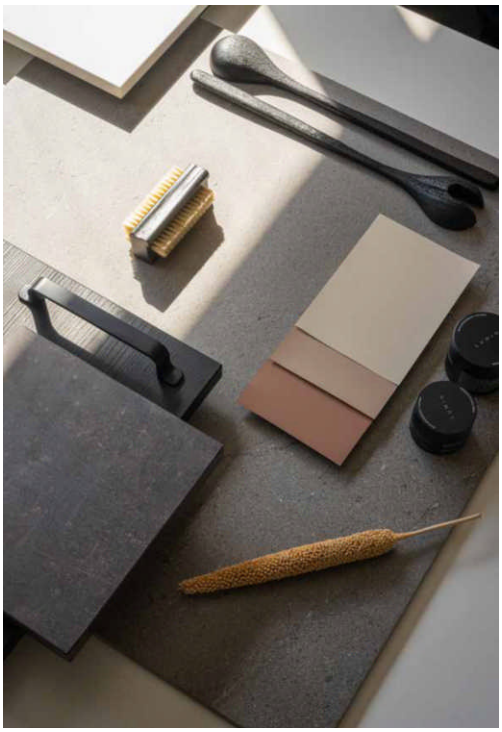
S 5005-Y50R

S 2005-Y50R

Fliser på bad er valgt i en varm beige farge både på gulv og vegg, med et nydelig spill i overflaten.

Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

Stilkonsept Barsk



Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

Barsk.

Dette er en mer røff og dramatisk interiørstil, med elegant og eksklusivt preg. Et lysnet eikegulv sammen med en dus rosatone og sorte detaljer gir et stort spillerom for en moderne leilighet med skikkelig særpreg. Den kompletterende fargepaletten går fra en dempet støvrosa til en mer brent rødbrun terracotta-nyanse som harmonerer flott mot det mørke kjøkkenet.

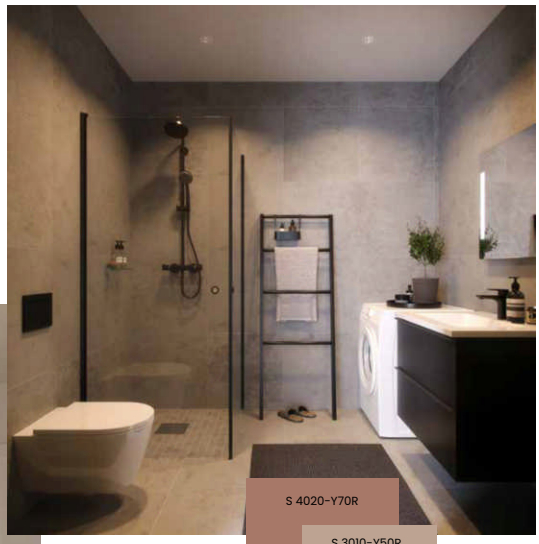
Tilvalgspakke

neabolig.no

Stilkonsept Barsk

Denne stilpakken kan velges som tilvalg i prosjektet.

Kjøkkenfronter i sort med trestruktur og en industriell benkeplate med rustrøde toner gir et maskulint og moderne preg.

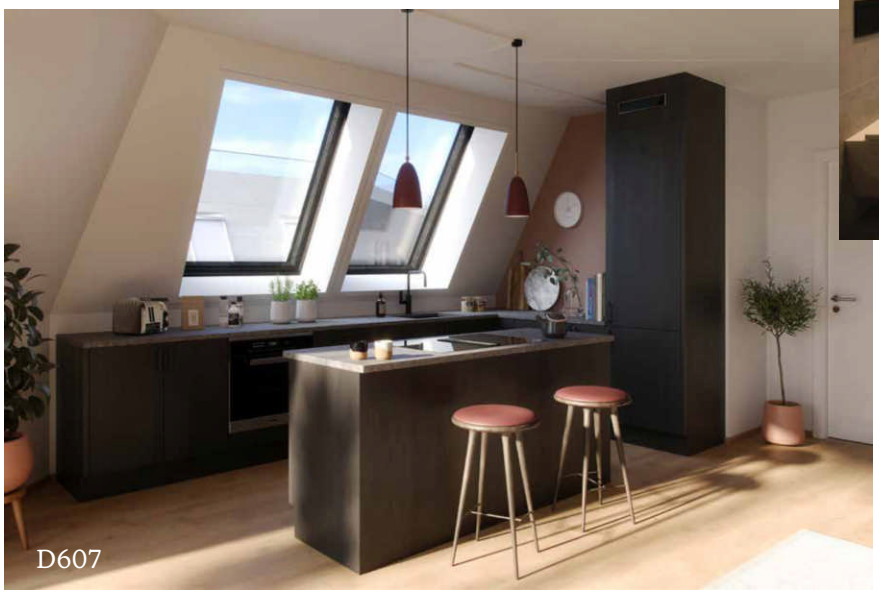


S 4020-Y70R

S 3010-Y50R

S 1505-Y30R

Fliser på badet er valgt i en mørkere gråtone med flott spill på gulv og vegger. Sammen med sort møbel og sorte detaljer gir dette et eksklusivt uttrykke og ditt eget private spa.



Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

Bygg C og D

Etasje: 1



2-roms 3-roms 4-roms

Bygg C og D

Etasje: 2

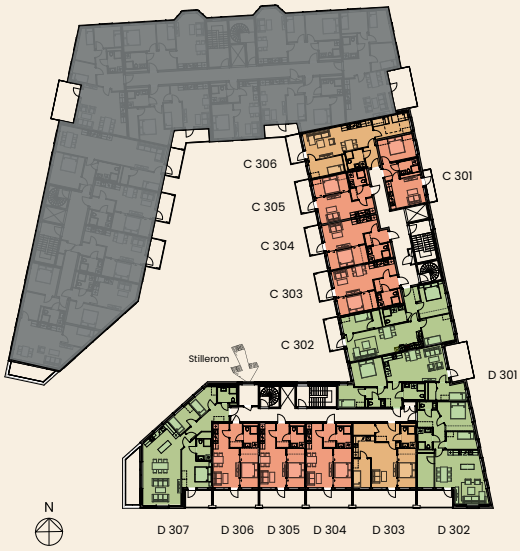


2-roms 3-roms 4-roms

naeboelig.no

Bygg C og D

Etasje: 3

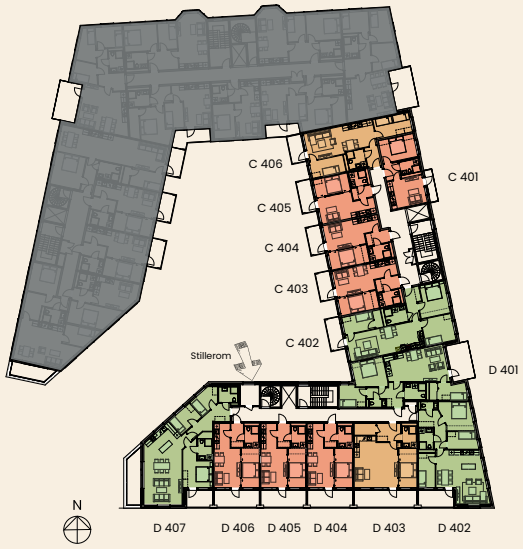


2-roms 3-roms 4-roms

Etasjeplan

Bygg C og D

Etasje: 4



2-roms 3-roms 4-roms

Bygg C og D

Etasje: 5



2-roms 3-roms 4-roms

Bygg C og D

Etasje: 6



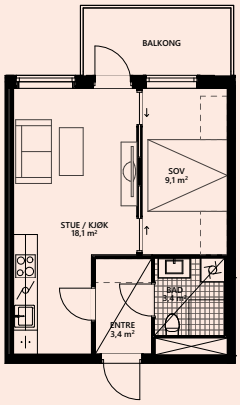
2-roms 3-roms 4-roms

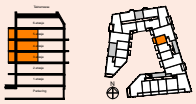


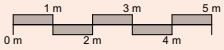
Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

2

Leilighetsnr: C-505
Etasje: 5
BRA-i: 36 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 5 m²
Sum BRA: 38,5 m²

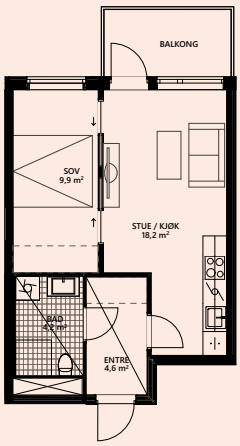


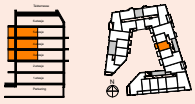


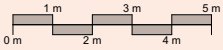


2

Leilighetsnr: C-304, C-404 og C-504
Etasje: 3, 4 og 5
BRA-i: 39 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 5 m²
Sum BRA: 41,5 m²

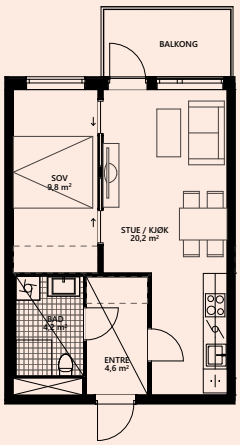




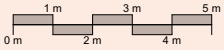


2

Leilighetsnr: C-303, C-403 og C-503
Etasje: 3, 4 og 5
BRA-i: 41 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 5 m²
Sum BRA: 43,5 m²

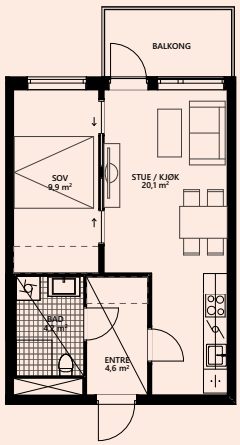


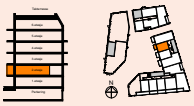


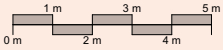


2

Leilighetsnr: C-204
Etasje: 2
BRA-i: 41 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 5 m²
Sum BRA: 43,5 m²

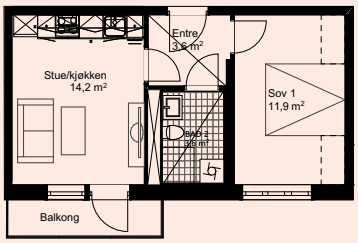


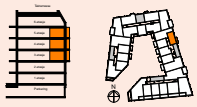


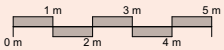


2

Leilighetsnr: C-301, C-401 og C-501
Etasje: 3, 4 og 5
BRA-i: 36 m²
BRA-e: 2.5 m²
TBA: 3,5 m²
Sum BRA: 38,5 m²

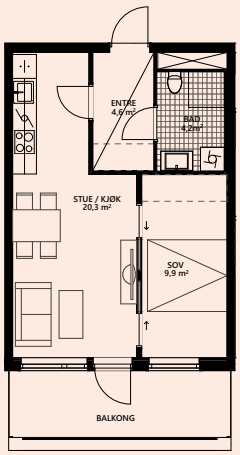






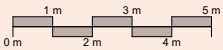
2

Leilighetsnr: D-604
Etasje: 6
BRA-i: 41 m²
BRA-e: 9 m²
TBA: 2,5 m²
Sum BRA: 43,5 m²



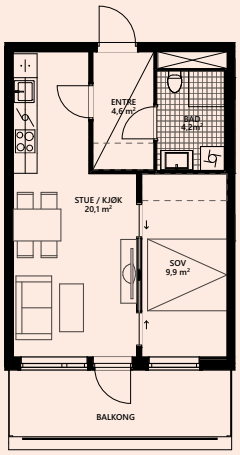


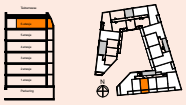


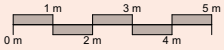


2

Leilighetsnr: D-605
Etasje: 6
BRA-i: 41 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 9 m²
Sum BRA: 43,5 m²

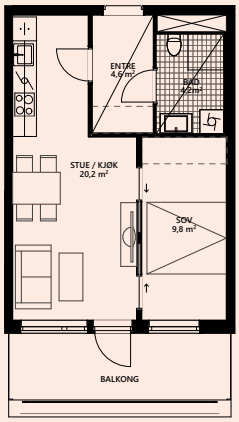


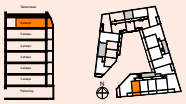


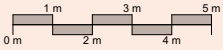


2

Leilighetsnr: D-606
Etasje: 6
BRA-i: 41 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 9 m²
Sum BRA: 43,5 m²





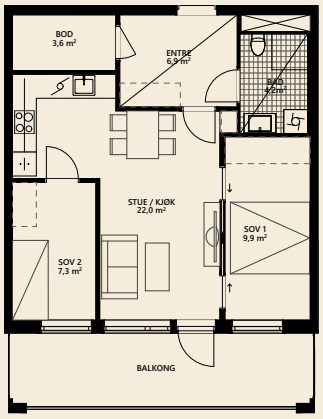




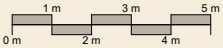
Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

3

Leilighetsnr: D-303 og D-503
Etasje: 3 og 5
BRA-i: 57 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 13,5 m²
Sum BRA: 62 m²

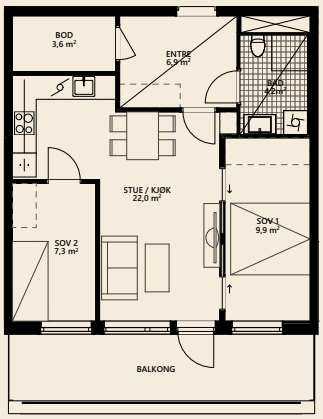


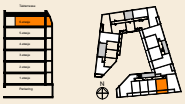


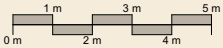


3

Leilighetsnr: D-603
Etasje: 6
BRA-i: 57 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 12 m²
Sum BRA: 62 m²

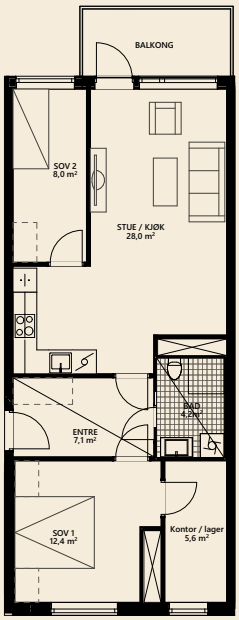




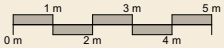


3

Leilighetsnr: C-201
Etasje: 2
BRA-i: 69 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6 m²
Sum BRA: 74 m²

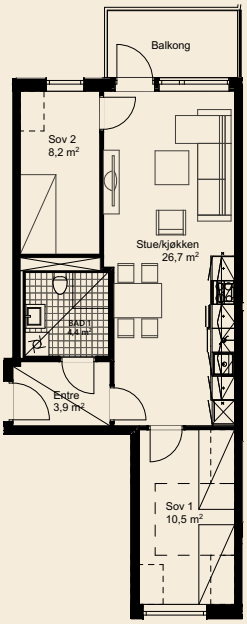


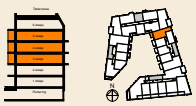




3

Leilighetsnr: C-306, C-406 og C-506
Etasje: 3, 4 og 5
BRA-i: 56 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 5 m²
Sum BRA: 61 m²

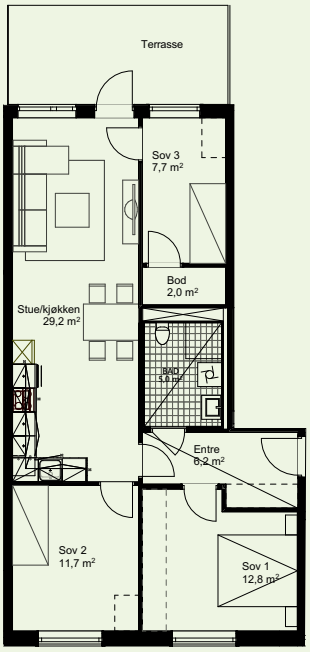




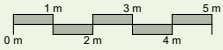

D607

4

Leilighetsnr: C-101
Etasje: 1
BRA-i: 78 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 13 m²
Sum BRA: 83 m²

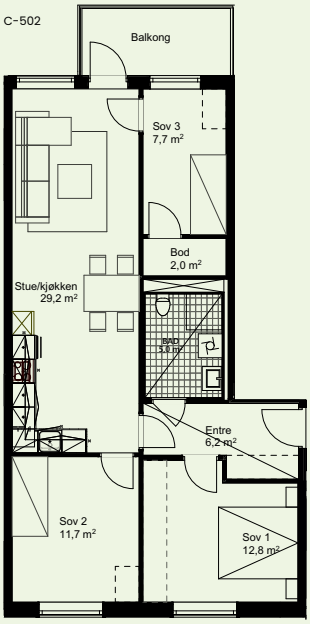


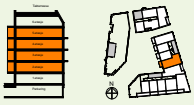


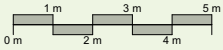


4

Leilighetsnr: C-202, C-302, C-402 og C-502
Etasje: 2, 3, 4 og 5
BRA-i: 78 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6 m²
Sum BRA: 83 m²

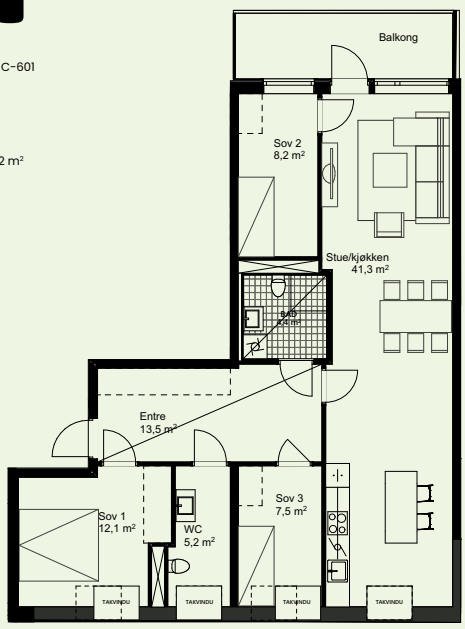




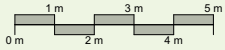


4

Leilighetsnr: C-601
Etasje: 6
BRA-i: 97 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 9 m²
Sum BRA: 102 m²

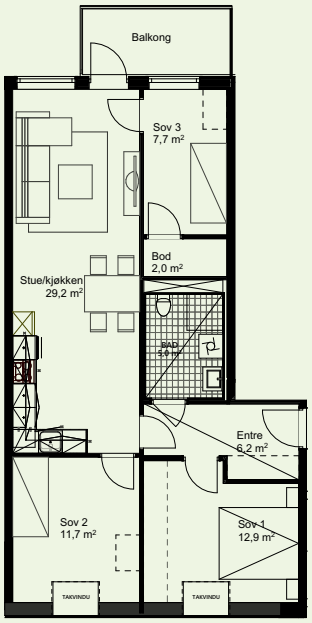


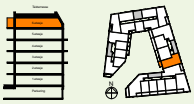


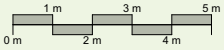


4

Leilighetsnr: C-602
Etasje: 6
BRA-i: 78 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6 m²
Sum BRA: 83 m²

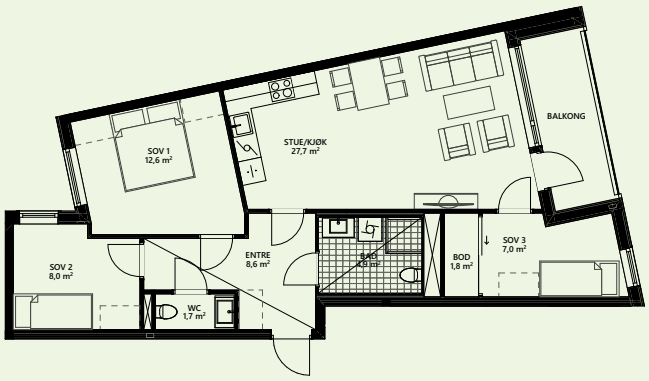


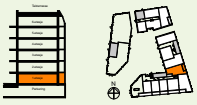


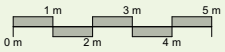


4

Leilighetsnr: D-101
Etasje: 1
BRA-i: 76,5 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6 m²
Sum BRA: 81,5 m²

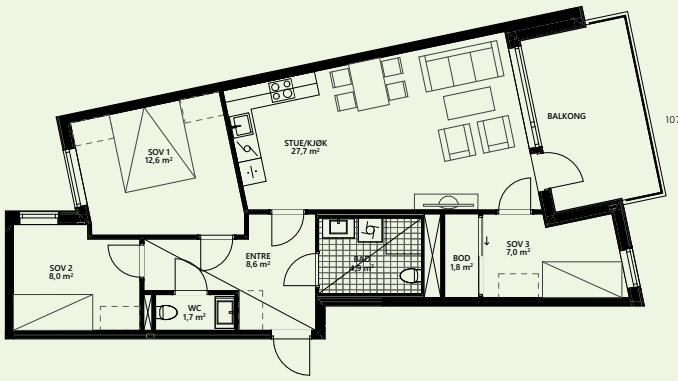




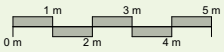


4

Leilighetsnr: D-201, D-301, D401 og D-501
Etasje: 2, 3, 4 og 5
BRA-i: 76,5 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 12 m²
Sum BRA: 81,5 m²

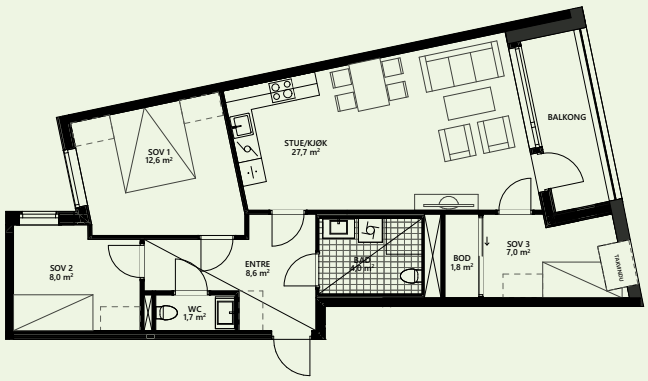


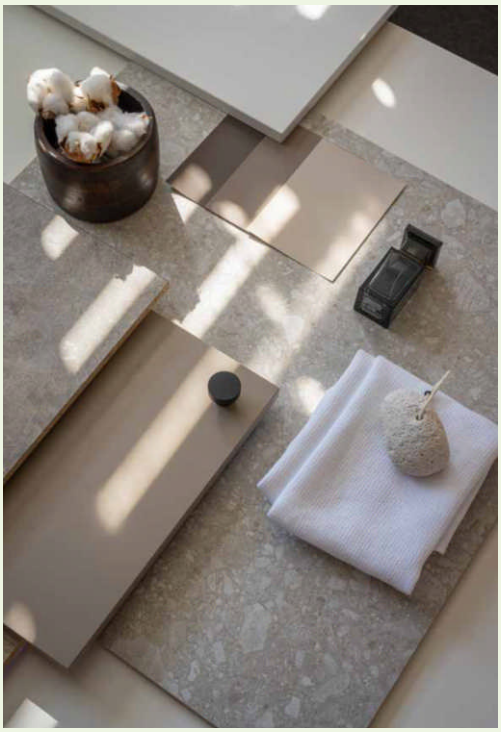


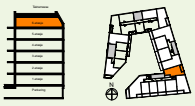


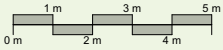
4

Leilighetsnr: D-601
Etasje: 6
BRA-i: 76,5 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6 m²
Sum BRA: 81,5 m²



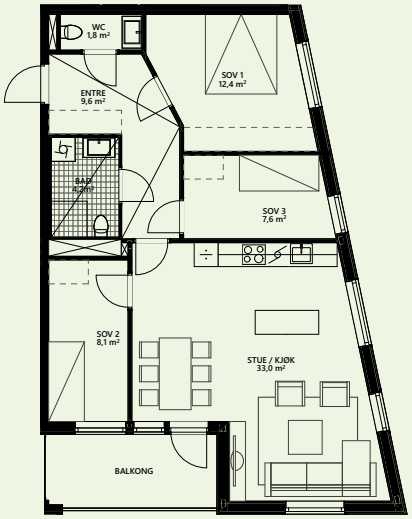




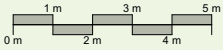


4

Leilighetsnr: D-202, D-302, D-402 og D-502
Etasje: 2, 3, 4 og 5
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 7,5 m²
Sum BRA: 85 m²

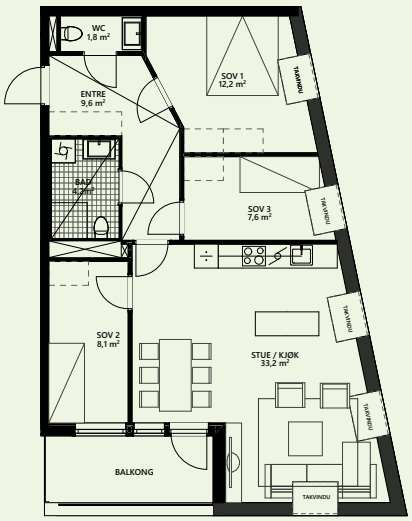


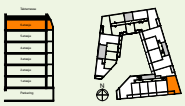


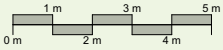


4

Leilighetsnr: D-602
Etasje: 6
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 7 m²
Sum BRA: 85 m²

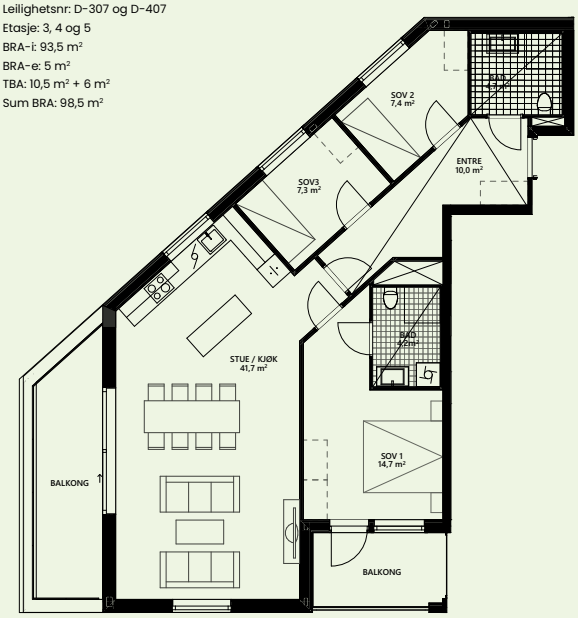


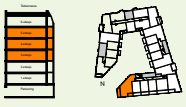


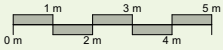


4

Leilighetsnr: D-307 og D-407
Etasje: 3, 4 og 5
BRA-i: 93,5 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 10,5 m² + 6 m²
Sum BRA: 98,5 m²

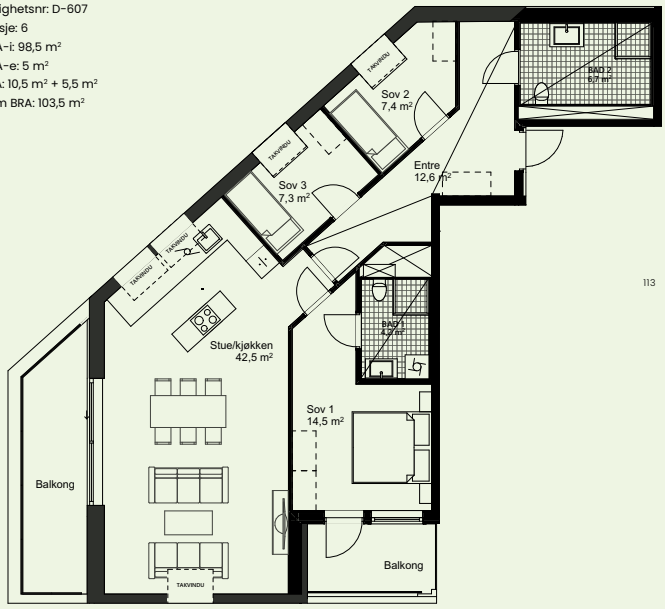


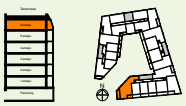


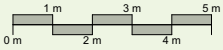


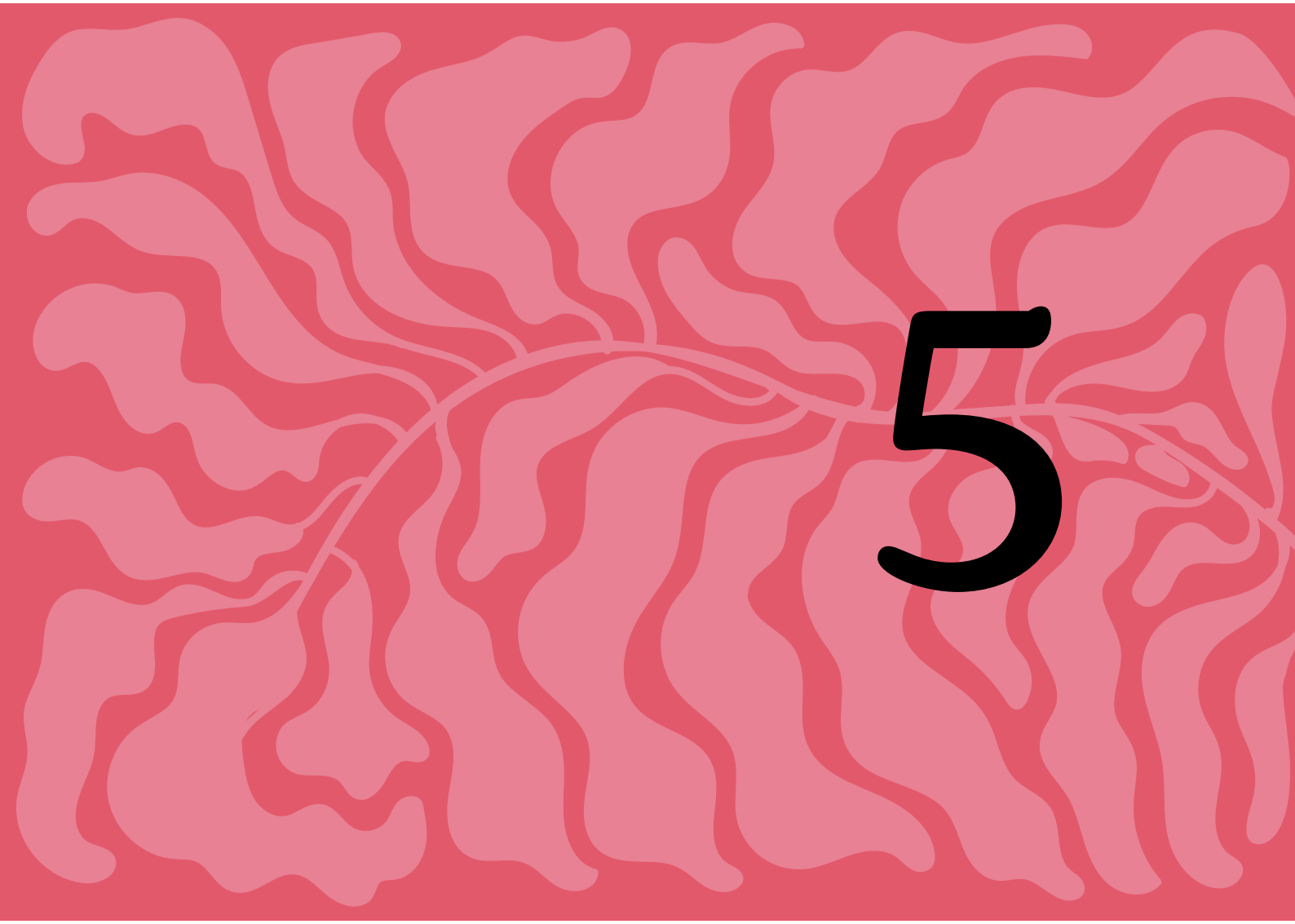
4

Leilighetsnr: D-607
Etasje: 6
BRA-i: 98,5 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 10,5 m² + 5,5 m²
Sum BRA: 103,5 m²








5

Leveransebeskrivelse

GENERELT
Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og kontraktstegninger.
I slike tilfeller vil leveransebeskrivelsen være retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan være møblering, kjøkkenutforming, garderobeløsninger, fargevalg, dør og vindusforming, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Plassering av vinduer, og dører, samt form på disse kan avvike fra kontraktstegning og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Prosjektet bygges i henhold til tekniske forskrifter av 2017 (TEK17).

Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43, Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

I det etterfølgende er det på flere punkter angitt mulighet for tilvalg. Det gjøres oppmerksom på at tilvalg i de fleste tilfeller medfører et pristillegg. Pristillegget avtales ifm. gjennomføringen av tilvalget.

KONSTRUKSJON
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i prefabrikkert og/eller plasstøpt betong. Generelt er det plasstøpte betongkonstruksjoner mot grunn, mens innvendige betongkonstruksjoner i kjeller, samt over bakken er prefabrikkerte.
Utbygger står dog fritt til å utforme bærende konstruksjoner i plasstøpt betong, i stål eller i prefabrikkert betong etter hva han finner formålstjenlig.

Fasadeveggene utføres i bindingsverk, isolert med mineralull eller i betong. Utvendige kledning på fasader er ikke endelig bestemt. Kledningen er planlagt utført med puss, tegl, trekledning eller platematerialer av fibersement eller en kombinasjon av disse.

Balkonger leveres med overflater av betong. Disse er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på overflaten. Det kan forekomme drypp fra overliggende balkong, da balkonger ikke utstyres med taknedløp. Det er ikke nødvendigvis tak over øverste balkong.

Innvendige vegger består generelt av stålstendere som kles med gipsplater. Enkelte vegger kan ha overflate i betong, som for eksempel mot trappesjakter og mellom leiligheter, samt enkelte innvendige vegger mellom for eksempel stue og soverom.

Takkonstruksjon leveres av betong med mulige unntak for hjørner som kan bli bygget som lettak.
Tak leveres generelt med innvendig nedløp, dog med enkelte avvik som f.eks. skrå tak/fasader i øverste etasje som leveres med takrenner/utvendig nedløp.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

GULV
Alle rom, bortsett fra bad, leveres med hvit pigmentert 1-stavs eikegulv som standard. Gulvlister tilpasses type eikegulv.

VEGGER
Innvendige vegger leveres hvitmalt som standard med fargekode NCS 0502-Y.

Som tilvalg vil det være mulig å velge ulike veggfarger som en del av stilpakkene. Se punktet Tilvalg senere i denne beskrivelse.

TAK, HIMLINGER

I LEILIGHETEN
Innvendig tak består generelt av malte betongelementer med synlig v-fuge i elementovergangene. Unntak er gang/entre som får nedforet gipstak og bad som får enten hvitlakkerte stålplater eller betongtak.

Alle tak leveres med fargekode NCS 0502-Y. Betong- og gipstak males.

Eventuelt stålplatetak i bad kommer ferdig overflatebehandlet fra fabrikk.

Takhøyde generelt blir ca. 2,5 meter. I rom med nedforet himling blir høyden ca. 2,2 meter.

Tak i bod i leilighet leveres som hvit T-profil himling eller som malt betongtak.
I tillegg til rom med nedforet himling som nevnt over, vil det mellom enkelte rom være behov for å legge tekniske føringer som for eksempel ventilasjonskanaler, sprinklerrør, o.l. Disse legges i så fall i overgang mellom vegg og tak, på egnet sted, og blir kasset inn. Innkassinger overflatebehandles med lik overflate som rommet for øvrig. Høyden under innkassinger blir minimum 2,2 meter.

Det må forventes enkelte inspeksjonsluker i nedforete tak eller innkassinger for inspeksjon eller justering av tekniske anlegg. Mengden søkes redusert til et minimum.

Innkassing av bærende konstruksjoner i tak kan forekomme.

I FELLESAREALER
Tak i korridorer, trapper, inngangspartier, felles bruksrom osv leveres som malt betong- eller gipstak, eventuelt som hvit T-profilhimling.

Rom i underordnede rom som trafo, kjeller, kjellerboder, tekniske rom, sjakter osv leveres generelt som støvbundet betong, eventuelt malt gips eller T-profilhimling. Her står dog utbygger fritt til å avvike fra dette.

UTSTYR

KJØKKEN
Kjøkkenleverandør er HTH.
Kjøkkentypen varierer som angitt senere i dette punkt.

Det tas forbehold om at angitte modeller eventuelt kan utgå. I så fall vil utbygger informere om dette og angi alternativ modell.

Over overskap på kjøkken vil det normalt være innkassinger av tekniske føringer. Dette utføres med materialer fra kjøkkenleverandør i melamin i farge tilpasset kjøkkenmodellen.

Det leveres moderne kjøkken-innredning i tre ulike stilpakker – stilpakke «Frisk» som standard og stilpakkene «Harmonisk» og «Barsk» som tilvalg.

Disse stilpakkene er gjennomarbeidet av interiørarkitekt for en helhetlig utforming av din leilighet.

Det leveres demping på dører og skuffer.

Det er avsatt plass for hvitevarer.

Det leveres 25 Ampers strømuttak for induksjonstopp.

Lys under overskap på kjøkken kan leveres som tilvalg. Alternativ type LED lys-list eller spot med tilhørende bryter på vegg.

Det leveres ikke hvitevarer, men dette kan bestilles som tilvalg. Dersom det bestilles hvitevarer, er eventuell nødvendig oppgradering av skap for integrering inkludert i prisen.

Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning. Kjøkkentegning sendes ut til kjøper når kjøkken er ferdig prosjektert. Enkelte endringer i kjøkkenløsning ift. det som er vist på kontraktstegning kan da forekomme. Dette som følge av detaljprosjektering. Eventuelle endringer skal ikke gå ut over funksjon.

Stilpakke «Frisk» leveres som standard i alle leiligheter hvor ikke annet er angitt og hvor det ikke avtales tilvalgspakker:
Det leveres moderne kjøkkeninnredning fra HTH med glatte hvite underskap og overskap i lyst treutseende type Oslo med knottgrep i stål type Base.

Det leveres laminat 30mm benkeplate i farge Sandsten 652, nedfelt vask i stål og ett greps forkrommet blandebatteri.

Ventilatorhetten er av typen slimline med hvit farge og integrert belysning.

Stilpakke «Harmonisk» leveres som tilvalgspakke og som standard i noen 4-roms leiligheter (leilighet D607, D507 og D407):

Det leveres moderne kjøkken-innredning fra HTH med glatte fronter i type Stockholm med en beige sandfarge med Circle knott i sort matt.

Laminat 30mm benkeplate i farge Struktur Lys 590 med gjennomfarget forkant F32 og nedfelt sort 1-kums vask og sort matt kjøkkenbatteri.

Som belysning leveres LED lys-list i front av overskap.

Ventilatorhetten er av typen slimline med sølv/forkrommet farge og integrert belysning.

Stilpakke «Barsk» leveres som tilvalgspakke:
Det leveres moderne kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter og underskap og overskap i type ONE i sort eik struktur. Grep knott Retro sort matt.

Benkeplate laminat Industriell Metall 628, gjennomfarget forkant F32. Underlimt sort vask med sort matt kjøkkenarmatur.

Panel under overskap med innfelte spotter.

Lux-skuffer med demping.

Det leveres innbygningsskap for hvitevarer.

Ventilatorhetten er av typen slimline med sølv/forkrommet farge og integrert belysning.

GARDEROBE
Det leveres ikke garderobeskap på soverom eller i gang/entre. Dette gjelder også skyvedørsgarderober der hvor det er avsatt plass til dette. Avsatt plass til garderobeskap er angitt på kontraktstegning og er hensyntatt av utbygger ved prosjektering av eventuelle tekniske føringer og sprinkling. Det kan ikke regnes med garderobeskap med høyde over 2,2m. Avsatt plass er angitt med stiplet strek.

Garderober kan bestilles som tilvalg fra kjøkkenleverandør.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET
Hovedinngangsdør med standard eiketerskel leveres i malt utførelse. Farge velges av arkitekt.

INNVENDIGE DØRER
For standard utførelse i stilpakke «Frisk», vil det leveres glatte slette dører med fargekode hvit NCS 0502-Y, med vridere i stålutseende. Karmer og gerikter leveres i samme farge som dør. Geriktene gjæres og får synlige stiftehoder. Standard flat eiketerskel.

DIVERSE UTSTYR
Røyk-/brannvarsler iht. krav i alle leiligheter og fellesarealer.

Pulverapparat leveres i hver leilighet i henhold til gjeldende forskrifter.

BAD/SANITÆR
Hovedsakelig leveres prefabrikkerte baderomskabiner, men utbygger forbeholder seg retten til å bruke plassbygde bad dersom dette viser seg hensiktsmessig.

Veggmontert toalett.

Dusjarmatur montert på vegg.

Ett-greps blandebatteri på alle vasker.

Utenpåliggende speil over servant med lys integrert eller overliggende lyspunkt

Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel på minst ett bad i hver leilighet med ferdig opplegg for strøm, vann og avløpstilkobling.
Det må benyttes kondenstørketrommel.

Downlight belysning i tak med dimmer.

Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse.

Der hvor det er hensiktsmessig forbeholder selger seg retten til mindre korreksjoner på badets mål og plassering i forbindelse med å standardisere antall typer baderomskabiner. Dette vil dog ikke gå på bekostning av funksjonalitet eller total størrelse på leiligheten.

Samleskap for vannrør plasseres på vegg eller i himling i badet.

Leveransebeskrivelse

Samleskap for varmerør til gulv plasseres enten på vegg i bad (over toalett) eller på vegg i annet rom. Dette vil variere noe avhenge av planløsning og detaljprosjektering.

Stilpakke «Frisk» leveres som standard dersom ikke annet er angitt. På gulv leveres lyse beige keramiske fliser i dimensjon 60x60 cm. Gulvflisene leveres med dimensjon på 5x5cm i dusjnisje. På vegg leveres stående hvite matte fliser med dimensjon 30x60 cm.

Stilpakke «Harmonisk» som er standard i enkelte leiligheter (leilighet D607, D507 og D407) eller som tilvalg : På gulv leveres keramiske gråbeige fliser med dimensjon 60x60. Gulvflisene i dusjnisje leveres i format 5x5 cm. På vegg leveres gråbeige keramiske fliser i dimensjon 60x60 cm.

Stilpakke «Barsk» leveres som tilvalg. Det leveres mørkegrå fliser på gulv med dimensjon 60x60 cm. På gulv i dusjnisje leveres fliser i samme farge med dimensjon 5x5 cm. På vegg leveres mørkegrå fliser i dimensjon 60x60 cm.

Flisfuger mellom gulv og vegg vil normalt ikke sammenfalle.

Stilpakke «Frisk», som er standard i de fleste leiligheter, leveres med krom utstyrspakke på VVS utstyret. Baderomsmøbel leveres med hvite skuffer og heldekkende hvit servant. Det leveres dusjhjørne/dusjvegger i klart glass og profiler med forkrommet utseende.

Stilpakken «Harmonisk» leveres som tilvalg og som standard i enkelte spesielle leiligheter (leilighet D607, D507 og D407). Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret. Baderomsmøbelet vil bli levert med skuffer i sort eik laminat og med heldekkende hvit servant. Det leveres dusjhjørne/dusjvegger i klart glass og profiler med sort/ forkrommet utseende.

Stilpakken «Barsk» leveres som tilvalg. Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret. Baderomsmøbelet vil bli levert i sort eik laminat med heldekkende hvit servant. Det leveres dusjhjørne/ dusjvegger i klart glass og profiler med sort utseende.

WC
Grå keramiske fliser på gulv, 10x10 cm. Malte vegger og malt himling. Vegghengt toalett med synlig sisterne.

Servant med speil over. Lys over speil.

Det presiseres at dette ikke er et våtrom med membran.

VINDUER/VINDUSDØRER
Vinduer med energiglass leveres med samme farge på karmer innvendig og utvendig. Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse/balkong. Øvrige vinduer vil ha åpningsbare felt for vask og lufting.

Det gjøres oppmerksom på at nye, moderne vinduer, med høy isolasjonsevne, kan dugge på utsiden i enkelte værtyper. Dette er normalt.

Alle foringer og gerikter rundt vinduer og dører er ferdig malt i hvit farge. Alt listverk er gjæret i hjørnene og har synlige stiftehoder.

Solskjerming tilbys som tilvalg.

TEKNISKE ANLEGG
VENTILASJON

GENERELT
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres separat ventilasjonsaggregat i hver leilighet. Aggregatet plasseres hensiktsmessig i bod/ skyvedørsgarderobe eller over himling fortrinnsvis i entre eller bod. Det vil være avtrekk fra bad, wc, bod og kjøkken. Luft tilføres via soverom og stue/oppholdsrom. Innvendige dører har flat terskel for fri understrømning av luft fra sov/stue og til wc/kjøkken/bod. Hovedinntak for luft til aggregat føres inn via ventil i fasade. Avkast fra ventilasjon må føres ut til fasade eller opp over tak.

Alle ventilasjonskanaler er skjult, med unntak av eventuelle kanaler i bod som kan være synlige. Skjulte kanaler føres over himling eller kasses inn.

KJØKKENAVTREKK
Avtrekkshetten på kjøkken leveres som omløpsvifte med integrert filter/ kullfilter. Alle kjøkkenhetter leveres med integrert lys som styres/reguleres med bryter i front av hetten.

Ventilatorhetten er av typen Røros Slide Sense Slimline uttrekksventilator eller tilsvarende med hvit eller forkrommet utførelse.

VENTILASJON I FELLESAREAL
Bod- og fellesarealer ventileres med balansert ventilasjon.

Kjøller ventileres med en kombinasjon av egne vifter og avkastluft fra andre ventilasjonsaggregater.

ELEKTRISK
Leilighetene er godt utstyrt og leveres med elektriske punkter iht. NEK 400. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Dette gjelder dog ikke på betongvegger hvor fremføringer kan være synlige. Kjøpers egne fremføringer til lyspunkt i tak vil også være synlige.

For lyspunkt i tak leveres stikkontakt i overgang mellom tak og vegg eller inn-kassing med tilhørende bryter på vegg.

Brytere og stikkontakter leveres i hvit utførelse.

Det leveres dimmbar downlights-belysning i entre, downlight i hvit utførelse.

Det leveres ikke stikkontakt i eventuell ekstern bod/sportsbod eller på parkeringsplass.

Det leveres sikringsskap på egnet vegg i leilighet. Endelig plassering avklares i detaljprosjektering.

OPPVARMING
Prosjektet oppvarmes generelt med vannbåren varme. Vannbåren varme leveres som fjernvarme via lokal leverandør. Sameie etablerer/eier avtalen med fjernvarmeselskapet.

Det legges vannbåren gulvvarme i gang, stue og kjøkken. Det leveres ikke varme i soverom, dog med unntak for 4-roms leiligheter hvor det leveres varme i rommet nærmest stuen.

Dersom det ønskes varme på soverom uten gulvvarme, må kjøper selv installere panelovn e.l.

På kalde vinterdager vil man kunne oppleve noe kaldras fra store vindusflater. For å dempe denne effekten kan det være behov for å plassere en løs varmekilde ved vindu.

I badegulv leveres det vannbåren varme.

Alle rom med gulvvarme leveres med justeringsmulighet for varmen i gulvet. Varme i gulv på bad leveres med termostatstyring.

Det tilrettelegges for måling av forbruk, energi varme og forbruksvann.

TV/RADIO/TELEFON
Leiligheten leveres med 1 stk. multi-mediapunkt i stue. Sameie har inngått felles avtale med leverandør av TV – og datasignaler. Alle leiligheter er pliktig til å være del av denne avtalen. Alle leiligheter leveres derfor ferdig installert med data og TV-signal/trådløst nett.

BRANNSIKRING/SPRINKLING
Bygningen brannsikres etter gjeldende forskriftskrav.

Bygget leveres med vannslukkeanlegg. Det vil være synlige komponenter/ sprinklerhoder i vegger/himlinger, leiligheter og i fellesarealer. Rørføringer for vannslukkeanlegg legges hoved-sakelig skjult/ innkasset bortsett fra i bod i leilighet, samt diverse felles-arealer hvor føringer kan være synlige.

Enkelte leiligheter vil ha krav til sprinkling også på balkong/terrasse. I så fall leveres dette.

ENERGIMERKE
Leilighetene leveres med energisertifikat. Leilighetene vil primært få energikarakter A eller B, men enkelte leiligheter kan få energikarakter C. Endelig energikarakter fastsettes i forbindelse med detaljprosjektering.

TERRASSER/BALKONGER

GENERELT
Alle leiligheter har balkong eller terrasse.

Det blir montert utvendig stikkontakt på balkong/terrasse (privat side).

Det kan bli noe nivåforskjell mellom gulv inne og terrasser/balkonger ute, eventuelt liten rampe i overgangen. Solskjerming tilbys som tilvalg.

BALKONGER
Rekkverk utformes med spiler i stål/ aluminium eller med aluminium/glass. Det er generelt spiler i rekkverket på balkongene – unntak fra dette gjelder primært balkonger mot Brekkeveien og mot jernbanen.

Vann på balkonger ledes utover kant uten nedløp.
Det må forventes noe vannavrenning/ drypp fra balkonger.

Dekke på balkonger leveres primært med betongoverflate, men utbygger forbeholder seg retten til å levere tremmegulv i impregnert treverk.

For dekker av betong kan det oppstå lokalt mindre vannansamlinger.

Ved behov så vil skille mellom to eller flere balkonger som ligger inntil hverandre bli avgrenset med skillevegger. Utforming av skillevegger primært i frostet glass, men enkelte avvik kan forekomme.

TERRASSER OG TAKTERRASSER
Rekkverk av glass på takterrassen.

Det leveres ikke rekkverk på terrasser på bakkeplan.

Skille mellom privat område og felles-område på bakkeplan vil bli etablert med beplantning/blomsterkasser eller lignende. Skille mellom to terrasser leveres med skillevegger i tre, stålplater eller glass. Endelig utforming og materialvalg for skjerming avgjøres av arkitekt/utbygger.

Dekke på takterrasser og terrasser på bakkeplan leveres i impregnert treverk.

FELLESAREAL

INNGANGSPARTI
Vegger i inngangsparti males.
Fliser på gulv i hovedinngangsparti.

Alle leiligheter har egen inngangsdør fra fellesareal.

HEIS
Heis med stolmål ca. 1,1 x 2,1 meter med direkte adkomst fra kjeller til alle etasjer. Adkomst til tak via heis og trapp via oppgang Bygg B og D.

TRAPPER/TRAPPEROM
Vegger i trapperom males.

Trapper er prefabrikkert i betong. Det legges flis i inntrinn og opptrinn, samt sokkelflis i overgang mot vegg.

Dette gjelder ikke sirkulære rømningstrapper. Disse leveres som gitterristtrapper i galvansiert utførelse. Vegger, gulv og tak i rom for sirkulære rømningstrapper støvbindes.

KORRIDOR
Vegger males og det legges belegg/ teppeflis på gulv.

PARKERING/UNDERETASJE
Parkering, sykkelparkering, tekniske rom boder osv i kjeller. Kjeller er lukket. Gulv i parkeringsområder med asfalt eller betong dekke. Øvrige rom med betong, belegg eller malt gulv. Vegger og tak i malt/ støvbundet betong. Ved behov leveres enkelte himlingspartier som isolert garasjehimling/T-profil himling.

Minimum fri kjørehøyde i parkeringskjeller er 2,10 meter.

Egen innkjøring til parkeringskjeller fra Brekkeveien. Det planlegges for noen gjesteparkeringsplasser.

Det vil bli avsatt plass til felles sykkelparkering innendørs og utendørs i tilknytning til fellesarealer.

Parkeringsplass medfølger ikke, men det vil bli mulighet til å kjøpe plass ifm. kjøp av leilighet. Se salgsoppgave for betingelser.

Eventuelt usolgte parkeringsplasser beholdes/eies av utbygger og kan bli leid ut til eksterne leietakere.

Automatisk åpning av garasjeport med portåpner/nøkkelbryter og eller via mobiltelefon.
Parkeringsplasser har generelt en bredde på 250cm. Eventuelle

Leveransebeskrivelse

P-plasser med vegg på en side har bredde på 270cm. Eventuelle P-plasser med vegg på to sider har bredde på 300cm. Det kan være søyler i overgangen mellom to p-plasser med maks dimensjon på 40x40cm.

UTOMHUSAREALER
Utomhusområder er lokalisert på bakkeplan eller på felles takterrasse. Det henvises til utomhusplan angitt i prospekt.

Utomhusområder vil bli fagmessig opparbeidet.

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er foreløpig utarbeidet for illustrasjon. Selger forbeholder seg her retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg. Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og vil bli tilpasset videre utbygging av området.

BODER
Enkelte leiligheter leveres med innvendig bod. Dette er i så fall vist på tegning. Innvendig boder leveres med hvitpigmentert 1-stavs eikegulv, hvitmalte vegger og hvit T-profil himling eventuelt sparklet og malt gips eller betong.

Alle leiligheter får privat sportsbod i tilknytning til fellesarealer. Sportsboden er ikke klimatisert. Sportsboder leveres med gittervegger og dør som kan låses med hengelås. Hengelås leveres ikke. Bodene er lokalisert i ett eller flere felles bodrom. Overflater vegger og tak i felles bodrom vil være støvbundet (ikke sparklet) med hvit farge. Gulv leveres med transparent støvbinding.

PORTTELEFON/RINGETABLÅ
Ringetablåer og audiocalling-anlegg leveres som Defigo-anlegg eller tilsvarende. Det leveres felles ringetablå utenfor hver hovedinngangsdør. Anrop fra dette til mobiltelefon til eier/bruker av hver leilighet. Det leveres ikke svarapparat i leiligheten som standard, men dette kan bestilles som tilvalg.

Det leveres ikke ringeknapp utenfor hver leilighet.

FDV/DV
FDV-dokumentasjon overleveres sammen med overlevering av leiligheten.

TILVALG

VALGMULIGHETER / PAKKER
Etter kontraktsinngåelse vil det tilbys mulighet for bestilling av tilvalg stilpakker.
Det er utviklet tre stilpakker til prosjektet – Stilpakke «Frisk» er standard leveranse, stilpakke «Harmonisk» og stilpakke «Barsk» er alternative tilvalgspakker.

Dette er pakker som er gjennomarbeidet av interiørarkitekt for en helhetlig utforming av din leilighet. Ved valg av disse pakkene trenger du ikke å måtte gå en full runde med tilvalg. Pakkene er gunstig priset.

Stilpakkene omfatter:
- Valg av ulike kjøkkentyper med tilhørende benkeplate og håndtak
- Valg av tilhørende fargepalett for veggfarger på maks to ulike farger
- Valg knyttet til bad med fliser, baderomsmøbel og armatur
- Valg av passende parkett

Disse pakkene er kun tilgjengelig til disse prisene og forutsetter at det ikke gjøres andre tilvalg i leiligheten. Stilpakkene vil beskrives i detalj og med bilder i vårt digitale tilvalgs verktøy Bygr.

VALGMULIGHETER / ENDRINGER / TILVALG
Dette punktet omfatter endringer og tilvalg som går ut over de ønsker som stilpakkene tilbyr.

Endringer kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, og vil få en faktisk kostnad for utredningen alene. Endringer kan kun gjennomføres dersom de ikke berører rammetillatelse, naboer eller fellesarealer og ikke gir forsinkelser i prosjektet.

Det vil kun være mulig å velge fra prosjektet sine leverandører. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en liste over valgmuligheter i prosjektet, hvor priser og frister for beslutning vil komme frem. Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget (kjøpesum) med mer enn 15%, jfr. Bustadoppføringslova §9.

Frist for tilvalg vil bli kommunisert.

VEGGER
Det vil være mulig å velge alternative farger på vegger som tilvalg. Det begrenses til en farge pr. rom.

GULV
Det vil være mulig å velge en annen type eikegulv eller parkett som tilvalg. Det vil også være mulig å velge flis på gang/entrè.

BAD
Det vil være mulig å gjøre enkelte tilvalg som fliser, innredning, dusjhode og blandebatterier.

KJØKKEN
Det vil være mulig å gjøre tilvalg på kjøkken som benkeplate, fronter, håndtak mm, men det vil være begrenset/ikke mulighet til å flytte tekniske installasjoner.
OBS! Det vil ikke bli anledning til å velge takhøye skap eller skuffer ved gulv på grunn av tekniske føringsveier.

ELEKTRO
Det vil være mulig å velge ekstra elektriske punkter og tv-kontakter som tilvalg. Ekstra punkter kan bli trukket åpent.

DELING

Det legges opp til ulike felles funksjoner og forskjellige delingsløsninger i prosjektet. Dette gjelder:

- Trimrom i 2. etasje
- BUA ordningen med deling av sportsutstyr og verktøy
- Bildeling med enkelte plasser avsatt
- Fellesfunksjoner på tak
- Stillerom/minikontor i oppgang D
- Delingsdrift mot næringslokaler

Delingen medfører noen kostnader for sameiet. Disse er medtatt i sameiets driftsbudsjett.

FORBEHOLD

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller vesentlig endres. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer, samt rett til å foreta endringer i planløsninger, størrelser samt antall enheter på de boligene som ikke er solgt.

Det tas forbehold om mindre endringer på kontraktstegning samt oppgitte areal på leiligheter og balkonger / terrasser, som følge av at endelig plassering av sjakter / kanaler og vegger ikke er avklart pr. d.d. Dette vil ikke medføre krav om prisreduksjon eller prisavslag.

Det gjøres oppmerksom på at det kan oppstå noe oppsprekking i materialer og treverk pga. normal tørk/kryp i materialer. Dette gjelder primært i overgang mellom materialer, men kan også oppstå midt på betong-/murflater. F.eks. kan dette oppstå i overgang mellom vegg og tak, rundt innkassinger, lister, sammenføyninger osv. Dette anses ikke som en reklamasjon.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Se for øvrig salgsoppgave og kjøpekontrakt med alle vedlegg før inngivelse av kjøpstilbud.
Denne informasjon er gitt med forbehold om skrivefeil.

Oslo 02.10.2023

Salgsoppgave

ANSVARLIG MEGLER
Navn: Anders Borgen
Telefon: 45 22 22 22
Tittel: Eiendomsmegler MNEF

MEDHJELPER
Navn: Hans Martin Tonne
Telefon: 959 63 773
Tittel: Eiendomsmegler MNEF

EIEDOMSMEGLER
Follo Eiendomsmegling AS
Adresse: Rådhusplassen 23, 1430 Ås,
Org.nr. 991 083 499

SELGER/UTBYGGER
Navn: Attivo Bolig Brekkeveien AS,
Org.nr.: 927 496 267

ENTREPRENØR
Navn: Strukta AS, org.nr. 997 801 350

HOVEDOPPDRAGSNUMMER
01235003

LOVVERKET
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. Bustadoppføringslova § 12 og evt §47 dersom selger ønsker at kjøpers første innbetaling skal tjene som reelt forskudd.

For avtaler som blir inngått etter 1. januar 2017 har utbygger fått en rett til å vente med å stille garanti dersom det er tatt visse forbehold. Garanti etter Bustadoppføringslova §12 vil bli stilt når byggelån åpnes, igangsettingstillatelse er gitt fra Ås kommune samt at 60% av prosjektets verdi er solgt.

EIENDOMMENS REGISTERBETEGNELSE, ADRESSE OG GRUNNAREAL
Del av Gnr. 54 Bnr 25, 52 og 84 i Ås kommune.

Sameiets tomteareal er oppgitt fra selger å bli ca. 3800 m2. Det tas forbehold om at dette arealet kan endres da eiendommen ikke er endelig fradelt, sammenføyd og oppmålt. Deler av dette arealet utgjør en sammenhengende grønnstruktur på østsiden av prosjektet som kan bli overført til kommunen på et senere tidspunkt. Likeledes kan en stripe langs Brekkeveien bli overført til kommunen for bruk til gang- og sykkelvei.

Eiendommens adresse er ikke endelig gitt, men er ved salgsstart Brekkeveien 12 – 18, 1430 Ås.

EIERFORM
Eiendommen skal seksjoneres og hver seksjon får utstedt sitt eget skjøte. Ingen av boligene har egen utleieenhet. Boligene kan leies ut, dog med begrensning for korttidsleie, jfr. Eierseksjonsloven §24.

SAMEIET
Sameiet er planlagt å bestå av totalt 125 stk boligseksjoner og 2 eller flere næringsseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Prosjektet er planlagt organisert som ett felles eierseksjonssameie, men det tas forbehold om at hver oppgang kan utgjøre separate sameier. Oppgang A og B er i sin helhet solgt samlet til en ekstern kjøper. Dersom det etableres flere enn en grunneiendom vil hele eller deler av kjeller bli organisert som en anleggseiendom. Organiseringen av en eventuell anleggseiendom vil tilpasses antall sameier mv.

Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65 (Eierseksjonsloven). Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer i prosjekteringsprosessen, og det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet og organisering av disse.

Hver seksjon vil bestå av en sameieandel iht oppdelings-begjæringen.

Denne sameiebrøken vil danne hovedgrunnlaget for fordeling av felleskostnad mellom boligseksjonene og også stemmeforhold i sameiemøtet.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Det vises til Eierseksjonsloven §22.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av sameiermøtet. Videre er det sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/ trivselsregler for sameiet. Sameierandelen er basert på areal BRA.

Utomhusarealene på området ferdigstilles trinnvis samtidig med ferdigstillelse av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det.

Inntil utbyggingsprosjektet er ferdigstilt er eierseksjonssameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, ev. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som ev. blir gjort underveis. Eierseksjonssameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av Eierseksjonssameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

NÆRINGSLOKALENE
Det er ved salgsstart ikke endelig fastsatt hva slags næringsvirksomhet som vil fylle disse lokalene og kjøper må derfor akseptere all næringsvirksomhet som kommunen godkjenner for lokalene, herunder rett for utendørs servering på «torget» sydvest på eiendommen. Det vil inntas en bestemmelse i sameiets vedtekter som begrenser næringsvirksomhetens åpningstid frem til kl 23.00.

REGULERING
Eiendommen er regulert iht «Områdeplanreguleringsplan for Ås sentralområde, plan nr R-287» til sentrumsformål. Innenfor byggeområdene tillates etablert bebyggelse med blandet formål. Første etasjer i bebyggelsen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, primært forretninger, i omfang som skal fastsettes i detaljplan. Første etasjer skal ha åpne fasader og ha flere innganger.

Deler av eiendommen er videre regulert til grønnstruktur i samme områdereguleringsplan. Grønnstruktur og fellesarealer i byggeområdene skal etableres slik at møteplasser og grøntområder tilknyttes overordnet grønnstruktur. Det skal etableres gjennomgående turstI langs grønnstrukturen.

Detaljreguleringen er endelig vedtatt i Ås kommune. Det pågår en prosess rundt rammetillatelse og igangsettelsestillatelse som ventes gitt i 1. kvartal 2024.

Naboeiendommer i vest, nord og syd er også regulert og må ventes utbygget i fremtiden.

Reguleringsplan med bestemmelser fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

BEBYGGELSENS AREALER
Arealer pr. bolig fremkommer i vedlagte prisliste.

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger.

I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940).

P-rom areal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940).

Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA. Dette gjelder ikke sjakter i forbindelse med bod.

Det presiseres at verken sportsbod eller privat balkong/takterrasse er medregnet i bruksarealet (BRA) oppgitt for den enkelte bolig i prospekt og prisliste.

Definisjoner og beregninger er basert på:
- NS3940: 2012
- Veileder til NS3940; «bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig» fra 2012.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

BYGGEMÅTE
Bygget blir plassbygget. Det henvises forøvrig til fremlagt leveransebeskrivelse som er en del av prospektet.

PARKERINGSPLASSER OG BODER
Det følger med parkeringsplass i byggets kjeller til de leiligheter som har dette spesifisert i prislisten. Pakeringsplasser leveres som faste plasser. Øvrige leilighetskjøpere kan kjøpe parkeringsrett så lenge det er tilgjengelige plasser i bygget. Konferer megler om ledige plasser til disse leilighetene.

Sameiet vil ikke ha gjesteplasser på terreng, mens næringseksjonen(e) vil ha rett til maks 1 parkeringsplass(er) på terreng.

Sportsbod(er) vil ha et samlet areal på ca. 5 m2 for leiligheter over 50 m2 og ca. 2,5 m2 for leiligheter under 50 m2. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av bodene vil bli. Sportsbod kan leveres i leiligheten eller beliggende i fellesareal som f.eks. i kjeller eller i tilknytning til korridor.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser og boder. Det er planlagt at 5% av parkeringsplassene etableres som HC-plasser i kjeller og som vil forbeholdes beboere med rett til slik plass utstedt av kommunen. Dersom ingen har slik rett ved førstegangssalg vil selger fordele HC-plasser til tilfeldige leiligheter, men disse må akseptere å bytte plass med leiligheter som i fremtiden bebos av personer med HC-bevis utstedt a– kommunen - ref. Eierseksjonsloven §26.

TILVALG OG ENDRINGER
Selger utarbeider en tilvalg-/ endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

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

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

For det tilfellet at kjøper beslutter å ikke bestille tilleggsarbeider eller tilvalg, skal kjøper ha krav på en rabatt ved kjøpsinngåelse på kr 30 000 for 2-roms, kr 40.000 for 3-roms og kr 50.000 for 4-roms.

STIPULERT OVERTAGELSE
Byggestart planlegges til 1. halvår 2024. Byggetiden er estimert til 20 måneder fra oppstart. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder kan ikke kjøper påberope seg estimatet som grunnlag for å kreve dagmulkt.

Så snart selgers forbehold om gjennomføring av prosjektet er trukket, vil selger angi et vindu for forventet overtakelse på maksimalt tre måneder.

Selger vil senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen meddele kjøper skriftlig om overtakelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. Bustadoppføringslova.

Salgsoppgave

Selger har frist til 31.03.2024 for å varsle at det ikke blir bygging.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted.

HEFTELSER
Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

TINGLYSTE SERVITUTTER
Felles for alle eiendommene:
1959/990009-1/6
Bestemmelse om elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: Ås kommunale Elektrisitetsverks høyspentledning, kraftledn.
Gjelder denne registerenheten m.fl.

Tinglyste heftelseri Gnr 54 Bnr 25
1979/210985-1/6
Vestemmelse om veg
Rettighetshaver: KNR: 3021 GNR: 54 BNR: 84

1979/210985-2/6
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om utlegg til felles vann- og kloakkledninger mellom Bnr 25 og 84
Gjelder denne registerenheten m.fl.

Tinglyste heftelser på
Gnr 54 Bnr 52:
1979/211123-1/6
Erklæring/avtale
Rettighetshaver: KNR: 3021 GNR: 54 BNR: 25
Rettighetshaver: KNR: 3021 GNR: 54 BNR: 84
Rett til å anlegge og vedlikeholde kloakkledninger og kummer.

Tinglyste heftelser på
Gnr 54 Bnr 84: Ingen

Kopi av tinglyste erklæringer kan ses hos megler.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller Selger måtte ønske og som er nødvendige for en hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og prosjektet for øvrig, og slike erklæringer aksepterer Kjøper tinglyst uten fradrag i Kjøpesummen.

FORMUESVERDI
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Ved formuesfastsettelsen av boligeiendom skilles det videre mellom bolig eieren bor i (primærbolig) og andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringseiendom (sekundærbolig).

For primærboliger vil formuesverdien utgjøre 25 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med areal for beregnet verdi inntil 10 000 000,- og 50% for den del som overstiger 10 000 000,-. For sekundærboliger utgjør formuesverdien 100 prosent (2023) av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med areal. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

FORSIKRING
Selger holder alle bygg forsikret frem til den enkelte kjøpers overtakelse. Sameiet vil deretter overta forsikringsplikten. Foreløpig er det ikke valgt forsikringsselskap for første driftsår, men dette vil bli gjort før overtagelse. Under bygging forsikres prosjektet av totalentreprenøren igjennom IF Forsikring NUF. Den enkelte seksjonseier tegner selv evt innbo- og løsøreforsikring.

ENERGIMERKING
Energimerking av boligen skal utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger har ved salgsstart ikke energimerket boligene som følge av at registrering på www.energimerking.no ikke kan gjøres for nye, uoppførte boliger. Boliger oppført etter dagens tekniske forskuft vil normalt få energikarakter A, B eller C.

OPPVARMING
Leilighetene får oppvarming via vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og eventuelt bad. Soverom får ikke oppvarming, men det er klargjort for panelovn ved behov. Bad kan eventuelt få elektrisk oppvarming med elektrisk gulvvarme dersom dette tillates av lokal fjernvarmeleverandør Det henvises til leveransebeskrivelse for nærmere angivelse av dette.

EIENDOMMENS FASTE, LØPENDE KOSTNADER

FELLESUTGIFTER
Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Fellesutgifter er stipulert til de beløp som fremkommer av vedlagte budsjett for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at kommunale avgifter, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold er inkludert.

I tillegg kommer drift av p-kjeller for de leiligheter som har parkering (ca kr 200,- pr måned), oppvarming og evt. avsetning til vedlikeholdsfond.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Kostnader til oppvarming og vannforbruk avregnes etter sameiebrøk. Det tas videre forbehold om at kommunale avgifter kan bli fakturert direkte til hver seksjonseier fra kommunen.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk.

Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for fellesutgifter.

Utkast/forslag til sameievedtekter er utarbeidet. Det samme gjelder budsjett for første driftsår. Det tas forbehold om endringer i disse fra selgers side.

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT
For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten for skatteåret 2023, 2 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2023 er på inntil 1 million kroner.

OPPLYSNINGER OM KJØPESUM OG TOTALKOSTNAD SOM OMFATTER ALLE GEBYR, AVGIFTER OG ØVRIGE KOSTNADER
Se vedlagte prisliste.

OMKOSTNINGER
Se vedlagte prisliste.

Kjøper er forpliktet til å betale dokumentavgift knyttet til sitt erverv. Dokumentavgiften skal utgjøre 2,5 % av tomtens markedsverdi, siden bygget er under oppføring.

BETALINGSPLAN
10% av kjøpesummen) betales til eiendomsmeglers klientkonto så snart lovpålagte garantier iht. Bustadoppføringslova er stilt til fordel for kjøper. Resterende del av kjøpesummen (inkludert omkostninger) betales i forbindelse med overtakelse. Renter opparbeidet på klientkonto utbetales til kjøper med mindre selger stiller forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47. Da vil forskuddet utbetales til selger og selger mottar dermed renter av innbetalingen.

Det må påregnes a-kontoinnbetaling til eiendomsmeglers klientkonto ved tilvalg. For det tilfellet at det betales a-konto for tilvalg skal det skje en avregning ved ferdigstillelse, som har grunnlag i faktisk påløpte kostnader for utbygger knyttet til tilvalgene.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER
Kjøp etter Bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av Bustadoppførings-lovas § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet og derved Kjøpers ansvar ved avbestillingen, kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

SELGERS FORBEHOLD
Det tas forbehold om 60% salg av prosjektet, at det inngås en etter selgers vurdering tilfredsstillende avtale med entreprenør, og at man oppnår de nødvendige offentlige tillatelser for realisering av prosjektet.

Dersom ovennevnte forbehold ikke er avklart innen 31.03.2024 er partene ubundet av inngått avtale.

Dette prospektet er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg av bebyggelsen og de enkelte enheter.

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

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v. før budgivning. Utomhusplanen er ikke endelig og det kan forekomme endringer.

Kjøkkentegning i prospektet er veiledende. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Sjakter for tekniske føringer som er nødvendige er ikke endelig inntegnet på plantegning for boligen og størrelsen på disse kan tilsi at arealet ikke inngår som P-rom i leiligheten. Alle 3D-presentasjoner er av illustrativ karakter, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det må påregnes at detaljprosjekteringen vil føre til avvik i forhold til 3D-bildene. Plantegninger i prospektet kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Vindusplasseringen i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer. Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet, samt pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift. Selger forbeholder seg retten til å foreslå fordelingen av p-plasser og boder.

Det tas i forbehold om endringer som følge av offentlige behandling. Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap fjernvarme, klosett og elektroskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnriss, sprekker i sammenføyninger/skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn av bl.a. uttørking av materialer.
Mindre sprekker i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prisliste/prospekt.

TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT
Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Det belastes ikke transportgebyr for videresalg formidlet gjennom prosjektets eiendomsmegler. I øvrige videresalg er transportgebyret kr 50 000,-.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON
I henhold til Lov av 6. mars 2009

Salgsoppgave

nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til ut- bytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

1. Kjøpekontrakt (sees hos megler)
2. Prisliste (del av salgsoppgave)
3. Leveransebeskrivelse (del av salgsoppgave)
4. Kontraktstegning (sees hos megler)
5. Fasadetegning i full størrelse (sees hos megler)
6. Foreløpig utomhusplan med tomtegrenser (sees hos megler)
7. Foreløpige vedtekter (sees hos megler)
8. Selgers salgsoppgave
9. Reguleringsplan med bestemmelser (sees hos megler)

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD
Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/ leveres til prosjektmegler.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

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

Salgsoppgaven er godkjent av selger 02.10.2023



Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

Disse vedtektene er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknad mv. De foreløpige vedtektene er ment til å skissere et bilde av de forpliktelsene og rettighetene den enkelte seksjonseier har, men er ikke ment til å være fullstendig uttømmende.

V E D T E K T E R

for

<Sameiet Neo 1>
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er <navn>. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av <_> boligseksjoner og 1 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 54, bnr. <_> i Ås kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel, mens næringsseksjonene tar utgangspunkt i BTA for bruksenhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv. Næringsseksjoner som er knyttet til parkeringsplasser kan også få en annerledes brøk.

I tillegg har Sameiet en ideell eierandel i gnr. 54 bnr. <_> i Ås kommune, henholdsvis ("Garasjeanlegget" og "Garasjesameiet"). Garasjeanlegget utgjør en anleggseiendom som er plassert under Eiendommen og gnr. 54, bnr. <_> i Ås kommune. Sameiets eierandel i Garasjesameiet gir rett til eksklusiv og varig bruksrett til tildelte boder, sykkelparkering, atkomstarealer mv. i og til Garasjeanlegget. Resterende del av Garasjesameiet (omfattende parkeringsplassene) disponeres av seksjonseiere som har kjøpt rett til eksklusiv og varig bruksrett til parkeringsplass i Garasjeanlegget.

Til hver av Boligseksjonene hører i tillegg en tildelt bod i Garasjeanlegget. Boder tildeles ved salget av hver Seksjon av utbygger. Sameiets styre skal føre en liste over alle boder og hvilken Seksjon de tilhører. Hverken årsmøtet eller Sameiets styret kan uten godkjennelse av de som berøres av det, endre tildelingen av boder i Garasjeanlegget. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Selger/Utbygger legger også opp til at Eiendommene og gnr. 54, bnr. <_> skal ha gjensidig bruksrett til uteoppholdsareal mellom sameiene (gårdsrommet). Eiendommene vil i så fall plikte å dekke en forholdsmessig andel av de totale drifts- og vedlikeholdskostnadene for uteoppholdsarealet, der andelen regnes ut etter totale antall seksjoner i de to sameiene.

Selger/Utbygger legger også opp til at Eiendommene og gnr. 54, bnr. <_> skal ha gjensidig bruksrett til takterrasse. Eiendommene vil i så fall plikte å dekke en forholdsmessig andel av de totale drifts- og vedlikeholdskostnadene for takterrassene, der andelen regnes ut etter totale antall seksjoner i de to sameiene.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen kan brukes til den virksomhet som er godkjent. Seksjon <_> omtales heretter som "Næringsseksjonen".

(2) Eierne av boligseksjonene har eneretten til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene samt uteareralene mellom og rundt bygningene som er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonen for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonene.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, varmepumpe, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Oppsetting/montering av parabolantenne er ikke tillatt.

- For næringsseksjonene: Næringsseksjonene må søke styret om rett til å sette opp markiser og andre innretninger som er vanlige for den næring som skal drives. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke bli unødig sjenert. Skilt eller reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur. Næringsseksjonen som tiltaket knytter seg til har vedlikeholdsplikten for tiltaket, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) Felles hageareal mellom blokkene er taket til parkeringskjelleren, og har en membran som ikke må skades. Man må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på hagearealet. Det må ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Det legges opp til at parkeringsplassene ligger i garasjekjeller utskilt som en egen anleggseiendom. Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for anleggseiendommen (Garasjesameiet).

Seksjonseiere som kjøper parkeringsplass i garasjeanlegget erverver enten en ideell andel i Garasjesameiet eller eksklusiv bruksrett, som gir rett til bruk av en angitt parkeringsplass i garasjeanlegget på de vilkår som fremgår av sameievedtektene for Garasjesameiet.

Dette punktet er ikke endelig fastsatt så det kan bli betydelig endringer. Selger står fritt til å organisere parkeringsplassene på den måten som selger anser hensiktsmessig. Det legges opp til at parkeringsplassene skilles ut i en egen anleggseiendom og at parkeringsanlegget eies i et tingsrettslig sameie der en andel gir rett til en bestemt parkeringsplass.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av dette punktet.

(3) Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsseksjon

neabolig.no

- Vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder sin næringsseksjon
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene. Det samme gjelder kostnader som hører under (5).

(4) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til grøntarealet på toppen av parkeringsanlegget
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. i boligseksjonene

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøk.

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Renovasjon
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom i kjeller.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøk.

(6) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Det er vannbåren gulvvarme, oppvarming avregnes etter forbruk.
- Kostnader til TV/bredbånd fordeles med like deler pr boligseksjon
- Ventilasjon er knyttet til seksjonenes egne strømmålere
- Det installeres målere for varmtvann i hver leilighet, forbruk avregnes.
- Næringsseksjoner dekker eget forbruk.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader, skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader, skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

neabolig.no

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Snr. 55 og 56, som er bod, har likevel ingen stemme.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

neabolig.no

Takterrassen



Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

Bo i boligen mens du kjøper den

Deleie gjør det mulig.

Hvis du ønsker deg en bolig i NEO, får du muligheten til å benytte deg av delt eierskap med ved hjelp av CoOwner som medlånetaker. I korte trekk går dette ut på at du kjøper og eier den delen av boligen du har råd til, mens du bor og disponerer hele boligen. Du betaler en leie for den delen av boligen du ikke kjøper og eier frem til du blir klar finansielt til å kjøpe hele boligen selv.

Du bor i hele boligen selv, og den blir tinglyst i sin helhet på deg.

CoOwner kan bidra med inntil 70% av egenkapitalen som er nødvendig for å kjøpe boligen du ønsker deg. Samarbeidet går ut på at du skal kunne eie boligen så snart du har tilstrekkelig egenkapital til å innfri bankenes krav om 15% egenkapital. I mellomtiden betaler du en leie som står i forhold til lånekostnadene og din eierandel i boligen. På denne måten får du muligheten til å spare opp egenkapital i din egen bolig over tid ved å nedbetale boliglån, og dra nytte av forventet verdiøkning over tid.

Du har muligheten til å innløse hele eller deler av andelen hos CoOwner underveis. I de fleste tilfeller vil du eie hele boligen selv i løpet av 3-5 år, selv om dette ikke er et krav.

Ta kontakt med megler for mer informasjon om deleie i Neo.

coowner





Kjøp med oss

Hvis du kan betjene lånet men mangler egenkapital



Bygg egenkapital

Spar deg til gradvis større egenkapital gjennom avdrag og forventet prisutvikling



Ei hele boligen selv

Innløs CoOwner sin andel i boligen når du er finansielt klar for det

Fordeler ved å kjøpe nytt.

Det er en rekke åpenbare fordeler ved å kjøpe ny bolig fremfor brukt. Her lister vi opp noen av dem.

Tanken på vedlikehold kan legges på hylla – og bli der i årevis.

Nye boliger blir bygget i henhold til helt andre krav enn for bare noen år siden. Bedre materialer, bedre isolering, bedre ventilasjon, flere el-uttak; alt er tilpasset kravene et moderne liv stiller – og alt er nytt. Det avholdes befaringer både før overtagelse, ved overtagelse og 1 år etter overtagelse, og skulle det dukke opp noen feil eller mangler vil disse bli utbedret.
Null bekymringer. Null oppussing. Null stress.

Lave, forutsigbare omkostninger.
Nye boliger selges til fast, gitt pris.

– ingen budrunder som kan snu opp ned på økonomien din i kampens hete. Kjøper du brukt bolig betaler du også dokumentavgift på 2.5 prosent av kjøpesummen, ved ny bolig, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien.

Med dagens priser sparer du mange titusenlapper.

Bekymringsfri hushold kommer som standard.

Kjøper du ny bolig eller bolig som er under oppfølging, får du bustadsoppføringsloven på din side. Som kjøper får du en lovfestet garanti på 5 år, og dermed langt bedre rettsvern enn hvis du kjøper brukt. Ingen skjeletter kan ramle ut av skapene – for alle skapene er nye.

Start med blanke ark – sammen med den nye boligen din.

Det er noe helt spesielt med nytt. Ingen hakk i parketten. Ingen dårlig sparklete hull i veggene. Det er som et helt nytt kapittel i livet, i en bok ingen andre har skrevet i.

Attivo

Nær og personlig eiendomsutvikler

Som boligkjøper skal du oppleve at Attivo tilrettelegger for en god prosess i jakten på drømmeboligen.

I Attivo har vi fokus på vårt felles samfunnsansvar for å sikre gode bokvaliteter og søker gjennom aktive tiltak å redusere miljøbelastningen fra våre prosjekter.

Vi vil være en nær og personlig eiendomsutvikler og har som mål å ha de mest fornøyde kundene.



Anders Borgen
Eiendomsmegler/Daglig leder/Partner
ab@attentuseiendom.no
45 22 22 22

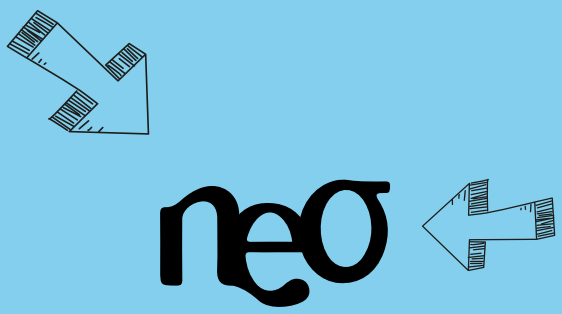


Hans Martin Tonne
Eiendomsmegler MNEF / Partner
hmt@attentuseiendom.no
959 63 773

Attentus



lemon.no



neobolig.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brekkeveien 16 B, 1430 Ås
Gnr. 54, Bnr. 52, Snr. 4, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
306250248

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Joachim Jullum

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 481 04 899

E-post: joachim.jullum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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