

Engene Hage



30 LEILIGHETER OG 3 TOWNHOUSE



A photograph of a man and a woman embracing outdoors. The woman, on the left, has long brown hair and is wearing a white sleeveless top. She is holding a large red rose in her right hand and has a joyful expression with her mouth open. The man, on the right, has short dark hair and a beard, and is wearing a white t-shirt. He is smiling and has his arms around the woman. The background is a soft-focus view of green foliage and branches. The entire image has a warm, slightly faded aesthetic.

Sammen
finner
vi hjem

33 VARIERTE
BOLIGER
FRA 36 TIL 138 KVM



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme

INNHold

OM PROSJEKTET

○ PÅ VEI TIL ET NYTT HJEM	12
○ TRYGT Å KJØPE BOLIG AV PEAB	12
○ NYTT OG LETTSTELT	14
○ MODERNE OG INNBYDENDE	16
○ TAKTERRASSENE	18
○ BAKGÅRDEN	22
○ ARKITEKTENS ORD	27
○ BO MIDT I PARKEN OG HISTORIEN	28

OM NÆROMRÅDET

○ KART	30
○ OPPLEV DRAMMEN BY	32

BOLIGENE

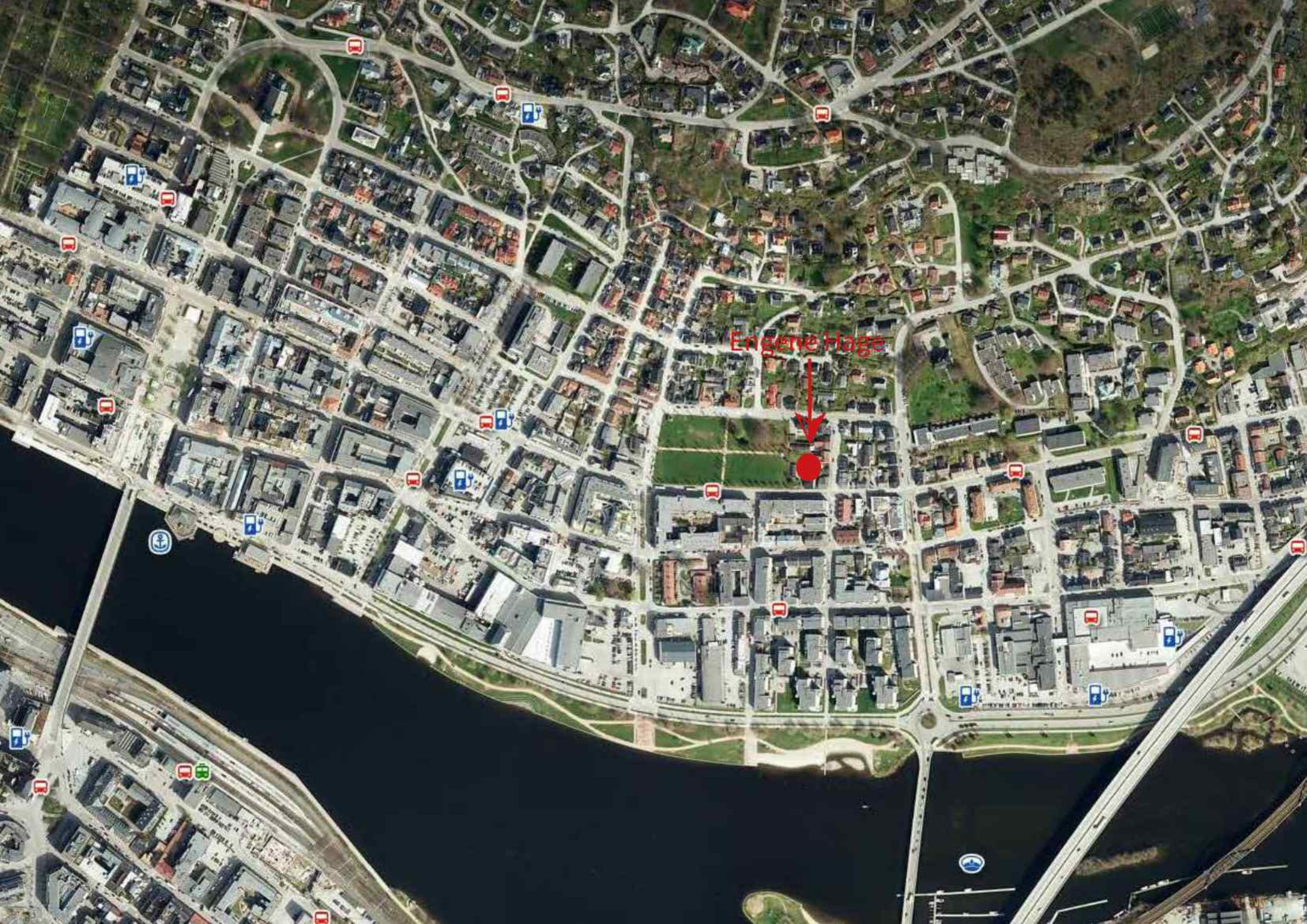
○ VELKOMMEN INN	38
○ UTOMHUSPLAN	48
○ FASADETEGNINGER OG ETASJEPLANER	52
○ PLANTEGNINGER LEILIGHETER	64
○ PLANTEGNINGER TOWNHOUSE	104

LEVERANSE

○ LEVERANSEBESKRIVELSE	112
○ SALGSINFORMASJON	122
○ KONTAKTOPPLYSNINGER MEGLER	127
○ KJØPEKONTRAKT / DRIFTSBUDSJETT / VEDTEKTER	131



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Engene Hage



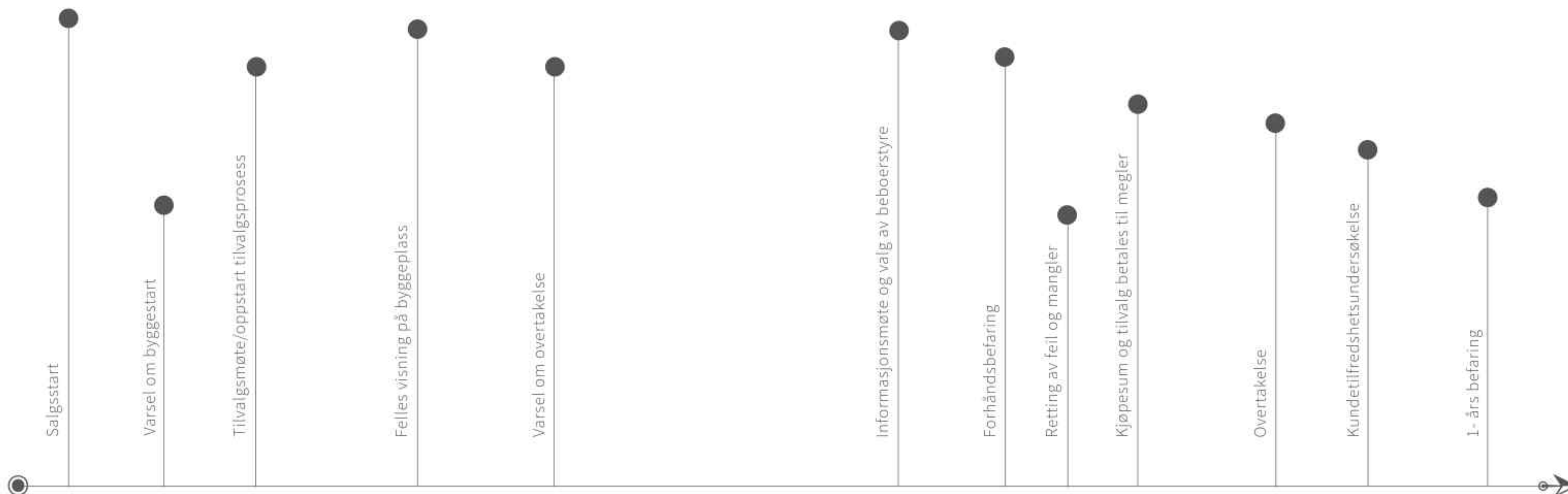
I Engene Hage vil du oppleve alle fordelene med å bo sentrumsnært, og samtidig kunne bo i grønne omgivelser. Her kan du nyte alt det fine Drammen har å by på.

PÅ VEI TIL ET NYTT HJEM

Å kjøpe et nytt hjem er en av de største beslutningene du tar i livet. Tidslinjen viser de viktigste milepælene når du kjøper bolig av Peab. Du vil få tilsendt nyhetsbrev med statusoppdateringer fra byggeplassen. Du vil også få varsel og informasjon om hver milepæl i forkant. På denne måten ønsker vi å sikre at du er godt informert og forberedt underveis.

TRYGT Å KJØPE BOLIG AV PEAB

Peab er et av Nordens ledende bygg- og anleggsselskaper. Peab Eiendomsutvikling er prosjektutvikleren og byggherren i Peab. Vi er en moderne og fremtidsrettet utbygger med solid erfaring innen eiendomsutvikling.



NYTT OG LETTSTELT

Mange fordeler ved å kjøpe nytt

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene - du og din nye bolig starter med blanke ark.

- LURT Å KJØPE NYTT, OG FÅ DET SLIK DU ØNSKER DET MED EN GANG. KJØPER DU TIDLIG I PROSESSEN, HAR DU MULIGHETER FOR Å GJØRE DINE TILPASNINGER. TILPASS INTERIØRET ETTER DIN SMAK.
- DU TRENGER IKKE TENKE PÅ OPPUSSING DE NESTE ÅRENE. HER SPARER DU BÅDE PENGER OG VERDIFULL FRITID.
- NYERE BOLIGER HAR EN HØY TEKNISK STANDARD. STADIG HØYERE KRAV TIL MATERIALER OG METODER ER MED PÅ Å GI BOLIGENE BEDRE INNEKLIMA, ENERGIEFFEKTIVITET OG GENERELT HØYERE KVALITET.
- FØLELSEN VED Å FLYTTE INN I DIN EGEN, SPLITTER NYE BOLIG, ER FANTASTISK.
- VED KJØP AV NY BOLIG HAR DU SOM KJØPER 5 ÅRS REKLAMASJONSRETT.
- ALLE BOLIGENE SELGES TIL FASTPRIS. DETTE SIKRER AT DU SLIPPER HEKTISK BUDGIVNING ELLER USIKKERHET KNYTTET TIL FORTRINNSRETT, OG DU FÅR TID TIL Å TENKE DEG GODT OM.

MODERNE OG INNBYDENDE

Vil du bo sentrumsnært i en splitter ny bolig og ha parken som nærmeste nabo? Da bør du ta en titt på boligene i Engene Hage.

Her slipper du vedlikehold og oppussing i mange år fremover. Boligene blir lyse, luftige og tidsriktig innredet med tanke på farger og materialer. Boligene utstyres med vannbåren varme og lys 1- stavs eikeparkett. Det moderne grå kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer.

Engene Hage består av et bygg med 30 leiligheter og et bygg med 3 townhouser.

Boligene varierer i størrelse fra 36 m² til 138 m². Her kan du finne boligen som passer deg og ditt behov, enten du går for en smart toroms eller velger en flott tre - eller fireroms leilighet. Leilighetsbygget har to felles takterrasser som kan benyttes av alle.

Townhousene passer perfekt for deg som ønsker stor boltreplass. Her vil du få to romslige og solrike private terrasser og kan nyte solen fra morgen til kveld.

Mellom byggene finnes det en hyggelig bakgård med sittegrupper, beplantning og lekeapparater som står klar til bruk for alle beboerne.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

På toppen av leilighetsbygget finnes det to takterrasser, en øvre og en nedre del. På takterrassene blir det flere oppholdsplasser og sosiale soner, samt plantekasser med mulighet for å dyrke frem både vintergrønt og sesongblomster. I tillegg til trapp, vil det bli en utvendig delvis åpen heis mellom de to takterrassene. Her kan man slappe av med en bok eller samles for et sosialt treff for å nyte solnedgang og utsikt. Vakkert når solen står opp og magisk når alle stjernene er tent.

Vi tar forbehold om endelig utforming av takterrassene med blant annet heis, beplantning, møbler etc, da det kan forekomme avvik under detaljprosjekteringen.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Den grønne bakgården mellom byggene blir beplantet med prydpusker og tilrettelagt for sittegrupper og lekeapparater til de minste.

Tunet blir et flott sted å være om du vil stelle med plantene, for å slappe av, eller om du vil slå av en prat med din nye nabo.



ARKITEKTENS ORD

Som arkitekter for Engene Hage ønsker vi å skape et boligområde som gir et positivt og optimistisk bidrag til omgivelsene, og et varmt og hyggelig bofellesskap for de som skal flytte inn.

Vi i Halvorsen & Reine AS har jobbet med dette prosjektet siden 2017. Da startet vi med de første skissene og arbeidet med reguleringsplanen, som ble godkjent i 2021. Vi gleder oss til prosjektet skal starte opp og at mange skal få seg en ny bolig i et spennende område midt i Drammen.

Engene Hage ligger rett ved den flotte Kirkegårdsparken mot vest som gir beboerne et fint uteområde og mye grønt å se på. I tillegg gjør dette at solforholdene blir veldig gode, siden det ikke er noen naboer som skygger for kveldssolen. Prosjektet har også et eget grønt gårdsrom og flotte fellesarealer på taket, som vi tror vil bli én av Drammens fineste takterrasser.

Boligprosjektet har en flott fasade.

Boligene får god takhøyde som gir bedre bokvalitet og en sjenerøs romfølelse. Engene Hage tilbyr leiligheter fra de minste til de større, samt tre townhouseleiligheter, så her vil de fleste kunne finne noe som passer.

HALVORSEN OG REINE AS

BO MIDT I PARKEN OG HISTORIEN

Her bor du midt i parken, samtidig sentralt på Bragernes midt i Drammen by, med alt du trenger rett utenfor døren.

Kvartalet har sentral beliggenhet på Bragernes. Fra Engene Hage er det kun 750 meter til Bragernes Torg, Bragernes Strand, Bragernes sentrum og Drammen stasjon. Det er kort vei til sykehus og i 2025 skal det nye sykehuset stå ferdig.

I Bragernesåsen som er i gangavstand fra Engene Hage, finner du unike turmuligheter. Det er også mange tilbud å benytte seg av, som dagligvare, apotek, legesenter, kafeer, restauranter, kino, barnehager og skoler i nærheten. Her bor du i frodige og grønne omgivelser og har alt i umiddelbar nærhet.

Bor du i Engene Hage bor du midt i historien. Den idylliske parken som befinner seg rett utenfor døren er minner fra en svunnen tid.

Parken er opprinnelig en gravlund fra 1800 tallet og forteller om liv fra en fjern fortid. I en liten del av Kirkegårdsparken finner du staselige gravminner som er over 150 år gamle.

Rett ved den lille gravlunden er det et hyggelig, lite lysthus. Fra lysthuset er det også utsyn over den snorrette, flotte alléen som krysser parken, flott og uforgjengelig. Det sies at den er flere hundre år gammel, men er like vakker den dag i dag.

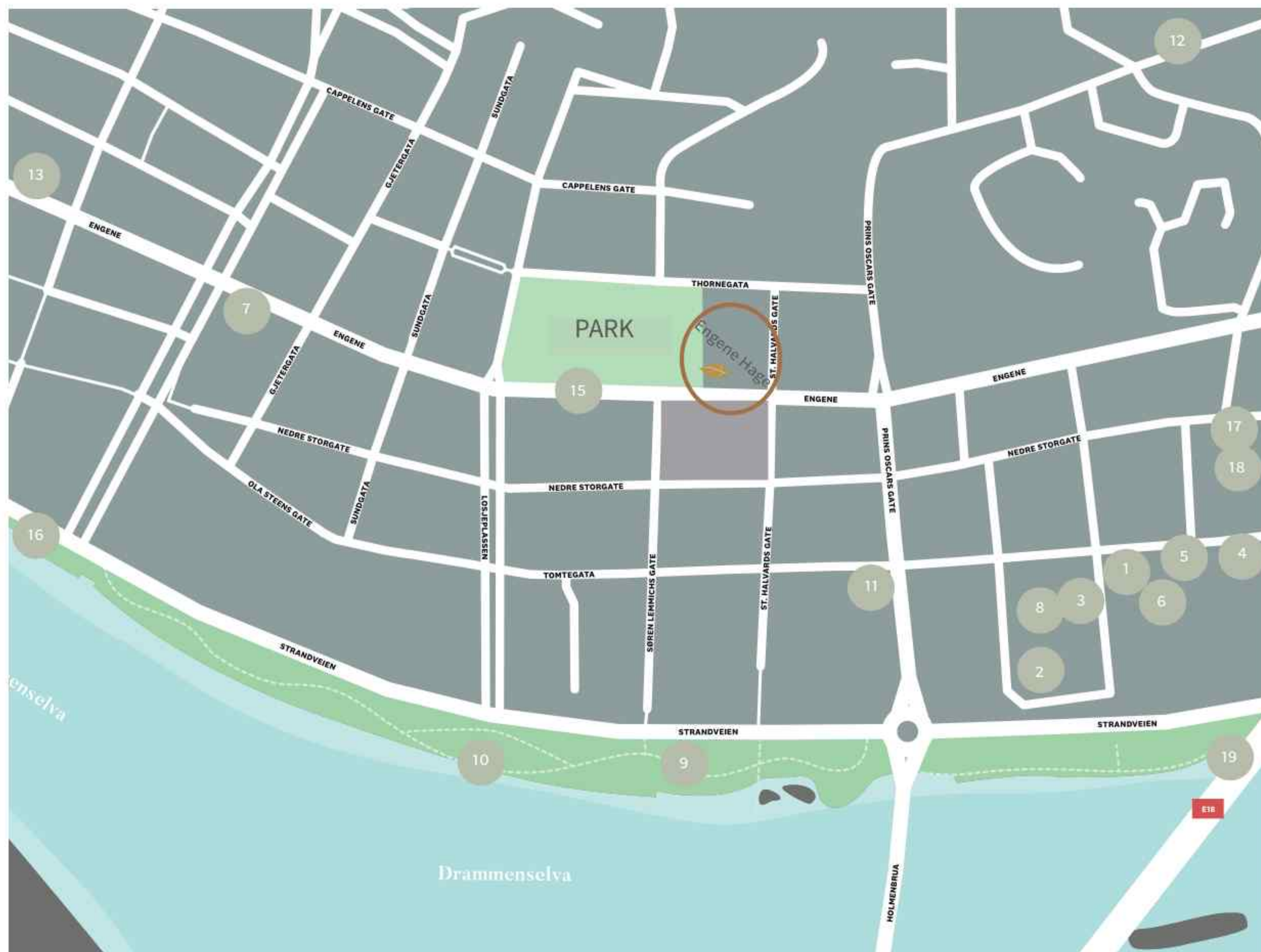


Lysthuset er et perfekt sted for de viktige små pausene i livet.

Et idyllisk sted for å slappe av med en bok eller bare nyte utsikten utover den vakre grønne parken.



- | | | |
|----|-----------------------------|---------|
| 1 | CC Drammen | 400 m |
| 2 | Gågata | 400 m |
| 3 | Post i butikk | 400 m |
| 4 | Baker Hansen | 400 m |
| 5 | Boots Apotek | 400 m |
| 6 | Vinmonopol | 400 m |
| 7 | Circle K, Bragernes | 400 m |
| 8 | Sats | 400 m |
| 9 | Drammenselva friluftsområde | 200 m |
| 10 | Bragernes strand | 200 m |
| 11 | Bragernes strand barnehage | 200 m |
| 12 | Bragernes skole | 1,3 km |
| 13 | Børresen ungdomsskole | 1,7 km |
| 14 | Videregående skoler | 1,6 km |
| 15 | Buss losjeplassen | 120 m |
| 16 | Drammen stasjon | 1,2 km |
| 17 | Brakerøya stasjon | 1,1 km |
| 18 | Nye Drammen sykehus | 900 m |
| 19 | Oslo S | 42,3 km |



Opplev Drammen by!

I Drammen trenger du aldri kjede deg, her finnes det meste. Denne tilbakelente elvebyen byr på kunst, kultur, uteliv, natur og friluftseventyr året rundt. Drammens flate gater og kompakte bysentrum gjør det enkelt å utforske byen til fots.



MIDT I SMØRØYET

Brageres Torg, byens sentrale plass ligger kun en spasertur unna. Brageres Torg er Nord Europas største og lengste torg. Torget er omkranset av restauranter, butikker og handelsboder og er en flott sosial møteplass. Her kan du også beundre den nygotiske arkitekturen til Brageres kirke fra det 19. århundre.



I lokalområdet finner du et godt utvalg av bakerier og kafeer. Her kan du la deg friste av god kaffe og en nybakt kanelbolle.



GÅ BYENS VAKRESTE TURVEI

Siden åpningen, har elvepromenaden for lengst blitt en stolthet for byen. Det er plassert ut en rekke sittesкульпturer langs promenaden samt flere treningsapparater til fri benyttelse. Elvepromenaden er et hyggelig turområde, om du vil sykle, gå, jogge eller bare slappe av på en benk og se på livet. Frister det med en avkjølende dukkert er det flere badeplasser langs elvebredden.



Brageres strand



NÆRHET TIL VAKKER NATUR

Drammensmarka byr på storslått natur både sommer som vinter.

Langs Drammenselva, og i de vakre skogsvannene rundt byen, er det et yrende badeliv hele sommeren.

Ved Landfalltjern ligger en av byens mest populære badeplasser, med baderampe for handikappede, badeflate og gresslette for de som bare vil sole seg.

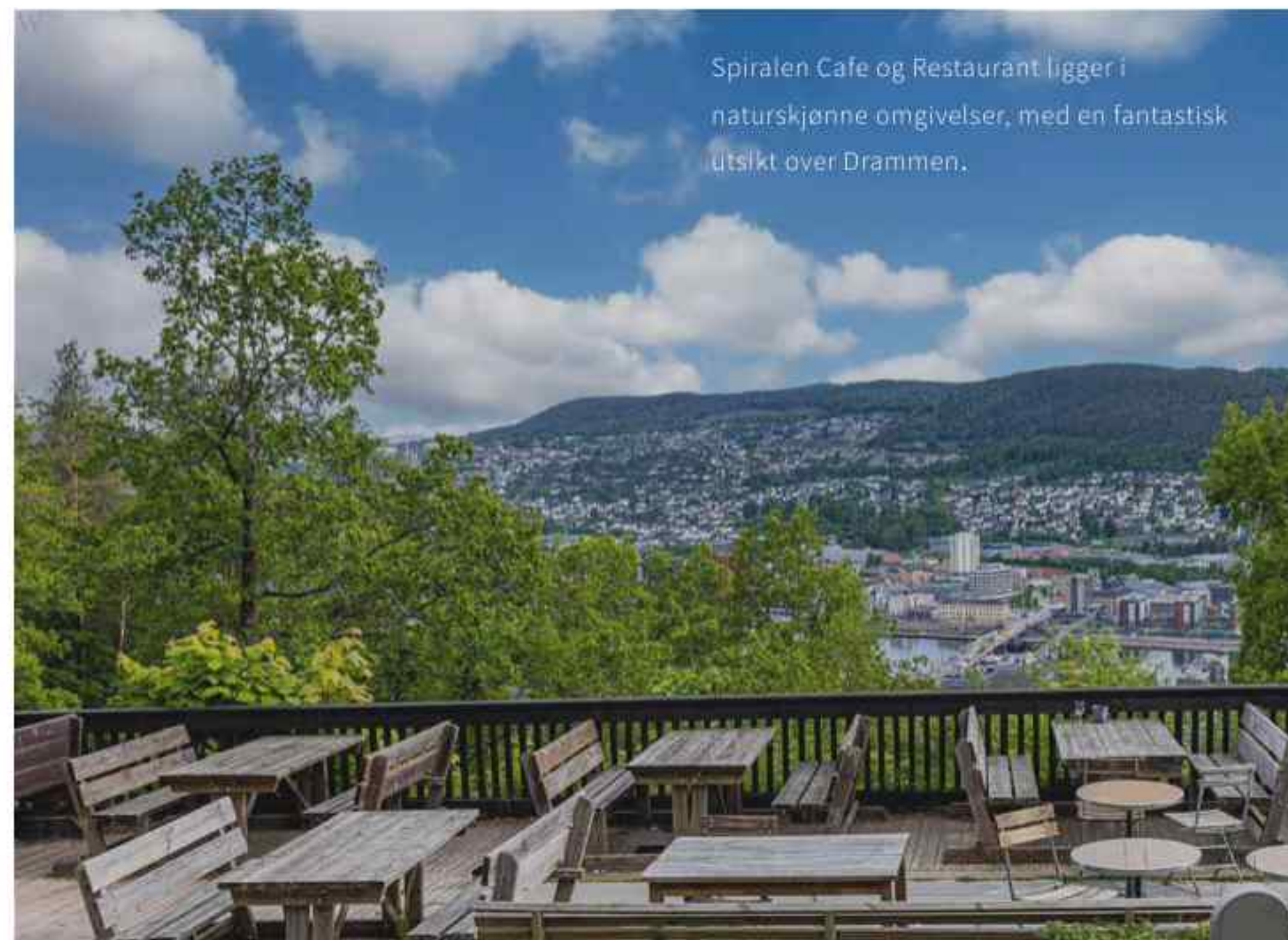
Bragerneåsen er Drammens stolte og idylliske hage, vakker og irrgønn om våren og gyllenrød om høsten.

I Drammen er det milevis med lysløyper og gode langrennsforhold om vinteren for de som liker å ha ski på bena.

Liker du fart og spenning har Drammen en aktivitetspark på Åssiden. I vinterhalvåret finner du 4 kilometer lange nedfartsløyper for ski- og snowboardere med en høydeforskjell på 280 meter.



Drammensmarka



Spiralen Cafe og Restaurant ligger i naturskjønne omgivelser, med en fantastisk utsikt over Drammen.

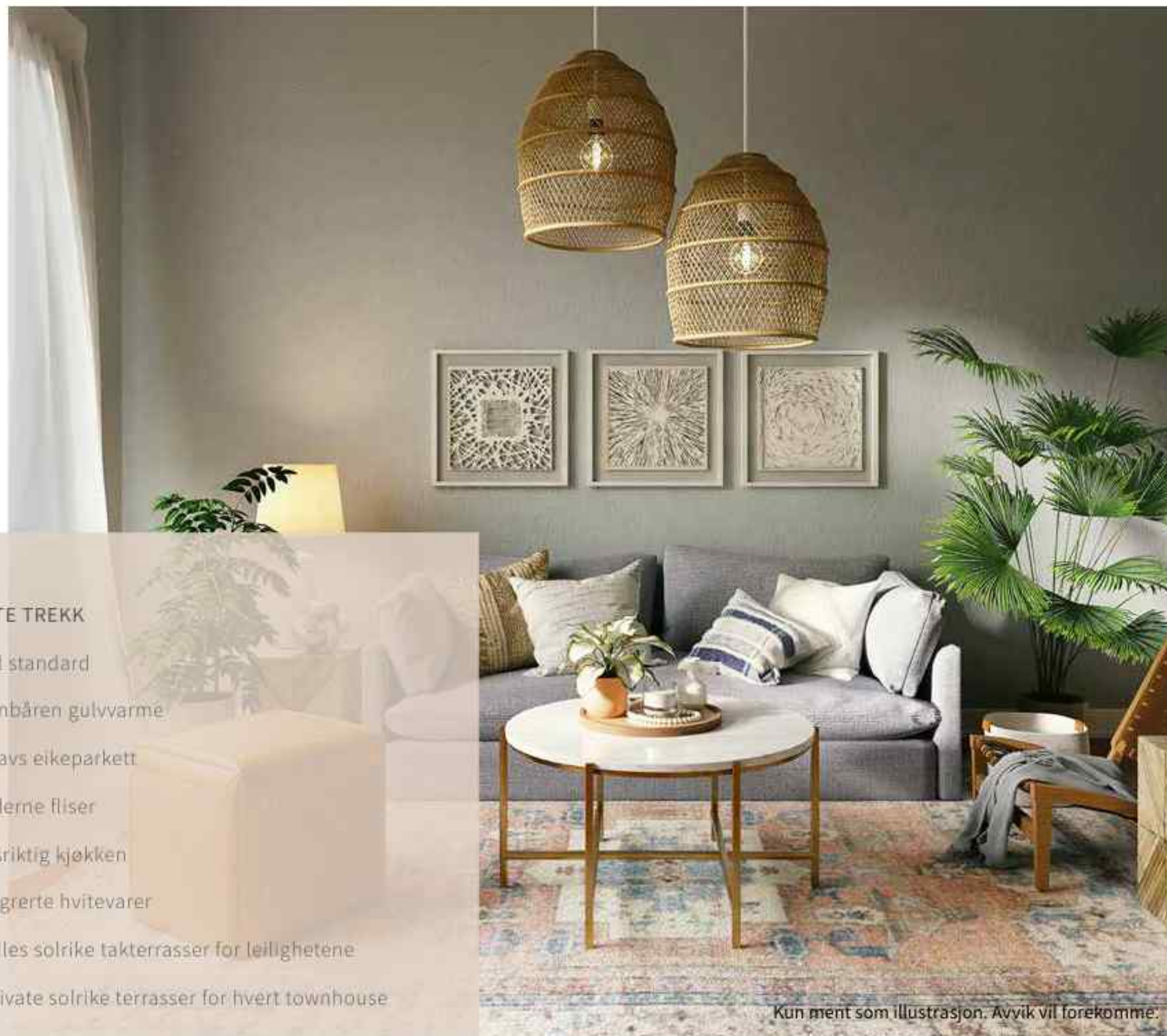


Drammensmarka Tverken



Landfalltjern

VELKOMMEN INN



I KORTE TREKK

- God standard
- Vannbåren gulvvarme
- 1-stavs eikeparkett
- Moderne fliser
- Tidsriktig kjøkken
- Integreerte hvitevarer
- 2 felles solrike takterrasser for leilighetene
- 2 private solrike terrasser for hvert townhouse

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Velkommen til ditt nye hjem i Engene Hage.

Boligene i Engene Hage er alle nøye gjennomtenkt med gode og arealeffektive romløsninger.

Ditt nye hjem holder en meget god standard, med både vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det gjør det lett å ha en behagelig innnetemperatur året rundt.

Dagens byggeforskrifter sørger for at boligene er underlagt strenge krav til isolering og varmegjenvinning. Dette tjener du som beboer på, da du kan flytte rett inn i energieffektive boliger som har lave oppvarmingskostnader.

Boligene har mye vinduer som gir gode, åpne og lyse rom.

Det tidløse kjøkkenet leveres fra en anerkjent kjøkkenleverandør. Innredningen leveres med grå fronter og hvit laminat benkeplate type granitt.

Skuffer og skap har alle dempet lukking og detaljer som foring mellom overskap og tak, gir et tidløst og funksjonelt kjøkken.

Kjøkkenet leveres med integrert komfyr, platetopp, kjøl/frys samt oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilatoren er en diskrete type slimline modell, som passer godt til resten av kjøkkenet.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Bad og WC rom får fliser i avdempede toner i farge grå/beige. Veggfliser i bad leveres i størrelse 30x60. WC rom leveres med malt vegg i samme farge som øvrige rom. Gulvfliser på bad og WC rom leveres med fliser i format 30x30 cm. Dusjsonen leveres nedsenket med 5x5 cm fliser.

Det leveres baderomsinnredning i hvit, glatt utførelse med integrerte grep. Innredningen er i størrelse 40, 60 eller 80 cm, avhengig av plass. Heldekkende servant og speil med innfelt LED lys.

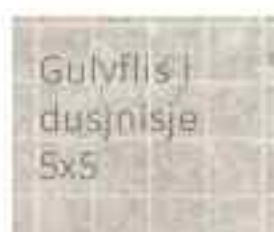
Dusjsonen har innfellbare dører/vegg og dør av herdet glass. Alle bad kommer med downlights i tak og vegghengt toalett med skjult systerne. I WC rom leveres det vegghengt toalett, liten servant og taklampe.



Veggflis
30x60



Gulvflis
30x30



Gulvflis i
dusjnise
5x5

En god start
på dagen!





STANDARD VEGGMALING
KALK NCS 1603-Y31R.

INNVEDIGE LETTDØRER I
FARGE KLASSISK HVIT,
NCS S 0500-N.

Gulvene blir i lys 1- stavs eik med tilsvarende lister, som gir et svalt og nordisk preg.

Veggene i boligene er en lys gråbeige tone med et hint av rødt. Fargen kan også kalles greige, og er en lun kalkfarge, NCS 1603-Y31R.





UTOMHUSPLAN



Vi tar forbehold om endelig utforming av utomhusområdet med blant annet kotehøyder, beplantning, møbler etc, da det kan forekomme avvik under detaljprosjekteringen.



FASADETEGNINGER OG
ETASJEPLANER



FASADER



Fasade øst



Fasade vest



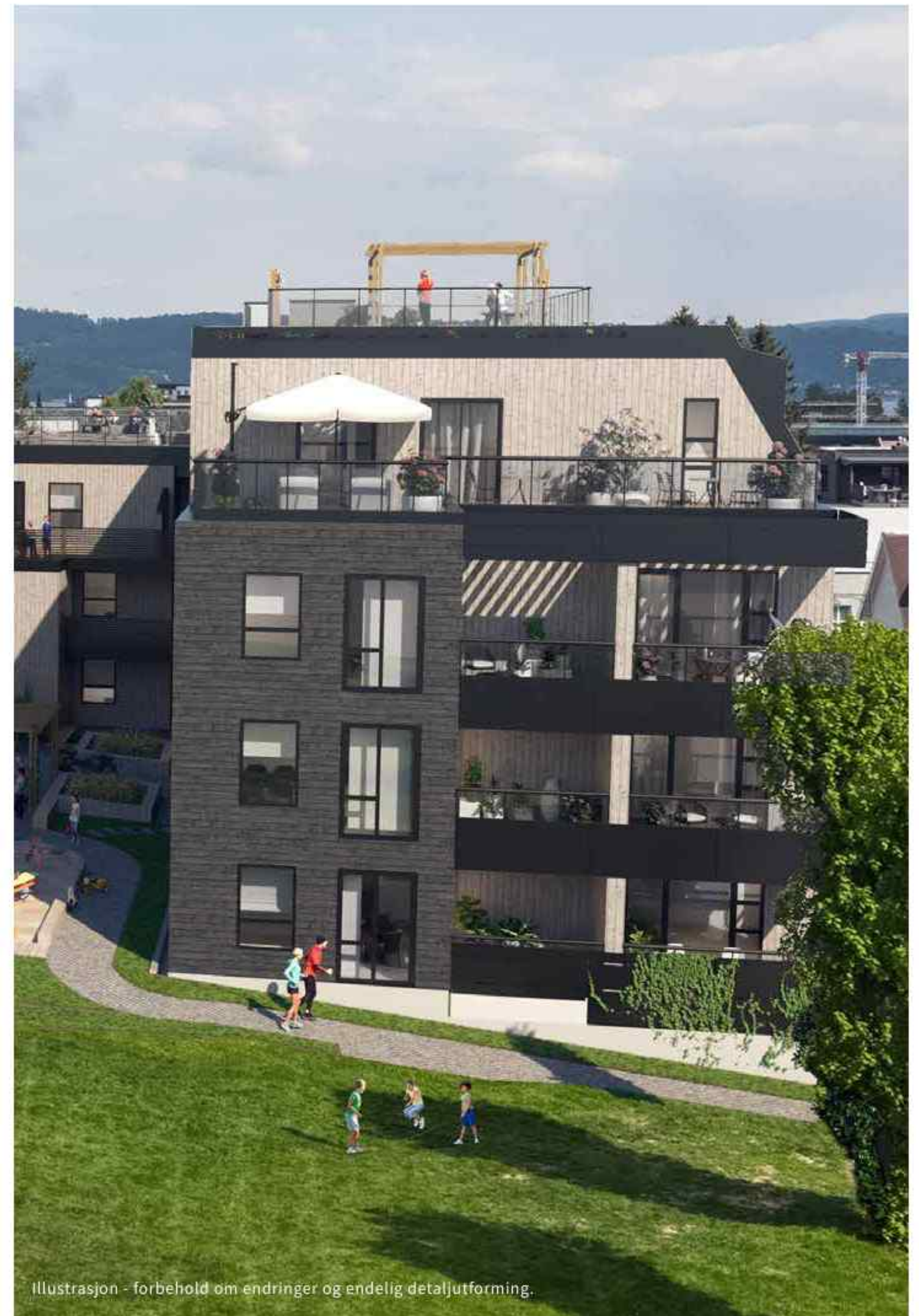
ENGENE

Fasade syd

FASADER



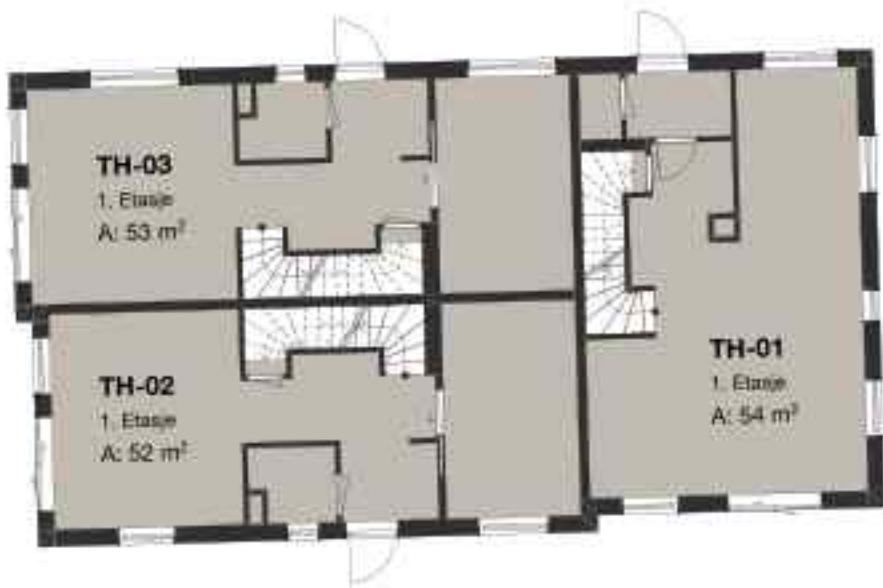
Fasade nord



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring.

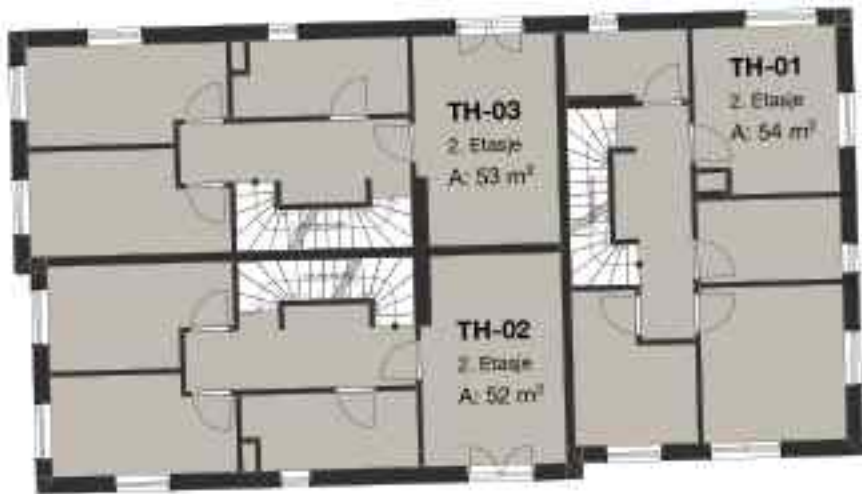
ETASJEPLANER 1. ETASJE

- 2-ROMS LEILIGHET
- 3-ROMS LEILIGHET
- 4-ROMS LEILIGHET
- 5-ROMS TOWNHOUSE



ETASJEPLANER 2. ETASJE

- 2-ROMS LEILIGHET
- 3-ROMS LEILIGHET
- 4-ROMS LEILIGHET
- 5-ROMS TOWNHOUSE



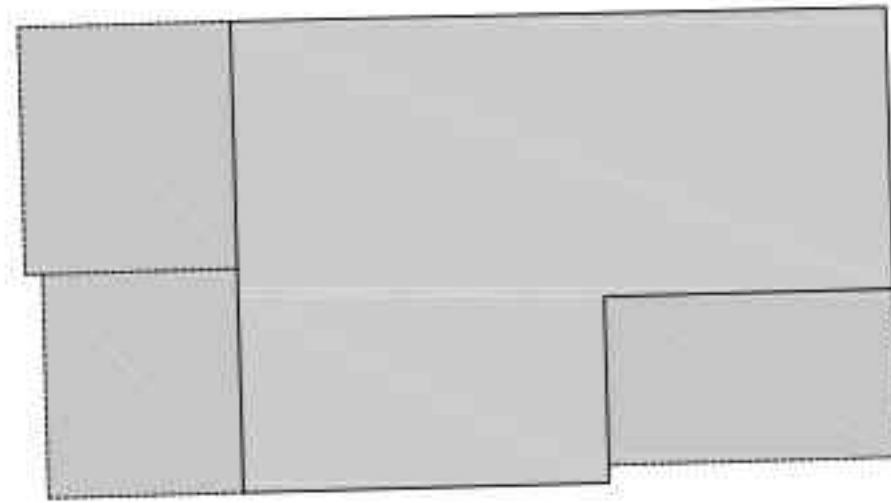
ETASJEPLANER 3. ETASJE



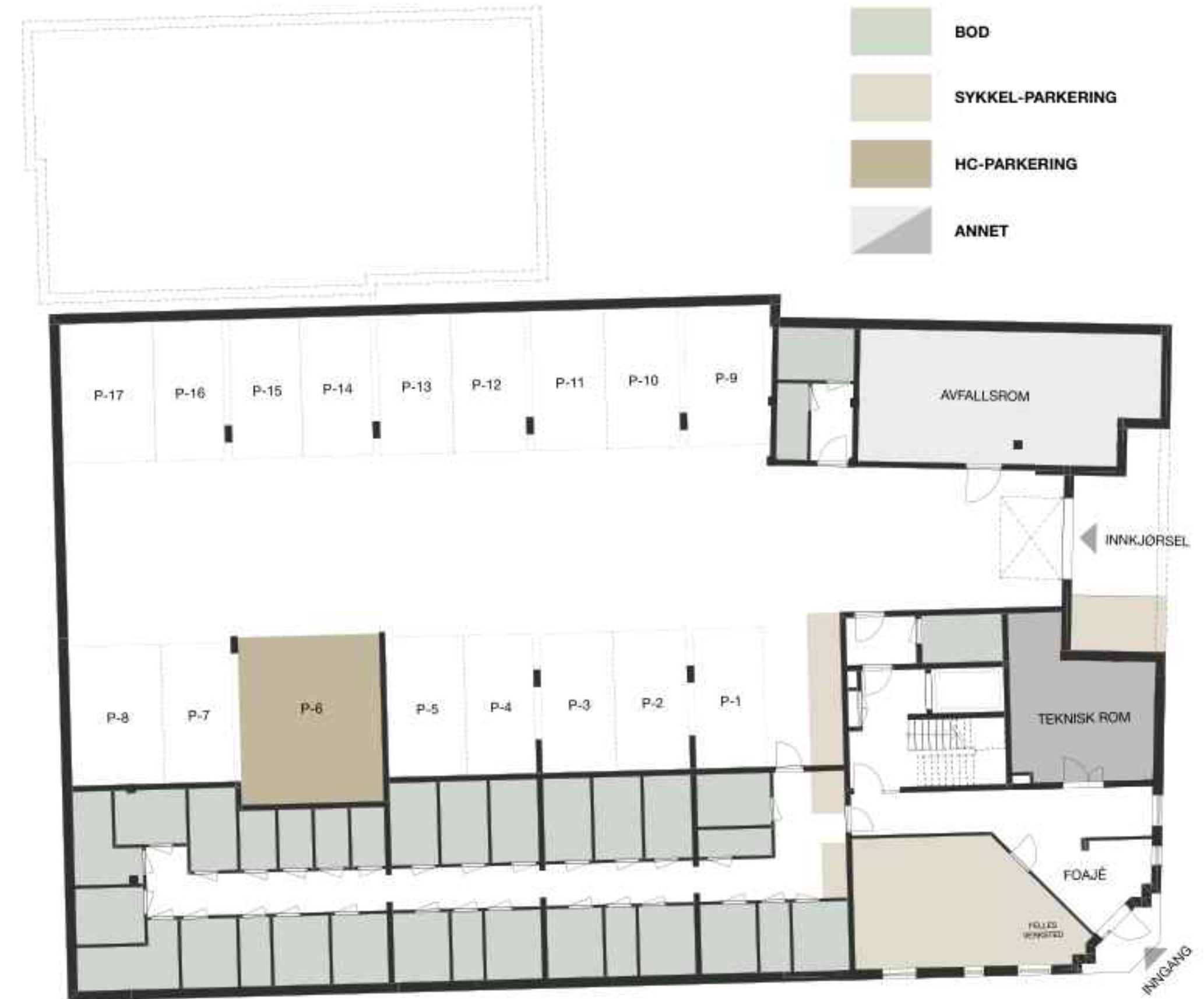
ETASJEPLANER 4. ETASJE

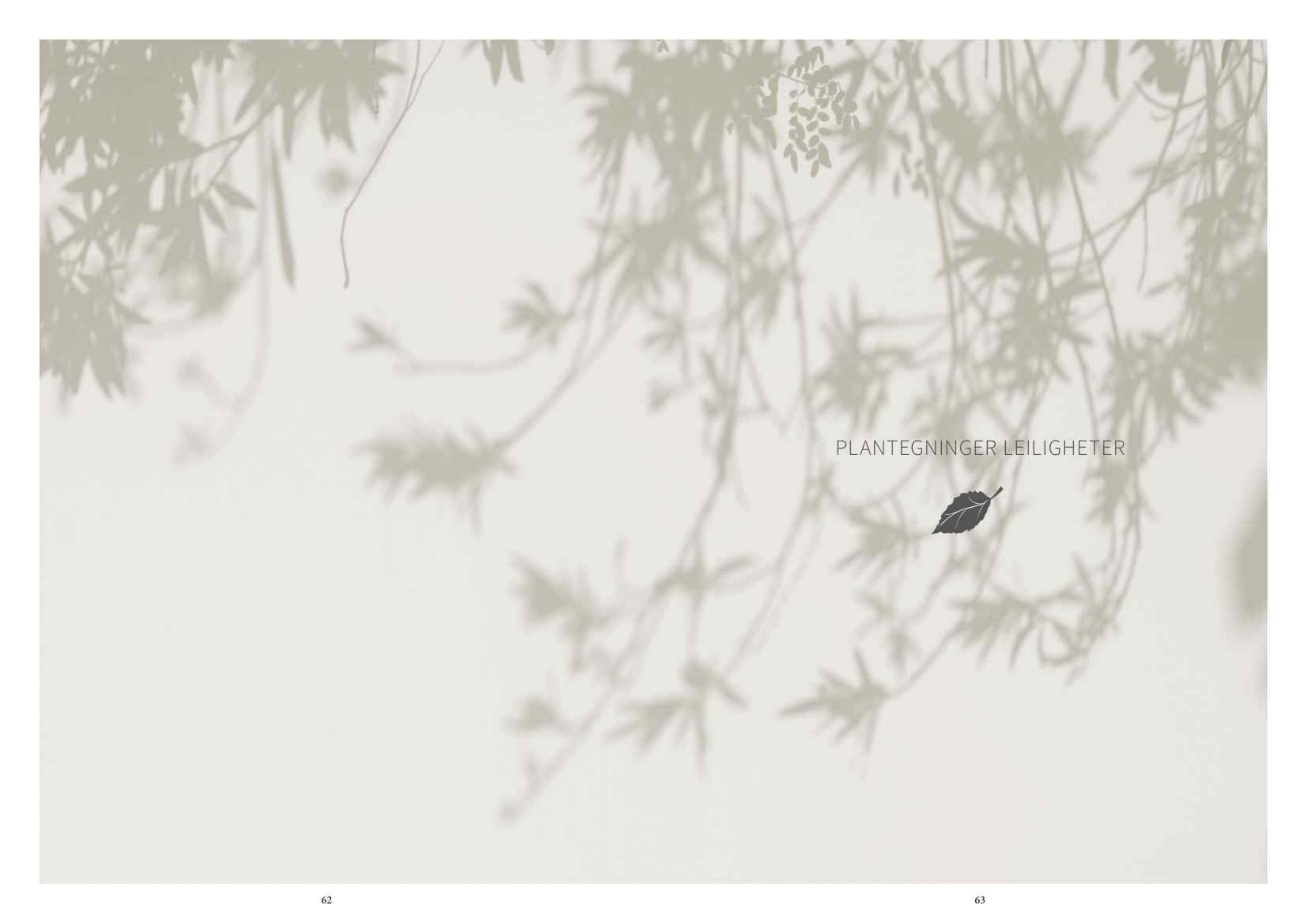


TAKPLAN



GARASJEPLAN





PLANTEGNINGER LEILIGHETER



2-ROMS

Oppholdsrommet i 2-roms leilighetene består av en tiltalende stue- og kjøkkenløsning. Her får du et flott og komplett kjøkken med hvitevarer. 2-roms leilighetene er i størrelse 36-49 m².

Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutførelse. Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.

L-106

BRA: 49 m²

P- ROM 47 m²

ETASJE: 1



L-107

BRA: 47 m²

P- ROM 46 m²

ETASJE: 1

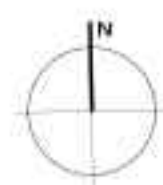


L-108

BRA: 38 m²

P- ROM 35 m²

ETASJE: 1

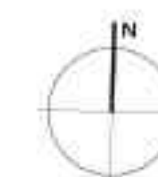


L-109

BRA: 48 m²

P- ROM 46 m²

ETASJE: 1



L-206

BRA: 49 m²

P- ROM 47 m²

ETASJE: 2



L-207

BRA: 47 m²

P- ROM 46 m²

ETASJE: 2

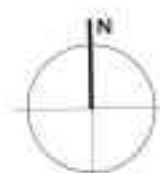


L-208

BRA: 36 m²

P- ROM 35 m²

ETASJE: 2

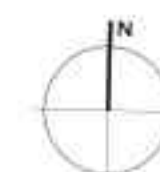


L-209

BRA: 48 m²

P- ROM 45 m²

ETASJE: 2



L-306

BRA: 49 m²

P- ROM 47 m²

ETASJE: 3



L-308

BRA: 48 m²

P- ROM 45 m²

ETASJE: 3



3 - ROMS

Engene Hage vil du også finne en rekke 3-roms leiligheter. Disse varierer i størrelse fra 51 til 78 m². Leilighetene har god planløsning og passer perfekt for de som ønsker en mindre leilighet i byen. Alle har balkong eller markterasse.

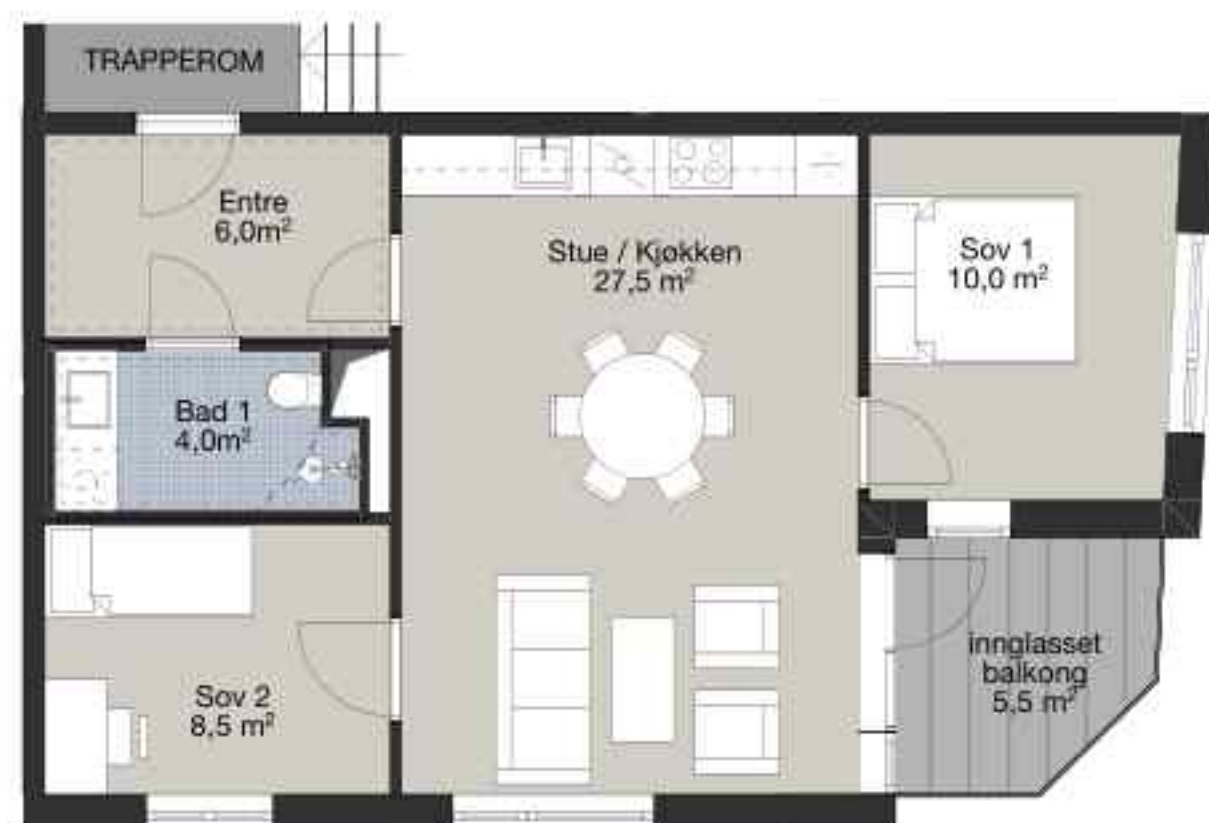
Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutførelse. Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.

L-101

BRA: 59 m²

P- ROM 58 m²

ETASJE: 1



L-102

BRA: 51 m²

P- ROM 48 m²

ETASJE: 1



L-103
BRA: 51 m²
P- ROM 48 m²
ETASJE: 1



L-104
BRA: 51 m²
P- ROM 48 m²
ETASJE: 1

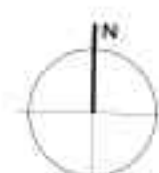


L-105

BRA: 62 m²

P- ROM 59 m²

ETASJE: 1

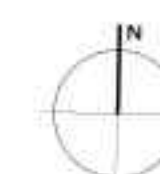
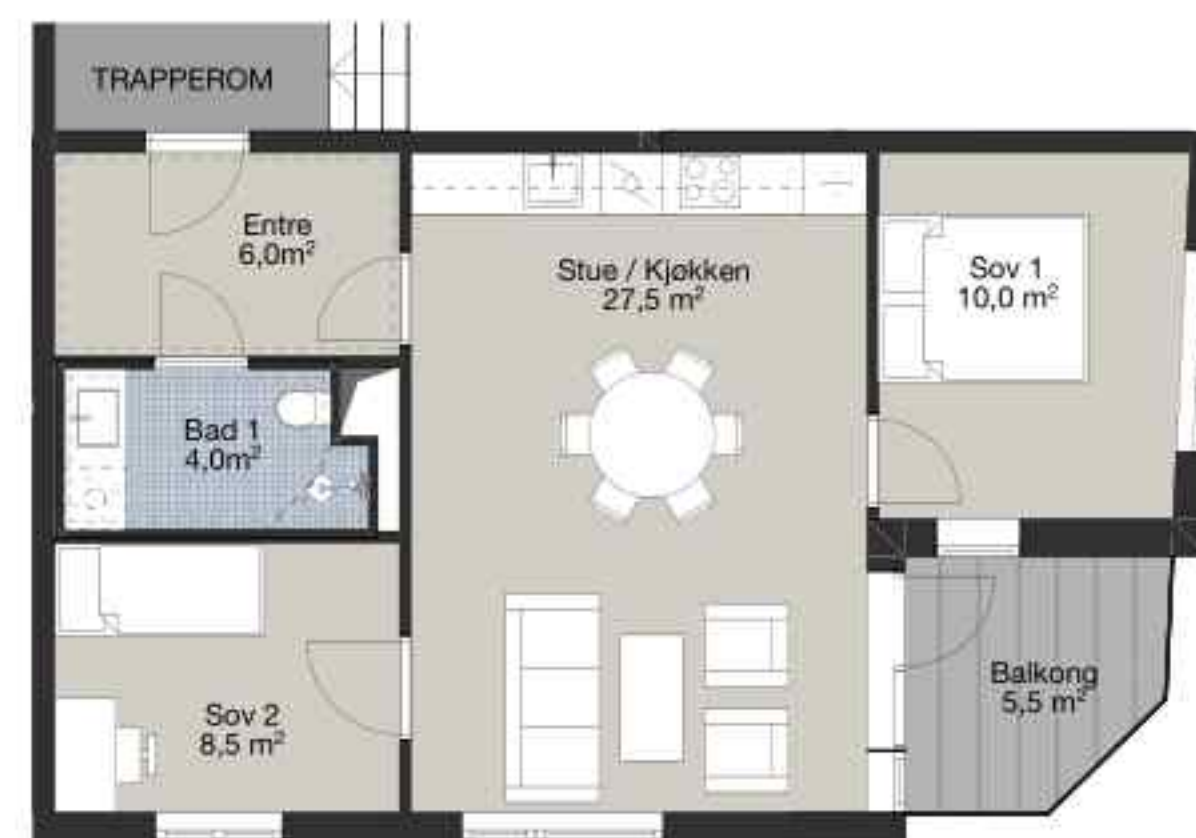


L-201

BRA: 59 m²

P- ROM 58 m²

ETASJE: 2



L-202

BRA: 51 m²

P- ROM 48 m²

ETASJE: 2



L-203

BRA: 51 m²

P- ROM 48 m²

ETASJE: 2



L-204

BRA: 51 m²

P- ROM 48 m²

ETASJE: 2



L-205

BRA: 62 m²

P- ROM 59 m²

ETASJE: 2



L-301

BRA: 59 m²

P- ROM 58 m²

ETASJE: 3



L-302

BRA: 51 m²

P- ROM 48 m²

ETASJE: 3



L-303

BRA: 51 m²

P- ROM 48 m²

ETASJE: 3



L-304

BRA: 51 m²

P- ROM 48 m²

ETASJE: 3

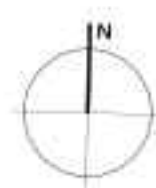


L-305

BRA: 62 m²

P- ROM 59 m²

ETASJE: 3

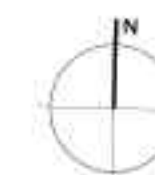


L-401

BRA: 78 m²

P- ROM 76 m²

ETASJE: 4

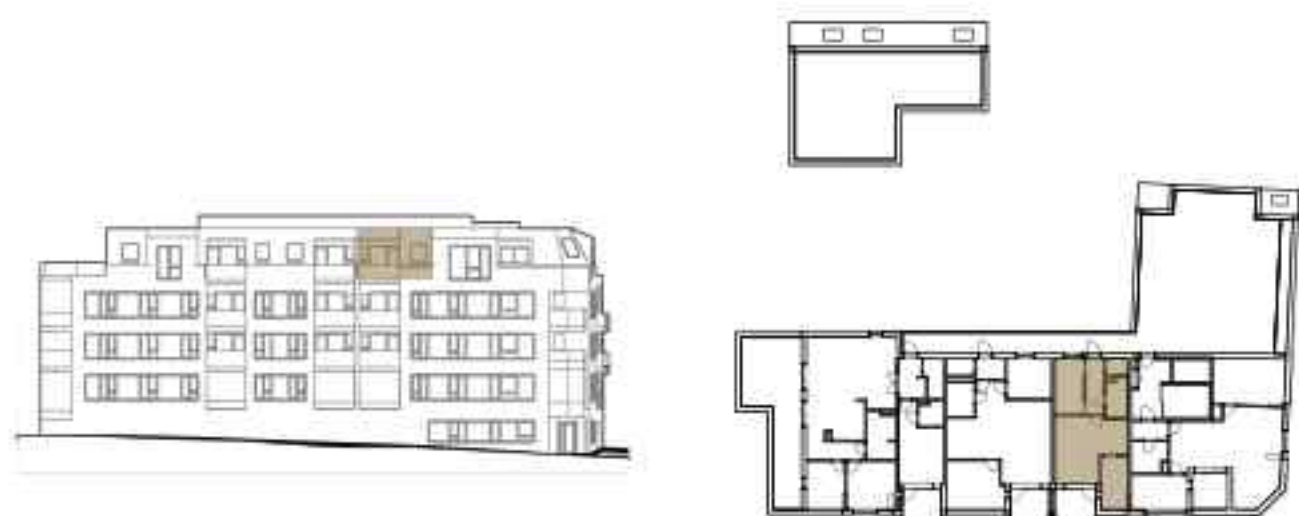
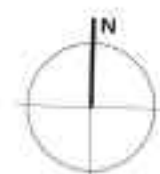


L-402

BRA: 51 m²

P- ROM 48 m²

ETASJE: 4

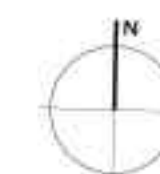


L-403

BRA: 74 m²

P- ROM 71 m²

ETASJE: 4



4-ROMS

Dette er leilighetene hvor du har god boltreplass. 4-roms leilighetene vil oppleves romslige og luftige gjennom sine størrelser på 78 og 109 m². Leilighetene ligger i 4. etasje og inneholder en stor terrasse og en balkong. Her har du flott utsikt mot den idylliske parken.

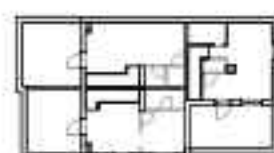
Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring.
Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.

L-307

BRA: 78 m²

P- ROM 77 m²

ETASJE: 3

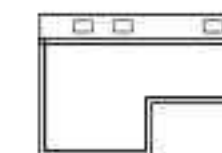


L-404

BRA: 109 m²

P- ROM 104 m²

ETASJE: 4



PLANTEGNINGER TOWNHOUSE





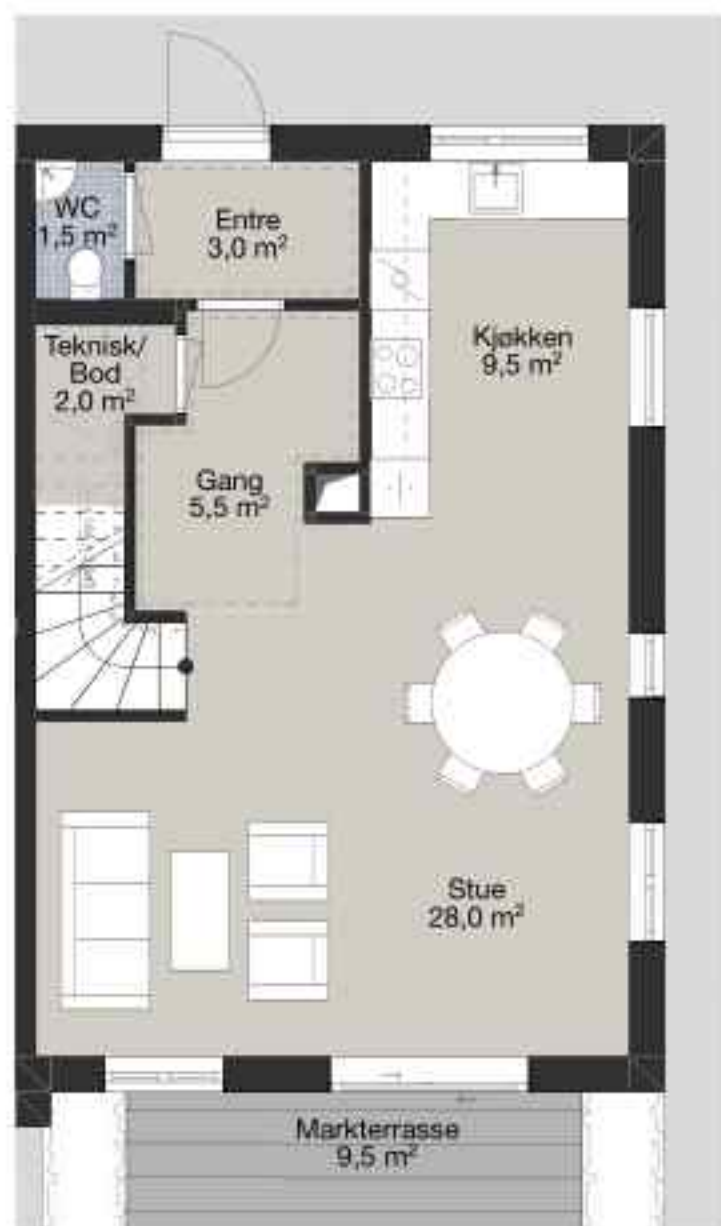
Townhousene passer perfekt for deg som ønsker en romslig bolig. Her får du en bolig som gir rom for fleksibilitet enten du trenger mange soverom eller f. eks. et atelier i loftetasjen. Her er mulighetene mange. Hver bolig har tre etasjer og er på 135 m² og 138 m². Du har adgang fra stuen rett ut til en privat markterrasse, hvor morgenkaffen kan nytes. I øverste etasje får du en flott terrasse hvor du har utsikt over parken eller det hyggelige gårdstunet.

Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutførelse. Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.

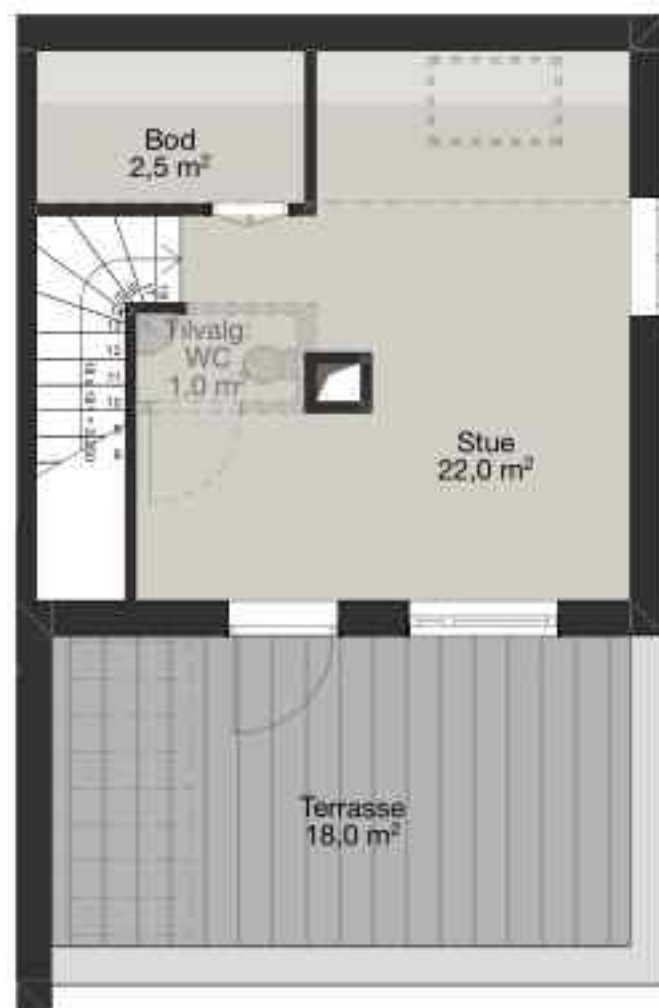
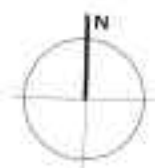
TH-01

BRA: 138 m²

P- ROM 130 m²



1. Etasje - BRA: 54m² / P-Rom: 51m²



Loftetasje - BRA: 30m² / P-Rom: 26m²



2. Etasje - BRA: 54m² / P-Rom: 53m²



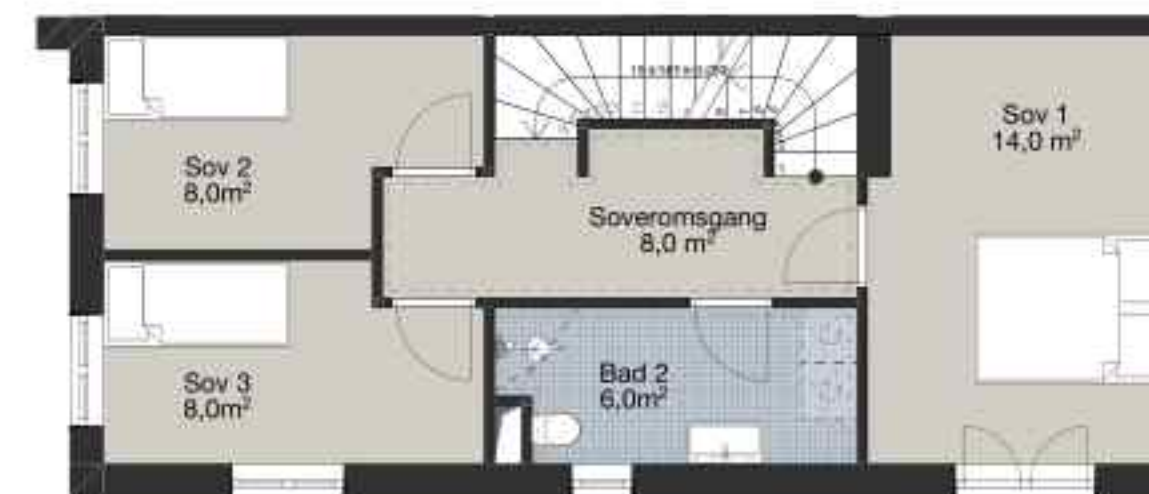
TH-02

BRA: 136 m²

P- ROM 131 m²



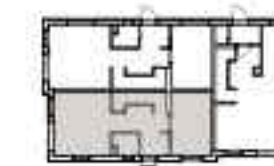
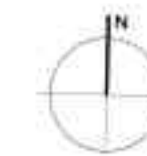
Loftetasje - BRA: 32m² / P-Rom: 31m²



2. Etasje - BRA: 52m² / P-Rom: 51m²



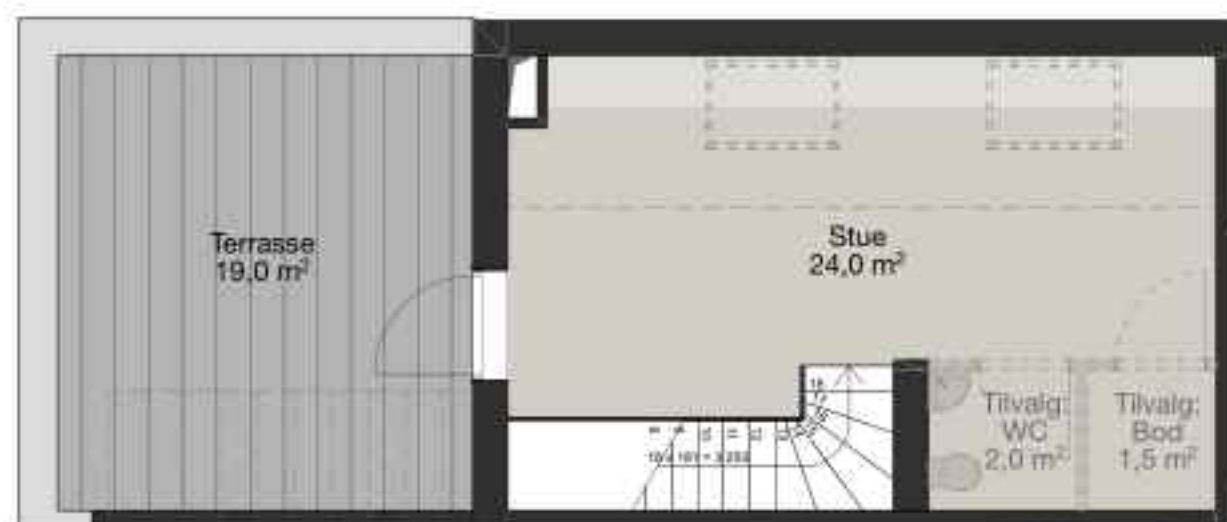
1. Etasje - BRA: 52m² / P-Rom: 49m²



TH-03

BRA: 135 m²

P- ROM 130 m²



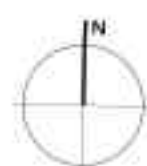
Loftetasje - BRA: 29m² / P-Rom: 28m²



2. Etasje - BRA: 53m² / P-Rom: 52m²

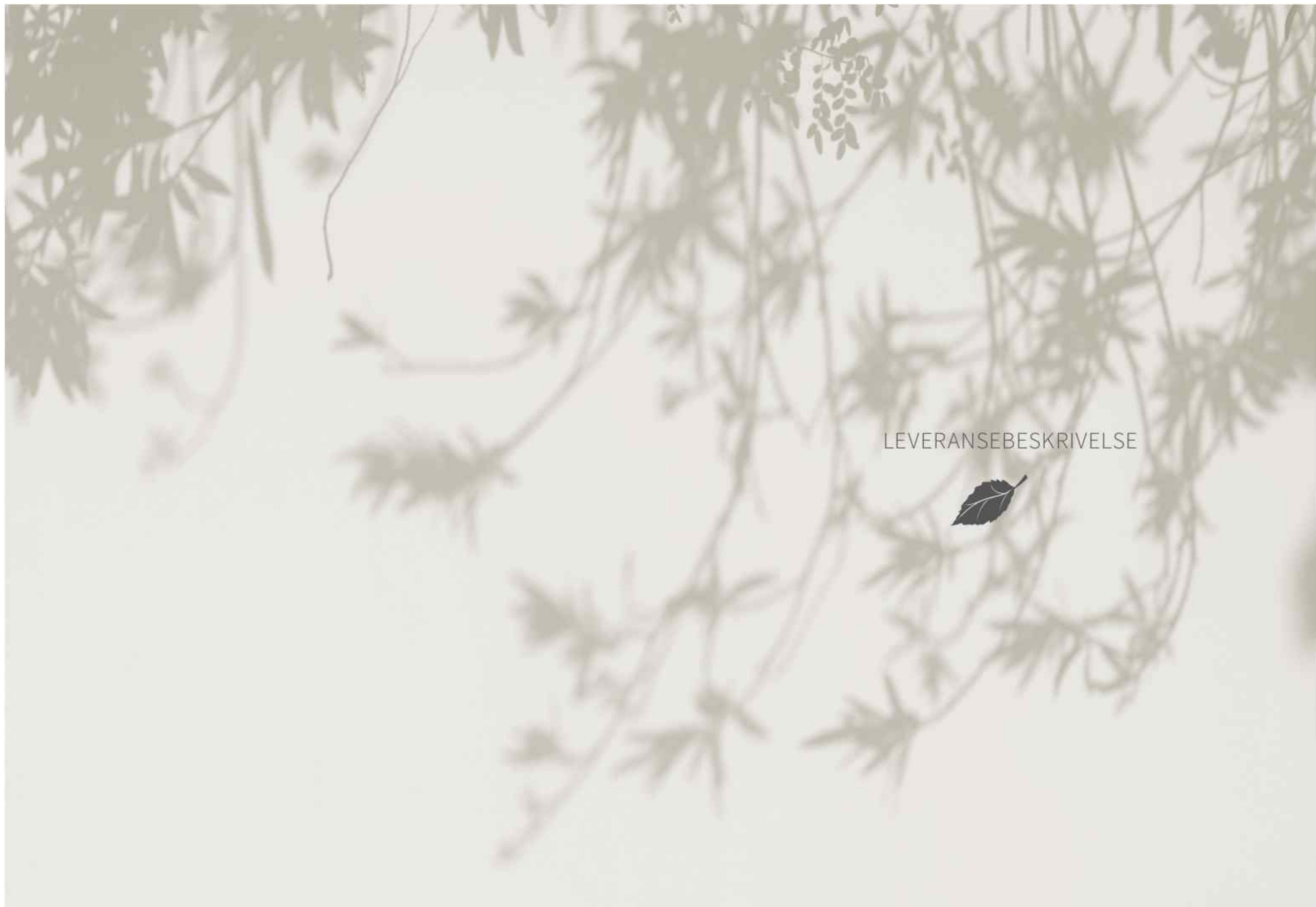


1. Etasje - BRA: 53m² / P-Rom: 50m²



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring. Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.





LEVERANSEBESKRIVELSE



LEVERANSEBESKRIVELSE LEILIGHETER

INNVENDIG LEVERANSE

GULV

Det leveres **1-stavs lys eikeparkett** som standard leveranse i alle tørre rom. Bad, vaskerom og WC rom leveres med fliser i format **30x30 på gulv – farge grå/beige**. Dusjonen leveres nedsenket med 5x5 fliser.

VEGGER

Innvendige vegger leveres sparklet og malt i fargen

Kalk NSC 1603-Y31R

Vegg over benk i kjøkken leveres med maling som veggfarge forøvrig. Bad leveres med **grå/beige fliser i format 30x60**

HIMLING

Himling leveres malt i farge hvit.

V-fuger blir synlige.

INNREDNING

ENTRE

Spotter i tak, antall vises på elektrotegning. Det leveres **ikke garderobeinnredning**.

KJØKKEN/STUE

Kjøkkeninnredning leveres i omfang som vist på plantegning. Kjøkkeninnredning leveres i grå glatt utførelse i MDF kvalitet med integrert grep. Demping på skuffer og skap. Føring opp til tak. Det leveres ett- greps kjøkkenarmatur i stål, ventilasjonshette og **integreerte hvitevarer i rustfritt stål**. Komfyr, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Benkeplate er i laminat, type hvit granitt.

Det leveres ikke garderobeskap som standard. Dette kan imidlertid bestilles i tilvalgsprosessen.

BAD

60 eller 80 cm (avhengig av plass) skuffeinnredning med integreerte grep og demping i hvit glatt MDF-kvalitet med heldekkende servant og speil med innfelt LED lys. Spotter i tak. Det leveres 1 stk. ettgreps blandedbatteri til servant og 1 stk. dusjarmatur på stang med blandedbatteri. Dusjvegger i herdet, klart glass som monteres på innsiden av nedsenk i gulv. Dusjveggene er innfellbare eller leveres som fast felt og dør. Vegghengt toalett med

integrert slisterne.

Sanitær og innredning leveres i omfang som vist på plantegning. Fordelerskap for varme og sanitær (alternativ plassering i innvendig bod).

TEKNISK/INNVENDIG BOD

Det leveres **taklampe**.

Kombinert inntaksskap/sikringsskap/skap med plass for modem. Fordelerskap for varme og sanitær, dersom det ikke plasseres i bad. Ventilasjonsaggregat dersom det ikke plasseres et annet sted.

VINDUER OG TERRASSEDØRER

Vinduer og terrassedør leveres i samme farge utvendig og innvendig i farge mørk grå. Håndtak, dørvidere og beslag i metall. **Soverom/rom med brannvinduer mot svalgang blir ikke åpningsbare**. Det leveres lufteluke på siden av fast vindu. Vi gjør oppmerksom på at myndighetskrav kan begrense muligheten for åpningsbare vinduer samt inndeling av vinduer andre steder.

DØRER

Innvendige lettdører leveres glatte i farge klassisk hvit utførelse, NCS S 0500-N. Dørvidere og beslag i metall. Inngangsdør til leiligheten holder lyd- og brannkrav. Døren leveres i mørk grå glatt utførelse, samme farge utvendig og innvendig.

LISTVERK

Gulvlister i leilighetene leveres i **lakkert eik** tilsvarende parkett. Dørlister leveres i klassisk hvit utførelse NCS S 0500-N. Eventuelle gerikter rundt vinduer leveres innvendig i hvitmalt utførelse. Det leveres **ikke taklister**. Allt listverk leveres med synlige spikerhull.

UTVENDIG LEVERANSE

MARKTERRASSE

Det leveres trykkimpregnerte tretremer på gulv. Skillevegg mot nabo iht. fasadetegning.

BALKONG

Balkonger leveres med rekkverk som har kombinasjon og variasjon av trespiler, panel, glass og stål. Noen balkonger leveres innglasset.

FELLES TAKTERRASSER

Takterrassene leveres med trykkimpregniert tregulv. Pergola, blomsterkasser og møbler i trykkimpregniert treverk. I tillegg til trapp blir det montert utvendig, delvis åpen heis mellom de to takterrassene.

UTVENDIG FASADE

Fasadene består av fasadetegel, trepanel og plater. På svalgangene leveres det rekkverk i tre.

LÅSSYSTEM OG BESLAG

Leilighetene leveres med systemlås hvor samme nøkkel går til leiligheten, fellesareal samt postkasse. Terrassedører i 1. etasje leveres med låssylinder innvendig og blindskilt utvendig. Det leveres en portåpner pr. garasjeplass. Sportsboder i fellesareal i garasjeplan leveres klargjort for hengelås.

TEKNISKE ANLEGG VENTILASJONSSYSTEM

Boligene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning som betjener alle rom med avtrekk og tilluft. Det er lagt opp til desentraliserte anlegg i hver bolig. Ventilasjonsaggregat skal fortrinnsvis plasseres over himling i entre eller bod. Dersom dette ikke lar seg gjøre kan aggregat plasseres vegghengt/på gulv i bod.

OPPVARMING

Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i kjøkken/stue og entre. I bad, vaskerom og WC leveres det elektrisk termostatstyrt gulvvarme. Soverom varmes opp via ventilasjonsanlegget. Dersom detaljprosjekteringen viser at det er behov for ekstra oppvarming, leveres det panelovn.

ELEKTRISK ANLEGG

Elektro leveres iht. forskrifter og myndighetskrav. Boligene leveres med skjult anlegg. Kombinert inntaksskap/sikringsskap/skap med plass for modem plasseres i innvendig bod eller i gang. Det kan forekomme endringer på plassering av elektriske punkter.

TV OG DATA

Telenor/Canal Digital leverer TV og internett i fiber i hver bolig. Bredbånd og TV-uttak leveres i stue. Det leveres tomrøranlegg for bredbånd og TV i ett av soverommene (se for øvrig elektrotegning i tilvalgsprosessen). Det leveres ikke fasttelefonlinje, men kjøper kan, om det er ønskelig, inngå avtale om bredbåndstelefon. Kjøpere må selv bestille og bekoste

installasjon av abonnement og telefonsignaler/mediesignaler. Utvidet TV-pakker, T-We Boks II og internett bestilles fra leverandør og bekostes av kjøper.

RINGEKLOKKE/PORTTELEFON

Leilighetene leveres med porttelefon for tale i hver leilighet. Ringetablå/porttelefon til leilighetene plasseres ved hovedinngangsdøren til bygget. Samtlige leiligheter leveres med ringeklokke som plasseres på åpningssiden av døren.

TEKNISKE FØRINGER OG INSTALLASJONER

I entré, gang, bod og bad/WC blir det nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod og garderobe kan slike føringer bli levert åpent. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da alle detaljer ikke er ferdig prosjektert. Det kan derfor forekomme endringer av plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter. Kjøkkentegningen vil bli utlevert kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang/entré. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstegning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

KONSTRUKSJON

Boligene bygges etter Teknisk forskrift av 2017. Bygget oppføres med bærekonstruksjoner hovedsakelig i stål og betong. Takkonstruksjon i betong. Leilighetene får etasjeskilte og bærende vegger i betong.

VEGGER

Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger, gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater.

HIMLING

Generell takhøyde for leilighetene blir **ca. 2,55 m** med synlige V-fuger. I entre, gang, soveromsgang, bod og bad blir det nedforet himling i sparklet og malt gips med takhøyde på ca. 2,30 m grunnet tekniske installasjoner. Noen leiligheter og rom i øverste etasje får skrå himling som følge av skrått tak. Skrå himling og evt. takvindu er vist på plantegningene. Se mer under punkt tekniske føringer og installasjoner. Det kan bli nedforet himling i andre soner og rom der det er behov for tekniske føringer/ installasjoner.

BRANNSIKKERHET

Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder. Standard sprinkling for resterende arealer. Brann- og røykvarslere iht. myndighetskrav leveres i alle leiligheter og fellesareal.

FELLESANLEGG

INNGANGSFORHOLD

Adkomst til leilighetene skjer fra inngangsparti fra gatenivå eller fra garasjeetasje med heis eller trapp opp til leilighetene. Postkasser monteres samlet i inngangsparti. Det leveres gulvfliser.

PARKERING, BODER, SYKKELPARKERING

Det blir etablert parkeringsanlegg i kjeller. Innkjøring til garasjeanlegget er fra St. Halvardsgate. Se for øvrig utomhusplan. Garasjeanlegget vil være felles for leilighetene og townhousene.

Det er 17 garasjeplasser. Det vil være mulighet for **kjøp av garasjeplass** konferer megler. Det vil bli levert portåpner til hver garasjeplass.

Eventuelle usolgte parkeringsplasser beholdes av Selger for fri omsetning. Selger tar forbehold om organisering av parkeringsanlegget. Styret tildeler bruksretten til de etablerte HC-plassene iht. vedtektene.

Laveste fri etasjehøyde er ca. 2,2 m. Stedvis langs vegger kan høyden være lavere. Parkeringsplassene i garasjekjeller kan variere i bredde. **Minste mål er 2,5 m målt fra senter til senter (søyle eller stripe). Det blir plassert søyler mellom parkeringsplassene.**

Det vil være mulighet for kjøper å gjøre tilvalg på ladestasjon for elbil. Dette kan bestilles under tilvalgsprosessen.

Alle boligene får en **sportsbod på ca. 5 m², ca. 2,5 m² for leiligheter under 50 m².** Sportsbodene er samlet i egne

rom i parkeringsanlegget eller direkte fra garasjeplan. Bodene er tenkt utført i netting med netting boddør tilrettelagt for hengelås. Tette boddører og vegger med nødvendig lufting i bod som har direkte adkomst fra garasjekjeller.

Det blir etablert sykkelparkering i eget sykkelrom ved inngangsparti og i garasjeplan.

RENOVASJON

Eget renovasjonsrom for søppelhåndtering i garasjeplan.

TILVALG OG ENDRINGER

Det er viktig å være oppmerksom på at det å kjøpe en leilighet i et nytt boligprosjekt fordrer standardiserte løsninger. Selv små endringer kan derfor være teknisk utfordrende å gjennomføre samt utløse store kostnader.

Prosessen for spesialtilpasning av boligen deles inn i to kategorier «endringer» og «tilvalg».

I tilvalgsmenyen tilbys mulighet for bestilling av alternativer til bl.a. kjøkken, ventilatorhette, armaturer, hvitevarer, garderobe, elektro, gulv og maling. I tilvalgsmenyen vil bestillingsfrister og priser for de enkelte tilvalgsmulighetene også fremkomme.

Det vil i et hvert tilfelle tilkomme et engangs-administrasjonsgebyr på kr. 8000,- for tilvalgsprosessen.

Før endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, får kjøper ett skriftlig tilbud som klargjør de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Kjøper har i slike tilfeller ikke rett til endringer og tillegg som ikke står i forhold til prosjektets standard leveranse. Myndighetskrav kan begrense muligheten for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes.

Hvis man ønsker endringer i boligen, regnes det som en relativt omfattende prosess som kan kreve at både myndigheter, byggherre, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringsarbeider refererer seg for eksempel til det som er innstøpt i betong, omlegging av rør, elektriske punkter, forandring av planløsning osv. Fjerning av lettvegger og å snu slagretning på dører er altså å betrakte som en endring.

Før utarbeidelse av endringstilbud, vil det tilkomme en kalkulasjonskostnad på kr. 10.000,-. Denne kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen bestilles eller ikke.

Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg. Ved bestilling av elektriske punkter vil det tilkomme en engangskostnad på ca. kr. 5.000,- for prosjektering og omtegning av elektrotegning. Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jfr. buofl. §9.

Badene blir levert som prefabrikkerte våtromskabiner eller plassbygde bad. Tilvalgsmulighetene på bad er noe begrenset, men man vil få muligheten til å velge mellom alternative gulv- og veggfliser, armaturer og sanitærutstyr. I tillegg får man anledning til å velge andre fronter på baderomsinnredning. Det vil dessverre ikke bli anledning til å sette inn badekar.

Alle tilvalg og endringer skal betales sammen med sluttøppgjøret direkte til meglers klientkonto.

LEVERANSEBESKRIVELSE TOWNHOUSE

INNVENDIG LEVERANSE

GULV

Det leveres 1-stavs lys eikeparkett som standard leveranse i alle tørre rom.

Bad, vaskerom og wc leveres med fliser i format 30x30 på gulv- farge grå/beige. Dusjsonen leveres nedsenket med 5x5 fliser.

VEGGER

Innvendige vegger leveres sparklet og malt i fargen Kalk NSC 1603-Y31R.

Vegg over benk i kjøkken leveres med maling som veggfarge forøvrig.

Bad og vaskerom (gjelder ikke wc) leveres med grå/beige fliser i format 30x60. WC rom leveres med malt vegg i samme farge som øvrige rom.

HIMLING

Himling leveres malt i farge hvit med synlige V-fuger.

INNREDNING

ENTRE

Spotter i tak, antall vises på elektrotegning.

KJØKKEN/STUE

Kjøkkeninnredning leveres i omfang som vist på plantegning. Kjøkkeninnredning leveres i grå glatt utførelse i MDF kvalitet med integrert grep. Demping på skuffer og skap. Føring opp til tak. Det leveres ett- greps kjøkkenarmatur i stål, ventilasjonshette og integrerte hvitevarer i rustfritt stål. Komfyr, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Benkeplate er i laminat, type hvit granitt.

Det leveres ikke garderobeskap som standard. Dette kan imidlertid bestilles i tilvalgsprosessen.

BAD

40, 60 eller 80 cm (avhengig av plass) baderomsinnredning med integrerte grep og demping i hvit glatt MDF-kvalitet med heldekkende servant og speil med innfelt LED lys. Spotter i tak. Dusjvegger i herdet, klart glass som monteres på innsiden av nedsenk i gulv. Dusjveggene er innfellbare eller leveres som fast felt og dør. Vegghengt toalett med integrert sisterne. Sanitær og innredning leveres i omfang som vist på

plantegning. Fordelerskap for varme og sanitær (alternativ plassering i innvendig bod).

WC -ROM

Det leveres vegghengt toalett, liten servant, og taklampe.

VASKEROM/DUSJ

60 eller 80 cm (avhengig av plass) baderomsinnredning med integrerte grep og demping i hvit glatt MDF-kvalitet med servant. Dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

TEKNISK/INNVENDIG BOD

Det leveres taklampe. Kombinert inntaksskap/sikringsskap/skap med plass for modem. Fordelerskap for varme og sanitær, dersom det ikke plasseres i bad.

VINDUER OG TERRASSEDØRER

Vinduer og terrassedør leveres i samme farge utvendig og innvendig i farge mørk grå. Håndtak, dørvidere og beslag i metall. Det leveres lufteluke på siden av fast vindu. Vi gjør oppmerksom på at myndighetskrav kan begrense muligheten for åpningsbare vinduer samt inndeling av vinduer andre steder.

DØRER

Innvendige lettdører leveres glatte i farge klassisk hvit utførelse, NCS S 0500-N. Dørvidere og beslag i metall. Inngangsdør til boligen holder lyd- og brannkrav. Døren leveres i mørk grå glatt utførelse, samme farge utvendig og innvendig.

LISTVERK

Gulvlister i boligene leveres i lakkert eik tilsvarende parkett. Dørlister leveres i klassisk hvit utførelse NCS S 0500-N. Eventuelle gerikter rundt vinduer leveres innvendig i hvitmalt utførelse. Det leveres ikke taklister. Alt listverk leveres med synlige spikerhull.

INNVENDIG TRAPP TOWNHOUSE

Trapp leveres med trinn i furu i gråmalt utførelse farge som vinduer. Stålspiler. Håndløper gråmalt som trinn.

UTVENDIG LEVERANSE

MARKTERRASSE

Det leveres trykkimpregnerte tretremmer på gulv. Skillevegg mot nabo iht. fasadetegning. Det leveres utvendig varinkran.

TERRASSE LOFTSETASJE

Terrasser leveres med rekkverk som har kombinasjon og variasjon av trespiler, panel, glass og stål. Det leveres trykkimpregnerte tretremmer på gulv. Skillevegg mot nabo iht. fasadetegning. Det leveres utvendig kran. 1 stk. lampe på vegg m/innvendig bryter. Pergola på deler av terrassen i henhold til salgstegning (gjelder TH01 og TH02).

UTVENDIGE FASADER

Fasadene består av trepanel og plater.

LÅSSYSTEM OG BESLAG

Boligene leveres med systemlås hvor samme nøkkel går til boligen, fellesareal samt postkasse. Terrassedører i 1. etasje leveres med låssylinder innvendig og blindskilt utvendig. Det leveres en portåpner pr. garasjeplass. Sportsboder i fellesareal i garasjeplan leveres klargjort for hengelås.

TEKNISKE ANLEGG VENTILASJONSSYSTEM

VENTILASJONSSYSTEM

Boligene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning som betjener alle rom med avtrekk og tilluft. Det er lagt opp til desentraliserte anlegg i hver bolig. Ventilasjonsaggregat blir vegghengt eller plassert på gulv i bod. Kjøkkenavtrekk tilkobles aggregatet.

OPPVARMING

Det leveres vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang og entre. I bad, vaskerom og WC-rom leveres det elektrisk termostatstyrt gulvvarme. Loftsetasje varmes opp via ventilasjonsanlegget. Dersom detaljprosjekteringen viser at det er behov for ekstra oppvarming, leveres det panelovn.

ELEKTRISK ANLEGG

Elektro leveres iht. forskrifter og myndighetskrav. Boligene leveres med skjult anlegg. Kombinert inntaksskap/sikringsskap/skap med plass for modem plasseres i innvendig bod eller i gang. Det kan forekomme endringer av plassering av el. punkter.

TV OG DATA

Telenor/Canal Digital leverer TV og internett i fiber i hver bolig. Bredbånd og TV-uttak leveres i stue og loftsstue. Det leveres tomrøranlegg for bredbånd og TV i ett av soverommene (se for øvrig elektrotegning i tilvalgsprosessen). Det leveres ikke fasttelefonlinje, men kjøper kan, om det er ønskelig, inngå avtale om bredbåndstelefon. Kjøpere må selv bestille og bekoste installasjon av abonnement og telefonsignaler/mediesignaler. Utvidet TV-pakker, T-We Boks II og internett bestilles fra leverandør og bekostes av kjøper.

RINGEKLOKKE

Townhouse leveres med ringeklokke som plasseres på åpningsiden av døren.

TEKNISKE FØRINGER OG INSTALLASJONER

I entré, gang, soveromsgang, bod og bad/WC blir det nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod kan slike føringer bli levert åpent. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da alle detaljer ikke er ferdig prosjektert. Det kan derfor forekomme endringer av plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter. Kjøkken-tegningen vil bli utlevert kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang/entré. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstegning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

KONSTRUKSJON

Boligene bygges etter Teknisk forskrift av 2017. Townhousene bygges som brannisolerende betong eller trekonstruksjoner i etasjeskiller og skille mellom husene.

VEGGER

Skillevegger mellom boligene utføres som isolerte lyd- og brannvegger, gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater.

HIMLING

Generell takhøyde for boligene blir ca. 2,55 m. Taket blir levert med synlige V-fuger dersom betong. Skråtak i loftsetasje leveres som sparklet og malt gips. Det vil bli lokale nedføringer og innkassinger. Entre, soveromsgang, gang, bod og bad/WC/vaskerom leveres med takhøyde på ca. 2,30 m grunnet tekniske installasjoner. Se mer under punkt tekniske føringer og installasjoner. I gang og bad blir det nedforet himling i sparklet og malt gips. Det kan bli nedforet himling i andre soner og rom der det er behov for tekniske føringer/installasjoner.

BRANNSIKKERHET

Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder. Standard sprinkling for resterende arealer. Brann- og røykvarslere iht. myndighetskrav leveres i alle boliger.

FELLESANLEGG

INNGANGSFORHOLD

Adkomst til boligene skjer direkte fra terreng. Postkasser monteres samlet i inngangsparti i bygget for leilighetene.

PARKERING, BODER, SYKKELPARKERING

Det blir etablert parkeringsanlegg i kjeller i leilighetsbygget. Innkjøring til garasjeanlegget er fra St. Halvardsgate. Se for øvrig utomhusplan. Garasjeanlegget vil være felles for leilighetene og townhousene. Det er 17 garasjeplasser. Det vil være mulighet for kjøp av garasjeplass, konferer megler. Det vil bli levert 1 stk. portåpner til hver garasjeplass. Eventuelle usolgte parkeringsplasser beholdes av Selger for fri omsetning. Selger tar forbehold om organisering av parkeringsanlegget. Styret tildeler bruksretten til de etablerte HC-plassene iht. vedtektene. Laveste fri etasjehøyde er ca. 2,2 m. Stedvis langs vegger kan høyden være lavere.

Parkeringsplassene i garasjekjeller kan variere i bredde. Minste mål er 2,5 m målt fra senter til senter (søyle eller stripe). Det blir plassert søyler mellom parkeringsplassene.

Det vil være mulighet for kjøper å gjøre tilvalg på ladestasjon for elbil. Dette kan bestilles under tilvalgsprosessen.

Townhousene får en sportsbod på ca. 5 m². Sportsbodene er samlet i egne rom i parkeringsanlegget eller direkte fra garasjeplan. Bodene er tenkt utført i netting med netting boddør tilrettelagt for hengelås. Tette boddører og vegger med nødvendig lufting i bod som har direkte adkomst fra garasjekjeller.

Det blir etablert sykkelparkering i eget sykkelrom ved inngangsparti til leilighetsbygget og i garasjeplan.

RENOVASJON

Eget renovasjonsrom for søppelhåndtering i garasjeplan.

TILVALG OG ENDRINGER

Det er viktig å være oppmerksom på at det å kjøpe en leilighet i et nytt boligprosjekt fordrer standardiserte løsninger. Selv små endringer kan derfor være teknisk utfordrende å gjennomføre samt utløse store kostnader.

Prosessen for spesialtilpasning av boligen deles inn i to kategorier «endringer» og «tilvalg».

I tilvalgsmenyen tilbys mulighet for bestilling av alternativer til bl.a. kjøkken, ventilatorhette, armaturer, hvitevarer, garderobe, elektro, gulv og maling. I tilvalgsmenyen vil bestillingsfrister og priser for de enkelte tilvalgsmulighetene også fremkomme.

Det vil i et hvert tilfelle tilkomme et engangs-administrasjonsgebyr på kr. 8000,- for tilvalgsprosessen.

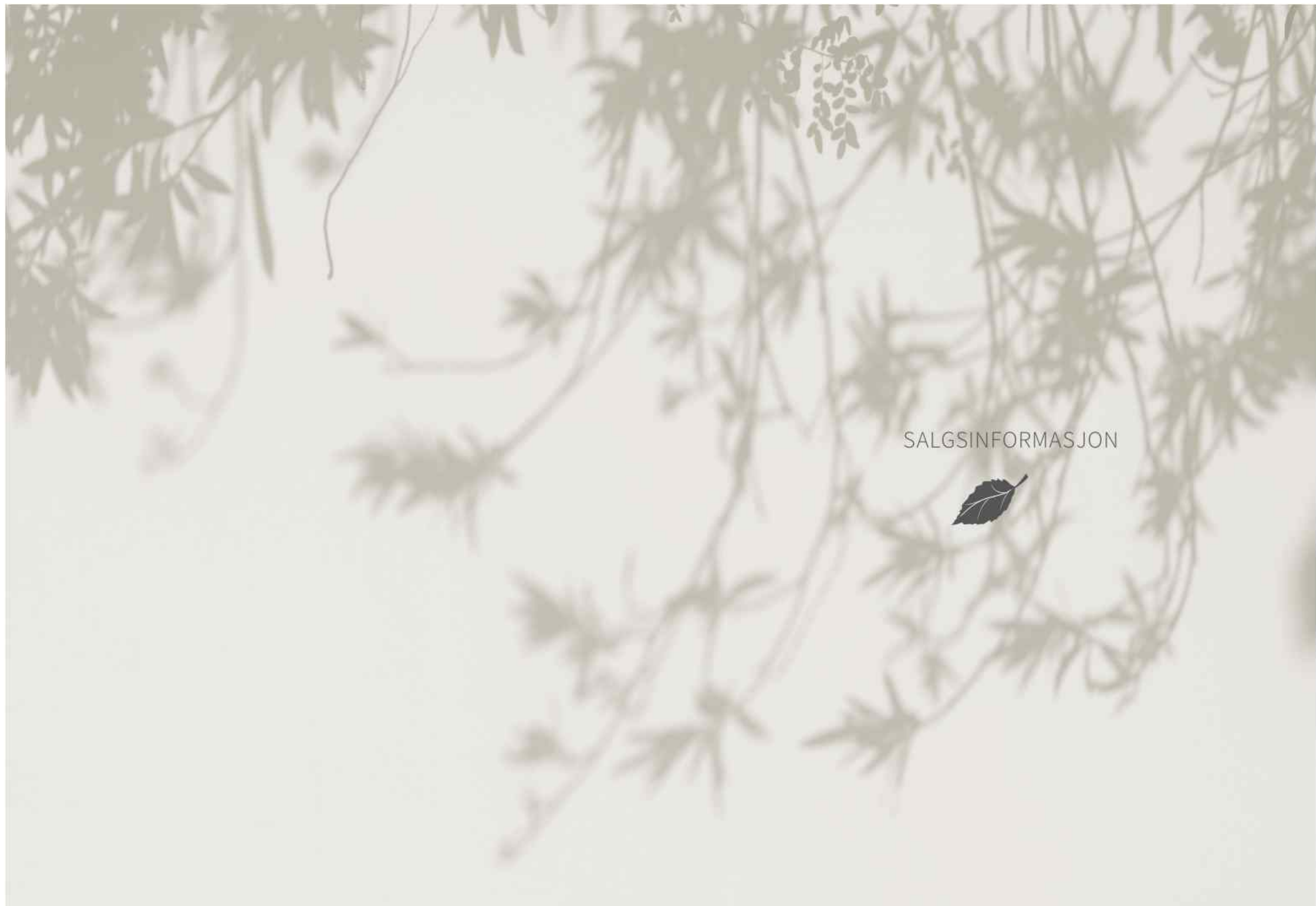
For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, får kjøper ett skriftlig tilbud som klargjør de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Kjøper har i slike tilfeller ikke rett til endringer og tillegg som ikke står i forhold til prosjektets standard leveranse. Myndighetskrav kan begrense muligheten for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes.

Hvis man ønsker endringer i boligen, regnes det som en relativt omfattende prosess som kan kreve at både myndigheter, byggherre, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringsarbeider refererer seg for eksempel til det som er innstøpt i betong, omlegging av rør, elektriske punkter, forandring av planløsning osv. Fjerning av lettvegger og å snu slagretning på dører er altså å betrakte som en endring.

For utarbeidelse av endringstilbud, vil det tilkomme en kalkulasjonskostnad på kr. 10.000,-. Denne kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen bestilles eller ikke. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg. Ved bestilling av elektriske punkter vil det tilkomme en engangskostnad på ca. kr. 5.000,- for prosjektering og omtegning av elektrotegning. Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jfr. buofl. §9.

Badene blir levert som prefabrikkerte våtromskabiner eller plassbygde bad. Tilvalgsmulighetene på bad er noe begrenset, men man vil få muligheten til å velge mellom alternative gulv- og veggfliser, armaturer og sanitærutstyr. I tillegg får man anledning til å velge andre fronter på baderomsinnredning. Det vil dessverre ikke bli anledning til å sette inn badekar.

Alle tilvalg og endringer skal betales sammen med sluttoppgjøret direkte til meglers klientkonto.



SALGSINFORMASJON



SALGSINFORMASJON

FAKTA OM EIENDOMMEN

HJEMMELSHAVER/OPPDRAKSGIVER

Peab Eiendomsutvikling AS org.nr. 987 099 011

Adresse: Strandveien 17, 1366 Lysaker

EIERFORM

Eiendomstype: Selveier.

Eierform: Eierseksjon

Selveier, eiet tomt - tomten vil at ha et samlet areal på ca. 1 465 kvm,

BOLIGTYPE

Leiligheter og townhouse

ADRESSE

Endelig adresse vil bli tildelt senere

BRA

Leiligheter 36 m² - 109 m²

Townhouse 135 m² - 136 m²

P-ROM

Leiligheter 35 m² - 104 m²

Townhouse 130 m² - 131 m²

ANTALL SOVEROM

2-4

PRISER OG OMKOSTNINGER

Se boligvelger og hjemmeside.

ENERGIMERKE

Boligene antas å få energimerke C – farge Grønn

EIENDOMMEN

Eiendommen ligger på gårdsnummer 113, bruksnummer 107/109/111 og 112 i Drammen kommune. Engene Hage vil ferdig utbygget bestå av 30 leiligheter og 3 townhouse. Selger tar forbehold om endring av antall boliger, antall sameier og deling av eiendommen. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunens oppmåling. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Tomten vil bli eiet av sameiet. Innkjøring til eiendommen er fra Engene og St. Halvardsgate.

REGULERING

Tomten er regulert til boligformål. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler.

EIERFORHOLD/ORGANISERING

Kjøper blir seksjonseier i Engene Hage Boligsameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameiet og i tråd med vedtektene vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Selger vil forestå organisering av boligene herunder seksjonering, og hver bruksenhet blir ved seksjonering tildelt eget seksjonsnummer. Engene Hage Boligsameie er tenkt organisert som ett sameie bestående av tilsammen 33 enheter fordelt på 2 bygg. Selger tar forbehold om organisering av parkeringsanlegget

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

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vann- og avløpsledninger/rør vil ha private stikkledninger inn på eiendommen.

ODEL/KONSESJON

Det er ingen ødel eller konsesjon.

AREALANGIVELSE

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmaterielt er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom) beregnet etter NS3940:2007. BRA angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for eventuelt innvendig bod, uten fradrag for sjakter.

P-rom angir arealet av alle boligens rom, inklusive innvendige vegger, eksklusive innvendig bod og vegger som omslutter denne.

De oppgitte arealene i markedsføringsmaterialet er ikke å betrakte som eksakte areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenester og produktene sameiet har. Sameiet vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet.

Månedlige fellesutgifter er stipulert til kr. 40,- (kr. 37,- for Townhouse) pr. kvm BRA samt kostnad til TV/internett med kr. 450,- pr. måned.

Stipulerte fellesutgifter er tiltenkt å dekke blant annet:

- Kommunale avgifter
- Strøm og oppvarming i fellesarealer
- Snøbrøyting
- Gressklipping
- Vask av innvendige fellesarealer
- Innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer
- Forretningsførerhonorar
- Revisjon
- Forsikring av bygninger
- Vaktmestertjeneste

Det er ikke eiendomsskatt i Drammen kommune pt. Kostnader for oppvarming og varmtvann er stipulert til kr. 14,- pr. kvm. pr. måned. Vann og avløpsavgift er stipulert til kr. 12,- pr. kvm. pr. måned.

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

Driftskostnadene for garasjeanlegget er stipulert til kr. 200,- pr. måned pr. parkeringsplass. Dersom det ligger boder i garasjeanlegget vil den enkelte bruker måtte være med på å dekke kostnader ved driften av garasjeanlegget.

STRØM TIL ELBIL

Hver enkelt bruker av sin elbil- lader faktureres for sitt eget strømforbruk.

SELGERS FORBEHOLD VEDRØRENDE IGANGSETTING

Følgende forbehold gjelder for gjennomføring av kontrakten:

- » Det tas forbehold om at det innen 01.04.2024 er solgt tilstrekkelig antall boliger tilsvarende 60% i salgsverdi/ antall boliger.
- » Det tas forbehold om at finansiering for prosjektet foreligger innen 01.04.2024.
- » Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.04.2024, og at den er i henhold til rammegodkjenning.
- » Det tas forbehold om at selgerens styrende organer beslutter igangsetting innen 01.04.2024.
- » Det tas forbehold om at det innen 01.04.2024 er inngått tilfredsstillende avtale med entreprenør.

Det gjøres oppmerksom på at rammegodkjenning ikke foreligger ved salgsstart.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen angitte frister, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen(e), har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter som overstiger 1/2 rettsgebyr refundert av selger gjennom megler. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når (dato) forbehold er bortfalt/frafalt og informere om igangsettingsdato.

ØVRIGE FORBEHOLD OG GENERELLE FORUTSETNINGER

» Selger tar forbehold om endringer knyttet til tomtens størrelse og endelige grenser, inntil endelig kart- og delingsforretning er gjennomført.

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

» Selger forbeholder seg retten til å endre antall boliger i prosjektet, endre antall sameier utfra det som til enhver tid er hensiktsmessig utfra salgsgrad samt tomtedeling dersom noen del av prosjektet skulle bli utsatt eller ikke realisert.

» Først når endelig kart- og delingsforretning er gjennomført kan eiendommen seksjoneres. Fordi Selger ennå ikke har tatt endelig standpunkt til hvordan utbyggingen skal organiseres, tar Selger forbehold om reseksjonering dersom dette blir nødvendig av organisasjonsmessige hensyn. Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendig deling, grensejustering og reseksjonering.

» Er det motstrid mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

» Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

» Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, plantegninger, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

» Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

» Innvendige rørføringer, sjakter, nedføringer, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet og gir ikke grunnlag for prisavslagskrav. Inndeling og plassering av vinduer/ terrassedør, plassering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvike til detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer.

» Installasjoner på kjøkken, bad, vaskerom og WC kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter.

» Selger står fritt til å fordele boder og garasjeplasser.

FERDIGSTILLELSE/OVERTAGELSE

Selger planlegger å **ferdigstille boligene 22 måneder etter vedtatt byggestart**. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og det utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt, se kapittel om «SELGERS FORBEHOLD VEDRØRENDE IGANGSETTING» på side 123 i prospektet.

Dersom **Selger trafaller forbeholdene, skal selger gi Kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at Selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden. Selger skal senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktbelagte frister.**

Selger har likevel rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringsloven §11 er oppfylt. Dersom utførelsen av arbeid under kontrakten forhindres som følge av korona-viruset eller krigen i Ukraina, kan dette gi selger rett til forlengelse av alle frister i kontrakten. Dette vil i så fall bli varslet særskilt.

Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til overtakelse. Ved forsinket overtakelse etter endelig varslet overtakelse, har Kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen.

Dersom Selger er forsinket iht. bustadoppføringslova § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En forutsetning for at overtakelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesforretning vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter, fellesarealer, tekniske installasjoner og øvrige byggetrinn.

Boligene skal leveres i byggregnet stand, og ferdigstilte fellesarealer i ryddet stand.

Ferdigbefaring av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og sameiets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette. Slik ferdigbefaring kan også bli gjennomført av beboervalgte representanter om det ikke er valgt et beboeroppnevnt styret på den tid. Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusarealene kunne bli utført etter overtakelse av boligene. Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/ FERDIGATTEST

Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse. Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse for Eiendommen før overlevering til Kjøper. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre Kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for Kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar Kjøpers interesser. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf. Buofl § 11. Selger plikter i så fall å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje. Dersom selgeren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

KJØPSPROSESSEN

Boligene selges til faste priser etter «først til mølla» prinsippet. Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon.

Innlevert kjøpetilbud er bindende for kjøper når det har kommet til selgers kunnskap. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av denne salgsoppgaven, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen innhentes hos megler eller lastes ned fra prosjektets hjemmeside under vedlegg peabbolig.no/engenehage. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

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

Selger står fritt til når som helst og uten forutgående varsel å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte boliger. Kjøpekontrakten er tilpasset bustadoppføringslova og vil ikke bli benyttet ved salg til kjøpere som ikke regnes som forbrukere etter denne loven. For denne kjøpegruppen gjelder avhendingslova og særskilte betingelser.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

- Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi, se prislisen.
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
- Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk) kr. 585,-
- Grunnboksutskrift kr. 204,-
- **Oppstartskapital til sameiet som tilsvarer 3 mnd fellesutgifter** slik at sameiet får nødvendig oppstartskapital.

Det tas forbehold om endringer av beløpene/satsene som følge av kommunalt eller statlige vedtak. Se også vedlagte prisliste.

BETALINGSBETINGELSER

10 % av kjøpesummen forfaller ved signering av kontrakt, 20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

GARANTISTILLELSE

Oppgjør og eventuelt deloppgjør fra megler til selger vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot forskuddsgaranti for tilsvarende beløp iht. bustadoppføringslova § 47. For de boligene som blir solgt etter bustadoppføringslova vil selger stille nødvendig oppfyllelsesgaranti jf. bustadoppføringslova § 12 senest etter at forbeholdene er bortfalt. I oppføringstiden tilsvarer garantien 3 % av kjøpesummen. Fra overtagelse økes garantien til 5 % av kjøpesummen og gjelder frem til 5 år etter overtagelsestidspunktet.

FORRETNINGSFØRER

Selger vil engasjere Obos Forvaltning som forretningsfører for Engene Hage Boligsameie.

FORSIKRING

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av Selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

FORMUESVERDI/ EIENDOMSSKATT

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler som er nødvendig for drift av bygget. Utbygger bestiller på vegne av sameiet leverandør av tv og internett samt el-billadning, se punkt om teknisk anlegg.

UTLEIE

Utleie av boligene er tillatt, dog skal styret før innflytting underrettes skriftlig om hvem som er leietaker.

VIDERESALG/ENDRING AV KJØPER

Dersom kjøper ønsker å endre navn på hvem som skal stå i skjøtet ved overtagelse internt i familien eller i eget selskap og en slik endring godkjennes av selger, påløper det et **gebyr stort kr. 20.000,-**

Dersom **kontrakten videreselges eller tillates transportert** med dertil endring av kjøper på skjøtet, påløper det et minimumsgebyr stort **kr. 100.000,-** Et eventuelt videresalg må godkjennes av Selger og gjennomføres av prosjektets eiendomsmegler. Et eventuelt **videresalg aksepteres ikke senere enn 6 måneder før ferdigstillelse**.

HVITVASKING

Iht Lov av 6. mars 2009 nr. 11 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 136A 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.

AVBESTILLING

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettings-tillatelse betaler kjøper avbestillingsgebyr, iht. buofl. § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av kjøpesummen. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. § 52 og § 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

SERVITUTTER/HEFTELSE

Da eiendommen er under utbygging, gjøres Kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som Kjøpers bank vil få prioritet etter.

LOVANVENDELSE

Boligene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43 med endring av 16. desember 2016), loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr. § 3. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person, profesjonell eller investor, eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger står likevel fritt til å selge etter bustadoppføringslova. For eierseksjoner gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65. Lovens § 23: Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdatab.no.

TILGJENGELIG BOENHET

Engene Hage er utformet etter prinsipp om tilgjengelig bolig, som gir økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette gjelder leilighetene, men ikke townhousene.

FINANSIERING

Privatmegleren setter deg gjerne i forbindelse med en finansiell rådgiver i Nordea. Som samarbeidende bank tilbyr de alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlat å sette seg inn i. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

MEGLERFORETAK:

Liavaag Eiendom AS/Privatmegleren Drammen
Org. nr. 993 479 470
Nedre Storgate 19
3015 Drammen
Oppdragsnummer: 83-22-9000

ANSVARLIG MEGLER:

Morten Liavaag
M +47 950 49 850
Morten.Liavaag@privatmegleren.no

Peab er et av Nordens ledende bygg- og anleggsselskaper med cirka 16 000 ansatte og en omsetning på cirka 58 milliarder svenske kroner. Konsernet har strategisk beliggende kontorer i Sverige, Norge, Finland og Danmark. Hovedkontoret ligger i Förslöv i Skåne, Sverige. Aksjen er børsnotert på NASDAQ Stockholm. I Norge har Peab cirka 1800 medarbeidere og en årlig omsetning på ca. 8 milliarder kroner.

Peab Eiendomsutvikling er prosjektutvikleren og byggherren i Peab. Vi er en moderne og fremtidsrettet utbygger med solid erfaring innen eiendomsutvikling.



KJØPEKONTRAKT
DRIFTSBUDSJETT
VEDTEKTER





Kjøpekontrakt

Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Engene Hage

Datert: 2023

Megler: Liavaag Eiendom AS Foretaksregisteret org.nr.. 993479470MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppfl)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 83-21
Omsetningsnr: 83-21-0000

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for Kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Peab Bolig Prosjekt AS
Mob: 91 77 09 60
E-post: inger.kirkestuen.foss@peab.no

Org.nr.: 990 892 385

heretter kalt Selger, og

Fornavn Etternavn
Epost:
Mob:

F. Dato:

heretter kalt Kjøper, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Selveierleilighet med leilighetsnummer i eierseksjonssameier.
Matrikkel	Gårds-, bruks- og seksjonsnummer, tildeles senere.
Eierform tomt	Fellestomt

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i eierseksjonssameier Engene Hage. Til boligen medfølger:

- ☐ Kjøp av ekstra garasje plass(er), antall pris pr. plass.....
- ☐ Tilleggsareal

Prosjektet er planlagt med 30 selveierleiligheter samt 3 townhouse.

Eiendommen består i dag av gårdsnummer 113, bruksnummer 107/109/111 og 112 i Drammen kommune. Eiendommen skal sammenslåes/grensejusteres og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller endelig oppmålt på salgstidspunktet. Tomten blir opprettet med egen matrikkel før overtakelse.

Hjemmelshaver til eiendommen er Peab Eiendomsutvikling AS (987 099 011)

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

KONTRAKTSDOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

1. Denne kjøpekontrakten. Datert:

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, planer, skisser og bilder i prospekt og foreløpig utomhusplan er av illustrativ karakter, og derfor kan vise bygningsvolumer, arealer og inneholde innredning og detaljer mv.. som ikke inngår i avtalen.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner x xxx xxx,-, heretter kalt "Kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum boligseksjon	kr x xxx xxx,-
Kjøpesum garasjeplass(er)	kr xxx xxx,-
Samlet kjøpesum	<u>kr x xxx xxx,-</u>

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten	kr xx xxx,-
Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr 585,-
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr stk)	kr 585,-
Gebyr for utskrift av pantattest	kr 204,-
Oppstartskapital til sameiet (3x mnd. fellesutgifter)	kr xxx,-
Omkostninger i alt	<u>kr xx xxx,-</u>

Kjøpesum og omkostninger, i alt **kr x xxx xxx,-**

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument Kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Endrings- og tilleggsarbeider vil medføre justeringer av kjøpesummen.

Det er avtalt at Kjøper skal betale 10% av Kjøpesummen i forskudd. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter at begge parter har signert denne kontrakten, forutsatt at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova (buofl.) § 12 og eventuelt buofl. § 47.

Sluttoppgjør gjennomføres ved at resten av Kjøpesummen med tillegg av omkostninger og vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens § 7 innbetales til meglers klientkonto senest 5 dager før overtakelse.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått kontrakt mellom Kjøper og Selger. Oppgjørsforetak gis ugjenkallelig fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør og besørge at eventuelle pengeheftelser innfris/slettes for Selgers regning.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Liavaag Eiendom AS
Nedre Torggate 20
3015 Drammen.
Org.nr: 993479470
Tlf 40 00 23 28 / E-post: drammen@privatmegleren.no.

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor Kjøper og Selger.

Avtalte forskudd, eventuelle fakturerbare tilleggsarbeid/endringer, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr. **61380671572**, og merkes med **83-21**.

Bekreftelse på overført beløp skal sendes per epost til drammen@privatmegleren.no.

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

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

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før Selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

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

Når Selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, kan forskuddet utbetales fra megler til Selger. Selger godskrives renter av innstående forskuddsbetalinger og kjøpesum på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av Kjøper. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto.

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

Kjøper bærer risikoen for at kjøpesum og omkostninger iht. avtalen ikke er tilgjengelig på meglers klientkonto innen avtalt tidspunkt. Det medfører at Selger kan på de vilkår som følger av bustadoppføringslova utsette overlevering av boligen, stanse arbeidene, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av boligen/andelen til Kjøper. Dersom forfallstidspunktet/oppgjøret for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, uansett grunn, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir Selger rett til å heve kjøpet, jf. buofl. §57. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag iht. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, tredje ledd bokstav e).

Selger har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsalg dersom Kjøper vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom Kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. § 49 Deponering av omtvista vederlag) innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme Kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med feil/mangler. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

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

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

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av Kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

Oppgjør kan gjennomføres dersom det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper er innforstått med at ferdigattest kan bli utstedt etter overtagelse.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor Kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal Selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter Selgers aksept av Kjøpers bud. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/Kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen. Garantien skal tilsvare minst 3% av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5% etter overtagelse. Garantisummen skal regnes på grunnlag av kjøpesum.

Som sikkerhet for Kjøpers forskuddsbetaling som skal utbetales fra meglers klientkonto til Selger, skal Selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

§ 5 HEFTELSE

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Eiendommen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. Kjøper er gjort kjent med at grunnbokutskriften omfatter eiendommen før eventuell deling og før seksjonering. Selger kan i tillegg tinglyse bestemmelser vedr. naboforhold, myndighetskrav, eller

andre nødvendige forhold. Kjøper er klar over at Selger ved etablering av eierseksjonssameiet kan tinglyse heftelser på eiendommen som følge av fordeling av den felleseide eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføring av prosjektet, herunder vedrørende vei, vann, avløp, fellesarealer, mv.

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

Selger forplikter seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta. Kjøper er kjent med at sletting innebærer en viss behandlingstid.

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

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Tinglysning av skjøte vil ikke finne sted før Kjøperen har innbetalt fullt sluttoppgjør. Eventuelle forsinkelser med tinglysning og oppgjør som følge av forsinket betaling, er Kjøpers ansvar. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

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

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

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

§ 7 BOLIGEN

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

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger av prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i denne § 7 pkt. 9.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke utgjør en mangel og kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

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

(5) Kjøper vil få mulighet innen gitte frister til å gjøre tilvalg i boligen innenfor nærmere angitte leveranser. Se også prospektet under kapittelet «Tilvalg og endringer» og bestemmelser om Selgers rett til å kreve administrasjonsgebyr. Avtale mellom Kjøper og Selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt. Kjøper er kjent med at frister for tilvalg kan være utgått ved inngåelse av kjøpekontrakt etter igangsetting av prosjektet.

(6) Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalslisten medføre uforholdsmessige kostnader for Selger og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist og tilleggsbetaling ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11. Dersom Kjøper ønsker endringer eller tilleggsarbeider, skal Selger gi en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med angivelse av tilleggsvederlag samt eventuelle endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom Kjøper og Selger, blir en del av denne kontrakt. Selger vil kreve betaling for utredninger, tegninger og utarbeidelse av pristilbud og lignende forberedelser jf. buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Se også prospektet under kapittelet «Tilvalg og endringer». Dette må betales uavhengig av om endringene bestilles eller ikke. Kjøper er kjent med at frister for endringer og tillegg kan være utgått ved inngåelse av kjøpekontrakt etter igangsetting av prosjektet.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som Kjøper bestiller fra Selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til Selger når Kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på Kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om utbetaling av forskuddsbetaling forutsetter at Selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(9) Selger har rett til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg og/eller masser som følge av offentlige pålegg eller som er nødvendig eller hensiktsmessig ut fra detaljprosjektering, uten forhåndsvarsel til Kjøper. Det vises til § 11, «Øvrige forbehold og forutsetninger».

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Kjøper aksepterer og er innforstått med at prosjektet ikke er ferdig prosjektert, og at det vil komme endringer i tegninger og illustrasjoner, herunder utomhusplanen. Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse. Endringer vil forekomme i den videre prosjekteringsfasen i tett samarbeid med landskapsarkitekt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig og årstiden tilsier det.

Inntil samtlige seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendommen. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiet, ved styret, overtar fellesarealet på vegne av seksjonseierne. Ved signering av denne kontrakten gir Kjøper styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten gir

også styret rett til å beslutte eventuelle tilbakehold/deponering for uferdige eller mangelfulle arbeider samt utbetaling av eventuelt tilbakeholdt/deponert beløp etter godkjent utbedring.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Selger planlegger å ferdigstille boligene 22 måneder etter vedtatt byggestart. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og det utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold om gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke i igangsatt før forbeholdene er frafalt, se § 11

Antatt overtakelsestidspunkt over er ikke en avtalt frist for overtakelse, jf. Bustadoppføringslova § 10.

Dersom Selger frafaller forbeholdene, skal selger gi Kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at Selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden. Selger skal senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktbelagte frister.

Selger vil normalt innkalle Kjøper til en forhåndsbefaring av boligen ca. 2 uker før overtakelsen. Formålet med forhåndsbefaringen er å gjennomgå boligen fra begge parter. Fra forhåndsbefaringen skal det føres protokoll som skal signeres av begge parter, hvor eventuelle avvik/feil noteres. Det vil tilstrebes at disse punktene utbedres før overtakelse.

Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen som signeres av begge parter.

Kjøper skal under overtakelsen fremme eventuelle reklamasjoner for synlige feil og mangler. Manglende reklamasjon under overtakelse kan føre til at mangelen ikke kan påberopes på et senere tidspunkt. Eventuelle reklamasjoner, og Selgers standpunkt til disse, skal nedtegnes i overtakelsesprotokollen.

Kjøper kan bare nekte overtakelse dersom det er mangler som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse, jf. buofl. § 15. Manglende ferdigstillelse av utearealer eller fellesarealer gir ikke grunn til å nekte overtakelse så fremt det frem til boligen er sikker atkomst.

Selger skal overlevere eiendommen til Kjøper i ryddig og byggerengjort stand. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til Kjøper. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest ofte foreligger en tid etter overtakelse og avhenger blant annet av årstid for opparbeidelse av utomhusarealer eller andre forhold. Midlertidig brukstillatelse gir Kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for Selgers oppgjør i forbindelse med overtakelsen.

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

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

Fra overtagelse av eiendommen svarer Kjøper for alle eiendommens utgifter, og Kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

Ved overtakelse av boligen blir det overlevert FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon elektronisk, eller fysisk. Kjøper må selv sette seg inn i denne og etterleve de råd og vedlikeholdsrutiner som der angis for å ivareta boligens holdbarhet og produsers levetid. Reklamasjoner som skyldes manglende vedlikehold eller uriktig bruk, ref. FDV-dokumentasjonen, vil normalt bli avvist. Dette gjelder også eventuelle forekomster av heksesot. Heksesot har en sammensatt årsakssammenheng hvor bruken av boligen er en viktig årsak.

Selger tar ikke ansvar for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er noe kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomsten av skjeggkre ned til et akseptabelt nivå. Anbefalt tiltak er blant annet limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

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

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

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

Kjøper må reklamere til Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper må reklamere så fort som mulig for mangler som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, jf. bustadoppføringslova § 30 (2).

Ved feil/mangel/reklamasjon som har eller kan forårsake skader på boligen har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom 07.00 og 17.00

§ 11 SELGERS FORBEHOLD

Følgende forbehold gjelder for gjennomføring av kontrakten:

- Det tas forbehold om at det innen 01.04.2024 er solgt tilstrekkelig antall boliger tilsvarende 60% i salgsverdi/ antall boliger.
- Det tas forbehold om at finansiering for prosjektet foreligger innen 01.04.2024.
- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.04.2024, og at den er i henhold til rammegodkjenning.
- Det tas forbehold om at selgerens styrende organer beslutter igangsetting innen 01.04. 2024.
- Det tas forbehold om at det innen 01.04.2024 er inngått tilfredsstillende avtale med entreprenør.

Det gjøres oppmerksom på at rammegodkjenning ikke foreligger ved salgsstart.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen angitte frister, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen(e), har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter som overstiger 1/2 rettsgebyr refundert av selger gjennom megler. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/fracfalt og informere om igangsettingsdato.

Øvrige forbehold og generelle forutsetninger:

Selger tar forbehold om endringer knyttet til tomtens størrelse og endelige grenser, inntil endelig kart- og delingsforretning er gjennomført.

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

Selger forbeholder seg retten til å endre antall boliger i prosjektet, endre antall sameier utfra det som til enhver tid er hensiktsmessig utfra salgsgrad samt tomtedeling dersom noen del av prosjektet skulle bli utsatt eller ikke realisert.

Først når endelig kart- og delingsforretning er gjennomført kan eiendommen seksjoneres. Fordi Selger ennå ikke har tatt endelig standpunkt til hvordan utbyggingen skal organiseres, tar Selger forbehold om reseksjonering dersom dette blir nødvendig av organisasjonsmessige hensyn. Kjøper gir Selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendig deling, grensejustering og reseksjonering. Er det motstrid mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjektertes uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og plantegninger er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Innvendige rørføringer, sjakter, nedføringer, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet og gir ikke grunnlag for prisavslagskrav. Inndeling og plassering av vinduer/ terrassedør, plassering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvente til detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer.

Installasjoner på kjøkken, bad, vaskerom og wc kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter.

Selger står fritt til å fordele boder og garasje plasser

§ 12 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av Selger i byggeperioden og frem til overtagelse.

Kjøper må tegne innboforsikring fra overtakelsesdatoen.

Selger vil på vegne av sameiet engasjere forretningsfører for sameiets regning. Selger vil i dialog med forretningsfører inngå forsikringsavtale for eiendommen som gjelder fra og med overtakelsesdato.

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

§ 13 AVBESTILLING

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøper avbestillingsgebyr, iht. buofl. § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av kjøpesummen.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. § 52 og § 53. Det vil si at Kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

§ 14 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Dersom Kjøper ønsker å endre navn på hvem som skal stå i skjøtet ved overtagelse internt i familien eller i eget selskap og en slik endring godkjennes av Selger, påløper det et gebyr stort kr. 20.000, -.

Dersom kontrakten videreselges eller tillates transportert med dertil endring av Kjøper på skjøtet, påløper det et minimumsgebyr stort kr. 100.000, - Et eventuelt videresalg må godkjennes av Selger og salg anbefales gjennomført av prosjektets eiendomsmegler. Videresalg av kontrakt vil selger ikke godkjenne i en periode på 6 mnd. før ferdigstillelse.

Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

Ferdsel på byggeplassen før overtagelse er ikke tillatt.

Det vil være byggeaktivitet rundt boligen også etter overtagelse. Kjøper aksepterer de ulemper dette medfører og er kjent med at det en tid etter overtagelse fortsatt kan være støy, bygg- og anleggsaktivitet.

I den grad det er nødvendig for gjennomføring av Selgers utbygging av prosjektet, plikter Kjøper å medvirke til eventuelle nødvendige vedtak i sameiets besluttede organer.

§ 15 BILAG

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

- ☐ Prospekt
- ☐ Grunnbokutskrift for eiendommen
- ☐ Utkast til vedtekter og budsjett for sameiet
- ☐ Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser

Tilleggsavtaler som inngås etter denne kjøpekontrakten, skal være skriftlige, signerte og daterte. Tilleggsavtaler datert etter kjøpekontrakten gjelder foran denne kjøpekontrakten.

Dersom to eller flere personer utgjør Kjøper, kan disse personene forplikte hverandre i all kommunikasjon med Selger.

Kontrakt med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, som har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakten er bindende.

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

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

Peab Bolig Prosjekt AS

BUDSJETTERT DRIFTSBUDSJETT SAMEIER

		Blokk og Townhouse	Eksklusivt leiligheter
DRIFTSINNTEKTER		1 751 436	
Innkrevde felleskostnader	3600 Innkrevde felleskostnader	923 964	60 084
	3600 Renhold/trappevask blokk		
	3600 Vann og avløp	299 664	
	3600 Fjernvarme	349 608	
	3600 Kabel-TV/Internett	178 200	
	3600 Garasje anlegg - per garasjeplass	40 800	
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 751 436	60 084
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		-4 500	
	5400 Arbeidsgiveravgift	-4 500	
Styrehonorar		-33 000	
	530 Styrehonorar	-33 000	
Revisjonshonorar		-7 000	
	671 Revisorhonorar	-7 000	
Forretningsførerhonorar		-75 000	
	670 Forretningsførerhonorar	-75 000	
Konsulent og forvaltn.tjen		-10 000	
	673 Konsulenthonorar	-10 000	
Drift og vedlikehold		-250 000	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	-60 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS	-15 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	-15 000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	-50 000	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	-35 000	
	6614 Drift/vedl.hold garasje	-40 000	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	-25 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	-10 000	
Forsikringer		-75 000	
	7501 Forsikring bygninger	-75 000	
Kommunale avgifter		-414 664	
	7721 Vann- og avløpsavgift	-299 664	
	7724 Renovasjonsavgift	-115 000	
Energi / fyring		-449 608	
	620 Elektrisk energi	-100 000	
	628 Fjernvarme	-349 608	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		-178 200	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	-178 200	
Andre driftskostnader		-95 000 -	60 000
	655 Driftsmaterialer	-10 000	
	674 Vaktmestertjenester	-75 000	
	677 Renhold ved firmaer		-60 000
	689 Andre kontorkostnader	-10 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 591 972 -	60 000
DRIFTSRESULTAT		159 464	84
ARSRESULTAT		159 464	84

Felleskostnader:

Felleskostnader	kr 37	pr kvm pr mnd	Estimert
Tillegg Blokk	kr 3	pr kvm pr mnd	Estimert

Driftskostnader

Vann og avløp	kr 12	pr kvm pr mnd	Estimert
Digital-Tv/bredbånd	kr 450	pr leil pr mnd	Avtale ikke kjent
Fjernvarme	kr 14	pr kvm pr mnd	Estimert
Felleskostnader garasje	kr 200	pr p-plass pr mnd	Estimert

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet

og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Engene hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

VEDTEKTER

for

Engene Hage Boligsameiet

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Engene Hage. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 33 (seksjon 1-33) boligseksjoner og en næringsseksjon som utgjør parkeringsplassene i garasjeanlegget. gnr.xx, bnr.xx i Drammen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- parkeringsplasser
- private uteareal,

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Engene hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Engene hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- x som tilleggsareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. *Det tas forbehold om annen organisering/eierskap av p-plassene.*

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Engene hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler. Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere som er compatible med installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, administrasjon, strøm og evt. ytterligere kostnader iht. avtale med leverandør dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Engene hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Engene hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Følgende kostnader fordeles etter en lik andel per tilknyttede boligseksjon:

- Tv og bredbånd

(4) Boligene lokalisert i boligblokken (seksjonsnummer 1-30) skal eksklusivt dekke kostnader for vask av fellesarealene i boligblokken.

(5) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres målere i hver eierseksjon, skal kostnadene fordeles etter måltforbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(6) Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. Dersom det installeres målere i hver eierseksjon, skal kostnadene fordeles etter måltforbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(7) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(8) Enhver endring av fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Engene hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjonerings søknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Engene hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjonerings søknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Engene hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Engene hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Engene hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Parkeringsseksjonen, næringsseksjonen for sykkelparkering og næringsseksjonene for ekstra sportsboder har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Engene hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Engene hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formueskode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

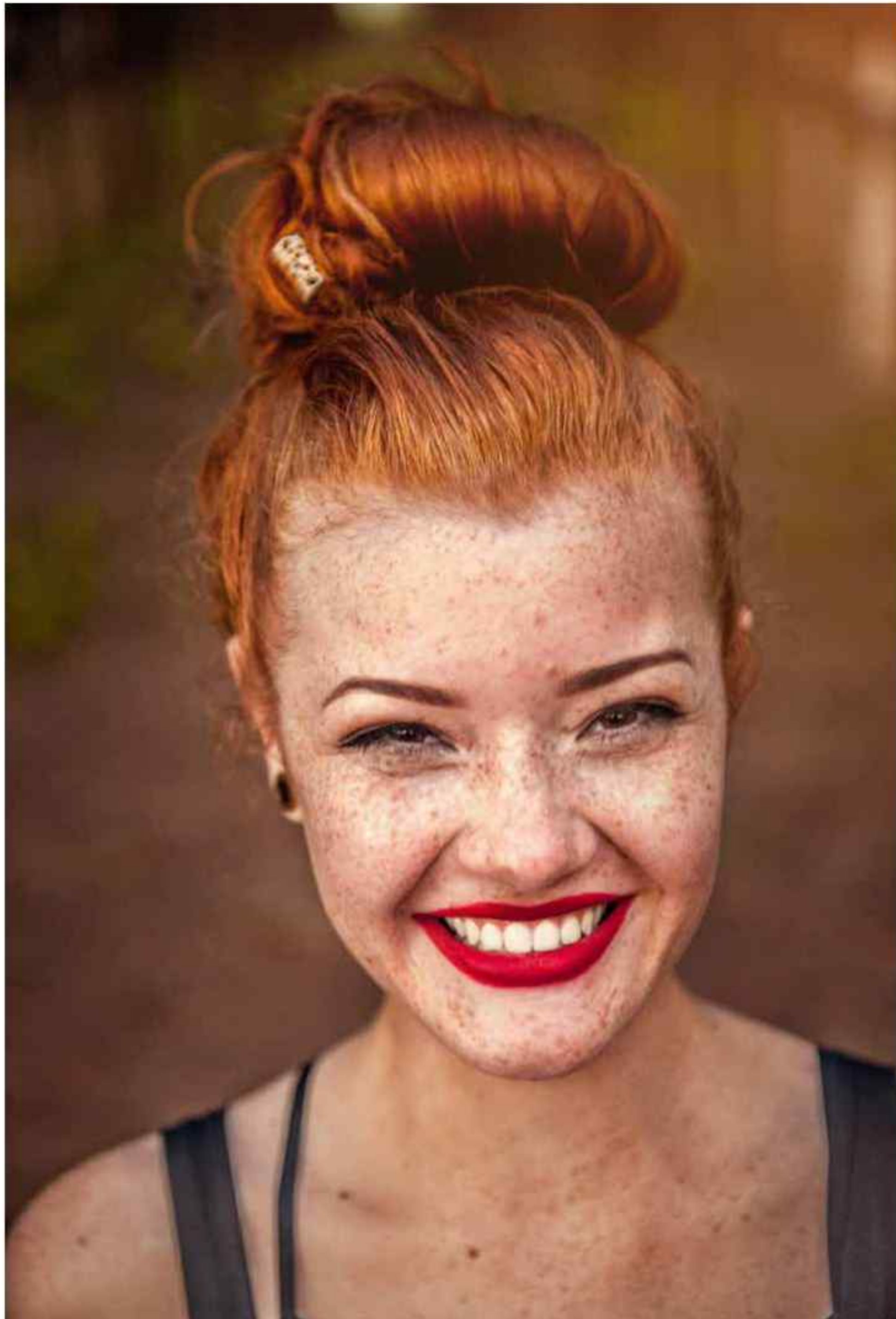
Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Engene hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.



UTBYGGER:



ANSVARLIG MEGLER:

Morten Liavaag

M +47 950 49 850

Morten.liavaag@privatmegleren.no

ARKITEKT:

HALVORSEN & REINE



PEABBOLIG.NO/ENGENEHAGE

*Sammen
finner
vi hjem*

Engene Hage

