

Saga
ÅS



Saga Ås – Hjemmet som blir en del av din fortelling

Hjemmet ditt skal gjenspeile livet du lever

Et hjem er mer enn kjøkkenkrok og oppbevaringsplass. Det er rammen rundt livets små og store øyeblikk. I Saga Ås bygger vi stedet der du skriver neste kapittel i fortellingen om familien din.

Her ligger alt til rette for å lande. Her kan du finne ro i hverdagen, pusterom i naturen og trygghet i nabolaget. I Saga Ås løfter vi frem det som betyr noe: Det ekte, det nære og det trygge. Tre verdier som ligger i bunn for hvordan området er utviklet, og hvordan boligene er utformet.



Saga Ås er stedet for det sosiale samvær.
Sentralt i området opparbeides det en lekeplass
som blir mellom bebyggelsen og Sagaskogen.



Det er lagt vekt på en romslig 2. etasje. Her er
det plass til mange gjester for sosialt samvær.

Det Ekte

Kortreist mat og nærhet til jorda

I Ås er kan du kjøpe maten der den faktisk kommer fra. Her kan du handle ferske egg, honning og grønnsaker fra nærliggende gårder, og kjenne smaken av det som er produsert med kjærlighet og omtanke. Det gir en annen kvalitet til måltidet, og en annen forståelse for hvor maten kommer fra.

Hverdag med naturen rett utenfor

I Ås får barna dine vokse opp i et miljø hvor de lærer at melk ikke bare kommer fra butikken, og at årstidene har sin egen rytme. Kanskje ser dere rådyr på vei til barnehagen. Kanskje blir ettermiddagene brukt til å hilse på hester bak et gjerde. Her får barna plass til å være nysgjerrige, utforske og oppdage.



Det Nære

Et nabolag du kan vokse i – sammen med andre

Saga Ås er et sted hvor du får kjenne på tilhørighet. Nabolaget er utformet med tanke på fellesskap, med møteplasser og rolige soner der både barn og voksne kan trives sammen. Her er det enkelt å bli kjent – og lett å kjenne seg hjemme.

Trygghet i det nære

Når du kjenner dem som bor rundt deg, blir hverdagen litt enklere. Det gir trygghet å vite at barna har venner i gata, og at naboen sier ifra hvis barnevogna står ute i regnet. I Saga Ås er det trygt å slippe barna ut og trygt å slå seg ned. Her er det plass til både små og store livsfaser.

Det Trygge

En oppvekst i balanse

Saga Ås er utviklet med småbarnsfamilier i tankene. Her finner du barnehager og skoler i gangavstand, lekeplasser og natur like ved. Her får barna mulighet til å vokse opp med gjørme på støvlene, snø i håret og minner som varer.

Rom for både lek og hvile

I Saga Ås er det lagt til rette for at hverdagen skal fungere. Du kan ta med deg kaffekoppen ut mens barna leker trygt i fellesområdet. Etterpå er det kort vei hjem til en bolig som er designet for å gjøre hverdagen enklere. Når hverdagen er trygg og forutsigbar, blir det enklere å ta vare på det som betyr mest.





Intervju med arkitekten



Boliger som rammer inn livet

I Saga Ås er det lagt mye omtanke i detaljene. Arkitekt Håkon Berger har tegnet boligene med et tydelig mål: å skape hjem som gjør livet enklere og rikere for småbarnsfamilier. Ikke gjennom store konsepter, men i de mange små valgene som til sammen skaper et nabolag med varme og omtanke i hver løsning.

Dette er 31 boliger til 31 familier med hver sine behov. Derfor har det vært viktig å utvikle løsninger som både tåler ulikheter og som står seg over tid. Gode hjem er ikke midlertidige – de er rammer for hele livet.

"Vi har lagt mye arbeid i at hverdagen skal fungere. Småbarnslivet innebærer mye utstyr og mange behov. Derfor har vi jobbet med gode oppbevaringsløsninger og planløsninger som er fleksible og praktiske. Vi har ønsket å gi familier et hjem som fungerer både til hverdags og til fest. Det er jo nettopp det livet består av."

Oppholdsrommene er raust utformet, med fleksibilitet til å romme både hverdag og store anledninger. De er åpne, lyse og fleksible. Her kan det dekkes langbord til konfirmasjon, eller bare pustes ut etter leggetid med god plass rundt seg.

Når alle tingene har et sted å bo, ligger forholdene til rette for å skape et hjem med overskudd, både til seg selv og til andre.

Privatliv og fellesskap i balanse

Saga Ås består av 31 boliger som er plassert og utformet på en måte som gir tydelige overganger mellom det private og det som er felles. Her finner du små, skjermede soner mellom bygningene. Det er lagt til rette for lune hjørner og inngangspartier der man kan trekke seg tilbake. Samtidig finnes det åpne flater og fellesarealer hvor man møter naboer og bygger fellesskap.

"Det er viktig for oss å gi folk muligheten til å velge selv. Du kan trekke deg tilbake til din egen hage, eller bevege deg ut i fellesarealene for å møte andre. Arkitektens oppgave er å legge til rette for begge deler."

Berger beskriver arkitektens rolle som å sette rammene, mens menneskene og livene de lever, skaper innholdet og fyller boligene med mening. Vinduer og åpninger gir utsyn og innsyn på de rette stedene. Boligene og rommene er tilpasset menneskene som skal bo der, og ikke omvendt.

Å slippe verden inn

Saga Ås skal være en del av nærmiljøet i Ås. Bebyggelsen grenser til barnehage, skogholt og eksisterende boligmiljøer, og arkitekturen er utformet for å bygge broer mot nærmiljøet.

"Vi har ønsket å åpne prosjektet. Det vi kaller "ventiler" – små passasjer og åpninger der verden utenfor kan komme inn, og omvendt. Fellesområdene skal ikke bare være for beboerne, men også en naturlig del av nærmiljøet."

Gjennom stier og møteplasser inviterer prosjektet naboer og forbigående inn. Det handler om å være en del av en helhet og bidra til at nærmiljøet styrkes. Lekeplassen er koblet sammen med det mer åpne, sentrale området. Dette skal være et naturlig sted å være, også for mennesker som allerede bor i nabolaget.

Et hjem for hele livet

Det er lagt inn fleksibilitet i boligens planløsning slik at hjemmene fungerer gjennom ulike livsfaser. For barnefamilien er det tenkt på oppbevaring, barnevogn og lek. For tenåringsforeldre finnes det etekstra oppholdsrom i første etasje. For alle finnes det rom som kan tilpasses, og som kan endre funksjon i takt med livet.

"Jeg håper barna som vokser opp her husker gata. At de fikk løpe fritt, leke med naboer og høre til. Og jeg håper foreldrene husker at hverdagen fungerte godt, samtidig som at det også var plass til fest."

Dette er boliger som skal vare, tåle endring og fyller ulike behov uten å miste identiteten sin. Saga Ås er ikke boliger for én livsfase – det er et hjem for hele livet.

Bli kjent med Ås kommune

Ås er en kommune hvor nærhet til naturen står i sentrum. Her får du både nærhet til natur og et levende lokalmiljø med tilbud innen kultur, læring og fellesskap. Med en sterk bevissthet rundt grønn utvikling, er Ås en kommune i vekst – med beina godt plantet i det jordnære.

Dette er et sted der det er lett å høre til, og godt å vokse opp. Her lever folk tett på både natur og mennesker, og skaper et hverdagsliv preget av ro, rytme og raushet.



Universitet



← E6

Studentsamfunn



Kjøpesenter



Volleyball



Barneskole



Kulturhus



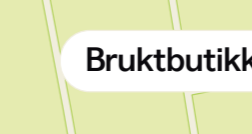
Kafé



Ås stasjon



Treningscenter



Bruktbutikk



1200 m i diameter

Skog

saga
ås

Barnehage



Området – Når alt er like i nærheten

Å bo i Ås er å leve med korte avstander til det du trenger. Her er naturen en del av hverdagen, og alt ligger til rette for et liv med mindre logistikk og mer ro.

Barnehage og skole ligger en trygg spasertur unna, toget tar deg inn til Oslo på 17 minutter, og naturen ligger bokstavelig talt rett utenfor døra. Her kan du ta med barna på skogstur etter middag, sykle til trening på ti minutter, og handle mat på vei hjem.

Barnehage bare et par skritt unna

Med Sagalund barnehage vegg i vegg med boligområdet, er det kort vei til en god start på dagen for de minste. I tillegg finnes det flere barnehager i gangavstand, noe som gir fleksibilitet og valgmuligheter. Når leveringen går raskt og smidig, får både store og små en bedre start på hverdagen og mer tid sammen.

En trygg skolevei

Fra Saga Ås er det kort vei til både barne- og ungdomsskole. Åsgård barneskole ligger kun 13 minutters gange unna, og Ås ungdomsskole ligger en 33 minutters tur eller 9 minutter på sykkel unna. Her får barna en trygg og forutsigbar skolevei i grønne omgivelser, og etter hvert friheten til å klare den selv.

Vitenparken Campus Ås

I hjertet av Ås finner du Vitenparken – et levende vitensenter hvor hele familien kan utforske natur, teknologi og bærekraft gjennom lek og opplevelser. Her kan barna lage egne eksperimenter, delta på kreative verksteder og lære mer om alt fra matproduksjon til klima. Vitenparken er bare en sykkel tur unna Saga Ås.

Kreative muligheter i Ås kulturskole

I Ås får barn og unge utvikle sine kreative sider gjennom kulturskolen. Enten det handler om å spille et instrument, danse, tegne eller å stå på en scene, gir Ås kulturskole et trygt og inspirerende fellesskap hvor mestring og glede står i sentrum.

Aktiv lek og mestring i Ås Turn

Ås Turnforening er et samlingspunkt for små og store som elsker å være i bevegelse. Her tilbys allsidige aktiviteter som turn og gymlek med fokus på glede, motorisk utvikling og fellesskap. Det er lav terskel og høy energi, og barna får bruke kroppen, bygge selvtillit og finne mestring i trygge omgivelser

Eventyr, utforskning og ro på Ås bibliotek

I Ås finner du et bibliotek som tilbyr mye mer enn bøker. Her finner du møteplass for nysgjerrighet, fantasi og fellesskap. For barnefamilier byr biblioteket på et bredt program med lesestunder, verksteder, høytlesning og arrangementer som gir barna en tidlig kjærlighet til språk og historiefortelling. Her er det rom for både rolige stunder i lesestunder og spennende oppdagelser.

Finn roen i naturens lekeplasser

Rett utenfor døren venter skogen med turmuligheter og hyggelige oppholdssteder for hele familien. I Sagaskogen ligger Sagahuken, en gapahuk perfekt for en pause etter barnehagen eller en enkel ettermiddagstur. Litt lenger inn i Eldorskogen finner du Harahuken som er et rolig sted for grilling, matpakker og tid sammen i naturen. Og i Ekornskogen ligger Ekornhuken med plass til å spille ball, kubb eller leke mellom trærne.

Trening når det passer deg

Rett ved togstasjonen, bare 14 minutters gange fra Saga Ås, ligger Fresh Fitness. Her finner du godt utstyrte treningsarealer som er åpent fra 05-24 alle dager hele året. Benytt deg av gode treningsfasiliteter når det passer deg og hverdagen din best.

TusenFryd som nærmeste nabo

Bare en kort kjøretur fra Saga Ås ligger TusenFryd – Norges største fornøyelsespark. Her venter berg-og-dal-baner, karuseller og is i sola. Perfekt for små utflukter, bursdager eller spontane sommerdager der hele familien får kjenne på ekte spenning.

Opplevelser for hele familien på Ås kulturhus

Midt i sentrum finner du Ås kulturhus som er et levende samlingspunkt for store og små. Her vises filmer for hele familien, og det arrangeres konserter, teater og forestillinger gjennom året. Med et bredt og variert kulturtilbud er det enkelt å få med seg noe inspirerende, uten å reise langt.

Enkel reise inn til Oslo – og hjem igjen

Fra Saga Ås er det kort vei til Ås stasjon – 14 minutter til fots eller bare 4 minutter med sykkel. Herfra går toget til Oslo, med en reisetid som gjør det enkelt å pendle eller ta turen inn til byen når det passer. Det gjør det både fleksibelt og forutsigbart å bo landlig, men fortsatt være tett på det meste.

Handle på vei hjem fra jobb

Fra Saga Ås er det kort vei til dagligvarebutikker – bare 15 minutter til fots eller 4 minutter med sykkel. Det gjør det enkelt å ta med barna på en liten handletur etter barnehagen, eller svinge innom butikken på vei hjem fra toget.

Borettslag

Saga Ås er organisert i et moderne borettslag – helt uten fellesgjeld. Dette gir deg både trygghet og økonomisk forutsigbarhet fra første stund. Når du eier en bolig i et borettslag, er du andelseier i borettslaget. Du har enerett til boligen din, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne.



Fakta om borettslag:

- Økonomisk forutsigbarhet og drift: Fellesutgiftene dekker viktige kostnader som vedlikehold av fellesområder, forsikring og drift. Uten fellesgjeld vet du akkurat hva du betaler hver måned, uten overraskelser. Borettslaget tar seg av utvendig vedlikehold og drift, som plenklipping, snørydding og ytre vedlikehold av bygninger. Dette betyr mindre stress og mer fritid for deg.
- Fremtidig finansiering: Det er mye enklere å ta opp fellesgjeld i et borettslag dersom det senere blir aktuelt å gjøre investeringer i Saga Ås. Dette fordi borettslaget eier bygningene og banken kan ta pant i disse ved et lån. Dette bidrar til minimal risiko for ekstraordinære innbetalinger av felleskostnader dersom det besluttes at borettslaget skal gjøre en investering.
- Ingen dokumentavgift ved videresalg: I borettslag betaler du ingen dokumentavgift når du skal videreselge boligen, noe som gir betydelige økonomiske fordeler sammenlignet med selveierboliger. Ved salg av selveierboliger kommer 2,5% i tillegg til kjøpesummen.
- Trygg eierskapsform med bruksrett: Å bo i borettslag gir deg enerett til å bruke din bolig. Du har full rett til å benytte boligen på lik linje med selveier, men med enklere administrasjon og styrken i et solid fellesskap i ryggen.
- Puss opp som du vil: Du bestemmer helt selv om du ønsker å pusse opp eller ikke. I et borettslag kan du pusse opp og innrede slik du selv ønsker.

Boligene

Løsningene

I Saga Ås er boligene tegnet med småbarnsfamilienes hverdag i tankene. Derfor er det lagt stor vekt på smarte og gjennomtenkte løsninger som gjør det enklere å få dagene til å gå opp. Her er det plass til barnevogna når du kommer hjem, oppbevaringsløsninger som gjør det lett å holde orden, og inngangspartier som tåler våte parkdresser og travle morgener.

Det handler ikke om ekstra funksjoner som legges til etterpå. Det handler om å designe fra innsiden og ut, med ekte forståelse for hvordan småbarnslivet utspiller seg. Her har hver ting en egen plass, slik at det også blir plass til å leve. Og kanskje viktigst av alt: dette er løsninger som står seg over tid, for familier i ulike faser og med ulike behov.

Interiøret

Saga Ås skal være et godt sted å komme hjem til. Ikke bare fordi alt fungerer, men fordi det føles fint. Interiøret i boligene er nøye gjennomtenkt, med materialer, farger og uttrykk som gir en rolig og innbydende atmosfære.

Her møter funksjon visuell kvalitet. Oppholdsrommene er store, åpne og fleksible. De er utformet for å kunne romme både morgenkaffe og middagsgjester, hverdagskaos og konfirmasjonsfest. Hjemmene i Saga Ås skiller seg fra mange nybygg ved å ha personlighet, varme og kvalitet.

Arkitekturen

I Saga Ås er hver bygning, hvert uterom og hver passasje er nøye planlagt for å skape en god balanse mellom det å være for seg selv og det å være sammen med andre. Her er det lune soner, grønne hager og fellesområder som inviterer til møtepunkt mellom naboer.

Barna kan leke trygt ute i gata eller på lekeplassen, mens de voksne slår av en prat på veien hjem. Samtidig har hver bolig sitt private, skjermede uteområde, men fortsatt med kontakt til omgivelsene.

Arkitekturen er også utformet for å åpne seg mot nærmiljøet. Små stier og åpninger gjør at nabolaget inviterer både naboer og natur inn. Saga Ås skal være en levende del av samfunnet i Ås.





Det som møter deg i inngangen er viktig. Derfor har vi laget et ferdig forslag til praktisk møblement i entré med sittebenk og garderober, som forberedt tilvalg. Det er direkte adkomst til garasje via bod eller sluse. På gulvet er det 60 x 60 cm fliser fra Vitra.

Et viktig sted i hjemmet er kjøkkenet. På Saga Ås får du et delikat og velutstyrt kjøkken fra Norema. Det er mange muligheter å sette sitt personlige preg på kjøkkenet gjennom tilvalgsprosessen.

Som standard leveres det nyeste teknologi innen ventilasjon. Det blir avtrekksventilasjon fra Røros-hetta som leveres med Sense teknologi og integrert komfyrvakt. Standard hvitevarer er fra Siemens.





I 1. etasje er det lagt opp til romslige vaskefasiliteter. Det er satt av god plass til vaskemaskin og tørketrommel. Møbelet som er illustrert, er tilvalg fra Norema. Det leveres Hafa baderoms-møbel samt speil med integrert lys.

Det er to ulike varianter av vaskerom på Saga Ås. Den ene hustypen har plass til vask på stort bad i 1. etasje. Den andre typen har plass til vask i bod med direkte utgang til uteplass.

Flisene som er illustrert er mulig tilvalg, standard flis er i 600x600 mm format.



Et hjem som tåler livet

Å bo i Saga Ås er ikke bare å flytte inn i en ny bolig. Det er å flytte inn i en hverdag med plass til det som betyr noe. Her er interiøret nøye gjennomtenkt for familielivet, for rytmen i dagene og for følelsen av å lande hjemme.



Hverdagen starter her

Når du kommer inn døren etter barnehage og jobb, skal hjemmet ta imot deg. Derfor har vi valgt materialer og løsninger som tåler travle morgener, våte votter og små føtter som løper gjennom rommet. I gangen ligger store, slitesterke fliser med varm beige tone. Her er det rom for å rydde vekk alt, og likevel kjenne at det er pent.

Et kjøkken som inviterer til samvær

Kjøkkenet er hjemmets møtepunkt. Her samles dere rundt frokostskåla, middagsspannen eller bursdagskaka. Standardløsningen har en dempet beige tone med en robust benkeplate i steinmønstret laminat. Dersom du ønsker å gjøre oppgraderinger, har du mulighet til å velge mellom samtlige fronter og benkeplater som leveres av Norema på Maxbo. Alt er satt sammen for å tåle hverdagens tempo og samtidig være et sted du faktisk vil være i. Skuffene åpnes mykt, overskapene åpnes med et lite dytt, og benkeplaten gir nok plass til både matlaging og lekser.

Rom som gir ro

Veggene er malt i en tidløs, lun farge med matt overflate. Gulvet i oppholdsrommene er lagt med 1-stavs eikeparkett, og gir et solid, varmt og med ekte preg. Her er det plass til både småbarnskaos og sene kvelder, med lys som faller naturlig inn fra vinduene.

Et bad for hele familien

På badet har flisene lyse, naturinspirerte toner. Du kan velge mellom flere farger på flisene og ulike servantskap i lys eller mørk eik. Alt er levert med omtanke for både funksjon og estetikk.

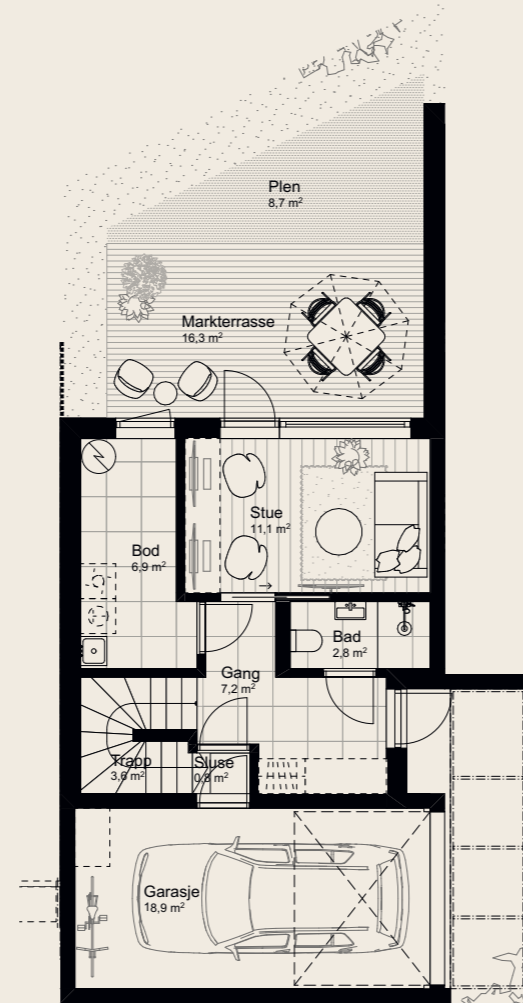
Plantegninger



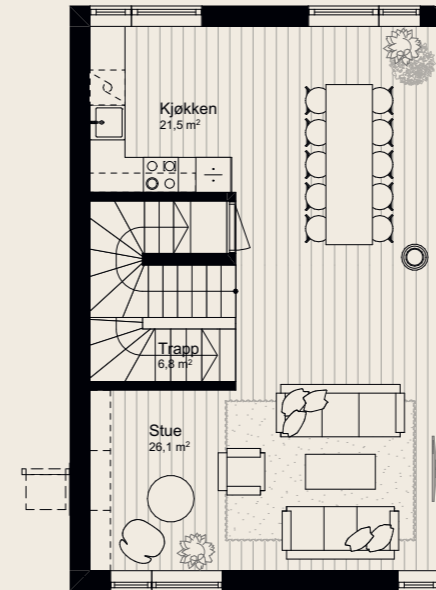
Areal i henhold til NS3940:2023: Internt bruksareal (BRA-i) er bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. I BRA-i medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten. Bygningsintegrert garasje med port og direkte atkomst til bolig, beregnes som BRA-i. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykk der det ikke finnes noen ytre begrensninger som rekkverk o.l. Boligene er ikke detaljprosjektert, og mindre endringer

i forbindelse med videre prosjektering og bygging kan forekomme. Endringer kan være i areal, tekniske installasjoner, sjakter, nedforinger, søyler på balkonger/terrasse mm. Viser ellers til leveransebeskrivelsen. Illustrert møblering kan være i konflikt med tilgjengelighetskrav. Dette gjelder spesielt mindre soverom som tilfredsstillende tilgjengelighetskrav med enkeltseng, men kan være illustrert med dobbeltseng. Kjøkkenet er veiledende og leveres i henhold til egen kjøkkentegning som fremlegges til tilvalgsprosessen. Se utomhusplan for mer detaljering av uteareal.

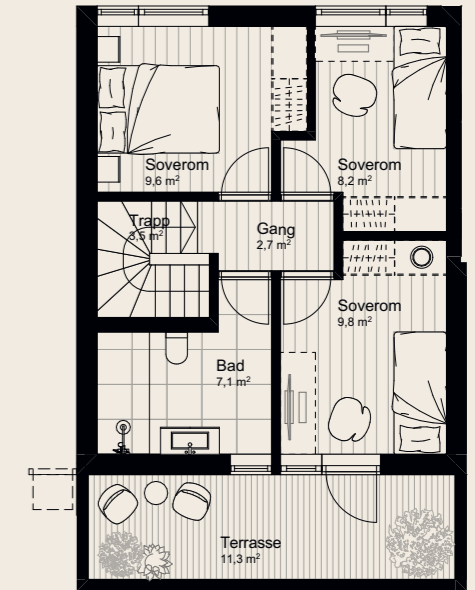
Hus H1A



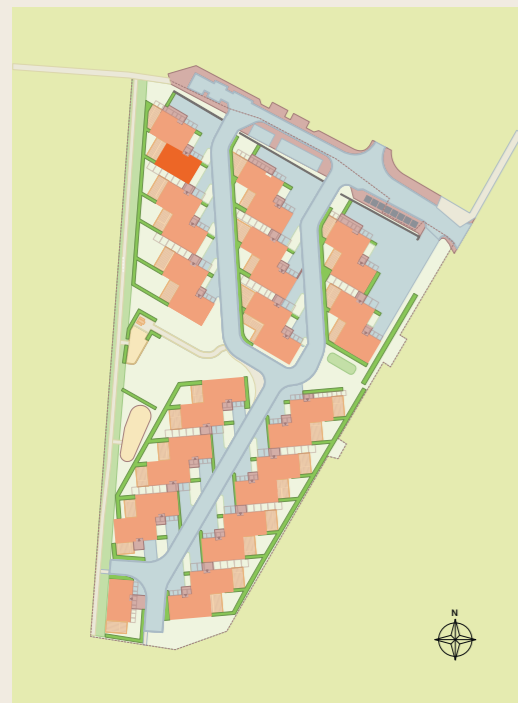
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



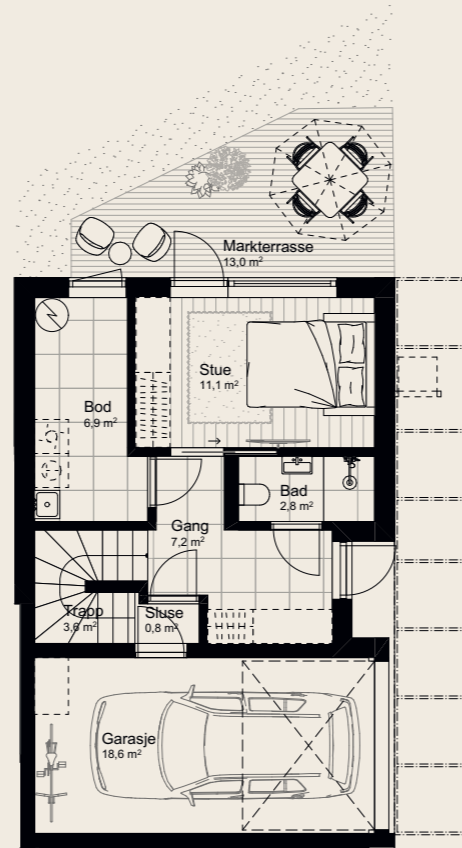
Areal

Internt bruksareal BRA-i 155,1 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 27,6 m²

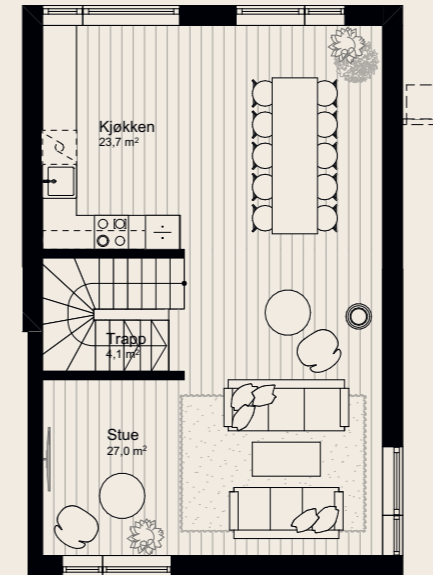
Mål:



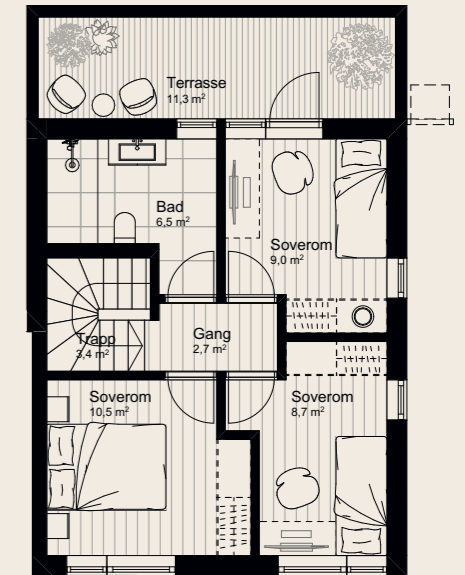
Hus H1B



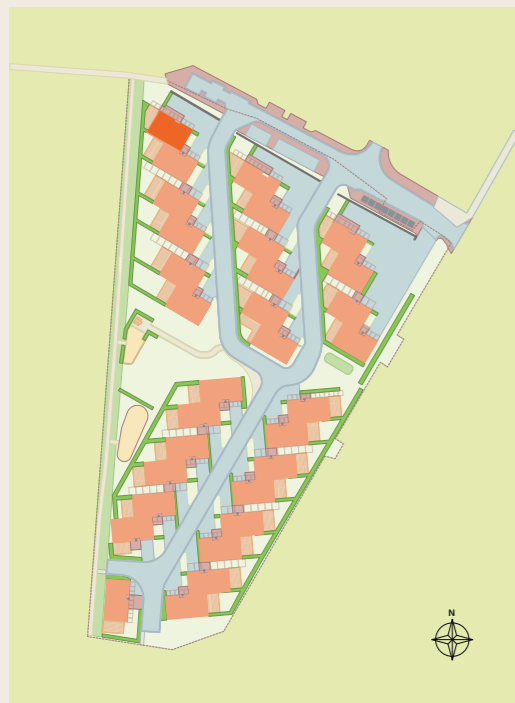
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



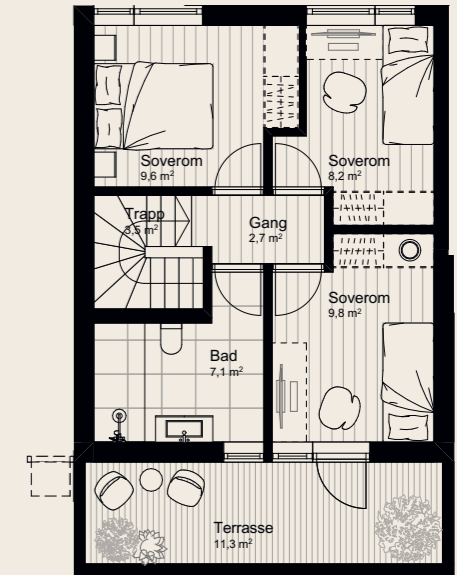
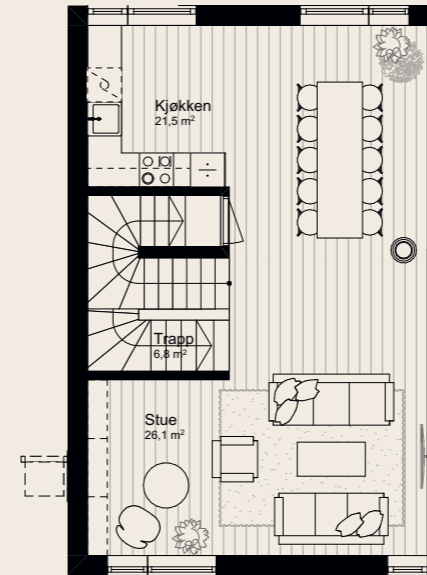
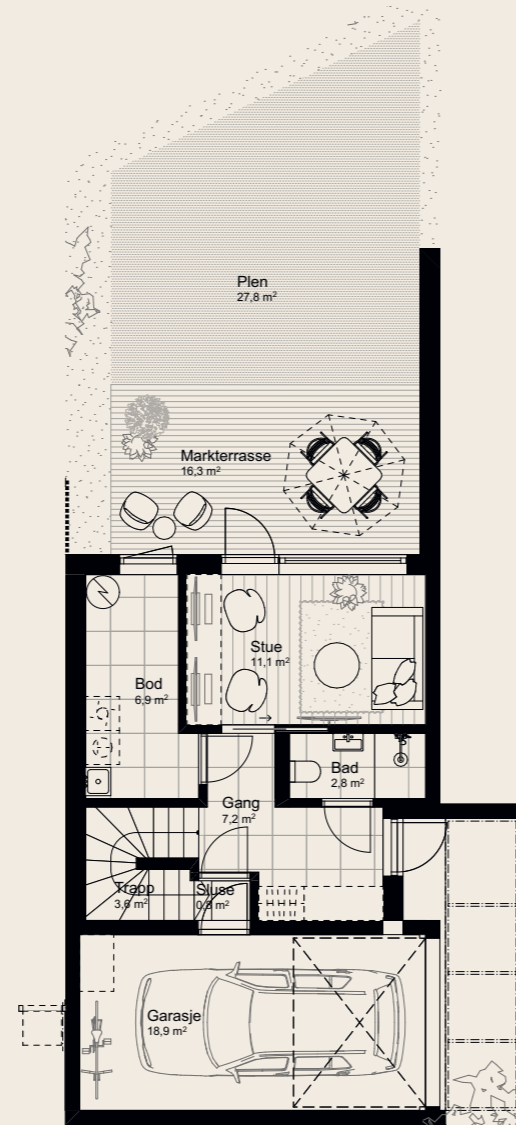
Areal

Internt bruksareal BRA-i 155,1 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 24,3 m²

Mål:



Hus H2A



1. Etasje

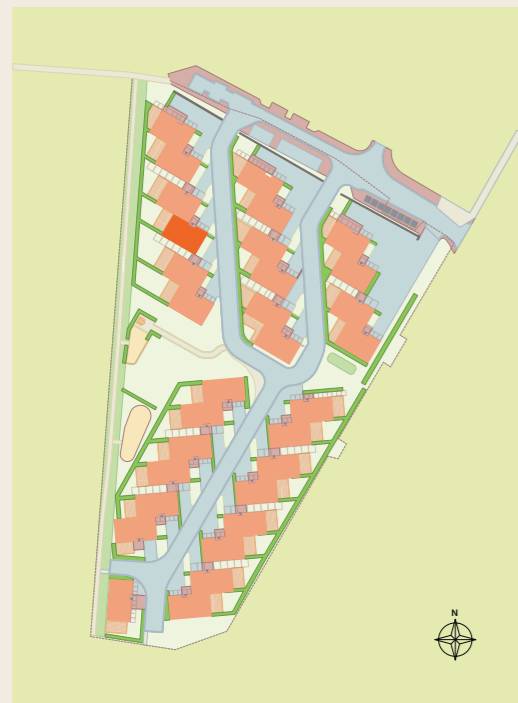
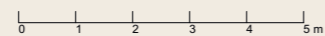
2. Etasje

3. Etasje

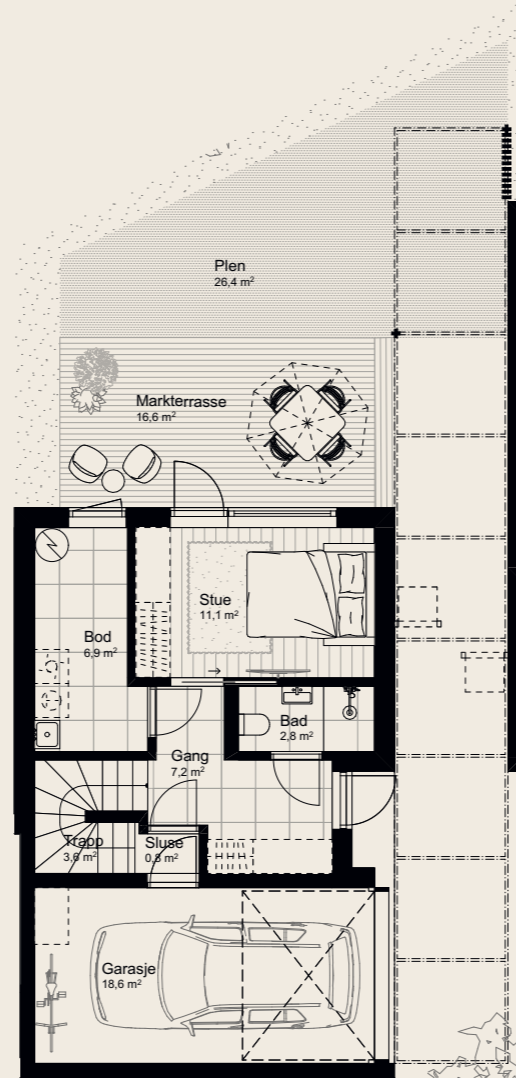
Areal

Internt bruksareal BRA-i 155,1 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 27,6 m²

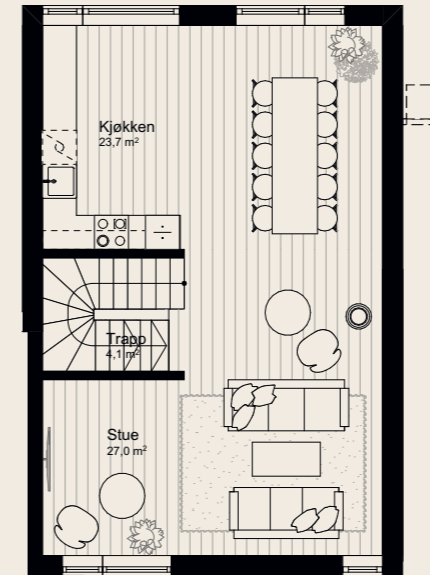
Mål:



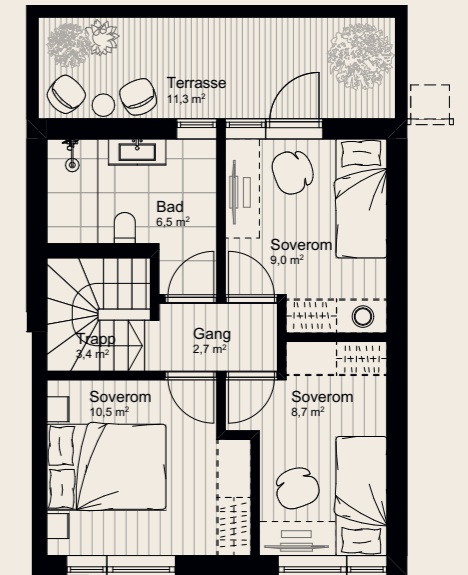
Hus H2B



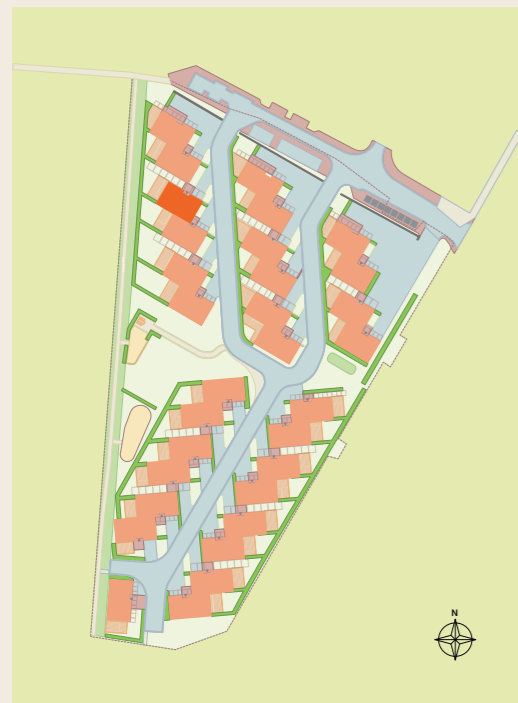
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



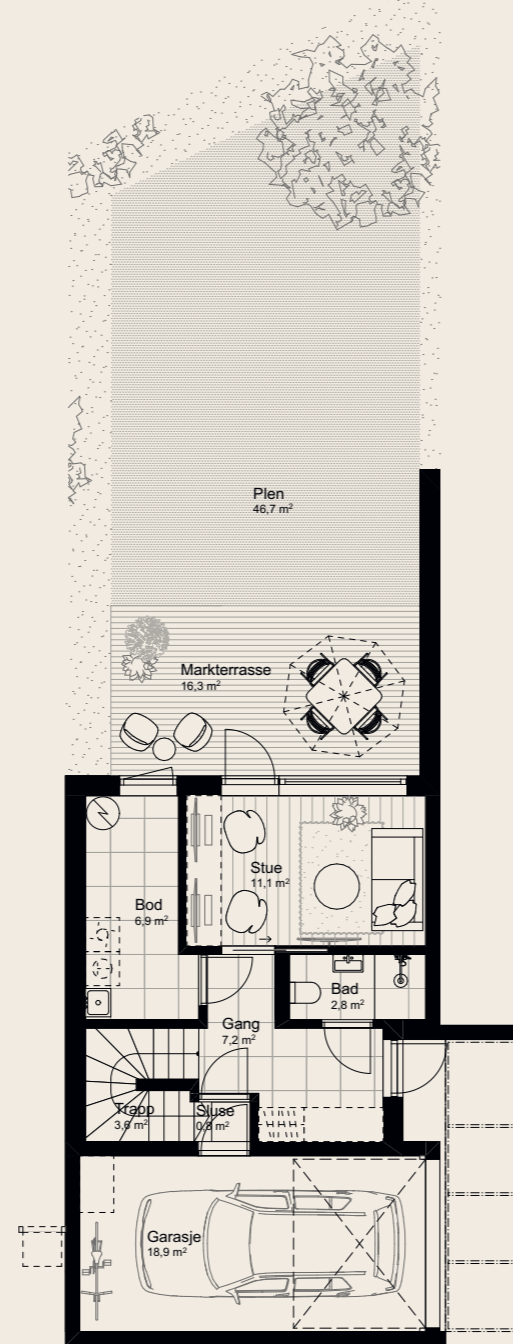
Areal

Internt bruksareal BRA-i 155,1 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 27,9 m²

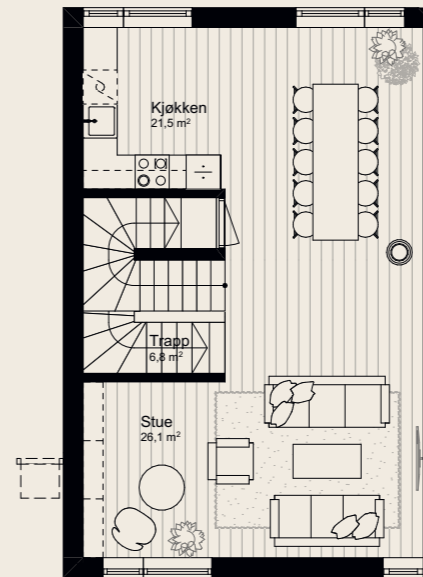
Mål:



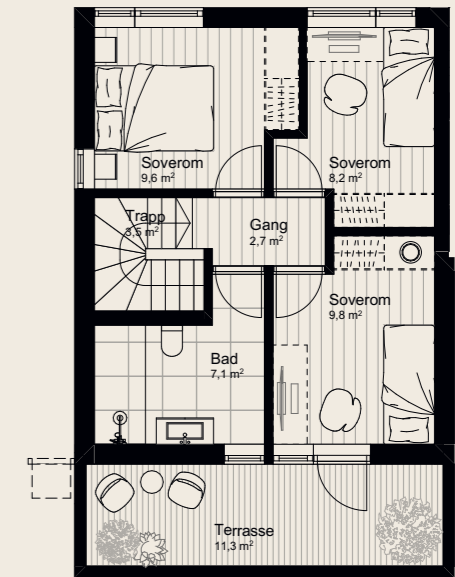
Hus H3A



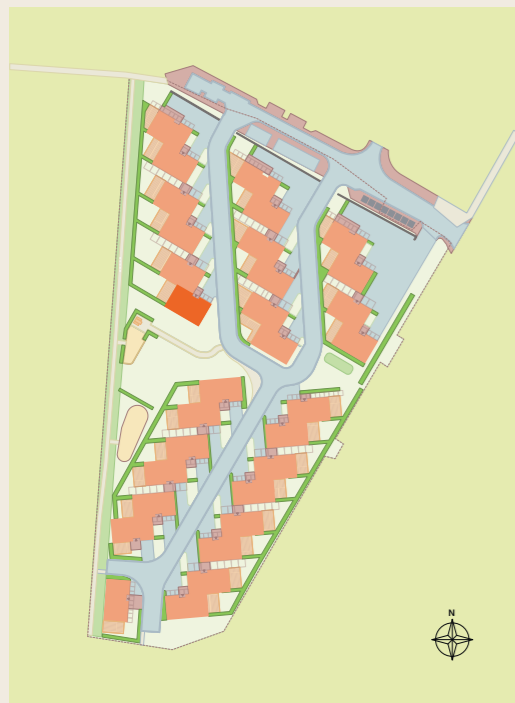
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



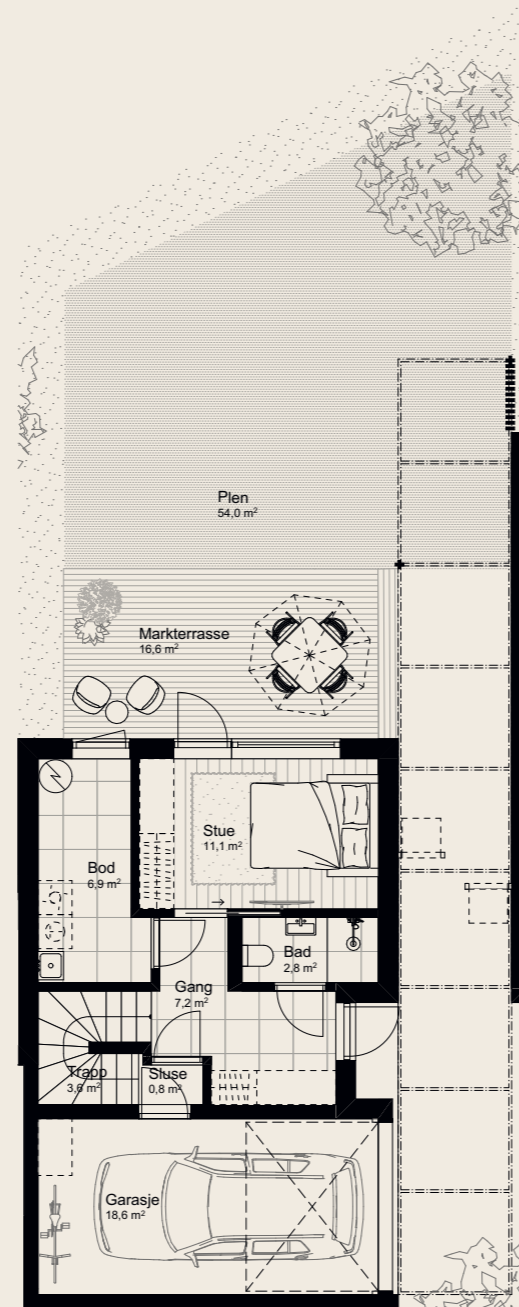
Areal

Internt bruksareal BRA-i 155,1 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 27,6 m²

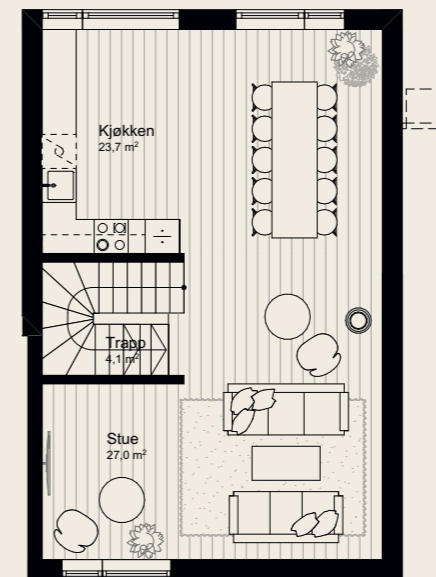
Mål:



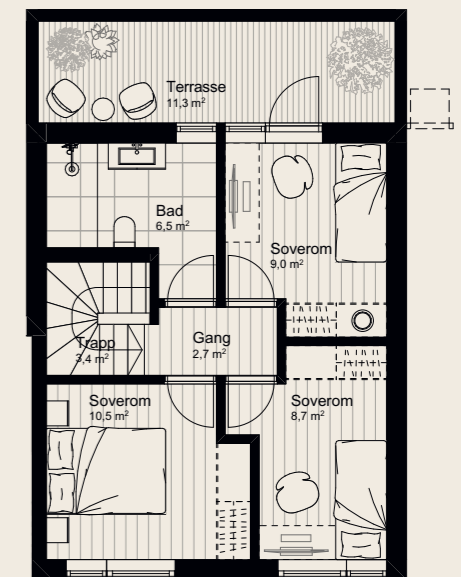
Hus H3B



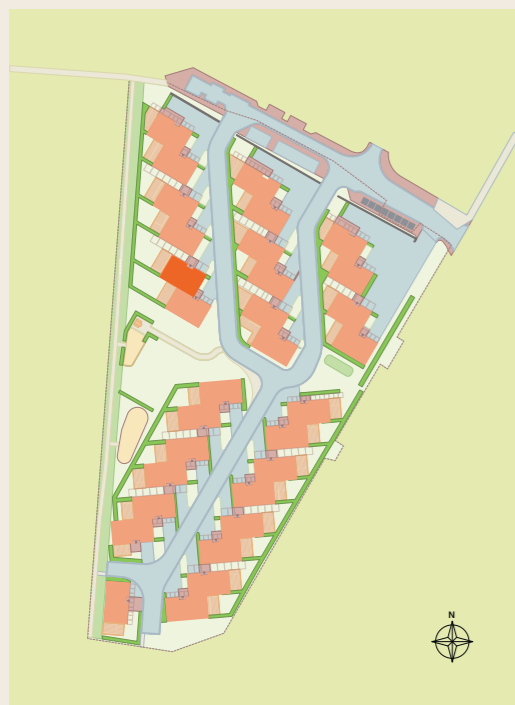
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



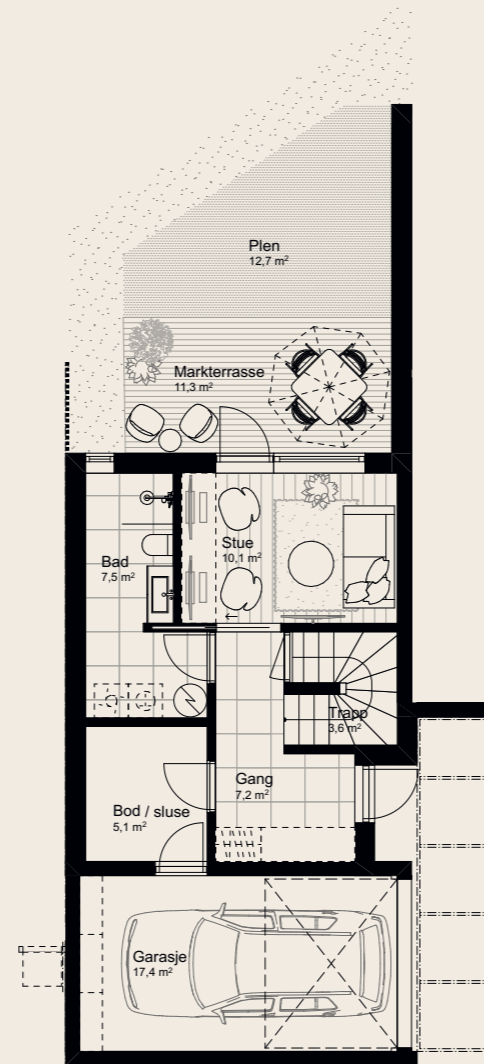
Areal

Internt bruksareal BRA-i 155,1 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 27,9 m²

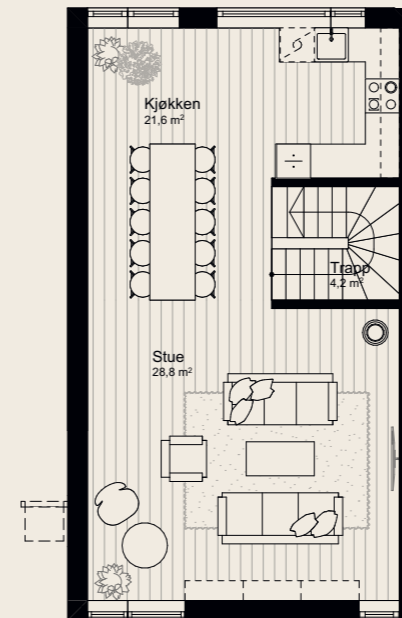
Mål:



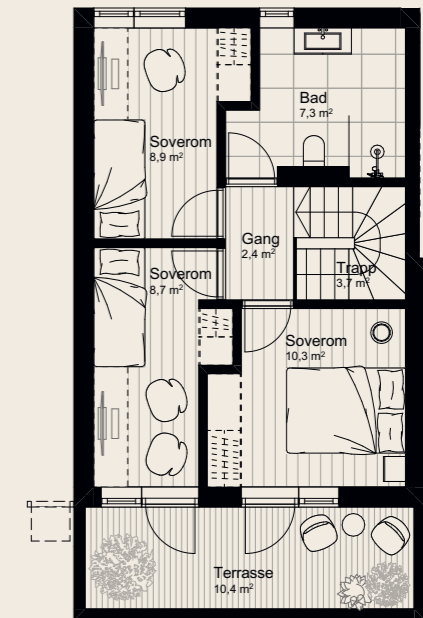
Hus H4A



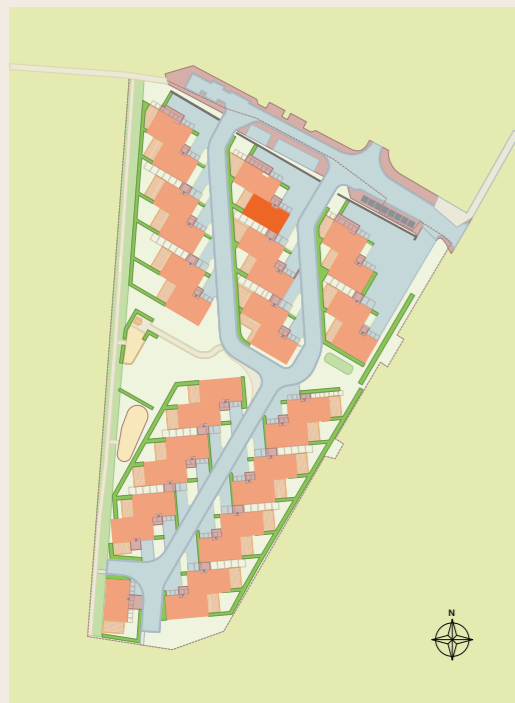
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



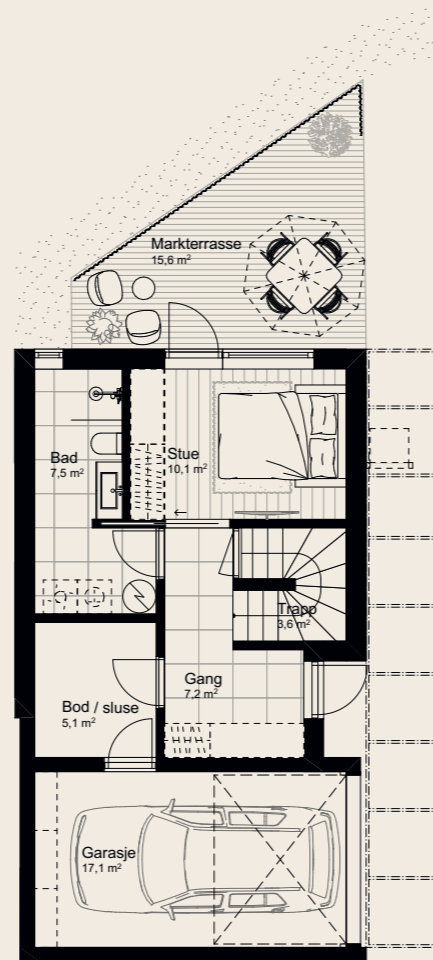
Areal

Internt bruksareal BRA-i 154,8 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 21,7 m²

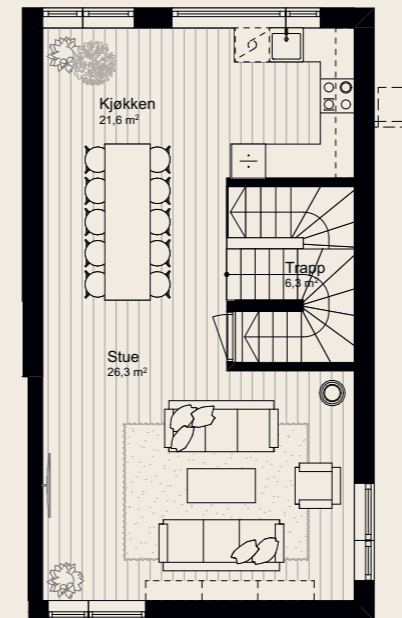
Mål:



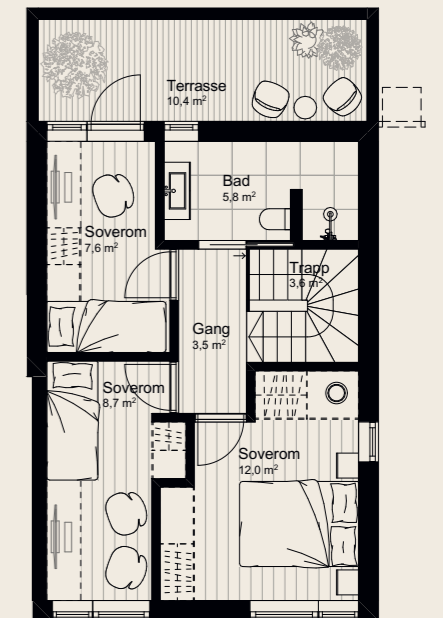
Hus H4B



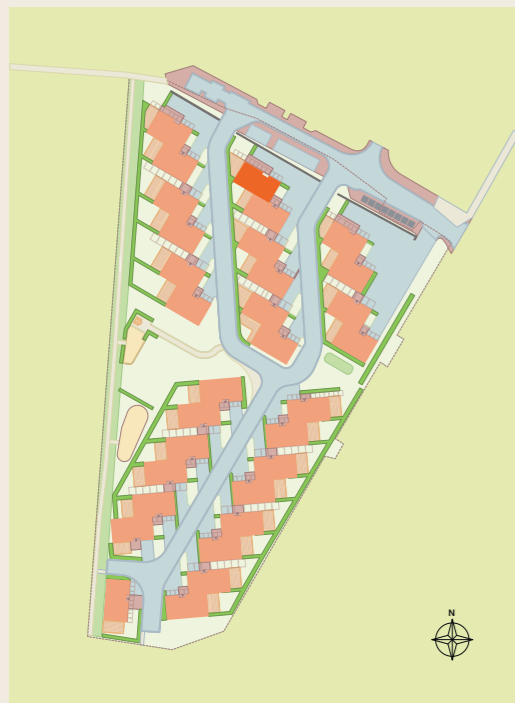
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



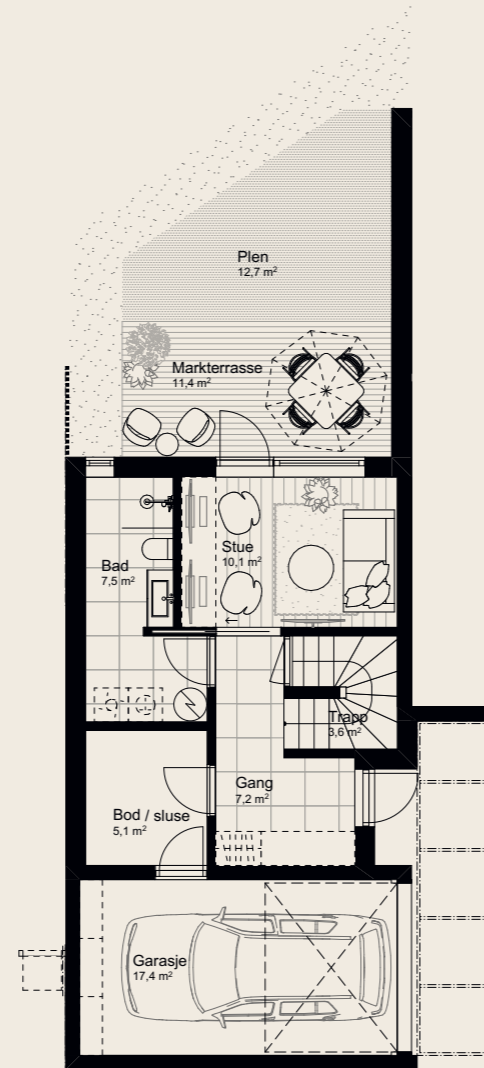
Areal

Internt bruksareal BRA-i 154,5 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 26,0 m²

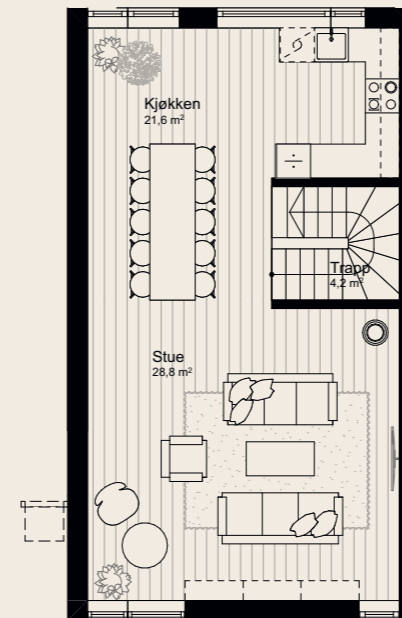
Mål:



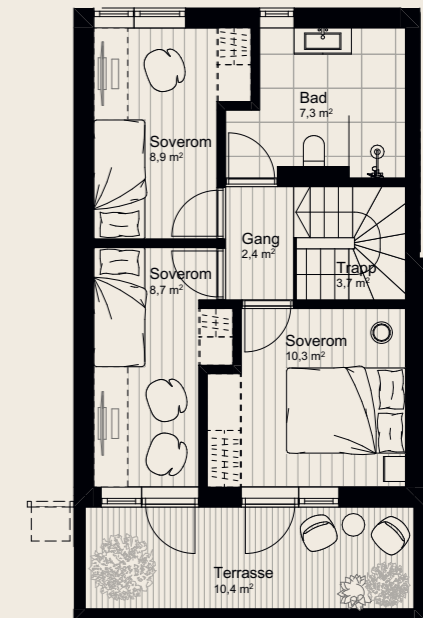
Hus H5A



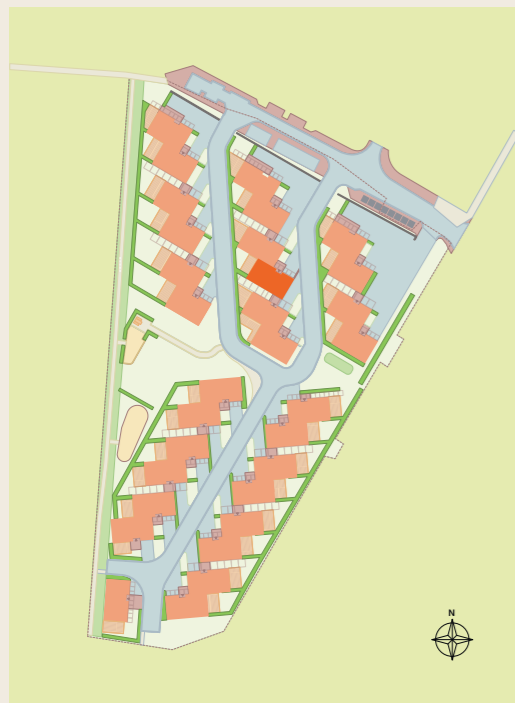
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



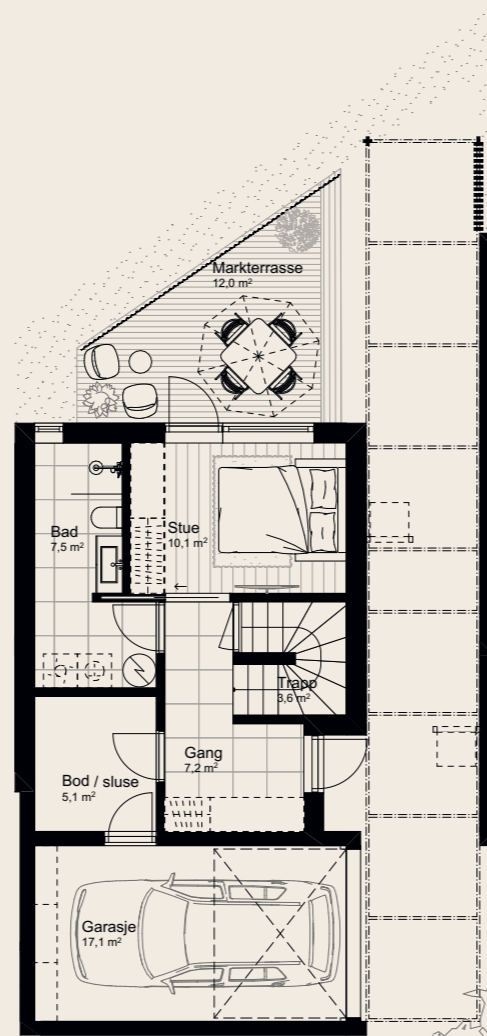
Areal

Internt bruksareal BRA-i 154,8 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 21,8 m²

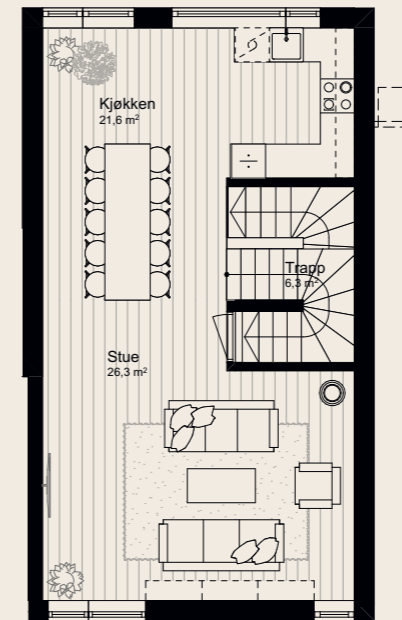
Mål:



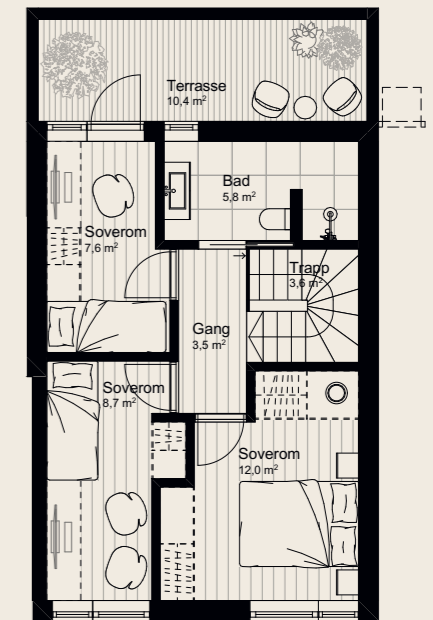
Hus H5B



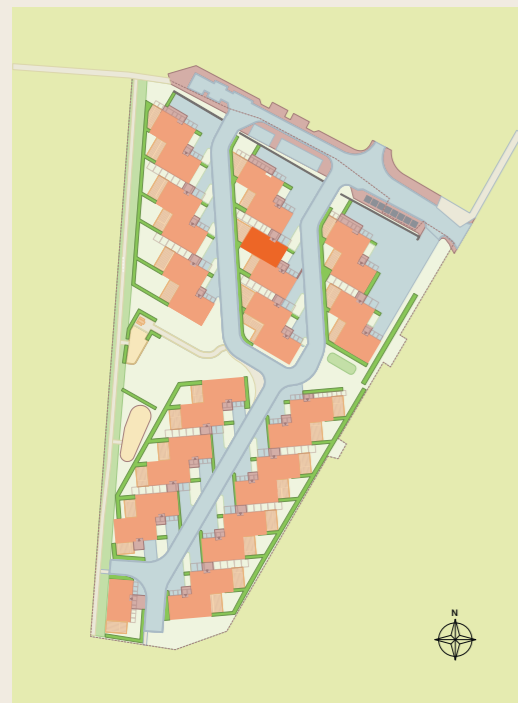
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



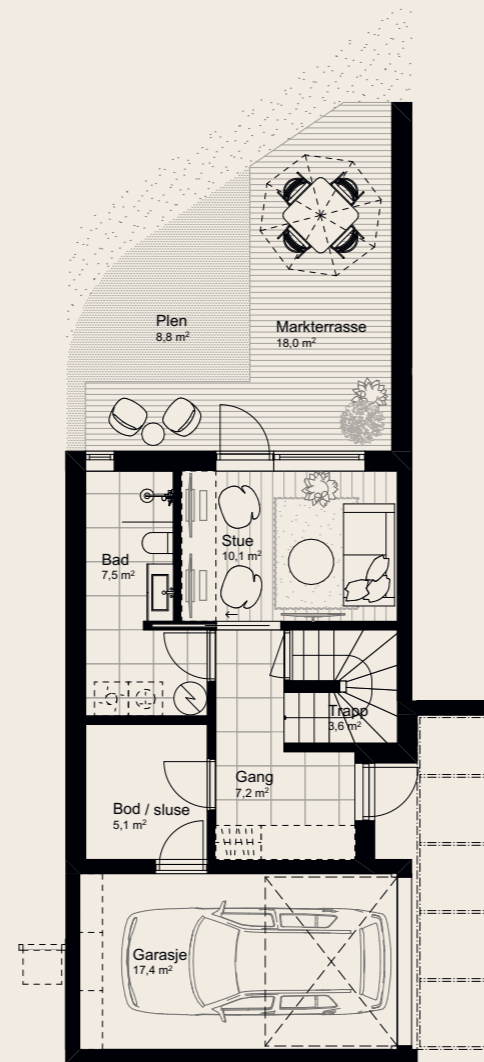
Areal

Internt bruksareal BRA-i 154,5 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 22,4 m²

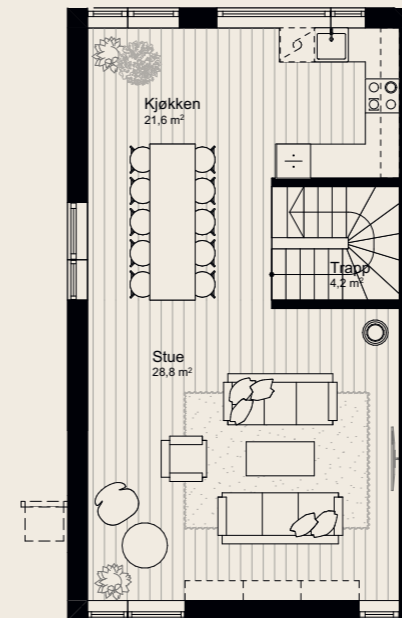
Mål:



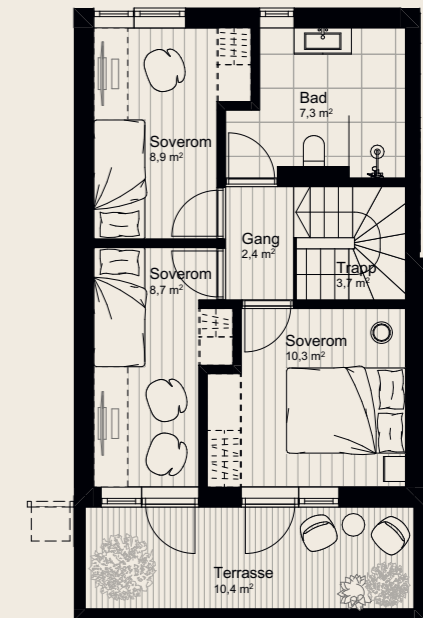
Hus H6A



1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



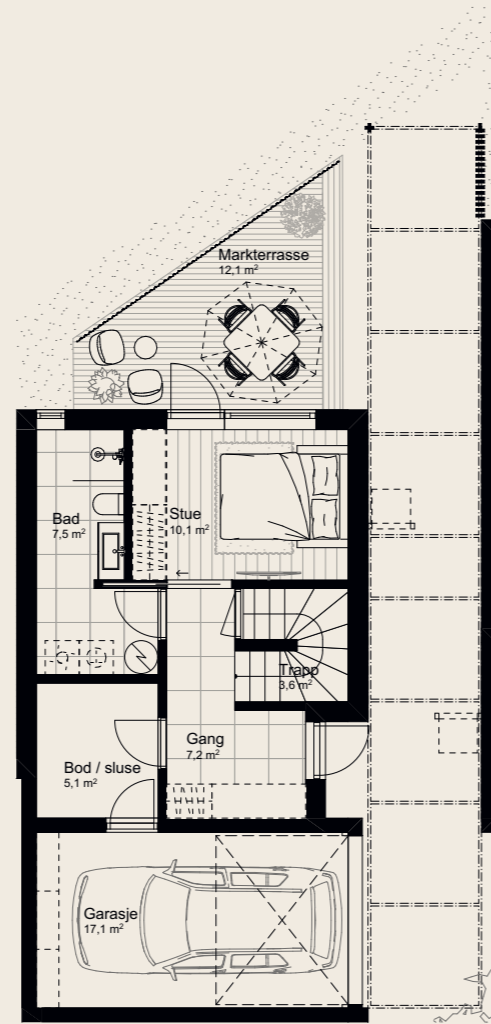
Areal

Internt bruksareal BRA-i 154,8 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 28,4 m²

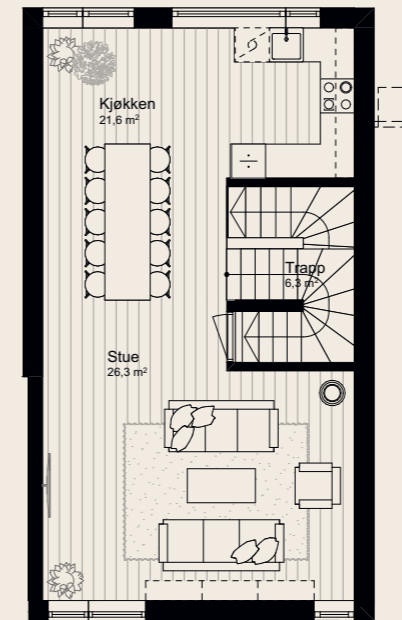
Mål:



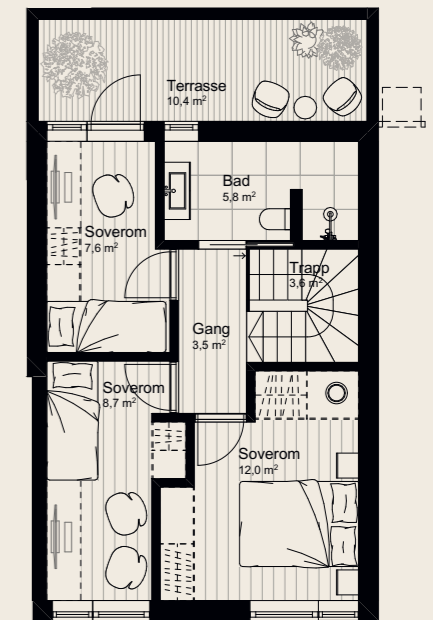
Hus H6B



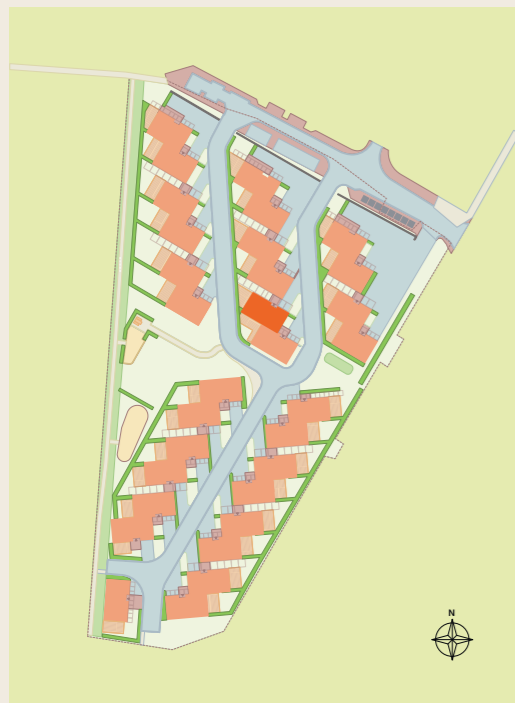
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



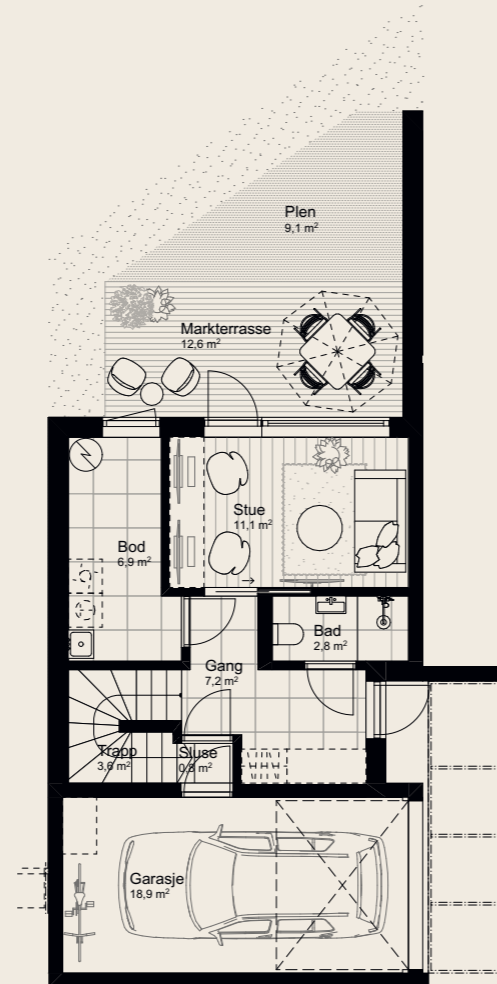
Areal

Internt bruksareal BRA-i 154,5 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 22,5 m²

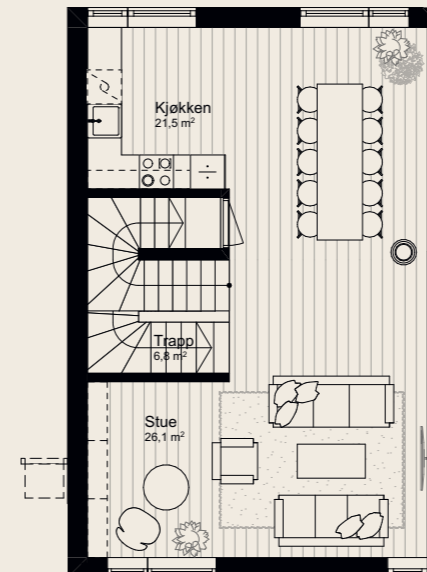
Mål:



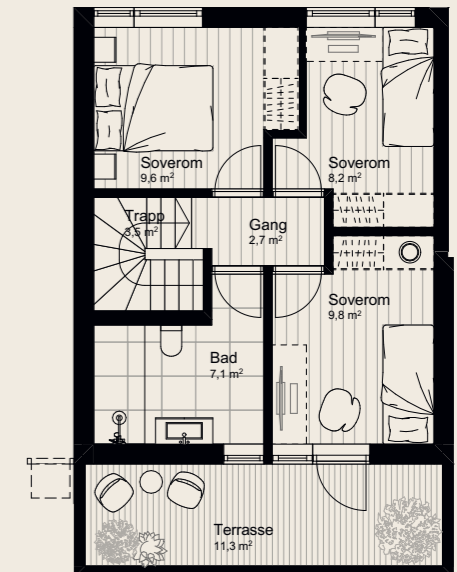
Hus H7A



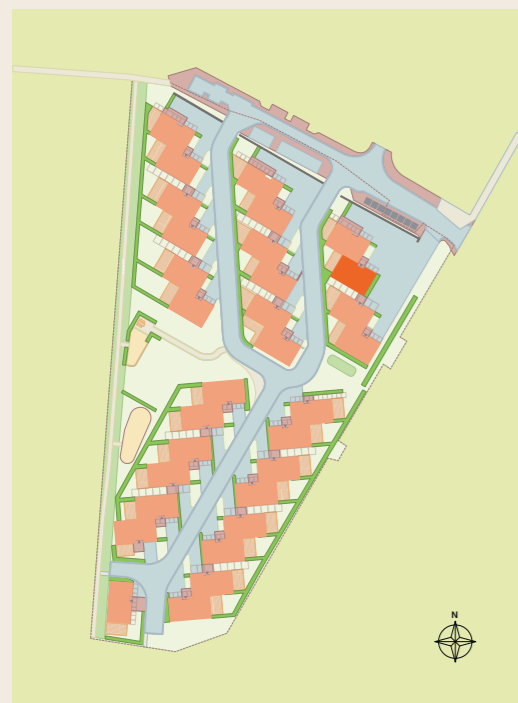
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



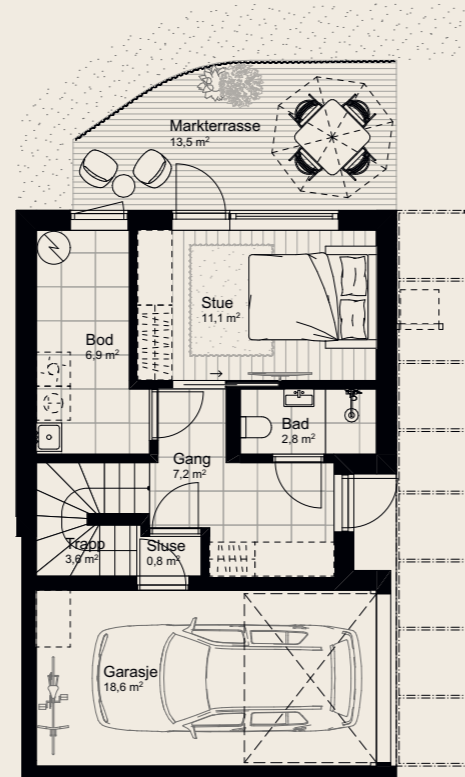
Areal

Internt bruksareal BRA-i 155,1 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 23,9 m²

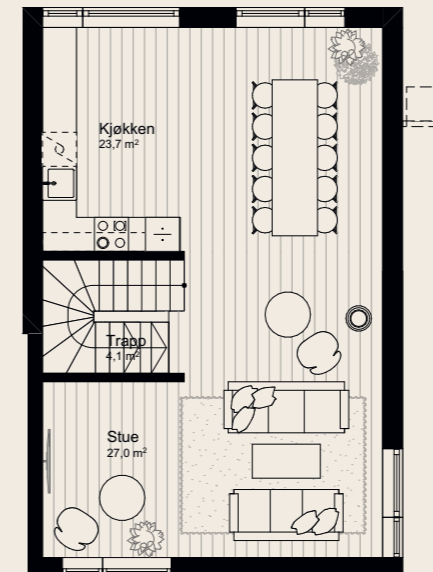
Mål:



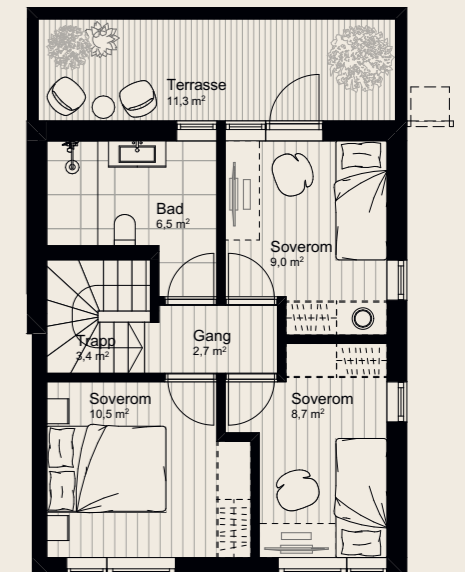
Hus H7B



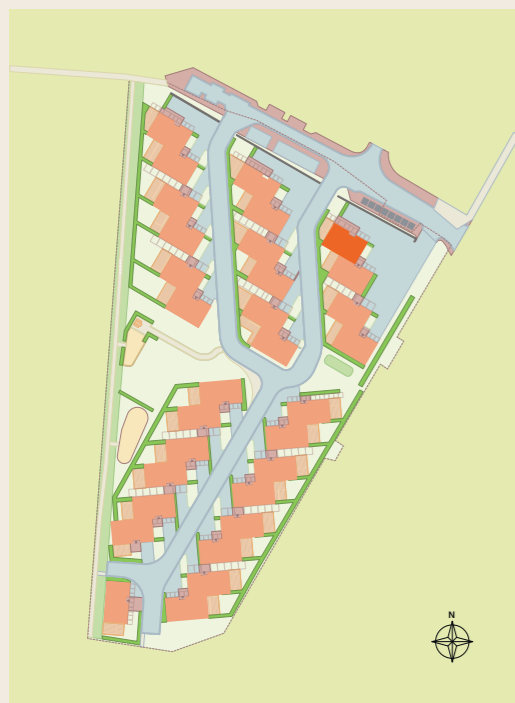
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



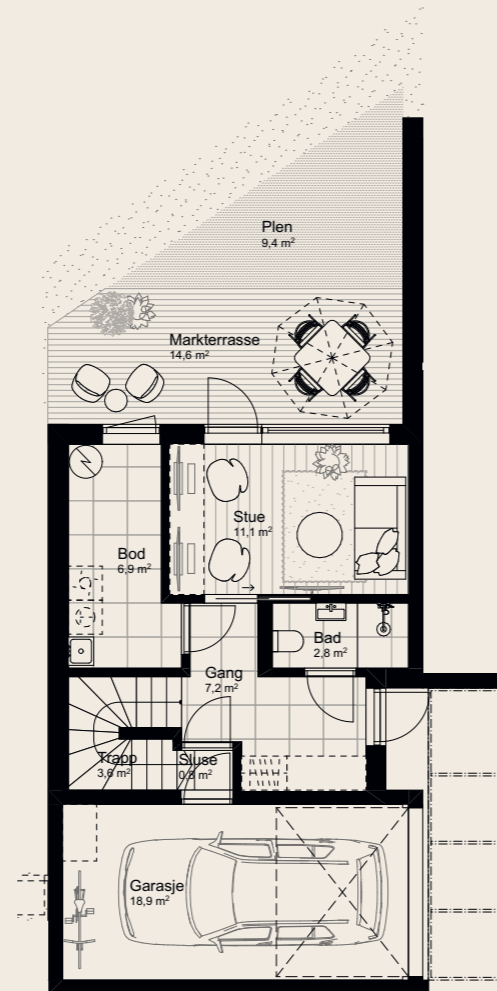
Areal

Internt bruksareal BRA-i 155,1 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 24,8 m²

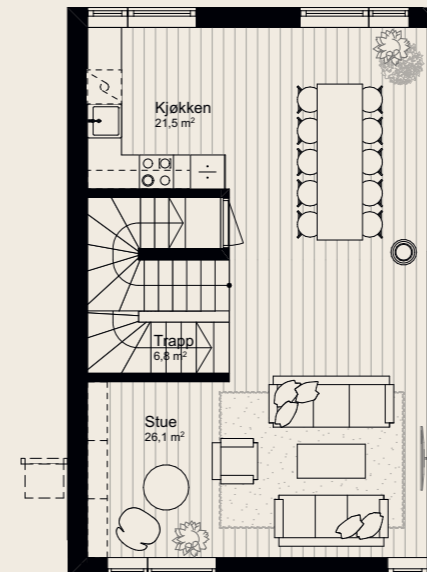
Mål:



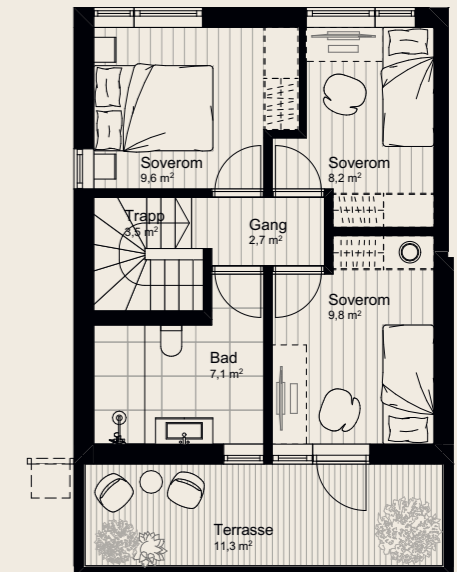
Hus H8A



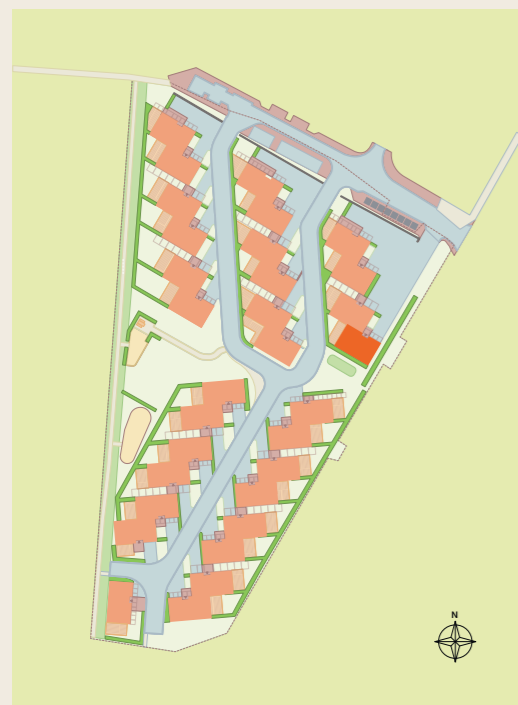
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



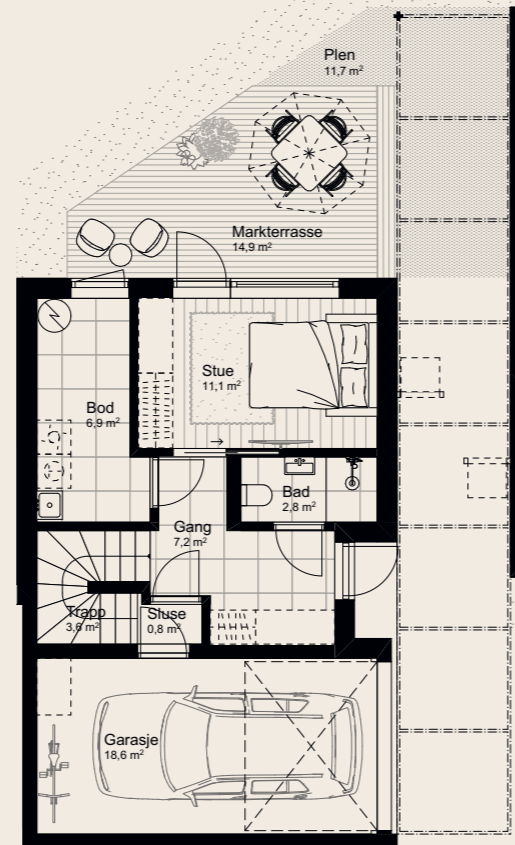
Areal

Internt bruksareal BRA-i 155,1 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 26,1 m²

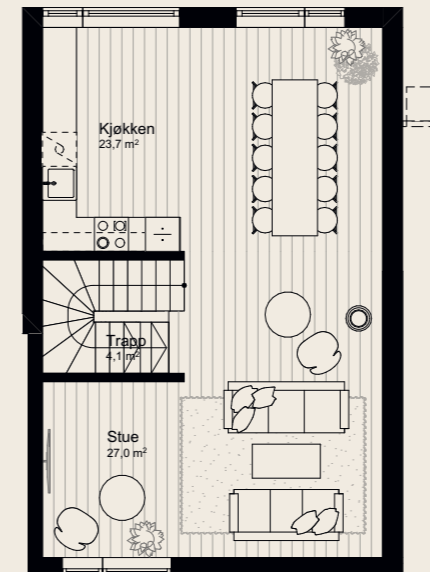
Mål:



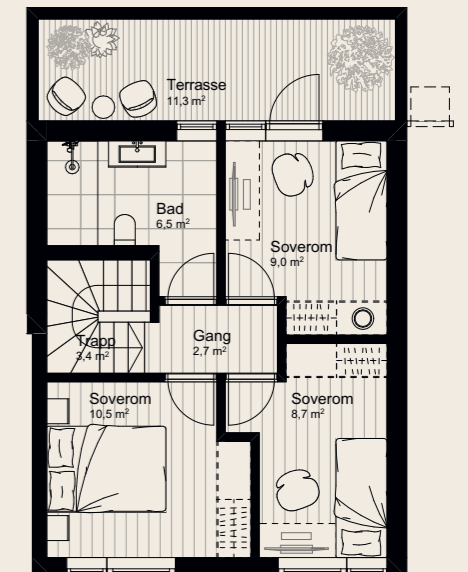
Hus H8B



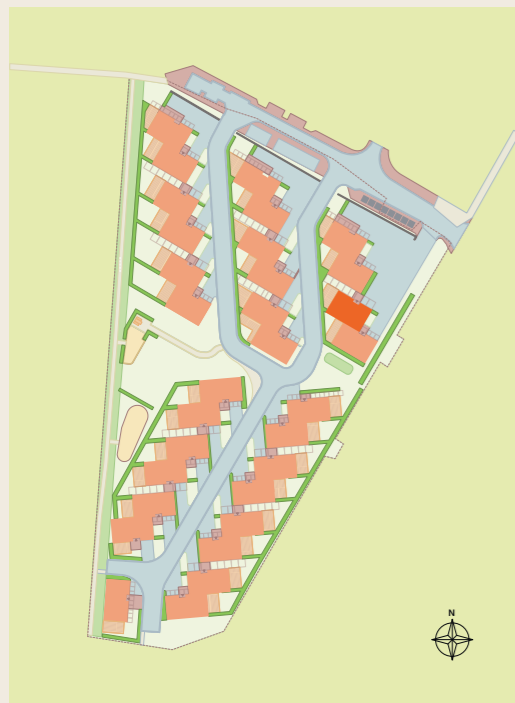
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



Areal

Internt bruksareal BRA-i 155,1 m²
Terrasse- og balkongareal TBA 26,2 m²

Mål:



Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak
Gang	Fliser Serie: Vitra Flakestone Finish: Light Greige Format: 600x600 mm Leverandør: Vitra Tiles Gulvlister: 12X58mm Malt S-0500-N	Sparklet og malt: Farge: Tidløs - NCS S-1002-Y Listfritt rundt vindu Innvendige dører leveres med utforinger og std. glatte gerikter i farge S-0500-N	Sparklet og malt NCS S-1002-Y - Matt
Kjøkken	Parkett: 1-stavs Eikeparkett Finish: Eik Springview Format: 2266x151x15 mm Leverandør: Kährs Fotlister: Eik 12X58	Sparklet og malt: Farge: Tidløs - NCS S-1002-Y Listfritt rundt vindu Innvendige dører leveres med utforinger og std. glatte gerikter i farge S-0500-N	Sparklet og malt: NCS S-1002-Y - Matt
Stue	Parkett: 1-stavs Eikeparkett Finish: Eik Springview Format: 2266x151x15 mm Leverandør: Kährs Fotlister: Eik 12X58	Sparklet og malt: Farge: Tidløs - NCS S-1002-Y Listfritt rundt vindu Innvendige dører leveres med utforinger og std. glatte gerikter i farge S-0500-N	Sparklet og malt: NCS S-1002-Y - Matt
Soverom	Parkett: 1-stavs Eikeparkett Finish: Eik Springview Format: 2266x151x15 mm Leverandør: Kährs Fotlister: Eik 12X58	Sparklet og malt: Farge: Tidløs NCS:S1002-Y Listfritt rundt vindu Innvendige dører leveres med utforinger og std. glatte gerikter i farge S-0500-N	Sparklet og malt: NCS S-1002-Y - Matt

Innredning	Diverse
Ytterdør leveres med ID Lock Vist garderobeskap og benk fra Norema er tilvalg. Innendør Serie: Swedoor Stable, med malte karmen og kompakt dørblad Farge: NCS S0500-N	Downlights med dimmer. EL gulvvarme Trapp: Tett trapp 1. til 2. etg. Trapp med åpne trinn fra 2. til 3. etg. Trinn i eik. Sidevanger og håndløper i hvitt.
Kjøkkeninnredning fra Norema Modell: Sol - Farge Beige S 2005-Y20R Dører og skuffer er med integrert demping Benkeplate: Laminat Delaware stein 652 Tykkelse: 20 mm Vask: Intra Linea Rustfritt stål – Nedfelt i benkeplaten Blandebatteri: a-collection Azur i krom, m/ uttrekk. Ventilator: Røros slim sense med integrert komfyrvakt Hvitevarer: Oppvaskmaskin, ovn, platetopp og kjøleskap fra Siemens	Vegg mellom kjøkkenbenk og overskap leveres malt. Kjøkkentegninger for de enkelte leiligheter vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen, og oversendes hver enkelt kjøper i tilvalgsprosessen. Kjøkkentegninger kan avvike fra kjøkken inntegnet på plantegningen i prospektet. Kjøkkentegningen vil i så fall være gjeldende. Stikk i henhold til el-tegning.
Peis: Peisselskabet sin Vison Line el. tilsvarende. Innendør Stable fra Swedoor farge: NCS S0500-N	Det leveres ett stk komplett IKT-uttak. 2 stk takpunkt til belysning Stikk i henhold til el-tegning. Trapp: Tett trapp 1. til 2. etg. Trapp med åpne trinn fra 2. til 3. etg. Trinn i eik. Sidevanger og håndløper i hvitt. Panelovn EL
På alle soverom er det satt av plass til garderobeskap. Skyvedørgarderober kan bestilles som tilvalg. Det leveres ikke innmat til garedrober. Dette tilbys som tilvalgs pakker fra Elfa eller Langlo Innendør Stable fra Swedoo, fargekode NCS S 0500-N	Stikk i henhold til el-tegning. 1 stk takpunkt til belysning

Rom	Gulv	Vegger	Tak
BOD Hustype H1 og H3	Fliser Serie: Vitra Flakestone Finish: Light Greige Format: 600x600 mm Leverandør: Vitra Tiles Gulvlister: 12X58mm Malt S-0500-N	Sparklet og malt: Farge: Tidløs - NCS: S1002-Y Listfritt rundt vindu Innvendige dører leveres med utforinger og std. glatte gerikter i farge S-0500-N	Sparklet og malt: NCS S-1002-Y - Matt
BOD Hustype H2	Fliser Serie: Vitra Flakestone Finish: Light Greige Format: 600x600 mm Leverandør: Vitra Tiles Gulvlister: 12X58mm Malt S-0500-N	Sparklet og malt: Farge: Tidløs - NCS: S1002-Y Listfritt rundt vindu Innvendige dører leveres med utforinger og std. glatte gerikter i farge S-0500-N	Sparklet og malt: NCS S-1002-Y - Matt
BAD 1.etg hustype H1 og H3	Fliser Serie: Vitra Flakestone Finish: Light Greige Format: 600x600 mm Leverandør: Vitra Tiles Sokkelflis	Fliser Serie: Vitra Flakestone Finish: Light Greige Format: 600x600 mm Leverandør: Vitra Tiles Område ved vaskemaskiner: Malt NCS S-1002-Y	Sparklet og malt: NCS S-1002-Y - Matt
BAD 1.etg hustype H2	Fliser Serie: Vitra Flakestone Finish: Light Greige Format: 600x600 mm Leverandør: Vitra Tiles Sokkelflis	Fliser Serie: Vitra Flakestone Finish: Light Greige Format: 600x600 mm Leverandør: Vitra Tiles	Sparklet og malt: NCS S-1002-Y - Matt

Innredning	Diverse
Innerdør Stable fra Swedoor fargekode NCS S 0500-N.	Tekniske installasjoner: - Vannskap for sanitærrør - Sikringsskap - Inntak bredbånd Ventilasjonsaggregat (alternativt plasseres den under trapp) Taklampe Gulvvarme EL Stikk i henhold til el-tegning.
Innredning til vaskemaskin og tørketrommel som er vist i 3D er tilvalg. Det levers opplegg for vann og avløp Innerdør Stable fra Swedoor fargekode NCS S 0500-N.	Tekniske installasjoner: - Vannskap for sanitærrør - Sikringsskap - Inntak bredbånd - Ventilasjonsaggregat Utslagsvask Taklampe Gulvvarme EL Stikk i henhold til el-tegning
Serie: GO servantskap 2 skuffer Bredde: 1000 mm Finish: Lys eik Grep: Push-open Servant: Servant On Soft integrert vask Speil: Rundt speil med belysning Leverandør: Hafa Servantarmatur: a-collection Azur - Krom Dusjarmatur: a-collection Azur Takdusjpakke Innredning til vaskemaskin og tørketrommel som er vist i 3D er tilvalg. Det levers opplegg for vann og avløp	Gulvvarme EL Downlights: Unicone Toalett: Vikingbad Aida Slim Betjeningsplate fra Tece i krom Sluk: Rennesluk Tece Drain Profile Varmtvannsbereder Opplegg for vaskemaskin
Serie: Neat Bredde: 420 mm - Dybde: 320 mm Finish: Hvit Servant: Neat 420 Speil: Rektangulært speil med belysning Leverandør: Hafa Servantarmatur: a-collection Azur - Krom Dusjarmatur: a-collection Azur Takdusjpakke	Gulvvarme EL Downlights: Unicone Toalett: Vikingbad Aida Slim Betjeningsplate fra Tece i krom Sluk: Rennesluk Tece Drain Profile

Rom	Gulv	Vegger	Tak
BAD 3.etg	Fliser Serie: Vitra Flakestone Finish: Light Greige Format: 600x600 mm Leverandør: Vitra Tiles Sokkelflis	Serie: Vitra Flakestone Finish: Light Greige Format: 600x600 mm Leverandør: Vitra Tiles	Sparklet og malt: NCS S-1002-Y - Matt
FORHAGER PÅ TERRENG	Terrassebord cu impregnert furu 28x120 mm		
TAKTERRASSE	Terrassebord cu impregnert furu 28x120 mm		

Innredning	Diverse
Serie: GO servantskap 2 skuffer Bredde: 1000 mm Finish: Lys eik Grep: Push-open Servant: Servant On Soft integrert vask Speil: Rundt speil med belysning Leverandør: Hafa Servantarmatur: a-collection Azur - Krom Dusjarmatur: a-collection Azur Takdusjpakke	Gulvvarme EL Downlights: Unicone Toalett: Vikingbad Aida Slim Betjeningsplate fra Tece i krom Sluk: Rennesluk Tece Drain Profile
	Belysning og stikkontakt.
	Belysning og stikkontakt.

Kvalitetsbeskrivelse

TEKNISK FORSKRIFT

Leilighetene bygges etter TEK 17.

MILJØ

Det legges vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både ved materialvalg og gjennom utførelse. Det etterstrebtes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og himling, samt innredning i de ulike rommene i leiligheten. Boligene utføres i normal god håndverksmessig kvalitet

INNERVEGGER

Innervegger består av stenderverk av tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon. Vegger males i fargen Tidløs NCS:S1002-Y.

KJØKKENINNREDNING

Kjøkken leveres fra Norema. Det er demping på dører og skuffer. Benkeplate er 20mm laminat. Det leveres integrerte hvitevarer fra Siemens. Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hvert enkelt hus i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det er utarbeidet forslag til tilvalg fra interiørarkitekt. Disse vises i dette prospekt. I tillegg kan kjøper fritt velge tilvalg i Noremassortiment.

BAD

Bad leveres med flislagt gulv og vegger. For type henvises det til romskjema. Der hvor det leveres rennesluk blir det etablert ensidig fall mot rennesluket. Der det er vindu på bad, blir det utformet slik at innsyn hindres. Baderomsinnredning leveres fra Hafa. Standard beskrives i romskjema. Det er mulig å endre type i tilvalgsprosess. Opplegg for vaskemaskin er i bod (hustype H2) og bad i 1.etg. (hustype H1)

VASKEROM

Vaskerom er planlagt i 1.etg i alle hustyper. Det er satt av plass til møbler for vaskemaskin og tørketrommel. Kan kjøpes som tilvalg gjennom Norema

GARASJE

Garasjen er en integrert del av bygningskroppen. Det blir direkte adkomst fra garasjen til boligen via bod/sluse. Det leveres lader til E-bil

HIMLINGER

Himlinger leveres i sparklet og malt gips. Det blir ekstra takhøyde i 2.etasje ca. 250cm. (stue kjøkken etasje) Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. I rom med tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter

DØRER OG VINDUER

Vinduer, markterrasse- og balkongdører leveres med energi-glass, innvendig malt i tilsvarende farge som på listverk og innerdører, klassisk hvit. Utvendig er det aluminiumsbelagt og farge i henhold til arkitektens fargevalg utvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer og dører har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Det vil kunne forekomme fastfelt der brannkonseptet krever det. Vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong og markterrasse. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Innvendige dører modell Swedoor stable i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit. Det leveres gerikter rundt dører og listfritt rundt vinduer. Dørterskel og feielist i eik, i tilnærmet lik utførelse som parkett. Det blir synlig innfesting av gulvlist i eik Dørvidere i børstet

stål. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Dører og vindusdetaljer leveres i farge NCS S-0500-N.

Ytterdør leveres med ID Lock

DIVERSE

På alle soverom er det satt av plass til garderobeskap. Skyvedørsgarderober kan også bestilles som tilvalg.

Som tilvalg kan det også leveres garderobe og sittebenk med lave skuffer fra Norema i entré.

Det leveres peis i stue. Peisselskabet sin Vision Line eller tilsvarende. Det er mulighet for å endre peis-modell gjennom tilvalg.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg gjøres gjennom en digital plattform. Alle kjøpere vil få mulighet til personlig tilvalgsmøte med prosjektets kundefrådgivere.

Kjøper kan også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. En endring skiller seg fra tilvalg ved at dette er endringer/forandringer i boligen som medfører endring i tegning og teknisk underlag. Eksempel på endring kan være flytting av vegger eller dører. Endring kan også være a ndre bestillinger som ikke følger prosjektets tilvalgsmeny. Ønsker om endringer kan medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Dersom endringer kan gjennomføres må disse prises i hvert enkelt tilfelle, og godkjennes av entreprenør, ofte lang tid i forveien. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Kostnadene skal blant annet dekke utarbeidelse av pristilbud, omprosjektering, oppdatering av tegninger, oppfølging og koordinering på byggeplass m.m. Disse endringene medfører arbeid i flere ledd, og kostnaden kan derfor bli betydelig.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir noen begrensninger for hvilke tillegg

og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, må omsøkes eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Fristene som oppgis er endelige, og kjøper er selv ansvarlig for å iverksette bestillinger innenfor de gitte frister. Oversettes fristene vil leiligheten bli levert i henhold til prosjektets kvalitetsbeskrivelse og standard leveranse.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kundefrådgivere. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrukket påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris. Det kan ikke regnes med at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

Våre priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeidere. Sammenligning av priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare blir misvisende da montering, tilpassing, transport, vask, emballasjehåndtering, koordinering, kvalitetssikring etc. ikke er medregnet i butikkenes utsalgspris.

TEKNISKE ANLEGG

ELEKTRISK ANLEGG

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med innfelte hvite brytere og kontakter i minimalistisk design. Automatsikringer i eget sikringssskap med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter, plasseres i leilighet eller i felles trappeoppgang. Endelig plassering av sikringssskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringssskap og målere i bod.

Det leveres downlights i gang 1.etg og på bad. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt

bolig i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights pga ventilasjonsanlegg. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

TV/BREDBÅND

Det leveres ett stk. komplett data- og TV-punkt i stue. Opplegg og tilkobling bestilles av utbygger. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd.

SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingsskap besluttes under detaljprosjekteringen. Kjøper må være klar over at skapet må plasseres slik at det er lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad/bod i 1.etg.

BRANN

Det monteres røykvarslere og pulverapparat. Det monteres utfellbar brannstige fra 3.etg på fasaden.

OPPVARMING OG TAPPEVANN

Leilighetene oppvarmes med EI-gulvvarme i rom med fliser med unntak av sluse og i boder. For øvrig leveres panelovner i stue/kjøkken 2.etg. Det leveres ikke oppvarming på soverom, eller øvrige rom, men det er stikkontakt til evt ekstra panelovn. Det leveres vannmåler på tappevann. Det tas forbehold om offentlige krav til påkobling av fjernvarme.

VENTILASJONSANLEGG

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres ventilasjonsaggregat plassert i bod evt under trapp. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen. Vi gjør oppmerksom på at dagens aggregater for balansert ventilasjon avgir noe støy, selv om dette er innenfor tillatte grenseverdier.

FASADE

Alle bærekonstruksjoner er av tre og stål. Fasadene er kledd med panel type TRYR ferdig beiset. Farge stormsort. Vinduer er aluminiumsbelagt.

MARKTERRASSER OG BALKONGER

På markterrasser og balkonger leveres dekke med CU impregnert terrassebord. Dersom det ønskes annen type dekke, kan dette bestilles som tilvalg. Utvendig på

bakkeplan monteres en stk. frostfri utekran. Plassering er ikke endelig bestemt og avklares i detaljprosjekteringen.

UTOMHUS

Utomhusplan for felles uteområde for Saga Ås er inntatt i prospektet, og vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for selger. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. Det vil bli opparbeidet felles oppholdssoner med sittegrupper, lekeapparater og beplantning. Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på fellesarealer i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene.

RENOVASJON

Det vil bli levert nedgravde avfallscontainere i gatetun hvor de allerede er etablert brønner i forbindelse med naboprojektet Brekketunet.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt som BRA og BRA-i. På Saga Ås samsvarer disse arealene. Arealene er angitt etter NS 3490:2023 tabell A.1. I tillegg kommer TBA som er arealet av uteområder (balkong og markterrasse). Disse inngår ikke i BRA. Det gjøres oppmerksom på at garasjen regnes inn i BRA-i all den tid det er direkte adkomst fra garasje til boligen via en sluse.

Arealer for leiligheter, balkonger og markterrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at beregninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

FDV DOKUMENTASJON

Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider. Det fremgår også hvilket behov for vedlikehold, som må til for at garantier skal opprettholdes.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- og vindusutforming/ inndeling, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen og romskjema i prospektet.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i entré og på soverom, vaskemaskin på bad og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

På plantegninger og illustrasjoner er det ikke vist forslag til plassering av panelovner Dette skyldes at endelig plassering ikke er avklart på nåværende tidspunkt. Det gjøres oppmerksom på at panelovner kan bli plassert ved eller i nærheten av vinduer på stue og kjøkken.

Leilighetene er bygget etter TEK 17 og tilfredsstiller krav til tilgjengelighet der det stilles krav om dette iht. forskrift. Det gjøres oppmerksom på at forslag til

møblering vist på illustrasjoner og plantegninger ikke nødvendigvis gjenspeiler krav om tilgjengelighet. Eksempel på dette kan være på et soverom, hvor tilgjengelighetskravet er ivaretatt ved møblering av en enkelt seng, men illustrasjonen/plantegningen kan likevel vise en dobbeltseng.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Dersom det er motstrid mellom romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 27.02.2026

Informasjon til kjøper– Saga Ås

INFORMASJON TIL KJØPER – SAGA ÅS

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER

xxx-xx-xxxx

GENERELT OM PROSJEKTET

Saga Ås består av 31 boliger som er organisert slik at to og to boliger henger sammen, Saga Ås tilbyr hus med størrelse 154-155 BRA-i. Alle husene får private uteplasser i form av markterrasser, inngangsparti og inntrukket takterrasse. Husene har også garasje som går inn i bygget.

Saga Ås planlegges solgt to salgstrinn

Plantegningene for husene finner du i dette salgsprospektet.

Det er Studio Gorilla AS, org.nr. 924 520 450, som har tegnet Saga Ås.

SELGER

Boligene bygges ut og selges av Løvenskiold Eiendom AS, org.nr. 980 079 775.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med «overdra» menes enhver form for overdragelse, også i) at en person som har bestemmende innflytelse over selger mister denne innflytelsen (herunder ved fusjon og fisjon), eller ii) at en ny person får bestemmende innflytelse over selger (herunder ved fusjon og fisjon). Bestemmende innflytelse betyr det samme som i aksjeloven § 1-3 (2) andre setning. Aksjeloven § 1-3 (4) gjelder tilsvarende. For overdragelse til andre enn de forannevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

EIENDOMMEN

Eiet tomt. Tomten består av gnr 54, bnr. 73 og har areal på 8000 m²

Eiendommen skal bli overført til Brekkeveien 19 borettslag Hjemmelshaver er i dag Brekkeveien 19 A AS, org. nr. 921 985 42, et heleid datterselskap av Løvenskiold Eiendom AS, org.nr. 980 079 775, se mer om dette under etablering av borettslaget, overdragelse av eiendomsrett m.m.

ENTREPRENØR

Entreprenør er Follohus AS,org nr. 971 647 590

AREALER OG PRISER

Arealer og priser per boenhet og diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene på solgte boenheter kan ikke justeres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte boenheter

BREKKEVEIEN 19 BORETTSLAG

Boenhetene er planlagt etablert som borettslagsandeler i Brekkeveien 19 Borettslag. Som andelseier vil kjøper få enerett til bruk av sin leilighet i borettslaget, med tilhørende rett til bruk av borettslagets fellesarealer.

Borettslaget er etablert og organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»).

Ved eierskifte av borettslagsandeler, må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boenheten. Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslagene. Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele boenheten til andre innenfor de rammer som følger av borettslagsloven og vedtektene.

ETABLERING AV BORETTSLAGET, OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT M.M.

Borettslagene er etablert og stiftet av Løvenskiold Eiendom AS. Tomten eies av Brekkeveien 19 A AS («Tomteselskapet»). Borettslaget erverver aksjene i Tomteselskapet. Deretter fusjoneres Tomteselskapet med Borettslaget. Den praktiske gjennomføringen innebærer at Borettslaget blir eier og hjemmelshaver til tomten. Løvenskiold Eiendom AS vil inngå avtale om overdragelse av de ferdige oppførte byggene til

Borettslaget før overtakelse. Borettslaget vil være eier og hjemmelshaver til tomt og bygningsmasse på tidspunktet boligkjøperne overtar borettslagsandelene.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi ved tidspunktet for erverv av henholdsvis tomt og bygningsmasse. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra Løvenskiold Eiendom AS til borettslaget. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra Løvenskiold Eiendom AS til borettslaget. Skattemessig inngangsverdi på tomten er videreført fra aksjeselskapet med skattemessig kontinuitet ved fusjonen, og denne er for borettslaget lavere enn markedsverdien per i dag.

Selger innestår for at borettslaget og hjemmelsselskapet per overlevering ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser, samt leverandørgjeld tilknyttet ordinære driftskostnader for borettslaget.

Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør, og overfor selger gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som påhviler selger etter bustadsoppføringslova, som igjen vil sikres gjennom lovpålagt garanti.

FELLES UTOMHUSAREALER

Utomhusarealer for Saga Ås vil være fellesareal for Borettslaget. En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet.

Andeler på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til utearealet i tilknytning til boligen, se tegningen for den enkelte andel det gjelder. Det vil komme frem av bygge- og finansieringsplanen og i borettslagets vedtekter at det er en eksklusiv bruksrett til disse andelene.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast til vedtekter kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter borettslagets vedtekter. Disse vedtektene aksepteres av kjøper. Endelige vedtekter fastsettes av selger før overlevering/ferdigstillelse/overskjøting. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jfr. også forbehold tatt innledningsvis i utkastet til vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for borettslaget.

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering, herunder antall andeler, organisering av utomhusarealer m.m.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE

Rammetillatelse mottatt 26.11.2025. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider 1.kvartal 2026. Byggetiden for prosjektet er forventet å være cirka 14 til 18 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene, og fellesareal for øvrig, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold knyttet til prosjektets gjennomføring er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillellesdato, jf. bustadoppføringsloven §§ 10 og 11. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at forbeholdene er bortfalt.

Selger kan kreve at tidspunktet for overtakelse endres til inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillellesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om ny ferdigstillellesdato minimum to måneder før den eventuell nye dagmulktsbelagte ferdigstillellesdato. Ved forsinkelse beregnes det dagmulktt fra den nye ferdigstillellesdatoen. Det eksakte tidspunktet (klokkeslett og oppmøtested) for overleveringen skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING

Selger tar forbehold om godkjent rammetillatelse i tråd med innsendt søknad og igangsettingstillatelse, og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om 60 % solgte boliger. Eventuelle avbestilte boliger regnes ikke inn som solgt.

Selger tar forbehold om en for selger tilfredsstillende finansiering av byggelånsbank.

Selger tar forbehold om en for selger tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 01.12.2026 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres. Skriftlig underretning kan skje elektronisk på e-post. Mottar kjøper ikke slikt varsel innen 01.12.2026, er kontrakten bindende for begge parter, og selger er forpliktet til å igangsette prosjektet.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

ANDRE FORBEHOLD

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det gjøres derfor oppmerksom på at alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige krav og godkjenninger.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017 Det gjøres oppmerksom på at endelig detaljprosjektering ikke er avsluttet. Detaljprosjektering av byggets bæresystem, ventilasjonssjakter, rørføringer med mer kan medføre mindre endringer i plassering og størrelser på vinduer. Det er planlagt bæresystem i tre. Det samme gjelder kjøkken og bad som vil kunne få endringer når det gjelder plassering av installasjoner som følge av tilpasning mot sjakter. Endelig utforming av tekniske sjakter må avvende detaljprosjekteringen, og det kan derfor forekomme endringer av lengde og/eller bredde på disse. Videre kan vindu- og dørplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant

annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav.

Arealer er oppgitt i BRA, inklusive innvendige sjakter. Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon, sjakter etc. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre grunnlag for prisreduksjon eller prisavslag. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Selger har rett til å foreta endringer som nevnt ovenfor, men vil alltid tilstrebe at endringer utføres på en slik måte at boligens generelle bruksverdi og standard ikke påvirkes vesentlig. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene og kan foretas uten forhåndsvarsel til kjøperne. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan være møblering, fargevalg, dør- og vindusform, antall vinduer, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, manglende inntegning av sjakter/innkassinger/rørføringer/dragere/søyler, detaljer på fellesarealer, detaljer på lekeapparater, materialvalg, beplantning etc. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike fra det som vises på boligtegningene, tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Plantegninger er ikke gitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og lignende. Selger og megler tar forbehold om eventuelle trykkfeil i prospektet og øvrige dokumenter.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under kjøpekontrakt som skal inngås at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for forekomst av skjeggkre i boligen samt fellesarealer.

Ved forsinket overtagelse etter endelig varsel overtagelse, har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen.

TOTALPRISEN

Det er ikke planlagt fellesgjeld i borettslaget. Totalprisen på boligen vil dermed bestå av kjøpesummen/innskudd.

Totalprisen inkluderer også alle øvrige omkostningene ved boligkjøpet, se spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

BETALINGSPLAN

Kontantbeløpet, kr 250.000 innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital. og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl.

Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmeloverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til buofl. § 47 blir beløpet å anse som forskudd, og kan utbetales selger. Dette avviker fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger samt eventuelle tilvalg og endringer innbetales til megler senest 7 virkedager før overtakelse.

Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningssalg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

OMKOSTNINGER

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 545,-
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr 652,-
Andelskapital	kr 5 000,-
Etableringsgebyr Borettslaget	kr 12 500
Dokumentavgift* inntil	kr 35 000
Sum omkostninger*	kr

*Det vil påløpe dokumentavgift ved førstegangsoverføring av hjemmel fra Tomteselskap til borettslaget, og kjøper må dekke en forholdsmessig andel av oppad begrenset til kr 35 000. Overskytende dokumentavgift dekkes av selger.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklarstand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

Det tas forbehold om endring av omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer eller beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

GARANTI ETTER BUOFL. § 12

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse. Garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen stilles for reklamasjonsperioden fra overtakelse og frem til fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende.

Det er tatt forbehold om blant annet, igangsettings-tillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmeloverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

FELLESKOSTNADER FOR BORETTSLAGENE

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholds-kostnader for borettslaget. Felleskostnadene vil kunne bli påvirket av konsumprisindeks, borettslagenes vedlikeholdsbehov, driftsavtaler borettslagene inngår m.m. Stipulerte felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av prislisten.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester borettslagene ønsker utført.

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget det første driftsåret er stipulert til ca. kr 4.000 per måned. Dette dekker kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av borettslagets fellesarealer, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, renhold og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles pr. boenhet.

Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 450 per måned for grunnpakke.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som borettslaget enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra anslagene angitt over.

Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter. Borettslaget har også ansvar for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Selger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle usolgte leiligheter og parkeringsplasser helt frem til alle er solgt og overtatt av ny eier.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne i borettslaget til ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre før leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Det er 6 mnd oppsigelsestid på avtalen med OBOS

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av borettslaget, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for borettslagets fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis,

ventilasjonsanlegg og garasjeporter, avtale om bygnings-forsikring, forretningsføreravtale (fakturering og inndrivning av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene.

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli belastet borettslaget.

ANSVAR FOR BETALING AV FELLESKOSTNADER

All den tid det ikke er fellesgjeld i borettslaget vurderes det til at sikringsordning ikke er nødvendig, og risiko for borettslaget for betalingsmislighold anses ikke som veldig høy Borettslaget har legalpant i boligen tilsvarende 2G,

Kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader, jfr. eiendomsmeglingsloven §6-7 (3) 3.

BORETT

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borette gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagenes generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borette i borettslagene er overtatt. Eventuell tinglysning av midlertidig borette kan gi begrensninger på omsettelighet av andelen.

ADGANG TIL UMLEIE

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret i god tid, og senest 3 måneder, før overtakelse og det er opp til styret om utleien godkjennes.

SALGSBETINGELSER

Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud.

TILVALG OG ENDRINGER

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 tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Les mer om tilvalg i kvalitetsbeskrivelsen.

Fakturering av eventuelle tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Dette gjelder også dersom det er entreprenøren som fakturerer direkte for tilvalg og endringer. Selger/entreprenør kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringer før arbeidene påbegynnes.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

EIENDOMSMEGLER

Privatmegleren Nye boliger AS, org. nr. 817 509 282

Ansvarlig megler
Anne May Guerrero-Wilner
Eiendomsmegler
Tlf. 466 34 369
E-post: annemay.guerrero-wilner@privatmegleren.no

Meglernes vederlag utgjør kr 48.000 eks. mva. per enhet, inkl. provisjon, tilretteleggings- og oppgjørsgebyr. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, markedsføring, tinglysingskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, oppgjør m.m.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON, TILTAK MOT HVITVASKING M.M.

Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar

handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpe-summen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.

Megler har utarbeidet et eget kjøpetilbudsskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD VED BUDGIVING:

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, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner /andeler til samme kjøper.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Hver andelseier kan bare eie en andel i ett og samme borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseier. Det er ikke konsesjon eller odell ved omsetning av leiligheter.

AVBESTILLINGER

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER:

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK). I delområde BK kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer, hvorav tredje etasje skal være tilbaketrukket med minimum 2 m langs en fasade. Underetasje bør benyttes der terrenget legger til rette for det. Bebyggelsen skal deles opp i mindre volumer inneholdende maks 2 boenheter, men sammenkjeding mellom bygningsvolumene med garasjer/carporter i en etasje tillates. Minimum 1 p-plass pr. boenhet skal være under tak. Innenfor feltet skal det opparbeides interne kjørbare gangveier.

Reguleringsplanen er vedtatt 23/10-2019 og har Nasjonal arealplanid: 3218_310

VANN OG AVLØP

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktsleveranse. Avtale om service og vedlikehold for borettslaget må i så fall påregnes. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de andelseiere som er tilknyttet dette.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Andelene vil ved overtakelse være fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er

tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen.

Rettigheter på andre eiendommer:

Det er tinglyst adkomstrett over eiendom 54/439 der det er regulert som felles adkomst

UTBYGGINGSAVTALE

Utbygger har inngått utbyggingsavtale med Ås kommune. Denne sikrer at utbyggingen skjer i henhold til kommunens intensjoner og en helhetlig utvikling av området med tilhørende infrastruktur.

FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selgeren vil for borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadsppliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

ENERGIMERKE

Alle nye leiligheter skal energimerkes. Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger antar at boligene vil oppnå minimum energiklasse C. Energiklasse beregnes før overtakelse.

SKOLEKRETS

Eiendommen sogner til Åsgård skolekrets. Åsgård skole ligger i sentrum og er 1,2 km fra Saga Ås.

Den nærmeste barnehagen er Sagalund Barnehage som er på naboeiendommen. Til ungdomsskolen er det ca 2,2 km. Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Se Ås kommunes hjemmeside for mer info rundt skoletilhørighet.

EIENDOMSSKATT

Ås kommune har innført eiendomsskatt på bolig

Eiendomsskatteverdi for prosjektet [Prosjektnavn] er ikke fastsatt ved salgsstart. Eiendomsskatt faktureres via borettslaget og kommer i tillegg til felleskostnadene.

For mer informasjon vedr. eiendomsskatt henvises det til Ås kommunens egne nettsider: <https://www.as.kommune.no/eiendomsskatt-paa-bolig-og-fritidseien-dommer-i-aas.6353097-515092.html#p63530979>

FORMUESVERDI

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 75 000 inkl. mva. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at andelen registreres i borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

PERSONVERN

Privatmegleren behandler personopplysninger i forbindelse med gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgssoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrerer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i Privatmegleren sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

For nærmere informasjon om hvordan selger behandler personopplysninger fra interessenter og boligkjøpere, henvises det til utfyllende informasjon på Privatmegleren sin hjemmeside

Kjøper aksepterer elektronisk informasjon.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV
PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:

1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse/romskjema
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan
5. Kart og reguleringsbestemmelser
6. Prisliste
7. Utarbeidet budsjett for borettslaget
8. Utkast til vedtekter for borettslaget
9. Selgers standard kjøpekontrakt
10. Grunnboksutskrift

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett og pantattest med servitutter, kjøpekontrakt og de andre vedlegg som følger kjøpekontrakten.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oslo 25/5-2025

Kjøpekontrakt for andel i borettslag under oppføring

Leilighetsnr:

Løvenskiold Eiendom AS, org. nr. 921 985 42
heretter kalt selger, og

Navn:
Født:
Adresse:
E-post:
Tlf.

Navn:
Født:
Adresse:
E-post:
Tlf.

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. INNLEDNING

Selger planlegger å oppføre 31 boliger Brekkeveien 19 borettslag. Selger stiftet borettslaget og er eier av alle andelene. Borettslaget er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 ("brl").

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten med vedlegg grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende boligen som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper andel nr. xx i Brekkeveien 19 borettslag med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert husnr.....] samt rett til bruk av borettslagets fellesareal.

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

Boligen overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger/entreprenør, eller den selger/entreprenør har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 KJØPESUMMEN

Pris for boligen	kr
Til sammen («Kjøpesummen»)	kr

Kjøpesummen utgjør kontantdel/innskudd, og forfaller til betaling som angitt i punkt 4.1. Innskuddet for boligen pantesikres i Borettslagets eiendom, jf. brl. § 2-11. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

3.2 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 545
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr 652
Andelskapital	kr 5 000
Etableringsgebyr borettslagene (inkludert realsameiene)	kr 12 500
Andel dokumentavgift	kr 35 000
Til sammen	kr

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av borettslaget, gebyrer til registrering av borettslagene, administrasjonskostnader til forretningsfører m.m.

Det tas forbehold om endring av omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer eller beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

All tinglysning av dokumenter på boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysningsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

4. OPPGJØR

4.1 BETALING AV VEDERLAGET

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom Privatmegleren Nyeboliger AS, org. nr. 817 509 282 ("Megler"). Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. [...] og merkes med «Kid [...]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til [...] merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:	
Ved inngåelse av Kjøpekontrakte	kr. 250 000
rest kjøpesum senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Til sammen ("samlet kjøpesum")	kr

Beløpet på x% av kjøpesummen som blir innbetalt fra kjøper til meglers klientkonto, er avtalt å være forskuddsbetaling, jf. buofl § 47. Forskuddsbetalingen må være fri egenkapital.

Kjøpesummen og øvrige innbetaling(er) fra kjøper skal settes på klientkonto i meglers bank.

Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse /tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet

på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysning av hjemmelsdokumentet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til boligen overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart Kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinkes overtakelse/ oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter fullt ut før kjøper kan få overta boligen eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11
- Borettslaget har hjemmel til eiendommen

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at hjemmelsdokument er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 GARANTI

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, 60 % solgte leiligheter av totalverdi for bygg J og K iht. prisliste og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidene starter.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum.

Garantien følger boligen, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 INNFRIELSE AV LÅN OG SLETNING AV PENGEHEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstilling av prosjektet, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Utviklingsområdet med Ås kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter. Pantesikkerheter til sikkerhet for andelseiernes innskudd, skal tinglyses som heftelser på borettslagets eiendom innen overtakelse.

Skal noen deler av eiendommen gis til kommunen i forbindelse med veiopparbeidelse eller annet? I så fall må vi ha noe om det.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen/andelen, slik at Eiendommen/andelen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakt. sunderskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Andelen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser, med unntak av borettslagenes legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysningssperre i Eiendommen/ andelen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

4.4 TINGLYSING AV HJEMMEL TIL ANDEL I BORETTSLAGET

Tinglysning vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt andelen.

5. FREMDRIFT

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 1.kvartal 2026. Byggetiden er forventet å være cirka 14 til 18 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse av huset

Kjøper aksepterer at ferdigstilling av utomhusarealene på Eiendommen vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold etter denne avtalen punkt 11 er bortfalt, skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillingsdato, jf. buofl. §§ 10 og 11. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at forbeholdene er frafalt.

Selger kan kreve at tidspunktet for overtakelse endres til inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillingsdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette

minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14. kalenderdagers skriftlig varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. OVERTAKELSE

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefering cirka to uker før overlevering hvor boligen besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbeferingen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra beferingen.

Boligen skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befering av boligen hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over beferingen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Alternativt gjennomføres signering digitalt. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele boligen kan bebos

Kjøper er innforstått med felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av boligen, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstilling av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefering. Det skal føres protokoll fra beferingen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av boligen, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på borettslagets vegne som foretar befering og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for borettslaget/alle boligene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen skal bekrefte frigivelse av tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale gjenstående tilbakeholdt beløp ved utstedt ferdigattest med mindre takstmannen gir beskjed om at det fremdeles skal tilbakeholdes midler.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av Kjøpesummen, jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, må et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl.

Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for boligen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at borettslaget ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtagelsestidspunktet.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal boligen leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i boligen i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFERING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefering av boligen, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbeferingen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbeferingen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSRIST

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS YTELSE

9.1 UTFØRELSEN AV ARBEIDET

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 TILVALG OG ENDRINGSARBEIDER

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 tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,

ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,

iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,

iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger, selgers representant eller direkte med den entreprenøren som selger engasjerer til utbygging av eiendommen. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger/entreprenøren har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44. Ikke

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Dette gjelder også dersom det er entreprenøren som fakturerer direkte for tilvalg og endringer. Selger/Entreprenør kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider før arbeidene påbegynnes.

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. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 MANGLER

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtagelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelse i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter oversettes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta deknings salg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger gjør disse forbeholdene gjeldende for gjennomføring av kontrakten:

- Selger tar forbehold om godkjent rammetillatelse i tråd med innsendt søknad og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte boligene.
- Selger tar forbehold om 60 % solgte boliger Eventuelle avbestilte boliger regnes ikke inn som solgt.
- Selger tar forbehold om en for selger tilfredsstillende finansiering av byggelånsbank
- Selger tar forbehold om en for selger tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.
- Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 01.12.2026 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres. Skriftlig underretning kan skje elektronisk på e-post, se punkt 14. Mottar kjøper ikke slikt varsel innen 01.12.2026, er kontrakten bindende for begge parter, og selger er forpliktet til å igangsette prosjektet.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport

av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 75 000. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysning av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 15 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke og selger kan stille betingelser.

12. FORSIKRING

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13. BORETTSLAGET

13.1 BORETTSLAGET

Hver bolig som inngår i borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av bolig med tilhørende balkong og uteplass, samt rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Borettslagene er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. ("brl."). Hver andelseier kan bare eie en andel i et borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseiere.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslagene. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av konsumprisindeks, borettslagenes vedlikeholdsbehov, driftsavtaler borettslagene inngår

m.m. Kjøper er også kjent med at borettslagenes drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som borettslaget får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper. Estimerte felleskostnader er oppgitt for hver enkelt leilighet i prislisten og er basert på budsjett utarbeidet av OBOS forretningsførsel

Borettslagene vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2G i borettslagenes andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor borettslagene.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for borettslaget før overtakelse. Det kan være bindingstid på avtalene.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i borettslaget til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at boligene er ferdigstilt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for borettslagene og realsameiene før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget. Vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Kjøper plikter å rette seg etter borettslags vedtekter. Disse vedtektene aksepteres av kjøper. Selger har rett til å endre og tilpasse vedtektene. Endelige vedtekter fastsettes av selger før overlevering/ferdigstilling/overskjøting. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens- /og eller trivselsregler for borettslagene.

14. ANNET

Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. brl. § 2-13. En boretett gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første boretett i borettslaget er overtatt.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur

og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Partene har ved signatur på denne kontrakt akseptert at all kommunikasjon rundt kjøp, underretning, tilvalg og annen informasjon sendes elektronisk på e-post, evt. signeres med BankID, og at e-post-kommunikasjon regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6aa.

Partene har ved signatur på denne kontrakt akseptert at nødvendige opplysninger som navn, adresse, e-post, tlf, deles med underleverandør eller andre som har behov for slike opplysninger i kontakt med kjøper.

15. TVISTER

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneeting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper

Bilag 2: Prisliste

Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert

Bilag 4: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser

Bilag 5: Situasjonsplan

Bilag 6: Utkast til vedtekter for borettslaget

Bilag 7: Foreløpig budsjett for borettslagene

Bilag 8: Bustadoppføringslova

Bilag 9: Kontraktstegning datert....

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen/romskjema og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen/romskjema gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

18. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av bankid.



