

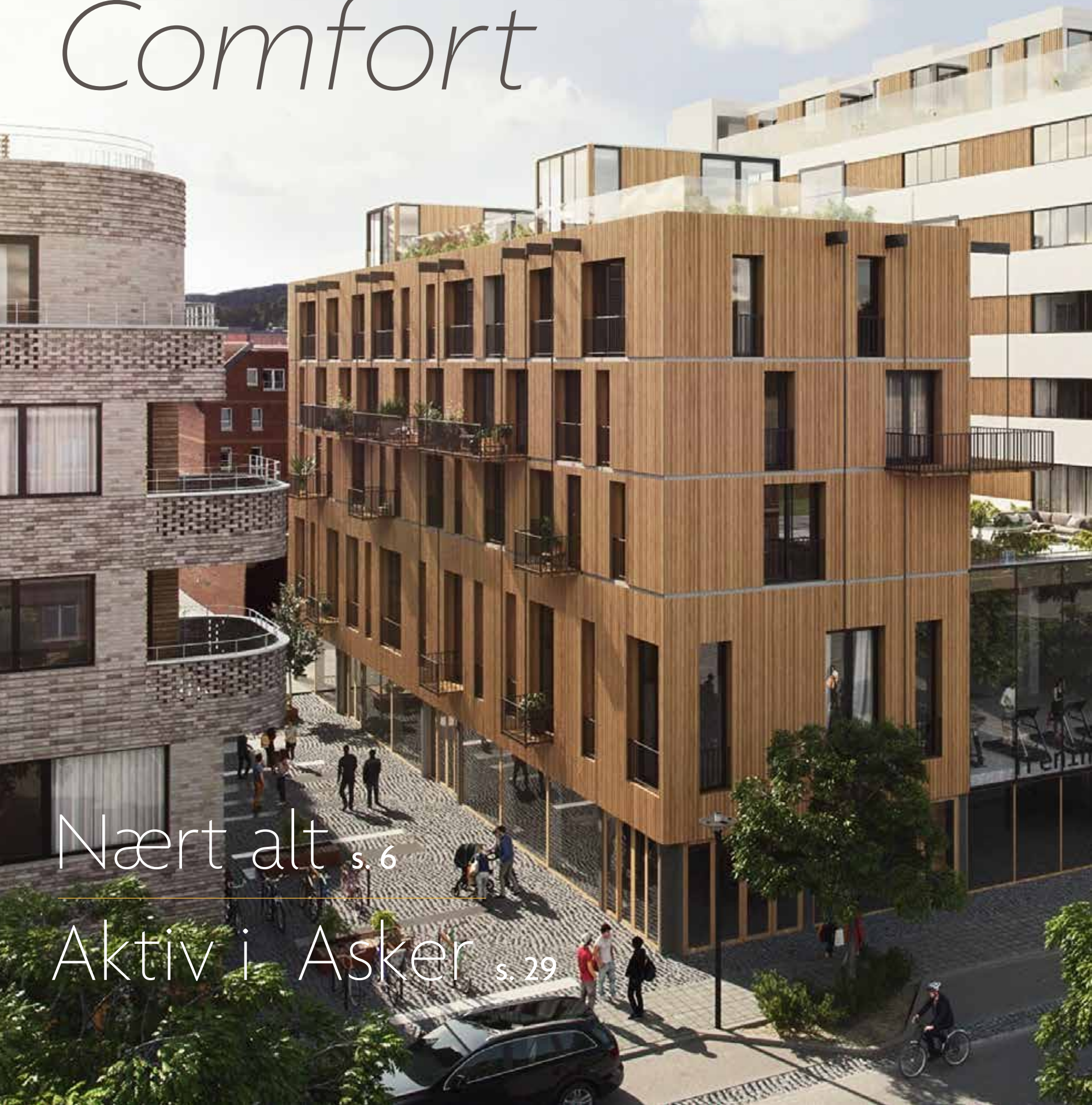
# B10

## *Comfort*

BANKVEIEN 10

Nært alt s. 6

Aktiv i Asker s. 29



# INDEX

## Bygget

06-09

**Nær alt.** Det meste ligger i få minutters gange fra leiligheten din.

14-17

**Møt arkitektene!** Alessandra Kosberg og Sondre Gundersen hos Vignæs + Kosberg arkitekter.

## Asker

20-23

**Grønn fremtid i Asker** Miljøvennlig hverdag med frisk luft, rent vann og et rikt dyre- og planteliv.

28-29

**Finn formen i Asker!** Et eldorado for ute og innetrening. Unike turskatter og moderne treningsanlegg.

32-33

**Aktiviteter i Asker** Det er ikke bare nærhet til fjorden, marka og hovedstaden som gjør Asker til et attraktivt sted å bo.

## Leilighetene

46-90

**Etasje og leilighetsplaner**  
Oversikt og detaljerte plantegninger.

## Dokumentasjon

76-77

**Utomhusplan**

90-91

Romskjema

78-84

**Informasjon til kjøper**

92-99

Kjøpekontrakt

86-88

**Kvalitetsbeskrivelse**



Illustrasjon. Avvik kan forekomme



Miljøvennlig hverdag s. 20

Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet. Det gjøres samtidig oppmerksom på at alle bilder kun er ment som illustrasjoner, og at det vil forekomme avvik fra disse.

# Bygget 06-17

---

06-09 Om Bankveien 10  
14-17 Møt arkitektene



# Bankveien 10 *alt* på ett sted



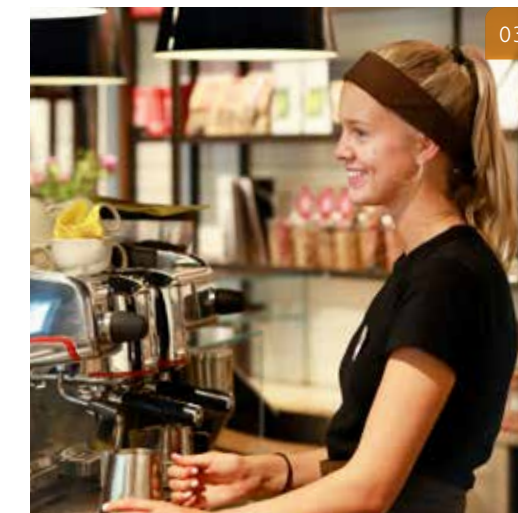
Illustrasjon. Avvik kan forekomme



01 EN PAUSE FRA HVERDAGEN



02 TILKNYTTET FLYTOGET



03 CORTADO TIL KANELSNURREN?

I **Bankveien 10** er alt lagt til rette for en enkel hverdag. Du har treningssenter, matbutikk og bakeri i samme bygg. Når du går ut døren, er du kun noen få skritt unna flere av Askers beste kafeer, bakerier og restauranter. I de sjarmerende smågatene kan du gå på skattejakt i unike butikker, og på torget kan du slappe av på en benk og observere menneskene og livet rundt deg. Får du behov for tannlege, frisør, hudpleier, lege eller terapeuter, kan du velge blant flere ulike klinikker – alle ligger i få minutters gange fra leiligheten din. De fleste offentlige instanser finnes også i umiddelbar nærhet.

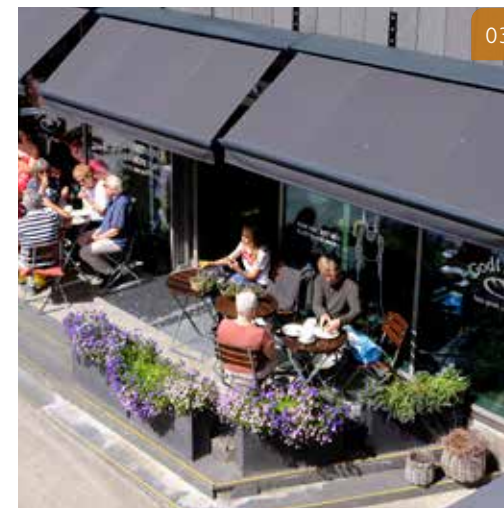


01

Det gode liv  
i hjertet av Asker



02



03



04

01 KAFFE FOR TO

02 GÅGATE

03 SENTRUM

04 NÆRHET TIL TOG OG BUSS

” Stadig flere nordmenn  
ønsker å bo sentralt ”

Fra de moderne leilighetene i Bankveien 10 er du kun få skritt unna det beste Asker sentrum har å by på.

Stadig flere nordmenn ønsker å bo sentralt, og for å møte den kraftige befolkningsveksten bygges det nå mange – og gjerne små – leiligheter i byer og tettsteder. Men du må ikke nødvendigvis flytte inn i en kompakt leilighet, selv om du ønsker å nyte alle fordelene til et bysentrum!

Bankveien 10 ligger midt i hjertet av Asker. Du kan velge mellomromslige og moderne leiligheter på 45 til 120 kvadratmeter, samtlige med private balkonger og noen med egen, eksklusiv takterrasse. Det legges opp til hyggelige, grønne

fellesområder mellom byggene, hvor du kan slå av en prat med naboene eller sette deg i skyggen med en god bok.

Matvarer handler du raskt og enkelt ved å ta heisen rett ned til Kiwi i kjelleren. Og med et moderne treningssenter i samme bygg, har det aldri vært lettere å holde kroppen i form! Får du lyst på en god kopp kaffe og ferske bakevarer, kan du slå deg ned på den hyggelige kafeene med uteservering som befinner seg på gateplan.

#### Lett å reise rundt

Beliggenheten mellom skogen og fjorden, kombinert med nærheten til hovedstaden, gjør Asker til et ekstra attraktivt sted å bo. Selv om det er mulig å leie parkeringsplass under nabobygget, er du ikke avhengig egen bil for å komme deg rundt. Fra Bankveien 10 er det kun to minutters gange til Asker stasjon, hvor

både tog og buss har hyppige avganger hele uken. Stasjonen er faktisk Norges femte mest trafikkerte! Det kunne med andre ord ikke vært enklere å reise dit du skal – og deretter hjem igjen, til din egen, moderne og romslige leilighet i Bankveien 10.







# Møt arkitektene!

01

– Å få bidra til å transformere et kvartal midt i Asker sentrum, har vært utrolig spennende.

*Alessandra Kosberg,*  
Partner og daglig leder  
Vignæs + Kosberg Arkitekter

– Det vært morsomt å jobbe med et eksisterende bygg mange har et forhold til.

Det sier Alessandra Kosberg, partner og daglig leder hos Vignæs + Kosberg arkitekter. Sammen med prosjektleder Sondre Gundersen, har hun vært med og tegnet «nye» Bankveien 10. Bak adressen skjuler det seg to bygg: Lavblokk, med sine 19 leiligheter fordelt over fire boligetasjer, samt høyblokk med 71 leiligheter på ni etasjer.

– Høyblokk er et av de mest effektive byggene vi har jobbet med. Høyden og plasseringen i Asker sentrum gjør bygget spektakulært. Utsikten er fantastisk, og nå har vi i tillegg utvidet flere av balkongene. Noen av leilighetene får glassvegg mot balkongen, slik at romopplevelsen vil bli veldig annerledes, forklarer Kosberg. Det viktigste for arkitektene har vært å videre-

føre enkelte av de karakteristiske trekkene ved høyblokk, og samtidig skape noe nytt med lavblokk. Å lage et tydelig skille mellom gammelt og nytt, og samtidig gi bygget et helhetlig uttrykk, er ofte en utfordring for arkitekter.

– Det synes jeg vi har klart med Bankveien 10, sier Kosberg.

### Urbant treverk

Bruken av teglstein har lenge vært karakteristisk for bygningene i Asker sentrum. I utgangspunktet planla Vignæs + Kosberg arkitekter å skape noe som lå tett opp mot det materialet, og å jobbe med samme type palett som allerede fantes i området.

– Vi ville gi bygget et røft uttrykk, forklarer prosjektleder Sondre Gundersen.

Men kommunen ville det annerledes. De ville

videreføre et lyst og lett uttrykk, og ønsket bruk av tre.

– Bruk av tre i en urban situasjon er utfordrende, fordi materialet ofte forbindes med ikke-urbane strøk, forteller Kosberg. – Å finne en retning som gjorde at treverket ville oppfattes urbant nok til å passe inn i et tett strøk som Asker sentrum, og å gi bygget en ung, tøff profil, ble viktig for oss.

Resultatet ble en tett trekledning med relieffer som skaper dybde og gir et levende skyggespill i fasaden.

– Dette er en løsning alle er fornøyde med!



02

01 ALESSANDRA KOSBERG OG SONDRÉ GUNDERSEN HOS VIGNÆS + KOSBERG ARKITEKTER.

02 BRUKEN AV TEGLSTEIN HAR LENGE VÆRT KARAKTERISTISK FOR BYGNINGENE I ASKER SENTRUM



”- at treverket  
ville oppfattes  
urbant nok ble  
viktig for oss.

Illustrasjon: Avvik kan forekomme

Illustrasjon: Avvik kan forekomme

# Asker 16-27

20-23  
32-33

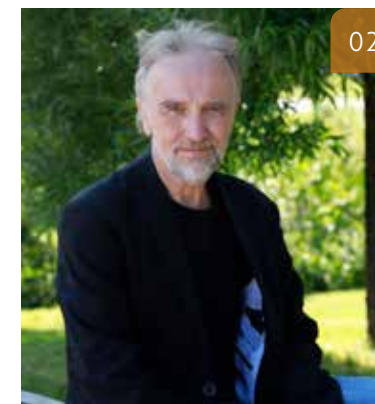
Grønn fremtid i Asker  
Aktiviteter i Asker

# Grønn fremtid i Asker

01

ASKER KOMMUNES MILJØVISJON:

«Det er lett å leve miljø- og klimavennlig i Asker»



02

01 ASKERELVA  
02 TOR ARNE MIDTBØ

BYSYKLER, BILDELING OG UTSLIPPSFRIE BUSSER ER BARE NOEN AV TILTAKENE SOM SKAL GJØRE ASKER TIL ET ENDA GRØNNERE OG BEDRE STED Å BO I FREMTIDEN.

FRA KLEM-PLANEN, OMMUNENS EGEN KOMMUNEDELPLANEN FOR KLIMA, ENERGI OG MILJØ.

## Brukt blir nytt!

Asker ligger allerede langt fremme når det gjelder gjenvinning, deling og ombruk, og det legges opp til å bli enda bedre. Innen 2025 skal blant annet matsvinn reduseres med 30 prosent, og 60 prosent av alt avfall skal materialgjenvinnes.

Skal du pusse opp hjemmet ditt, kan du allerede i dag kjøpe brukte byggevarer i god stand hos ombruksutsalget ved Yggeset gjenbruksstasjon. På Sem arbeidssenter får i tillegg gamle leker, klær og interiørprodukter fra Yggeset nytt liv. De ansatte vasker, reparerer, syr om og lager noen ganger helt nye, kreative gjenstander av det som tidligere var søppel. Produktene selges hos populære Galleri Unika i Asker sentrum.

Ved Yggeset arrangeres også ombruksfestivaler, kreative ombruksveksteder og byttemarkeder.

## Grønne tanker bak Bankveien 10

Helt siden planene om nye Bankveien 10 begynte å ta form, har fokuset på miljø- og samfunnsansvar preget også dette prosjektet. Det er sørget for mange sykkelplasser for beboerne, grønne mosevegger i oppgangene og i mellompartiet, samt mye utebeplantning. Prosjektleder Leif Nilsen inngikk også et samarbeid med det lokale NAV-kontoret, som sikret sommerjobb til unge arbeidsledige på prosjektet.

Å rive den gamle høyblokken som siden 60-tallet har vært sentral i Askers bybilde, var hele tiden uaktuelt. I stedet valgte Nilsen full restaurering.

– Det ville vært en miljøsynd å kaste store bygningsmasser som faktisk kunne brukes videre. Da var det bedre å bruke penger på å oppgradere til dagens standard, forteller han. Hele to tredjedeler av bygget er derfor bevart. – Det er krevende å løfte et gammelt bygg opp til dagens standard, men vi er veldig fornøyde med resultatet!

## Mangfold

Også i Asker kommune er de tilfredse med restaureringen.

– Nye Bankveien 10 vil få et helt nytt

estetisk uttrykk, godt tilpasset nabolaget og sentrumsmiljøet, sier Tor Arne Midtbø, kommuneplansjef i Asker. – Vi er spesielt glade for at de små leilighetene ikke slås sammen til større enheter. Det er viktig at det finnes boliger for unge i etableringsfasen, samt for voksne enslige. Vi ønsker et mangfold av mennesker i Asker sentrum!

## Redusert bilbruk

I dag finne ingen ordning for bildeling i Asker, men dette kan fort endre seg.

– Vi har store ambisjoner om å få til bildeling i sentrum, bekrefter Nordby. – Men det er litt for tidlig til å love når det vil skje.

I mellomtiden jobber han og kollegaene med å få på plass ladepunkter for elbiler ved minst seks prosent av alle offentlige parkeringsplasser. Kommunen vil også fortsette å gi tilskudd til etablering av lading i boligselskap.

For å redusere bilbruken, vil kommunen bidra til å etablere en utslippsfri ferge mellom Slemmestad, Vollen og Aker brygge. I tillegg planlegges det et felles transporttilbud for barn og unge til fritidsaktiviteter.

– Slitasje av bildekk er den klart største kilden til mikroplast i havet. Redusert bilbruk er dermed ikke bare bra for luften, men også for havet, forklarer Nordby.

Av samme grunn skal Askers kollektivtransport ved utgangen av 2020 kun bruke fornybar og bærekraftig energi, og deretter gradvis gå over til utslippsfri kollektivtransport.

## Sykling hele året

Fokuset på sykling er så stort i Asker, at kommunen har ansatt en egen sykkelkoordinator.

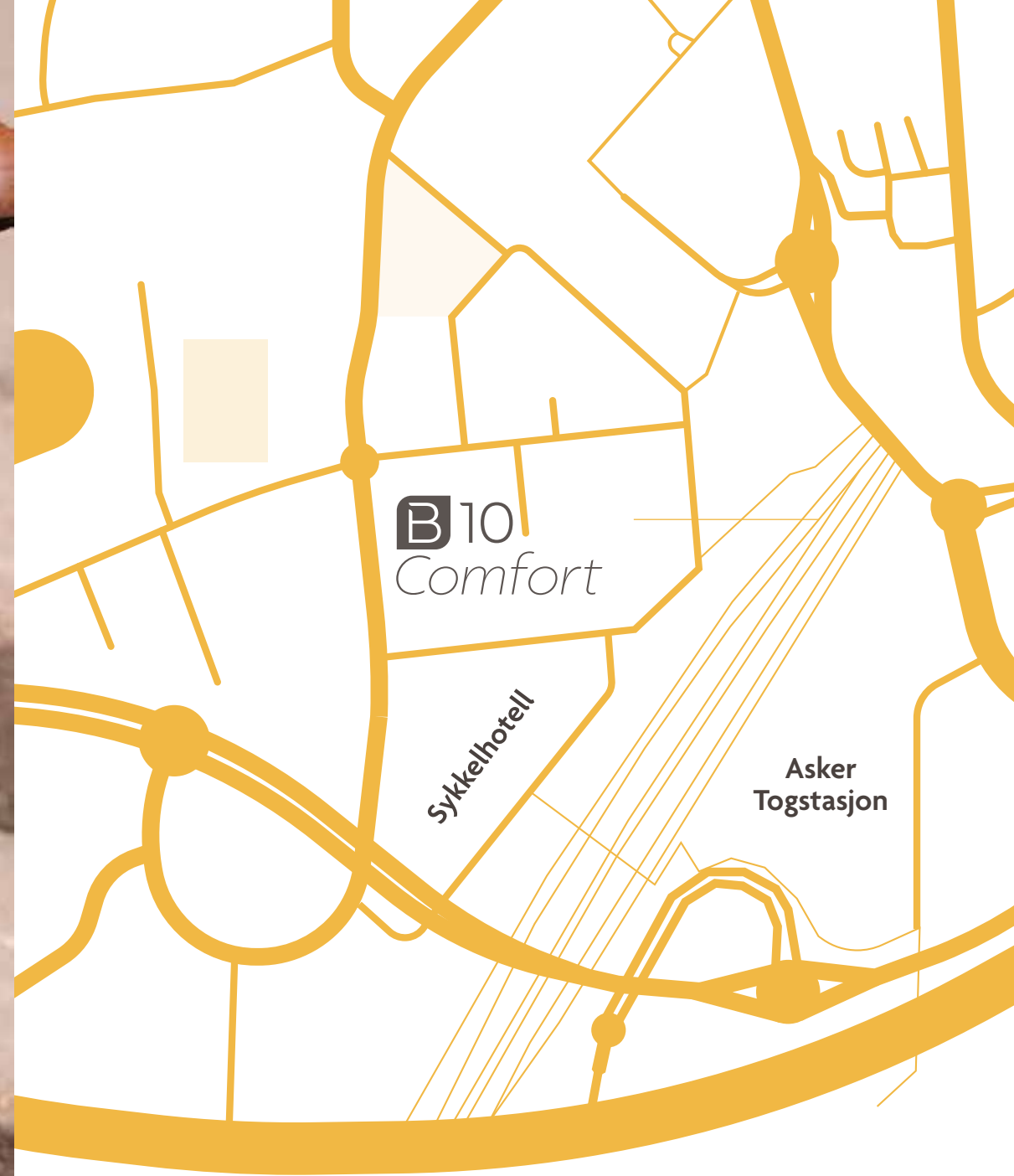
– Sykkel er et stort satsningsområde, så jeg jobber hele tiden med små og store tiltak, forteller Cato Steinsvåg. – Nå gjennomføres blant annet et prosjekt som skal vurdere etablering av elektriske bysykler. Et slikt tilbud kan være viktig



01

09

Asker vil gjøre det lettere å velge sykkel fremfor bil



ettersom det kan erstatte korte bilturer, for eksempel fra hjemmet til kollektivtransporten.

Asker har i dag et relativt stort og velfungerende sykkelveinett. Det er også gjennomgående sykkelveier østover mot Bærum og Oslo, sørover mot Røyken og vestover mot Lier. Kommunen innrømmer derimot at framkommeligheten og effektiviteten ikke er like god alle steder.

– Dette er noe vi jobber kontinuerlig med å forbedre. Vi planlegger også en helt ny sykkelvei fra sentrum mot idrettsanlegget på Risenga. Det blir et høystandardanlegg, hvor gående og syklende vil være adskilte.

Men hva når snøen begynner å falle? Målet er å gjøre det trygt og enkelt å sykle året rundt.

– Noen av de store sykkelveiene har allerede god framkommelighet hele året, men vi jobber med å forbedre standarden og vurdere flere strekninger. Høy standard innebærer blant annet at det brøytes oftere, forklarer Steinsvåg.

#### Sykkelhotell ved stasjonen

For å friste flere til å velge sykkel fremfor bil, legges det opp til enda flere sykkelparkeringer i fremtiden.

– Ved Asker stasjon det er allerede opprettet tre sykkelhoteller. Dette er et svært populært tilbud, men det er fortsatt god kapasitet. I tillegg har vi satt opp fire sykkelparkeringsbokser ved kommunens store idrettsanlegg. Her låser du sykkelen inn i sin egen boks ved hjelp av en app. I boksen booker du plassen på forhånd, og det hele er gratis i inntil tolv timer. Vi vurderer å plassere ut flere slike fremover, sier Steinsvåg.

- 01 ELSYKKELDORADO
- 02 2 MINUTTER FRA FLYTOGET
- 03 SMART SYKKELHOTELL



02



03

Sykkelen låses inn i en boks ved hjelp av en app



I og rundt Asker finnes det et  
flotte badeplasser enten du liker  
ferskt eller salt vann.

---



# Aktiv i Asker, naturen kaller

I Asker finner du ikke bare på flotte, fredfulle skogsterreng med utkikkspunkt og badevann. Du kan også velge en tur langs den 15 kilometer lange, oppmerkede kyststien fra Holmen til Slemmestad, og lytte til bølgeskvulp mens du går, jogger eller løper.

01

I ASKER KAN DU "HOPPE I HAVET" ÅRET RUNDT!



02



03

- 01 SKOGSTERRENG
- 02 HVALSTRAND BAD
- 03 JOGGEMULIGHETER RETT UTENFOR DØREN

i Asker, med gode forhold fra desember og ut mars.

Ønsker å konkurrere, eller går du på ski for å ha det sosialt og holde deg i form? Uansett kan du bli medlem av *Asker Skiklubb*. De arrangerer treninger for alle fra ni år og oppover.

Er du i tillegg nysgjerrig på skiskyting, kan du melde deg inn i *Asker Skiklubb Skiskyting*, som er en av landets største skiskyttergrupper.

## SPORTY MORO PÅ FJORDEN:

### Kajakk, SUP og seiling

Nærheten til fjorden åpner for flere morsomme måter å holde kroppen i form på. Har du kanskje alltid hatt lyst til å lære å padle kajakk, men aldri kommet i gang? Meld deg inn i *kajakkgruppen til Asker skiklubb!* De tar inn nybegynnere og viderekomne, uavhengig av alder og funksjonsnivå.

Du har vel prøvd *stand-up-paddling*? Hvis ikke, kan du melde deg på et av kursene som 4Elements arrangerer i Vollen. Ettersom du kan velge mellom å sitte og stå på SUP-brettene, og selv velger padle tempo, passer aktiviteten for både store og små.

*Asker Seilforening* har også plass til nye medlemmer. De arrangerer seilkurs for alle voksne, og tilbyr egne kurs for kvinner. Foreningen har et godt barne- og ungdomsmiljø. Som medlem i foreningen kan du bli med på vennskaps-regattaen "Asker rundt", og oppleve kommunen fra sjøsiden.

Asker turlag har gitt ut heftet "Turskatter i Asker", med oversikt over 16 fine turer i nærmiljøet. Du finner også kart over turene på nettsiden [ut.no](http://ut.no). Turlaget arrangerer ukentlige fellesturer mellom mai og oktober.

Interesserer du deg for jakt og fiske, kan *Asker jeger- og fiskerforening* være noe for deg. Her kan du ta ulike kurs, delta på alt fra felles fisketurer til duejakt, og bli en del av et sosialt jegermiljø.

## VANNTRENING ÅRET RUNDT:

### Badestrender og svømmehaller

Trives du best i det våte element? Svømming er en skånsom treningsform hvor du får brukt nesten alle kroppens muskler. I Asker kan du "hoppe i havet" året rundt!

Om sommeren er det yrende liv på Askers strender. *Holmenskjæret* er nyopprustet med store arealer for lek og avslapping. *Hvalstrand* er også meget populært med stupetårn, restaurant og tråbåtutleie. I tillegg ligger strendene som perler på en snor langs kysten.

Foretrekker du å svømme i ferskvann, kan du blant annet legge turen til *Semsvannet*, *Ulvenvannet*, *Hogstadvannet*, *Finsrudvannet* eller *Oppsjø*.

Det finnes to svømmehaller i Asker. *Holmen svømmehall* har et hovedbasseng med åtte baner, et varmtvannsbasseng, badstue, treningsrom og kafé. Svømmehallen, som åpnet i 2017, er en av Norges mest miljøvennlige. Energien hentes blant annet fra solcellepanel, og det gresskleddetaket fungerer som rekreasjonsområde.

*Risenga svømmehall* passer for deg som vil ha det litt moro mellom treningsøktene. Her finner du ikke bare et 25-meters svømmebasseng, men også to sklier, boblebad, bølgebasseng med motstrømskanal, klatrevegg, kaldtvannskulp, ulike badstuer, stupetårn på én, tre og fem meter, varmtvannsbasseng og barnebasseng!

Vil du ta svømmeferdighetene til et nytt nivå? *Asker svømmeklubb* tilbyr blant annet kurs innen stuping, synkronsvømming og Open Water, i tillegg til egne barnekurs.

## FØDT MED SKI PÅ BEINA?

### Langrenn og skiskyting

På vakre vinterdager er marka rundt Asker perfekt for lange og korte skiturer, enten du er på hyggetur med familien eller en hard treningstur med venner. Fra *Solvang skole* (1,2 km fra Bankveien 10) og *Solli gård* (7,8 km fra Bankveien 10) går det flotte lysløyper. Sistnevnte skal være det mest snøsikre stedet

# Fra hus til leilighet

## Fordeler ved å flytte fra hus til ny leilighet:

- Du slipper snømåking, gressklipping og annet vedlikehold.
- Du får nye naboer som sannsynligvis er i samme livsfase som deg selv.
- Du kan være akkurat så sosial som du selv ønsker.
- Du kan reise bort når du vil, uten å tenke på at noen må komme og vanne gresset, ta inn posten eller måke gårdsplassen.
- Du kan fortsatt plante blomster og dyrke grønnsaker på din private balkong eller takterrasse.

I det gamle huset har familien feiret jul og bursdager i flere tiår. Barna har lekt i epletreet, og rom etter rom blitt pusset opp. Men plutselig har barna flyttet, og ryggen er ikke lenger like samarbeidsvillig når gårdsplassen skal måkes. Samtidig skriker terrassen etter et nytt strøk maling ... Og hva skal dere egentlig med rommene som nå står tomme, men som likevel må vaskes og holdes i orden? I det slike situasjoner oppstår, innser mange at tiden er inne for å selge huset og flytte til en mindre, vedlikeholdsfri leilighet. Det er mange gode grunner til å gjøre nettopp det.

### Farvel, dårlige samvittighet

I en ny, moderne leilighet slipper du å se hekken og gresset som for lengst skulle vært klippet. Det er ingen løse lister eller slarkete skapdører som burde vært fikset, og du behøver ikke forholde deg til et eldre, elektrisk anlegg som muligens burde ha vært skiftet ut. Tiden du tidligere har brukt på vedlikehold, kan du i

Når barna forlater redet, velger mange å flytte fra enebolig til en mindre leilighet. Det er det mange gode grunner til!

stedet bruke på aktiviteter som gjør deg glad! Du kan reise bort når du vil, uten å måtte be venner komme innom for å vanne hagen. Hvis du har grønne fingre, kan du likevel fortsatt plante favorittblomstene dine og dyrke frem urter og grønnsaker på din private balkong eller takterrasse!

### Fremdeles god plass

Å flytte til leilighet behøver ikke bety at du må ta til takke med lite plass. Velger du for eksempel en fireroms leilighet, kan du fortsatt ha et eget gjesterom til barn og barnebarn. I forbindelse med flyttingen må du gjerne kvitte deg med møbler og ting du ikke lenger trenger. Du vil likevel ha plass til et par kasser med dine viktigste minner. Tenk gjennom hvilke gjenstander som virkelig betyr noe for deg, og ta dem med videre!

### Nye venner (hvis du vil)

I et nybygg med romslige leiligheter, vil du mest sannsynlig få naboer som er på samme sted i livet som deg. Kanskje har mange flyttet av akkurat samme årsak: Huset ble for stort og krevende da barna dro.

I Bankveien 10 kan du etablere nye relasjoner, og samtidig være alene akkurat så mye du vil. For selv om du bor i leilighet, er du ikke nødt til å være sosial mer enn du ønsker. Når du har behov for privatliv, kan du alltid trekke deg tilbake til leiligheten, din egen balkong eller takterrasse. Og får du lyst til å slå av en prat

med naboene, kan du ta en tur til de hyggelige, grønne fellesområdene eller stikke innom kafeen på gateplan.

### Forestill deg ditt nye liv

Mange går gjennom en sorgprosess når barna flytter ut. Da kan det være vanskelig å i tillegg skulle selge familiens hjem gjennom mange år. Forbered deg gjerne mentalt og emosjonelt i god tid før flytteprosessen starter. Tenk gjennom hva endringen vil bety for deg, og snakk om det med partner eller venner. Kjenn på følelsene knyttet til å flytte, men ikke glem å tenke på alt det positive som venter! Forestill deg den nye utsikten, gå gjennom drømmeleiligheten rom for rom. Gled deg over den nye og spennende fasen som ligger foran deg!

Det er en fordel å flytte mens du er ung nok til å glede deg over endringen og friheten det gir å bo i en leilighet. Venter du til du har problemer med å bevege deg rundt i huset, eller du blir tvunget til å flytte av helsemessige årsaker, risikerer du at endringen ikke oppleves like positivt som om du hadde valgt den selv.

Tips: Ta masse bilder og eventuelt film av huset og tomten før du flytter! Så kan du se på og minnes årene dere hadde her senere.




# Lokalt i Asker

UANSETT HVOR DU ER PÅ VEI, ER DET KJAPT OG ENKELT Å KOMME DIT FRA ASKER SENTRUM!

Det er ikke bare den unike beliggenheten nær fjorden, marka og hovedstaden som gjør Asker til et attraktivt sted å bo. Takket være et godt utbygd kollektivnett, er det i tillegg lett og rimelig å komme seg i alle retninger!



**Oslo**   
Hovedstadens pulserende mat- og kulturliv venter bare 18 minutter unna! I helgene går det nattbuss fra Oslo til Asker frem til kl 03.35.  
Tog: 18 minutter.

**Oslo Lufthavn OSL**   
På reisefot? Med toget suser er du raskt, komfortabelt og miljøvennlig til Norges største lufthavn.  
Flytog: 45 minutter - Tog: 48 minutter.

## 1. Asker kulturhus

I ett og samme bygg finner du blant annet kino, teatersal, festsal, bibliotek, galleri og flere kafeer. Her er det liv innendørs og utendørs, året rundt!

## 2. Asker torg

Midt i Asker sentrum ligger denne møteplassen med kunstig gress, benker og lekeapparater. Bondens marked og 17. mai-feiring er bare to av mange arrangementer som finner sted her i løpet av året.

## 3. Kårner Kaffebar

Gå ut døren og fortsett to minutter nedover Bankveien, så står du utenfor en av Askers mange hyggelige kafeer!

## 4. Trafo kunsthall

Få med deg spennende utstillinger, delta på foredrag eller hør på paneldebatter.

## 5. Trekanten kjøpesenter

Asker sentrum har både en hyggelig gågate med mye liv, og et kjøpesenter. Her finner du over 80 butikker under tak.

## 6. Den glade baker

Ferskt brød til lørdagsfrokosten, eller noe godt å bite i til kaffen? Alt du plutselig får lyst på, finner du hos en av Askers mange bakere. Dette bakeriet ligger kun i to minutters gangavstand fra Bankveien 10.

## 7. Asker Røde Kors

Bli frivillig, eller få hjelp av frivillige! året rundt.

## 8. Asker bibliotek

Tusener av bøker, filmer, magasiner og aviser ligger klare og venter på deg.

## 9. PåHåret

På tide med en stuss? Rett over gaten for Bankveien 10 ligger denne hyggelige frisørsalongen.

## 10. Asker politistasjon

Her kan du blant annet fornye førerkortet.

## 11. Apotek

Det er flere apotek i Asker sentrum. Vituasapoteket finner du rett rundt hjørnet for Bankveien

## 12. Vinmonopolet

Dyktige ansatte hjelper deg med å finne riktig drikke til maten eller selskapet ditt, enten det er med eller uten alkohol.

## 13. Asker stasjon

Toget tar deg til Oslo på 18 minutter og Oslo lufthavn på 45 minutter. Lokalbussene frakter deg raskt og enkelt rundt i kommunen, og har hyppige avgangstider både i hverdager og helger.

## 14. Servicetorget

Her får du hjelp og informasjon om det meste innen kommunens tjenester.

## 15. Asker frivillighetssentral

Tilbyr mange ulike aktiviteter for voksne og seniorer, og alt er gratis. Hvorfor ikke bli en frivillig selv, og hjelpe andre?

## 16. Kulturhjørnet

Spis et rimelig måltid, delta på kurs, opplev kunst og møt nye mennesker!

 **Asker**  
Comfort

Bærum 5 min





# Velg din interiørstil

Det er mange viktige avgjørelser som skal tas når man kjøper seg et helt nytt hjem. Gjennomtenkte og helhetlige valg av farger og materialer, kan gi boligen din den personlighet og stemning du ønsker deg. Bankveien 10 Comfort har en gjennomtenkt og god standard leveranse på innredning og interiør.

I Bankveien 10 Comfort ønsker vi å gjøre det enkelt for deg å finne din stil. Vi har derfor i samråd med vår interiørarkitekt utarbeidet to tidsriktige interiørkonsepter du kan velge som tilvalg, «Dybde» og «Favn». Hvert av konseptene har sin egen stemning og palett, og gir deg føringer for valg av interiør. De er sammensatt av både standard- og tilvalgsprodukter med priskonsekvens.

Du velger enkelt hvilket interiørkonsept du ønsker ved kontraktsinngåelse.

## Standard leveranse

MODERNE  
OG TIDSRIKTIG

Standard leveransen i Bankveien 10 Comfort er satt sammen av kvalitetsprodukter fra blant annet Mobalpa, Bergersen Flis og Tapwell.

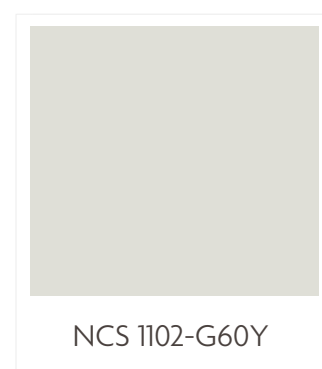
Kjøkkenet leveres fra Mobalpa i modellen Kiffa koksgrå med strukturert benkeplate i mørk grå laminat. Det leveres mørke håndtak i stål på underskap og integrert gripeliste i overskap. Det leveres belys-

ning under overskap. Vegg mellom benk og overskap blir malt i samme farge som vegg. Det leveres en moderne planlimt vask i stål og kjøkkenarmatur i krom fra Tapwell.

På bad leveres innredning med skuffer fra Mobalpa, i samme koksgrå farge som på kjøkken. Det leveres heldekkende servanttopp og speilskap med belysning.

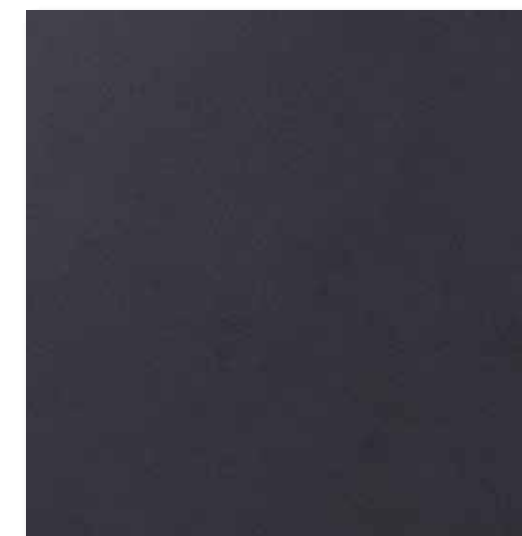
Badet har en terrazzo-inspirert porselensflis på gulv og hvite fliser på vegg. På gulv i dusjsone leveres mindre flis-størrelse. Vegghengt toalett med soft-close sete. Øvrige detaljer på bad er i krom og stål.

Det legges 1-stavs lakkert hvitpigmentert eikeparkett på gulv, og det leveres massive hvite innerdører. Standard veggfarge i leiligheten er NCS 1102-G60Y.



## Dybde

URBANT OG LEVENDE  
- MED KLARE KONTRASTER.



Interiørkonseptet DYBDE har en urban og mørkere eleganse. Paletten går i vakre gråtoner med sorte detaljer. Vi har valgt en varm gråbeige tone på veggene – NCS 2003-G96Y som sammen med det hvitpigmenterte eikegulvet skaper en moderne ramme for videre innredning.

Kjøkkeninnredningen i dette konseptet leveres fra Mobalpa i modellen Kiffa med sorte fronter og diskret sorte håndtak. Det sorte tas opp i benkeplaten og skaper en fin overgang. Det leveres belysning under overskap. Vegg mellom benk og overskap males i samme farge som vegg. Det leveres en moderne nedfelt sort vask og sort kjøkkenarmatur fra Tapwell.

På bad leveres en sort innredning, samme front som på kjøkken. Heldekkende servanttopp og speilskap med belysning. Baderomsflisene i dette konseptet leveres i en varm mellomgrå tone.

Det legges samme flis på gulv og vegg, noe som skaper et helhetlig inntrykk på badet. På gulv i dusjsone leveres mindre flis-størrelse. Øvrige detaljer på bad er i sort.

Det legges 1-stavs lakkert hvitpigmentert eikeparkett på gulv, og det leveres massive hvite innerdører.



## Favn

DEMPPEDE FARGER, LUNT OG INNBYDENDE



I interiørkonseptet Favn har vi valgt å la de beige tidløse tonene spille en viktig rolle. Sammen med den lune fargen på vegg, NCS 1603-Y31R og den hvitpigmenterte eikeparketten blir det enkelt å fullføre interiøret i leiligheten.

Kjøkkeninnredningen i dette konseptet leveres fra Mobalpa i modellen Kiffa beige. Sammen med den mørke, oksiderte benkeplaten skapes en fin kontrast på kjøkkenet. Med diskret håndtak og kjøkkenarmatur fra Tapwell i børstet nikkell understrekes det lune inntrykket på kjøkkenet. Det leveres belysning under overskap. Vegg mellom benk og overskap males i samme farge som vegg.



Atmosfæren fortsetter inn på baderommet. Her leveres lune, beige fliser på gulv og vegg. Det leveres innredning fra Mobalpa i samme beige farge som på kjøkkenet. Det leveres heldekkende servanttopp og speilskap med belysning. På gulv i dusjsone leveres mindre flis-størrelse. Øvrige detaljer på bad er i børstet nikkell og fullfører den lune stilen i leiligheten.

Det legges 1-stavs lakkert hvitpigmentert eikeparkett på gulv, og det leveres massive hvite innerdører.



# Leilighetene 46-70

46-51 Etasjeplaner  
52-70 Leilighetsplaner

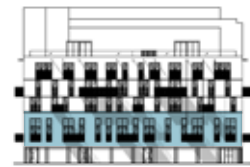
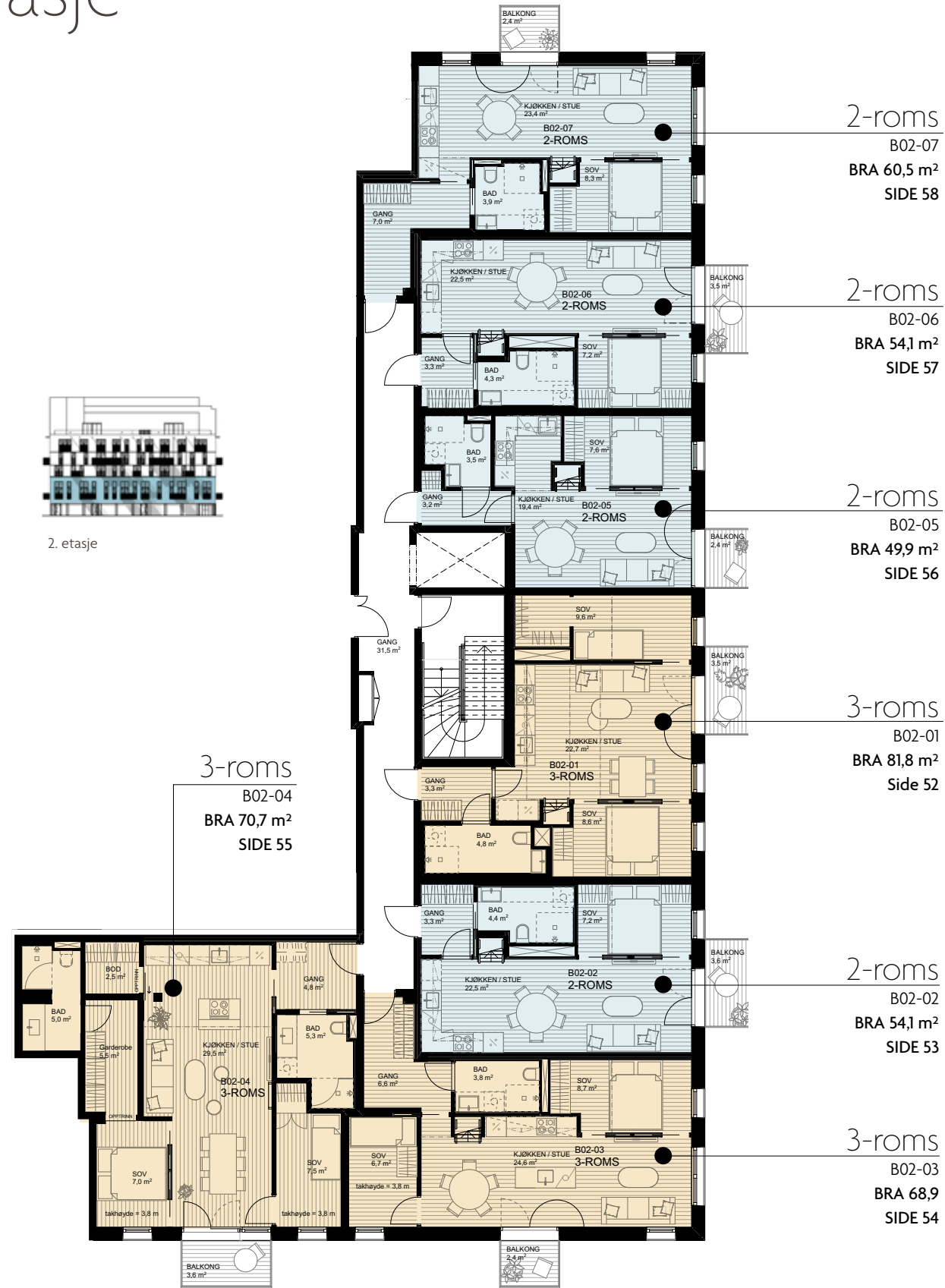




# 2. etasje



2-roms 3-roms 4-roms

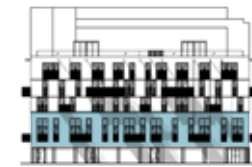
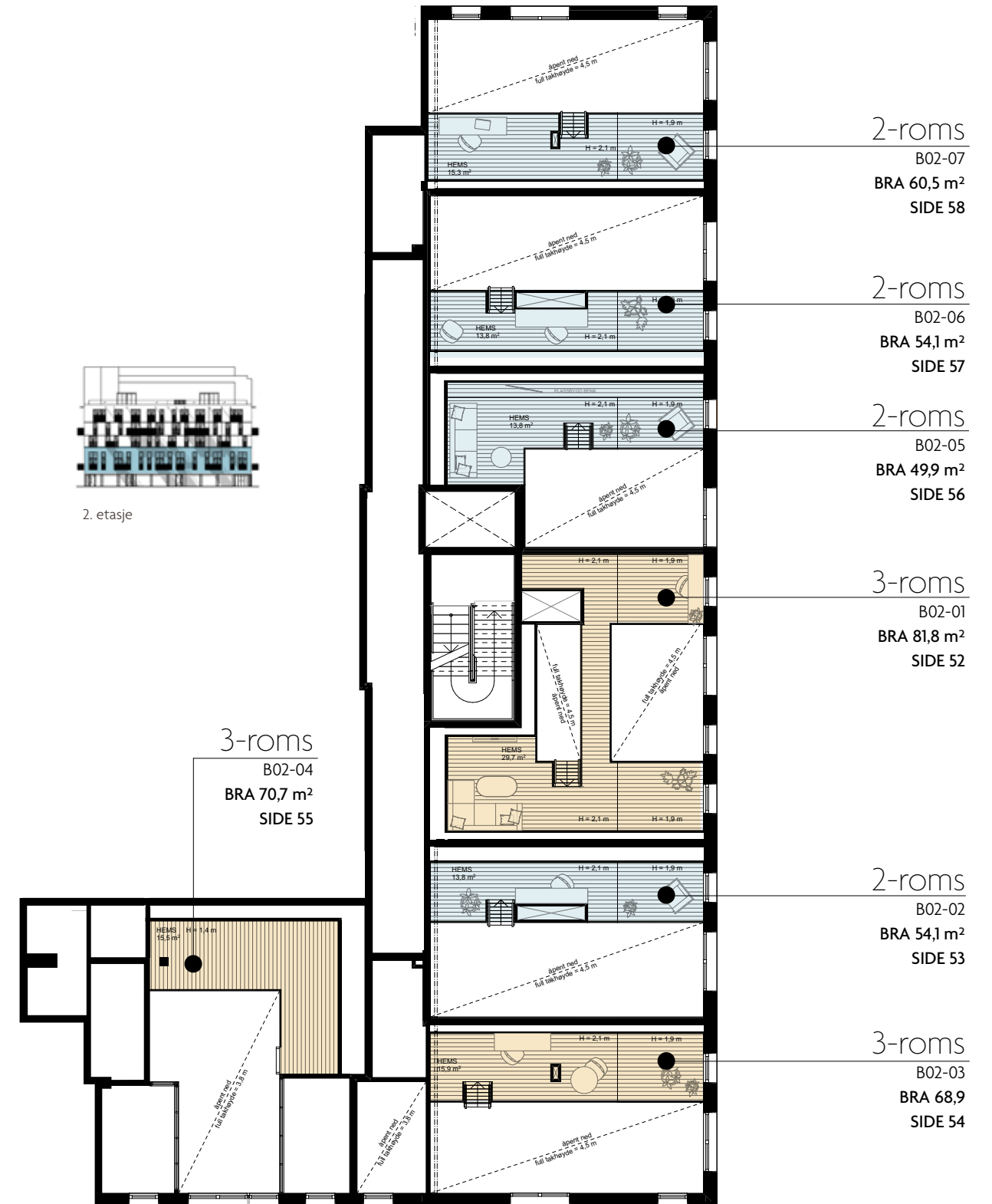


2. etasje

# 2. etasje



2-roms 3-roms 4-roms



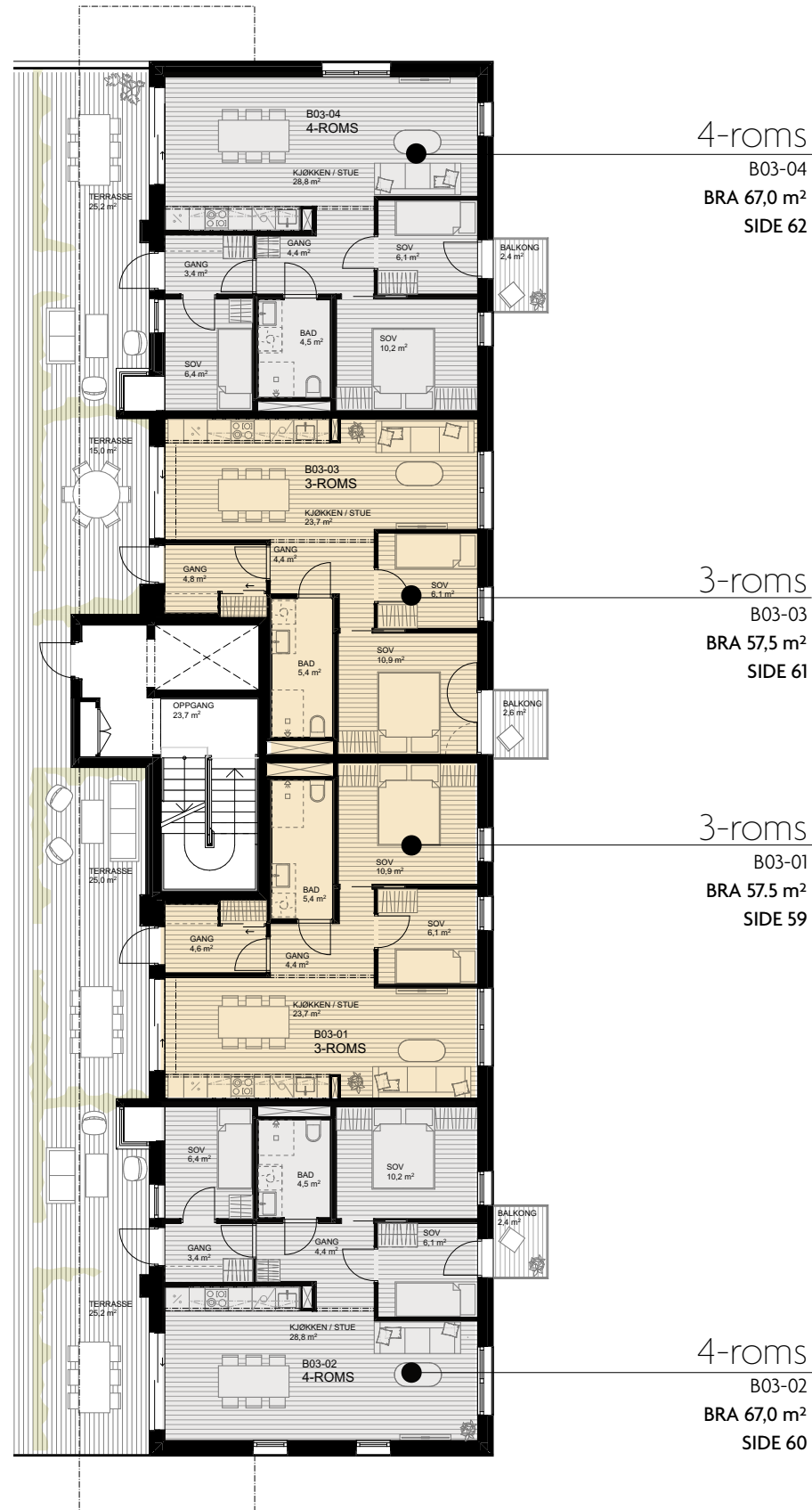
2. etasje



# 3. etasje



2-roms 3-roms 4-roms

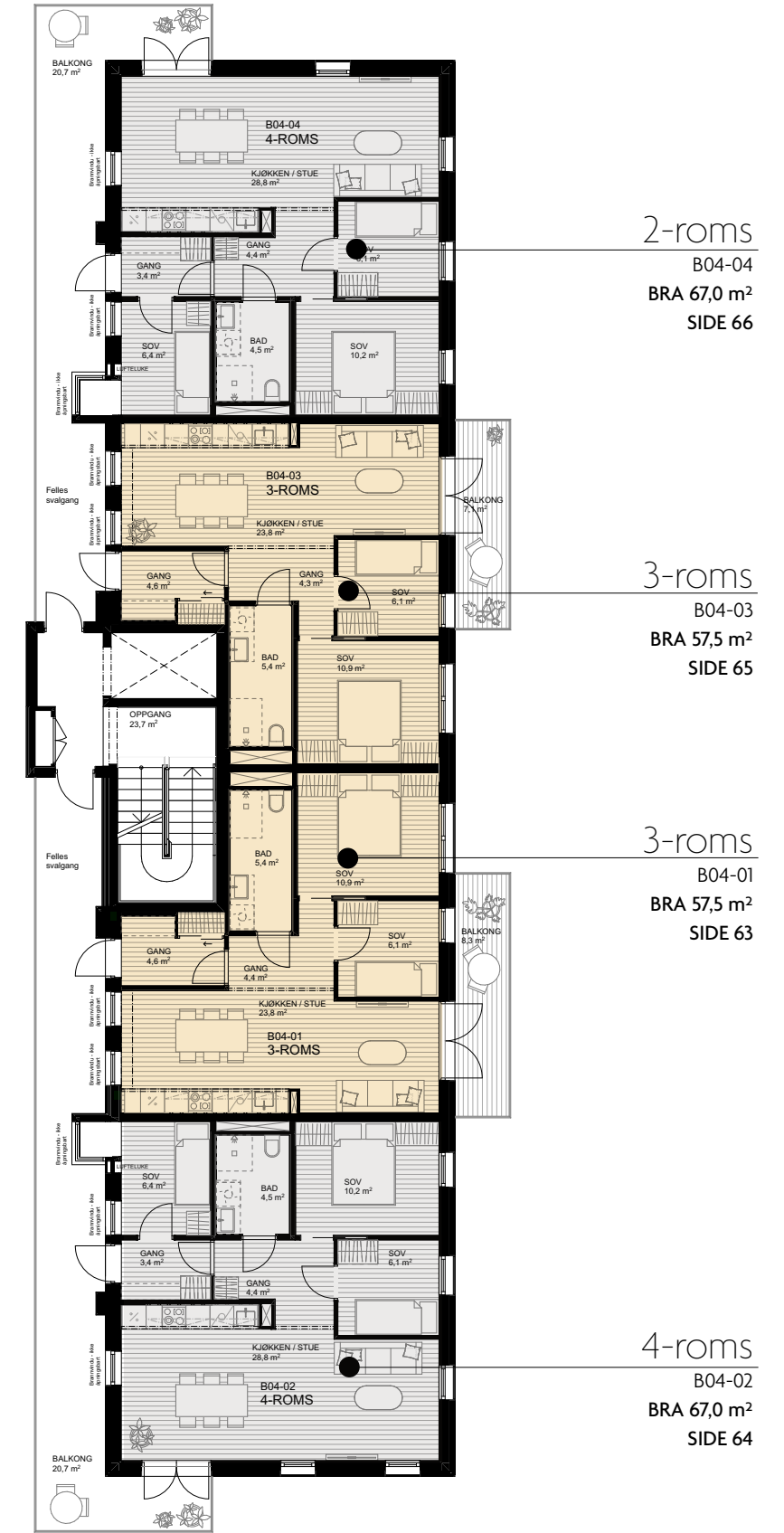


3. etasje

# 4. etasje



2-roms 3-roms 4-roms

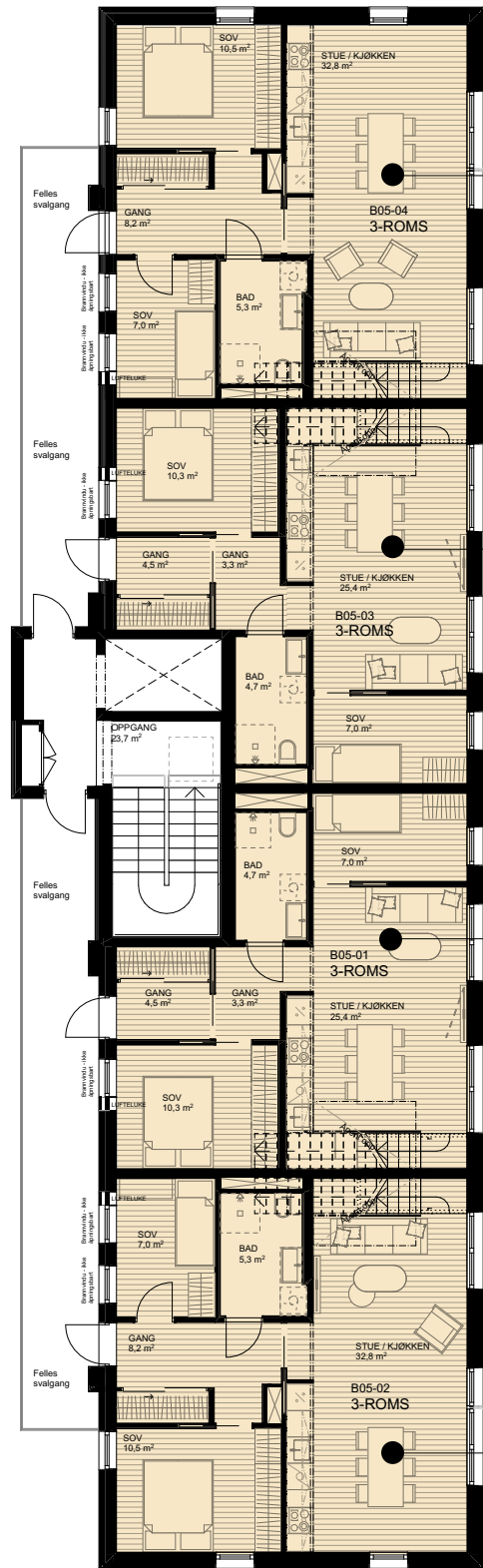


4. etasje

# 5. etasje



2-roms 3-roms 4-roms



3-roms  
B05-04  
BTA 75,4 m<sup>2</sup>  
SIDE 70

3-roms  
B05-03  
BRA 66,2 m<sup>2</sup>  
SIDE 69

3-roms  
B05-01  
BRA 66,2 m<sup>2</sup>  
SIDE 67

3-roms  
B05-02  
BRA 75,4 m<sup>2</sup>  
SIDE 68

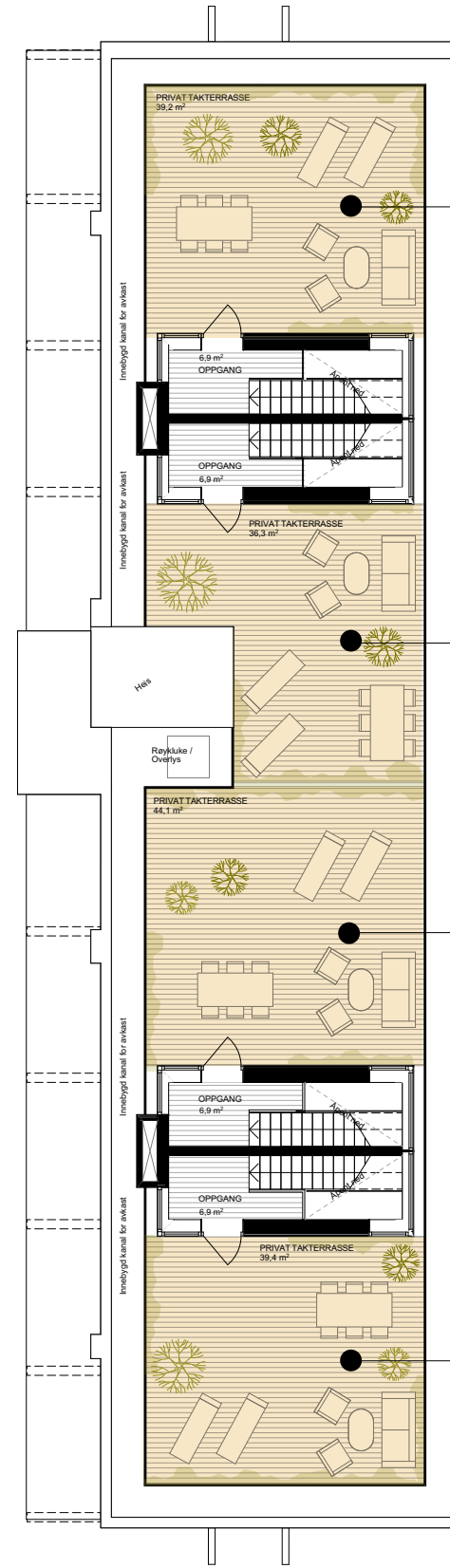


5. etasje

# 6. etasje



2-roms 3-roms 4-roms



3-roms  
B05-04  
BTA 75,4 m<sup>2</sup>  
SIDE 70

3-roms  
B05-03  
BRA 66,2 m<sup>2</sup>  
SIDE 69

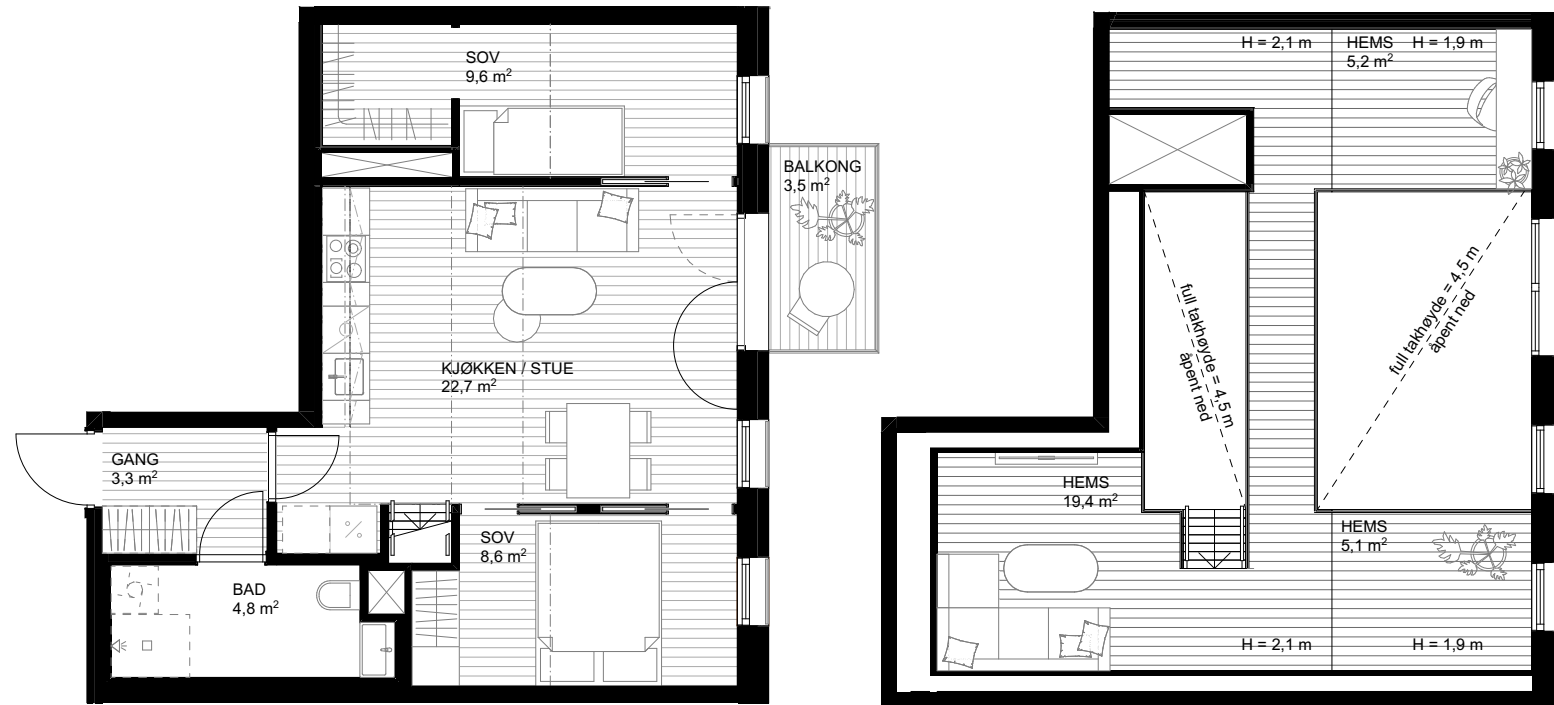
3-roms  
B05-01  
BRA 66,2 m<sup>2</sup>  
SIDE 67

3-roms  
B05-02  
BRA 75,4 m<sup>2</sup>  
SIDE 68



6. etasje

# 3-Roms med hems



2. ETASJE

LEILIGHET: B02-01

BRA: 82,8 m²

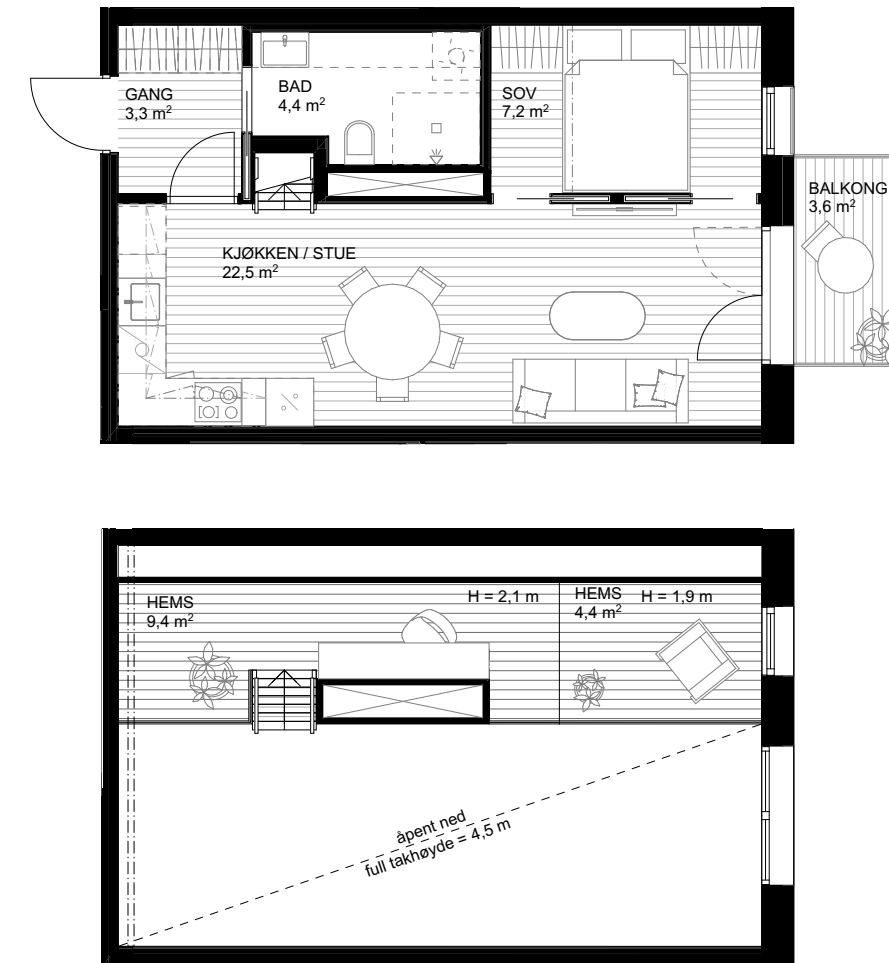
P-ROM: 81,8 m²

Uteplass: 3,5 m²

Hems: 29,7 m²

Takhøyde hems: 1,9 til 2,1 meter

# 2-Roms med hems



2. ETASJE

LEILIGHET: B02-02

BRA: 54,1 m²

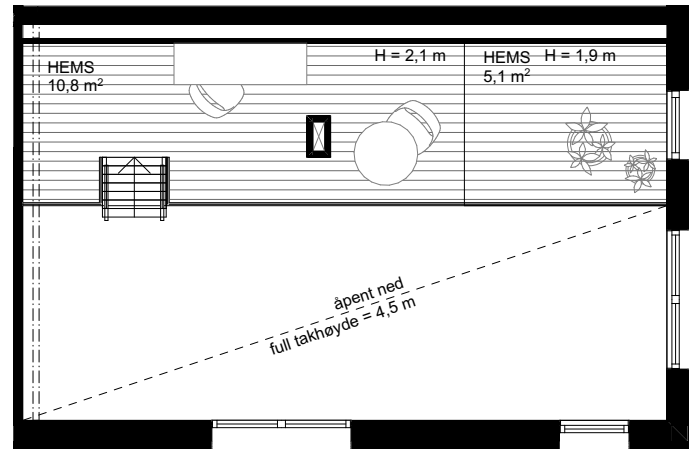
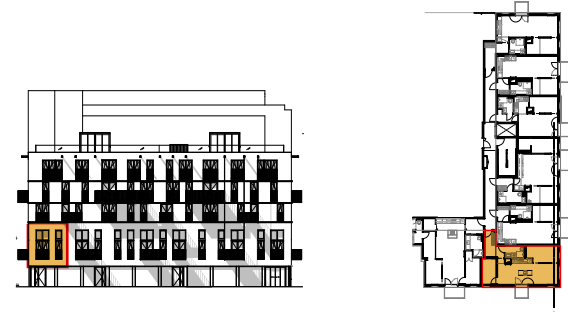
P-ROM: 54,1 m²

Uteplass: 3,6 m²

Hems: 13,8 m²

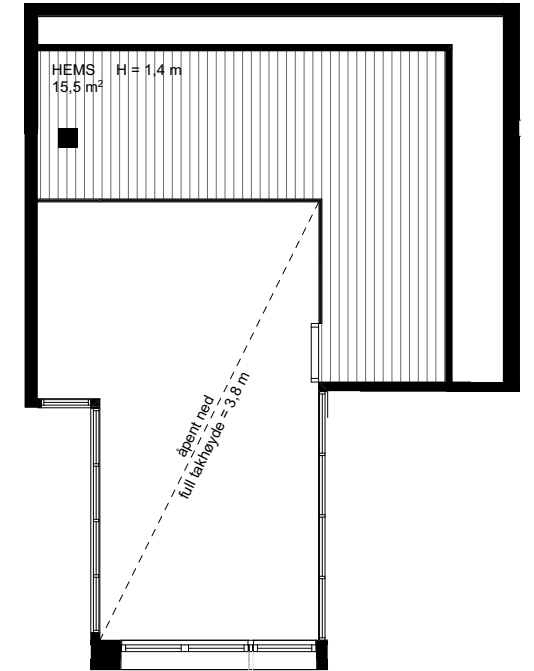
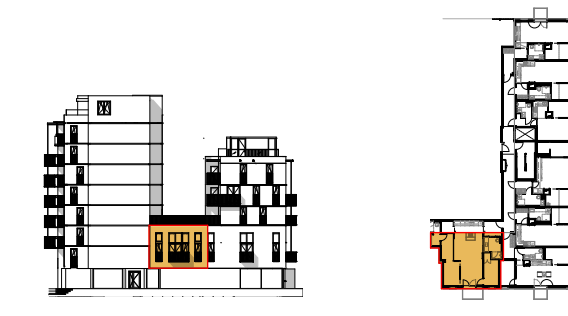
Takhøyde hems: 1,9 til 2,1 meter

# 3-Roms med hems



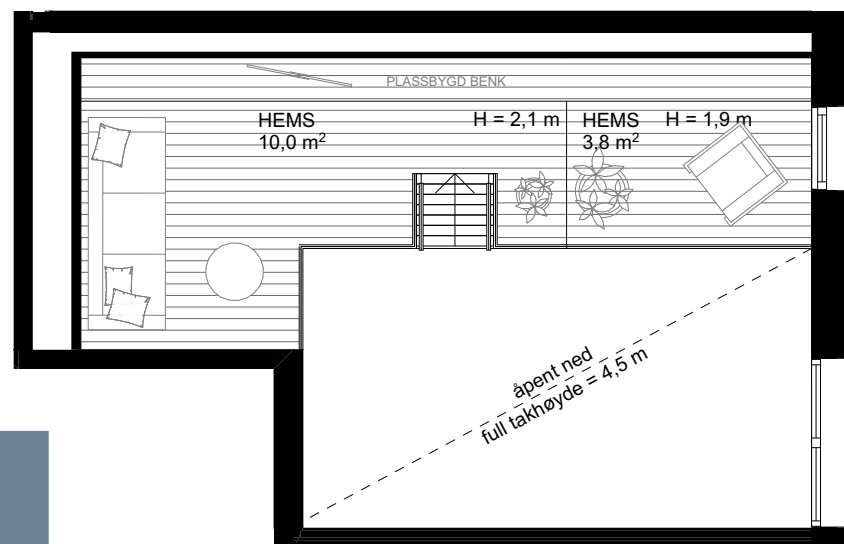
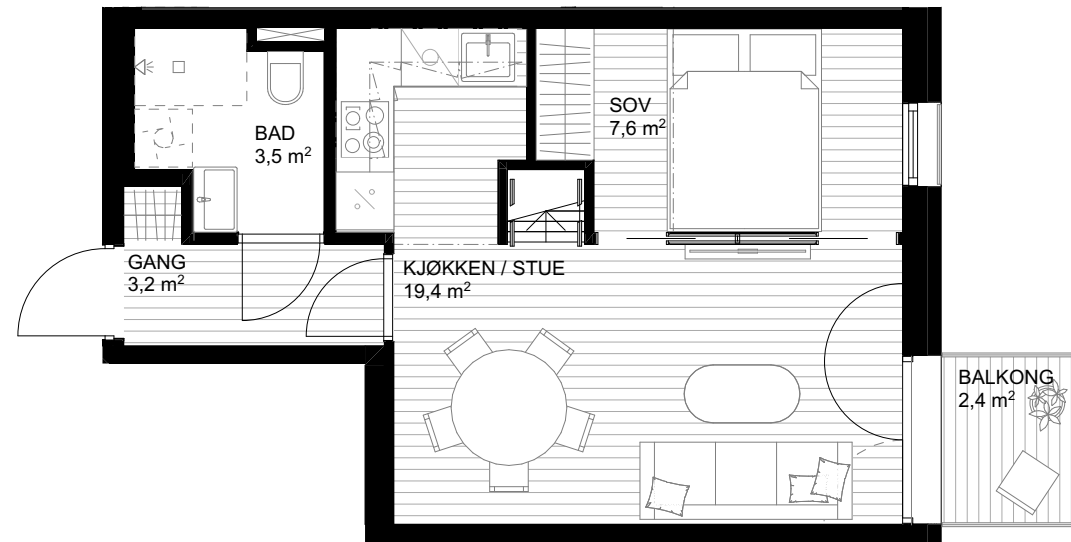
2. ETASJE  
 LEILIGHET: B02-03  
 BRA: 68,9 m<sup>2</sup>  
 P-ROM: 68,9 m<sup>2</sup>  
 Uteplass: 2,4 m<sup>2</sup>  
 Hems: 15,9 m<sup>2</sup>  
 Takhøyde hems: 1,9 til 2,1 meter

# 3-Roms med hems



2. ETASJE  
 LEILIGHET: B02-04  
 BRA: 70,7 m<sup>2</sup>  
 P-ROM: 67,5 m<sup>2</sup>  
 Uteplass: 3,6 m<sup>2</sup>  
 Hems: 15,5 m<sup>2</sup>  
 Takhøyde hems: 1,4 meter

# 2-Roms med hems



2. ETASJE

LEILIGHET: B02-05

BRA: 49,9 m²

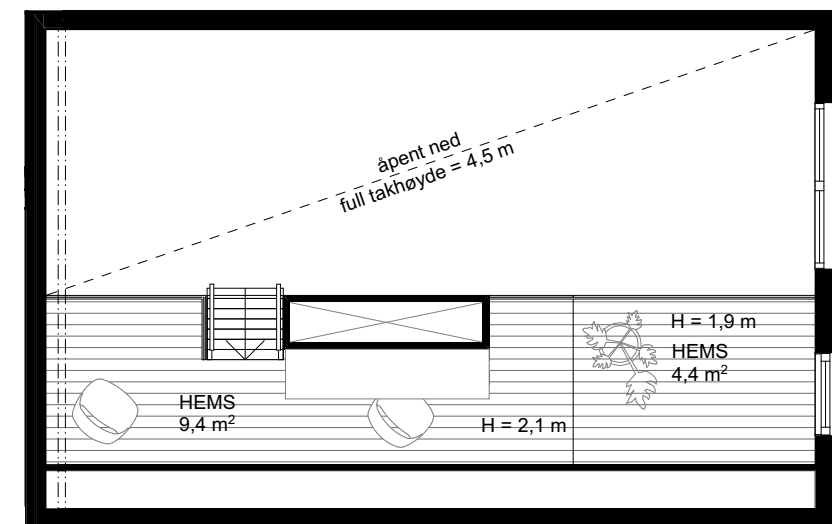
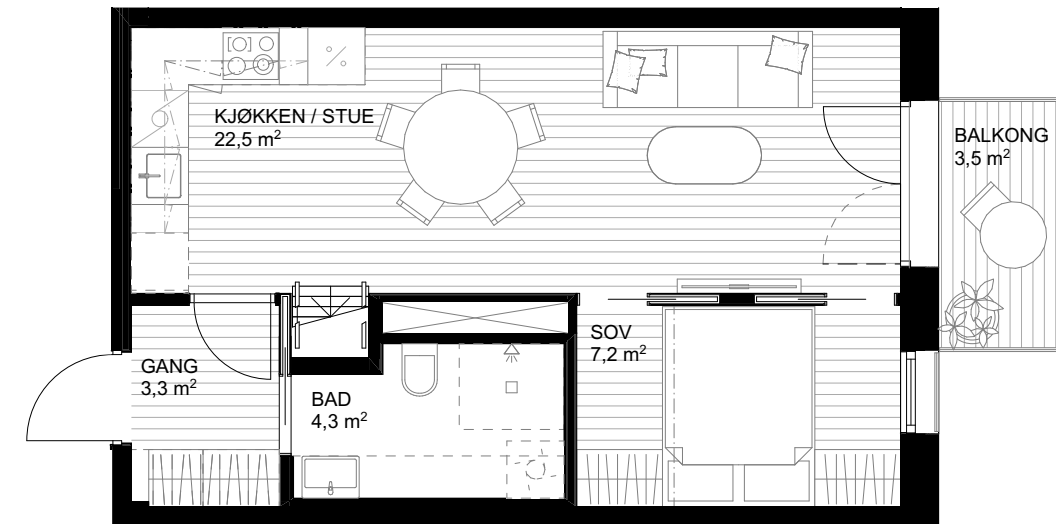
P-ROM: 49,9 m²

Uteplass: 2,4 m²

Hems: 13,8 m²

Takhøyde hems: 1,9 til 2,1 meter

# 2-Roms med hems



2. ETASJE

LEILIGHET: B02-06

BRA: 54,1 m²

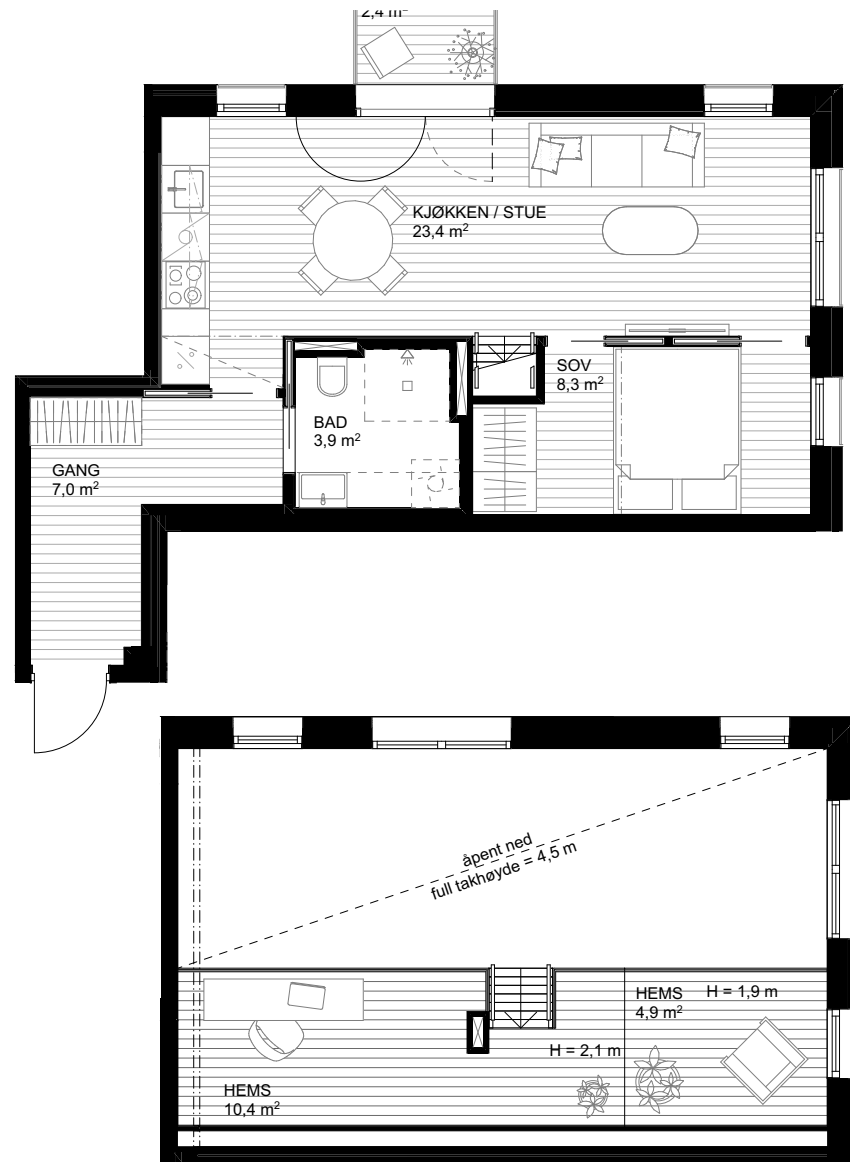
P-ROM: 54,1 m²

Uteplass: 3,5 m²

Hems: 13,8 m²

Takhøyde hems: 1,9 til 2,1 meter

# 2-Roms med hems



2. ETASJE

LEILIGHET: B02-07

BRA: 60,5 m²

P-ROM: 60,5 m²

Uteplass: 2,4 m²

Hems: 15,3 m²

Takhøyde hems: 1,9 til 2,1

# 3-Roms



3. ETASJE

LEILIGHET: B03-01

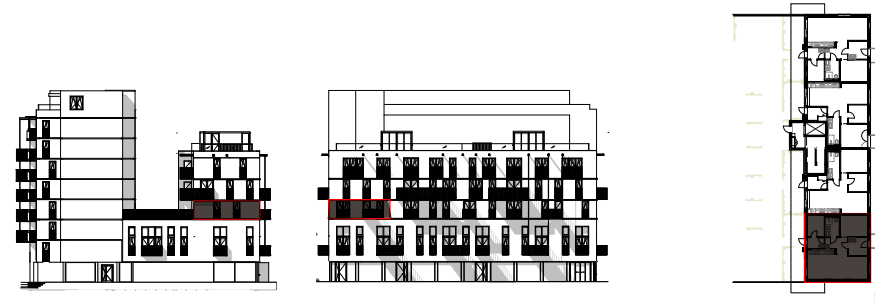
BRA: 57.5 m²

P-ROM: 57.5 m²

Uteplass: 25.0 m²

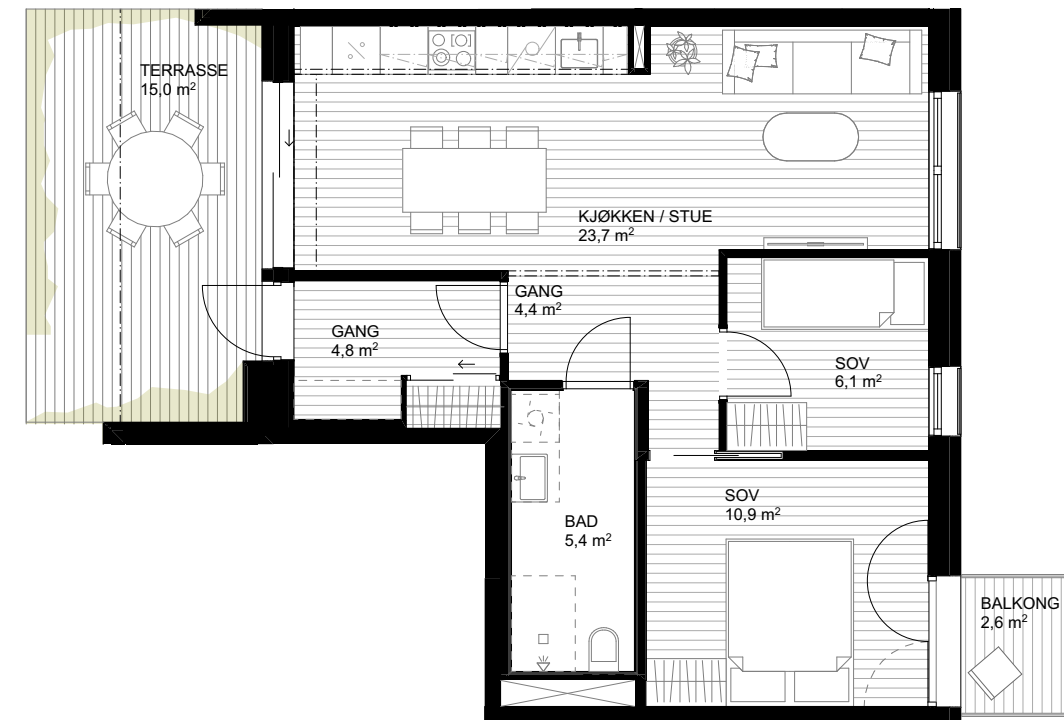
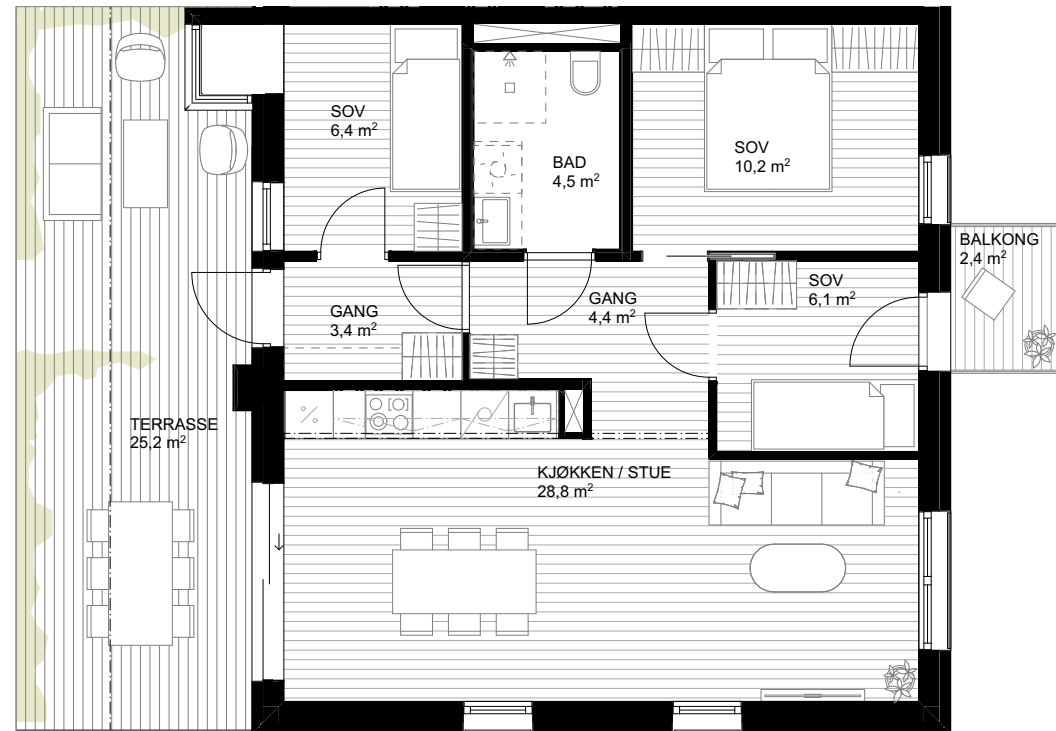
BYGG B

4-Roms



BYGG B

3-Roms



3. ETASJE

LEILIGHET: B03-02

BRA: 67,0 m²

P-ROM: 67,0 m²

Uteplass: 27,7 m²

3. ETASJE

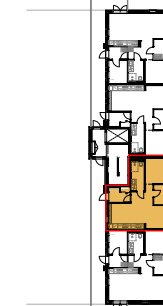
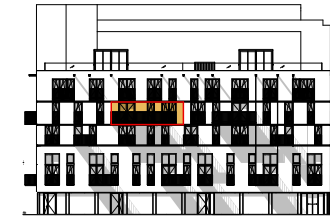
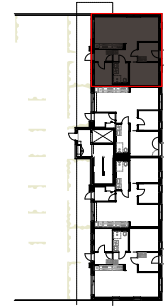
LEILIGHET: B03-03

BRA: 57,5 m²

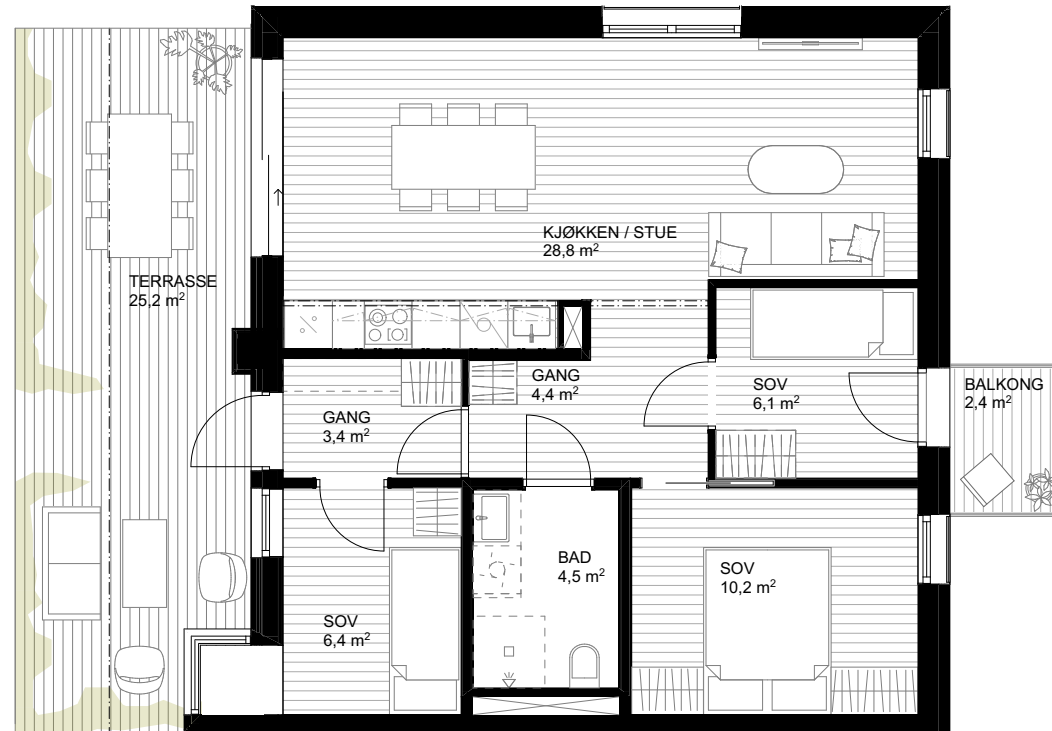
P-ROM: 57,5 m²

Uteplass: 17,6 m²

4-Roms



3-Roms



3. ETASJE

LEILIGHET: B03-04

BRA: 67,0 m<sup>2</sup>

P-ROM: 67,0 m<sup>2</sup>

Uteplass: 27,6 m<sup>2</sup>

4. ETASJE

LEILIGHET: B04-01

BRA: 57,5 m<sup>2</sup>

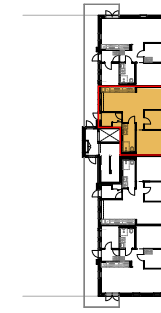
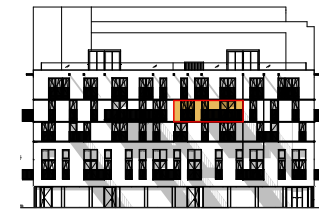
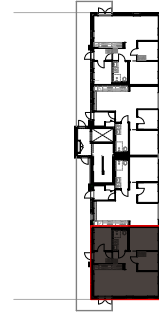
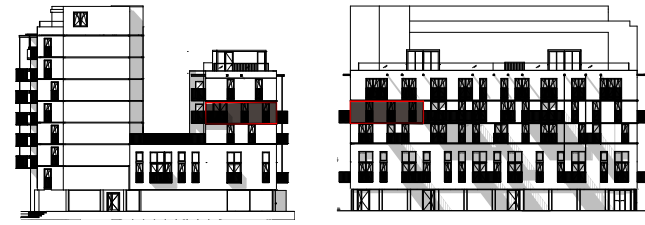
P-ROM: 57,5 m<sup>2</sup>

Uteplass: 8,3 m<sup>2</sup>



BYGG B

4-Roms



BYGG B

3-Roms



4. ETASJE

LEILIGHET: B04-02

BRA: 67.0 m²

P-ROM: 67.0 m²

Uteplass: 20,7 m²

4. ETASJE

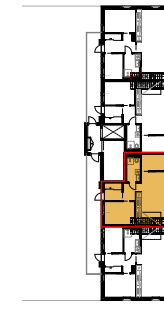
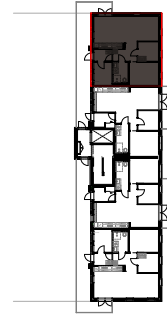
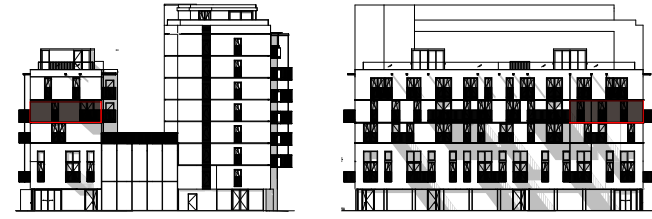
LEILIGHET: B04-03

BRA: 57.5 m²

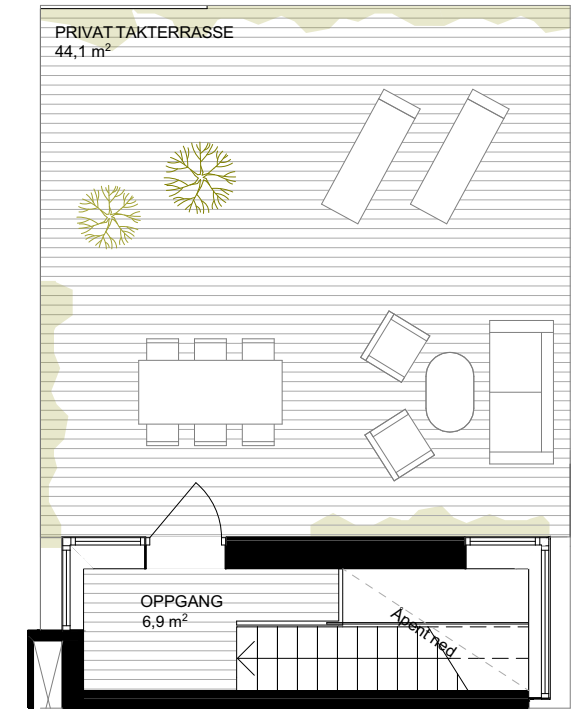
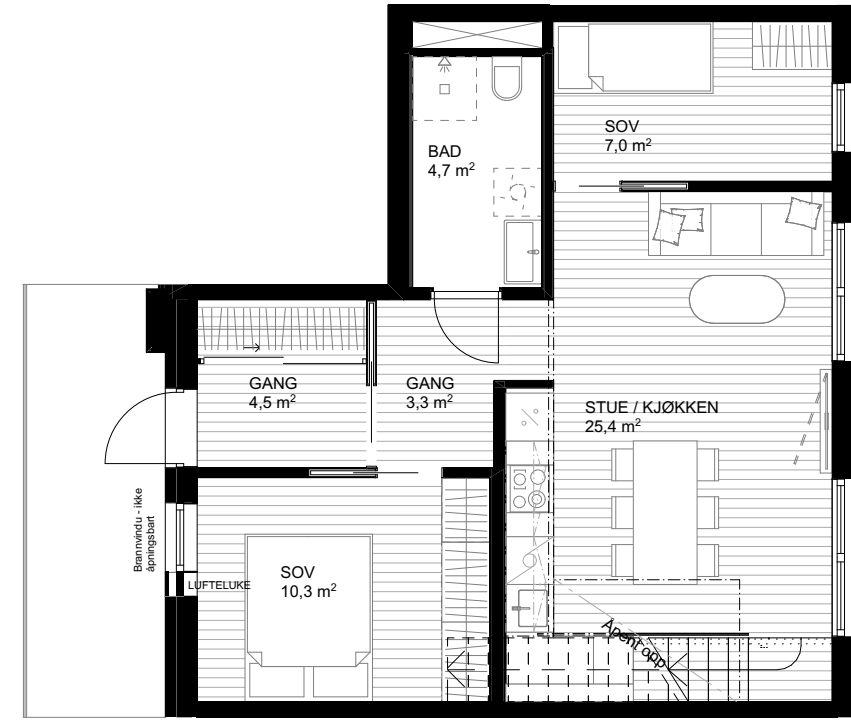
P-ROM: 57.5 m²

Uteplass: 7.1 m²

4-Roms



3-Roms



4. ETASJE

LEILIGHET: B04-04

BRA: 67,0 m<sup>2</sup>

P-ROM: 67,0 m<sup>2</sup>

Uteplass: 20,7 m<sup>2</sup>

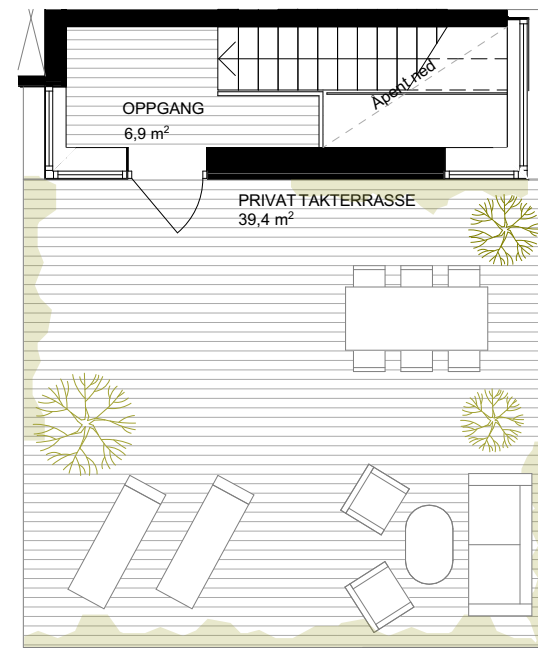
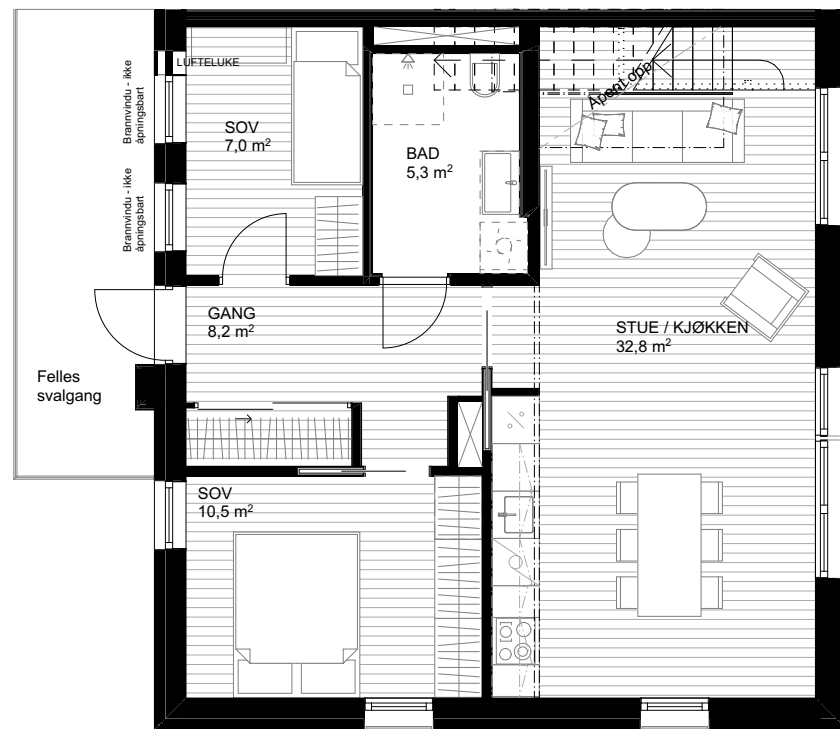
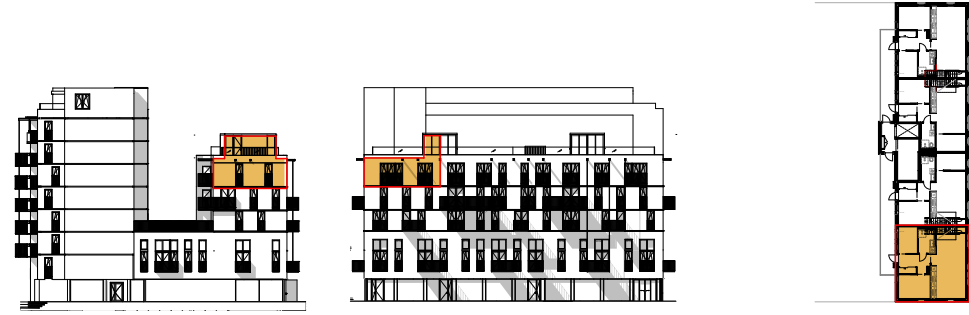
5. ETASJE

LEILIGHET: B05-01

BRA: 66,2 m<sup>2</sup>

P-ROM: 64,6 m<sup>2</sup>

Uteplass: 44,1 m<sup>2</sup>



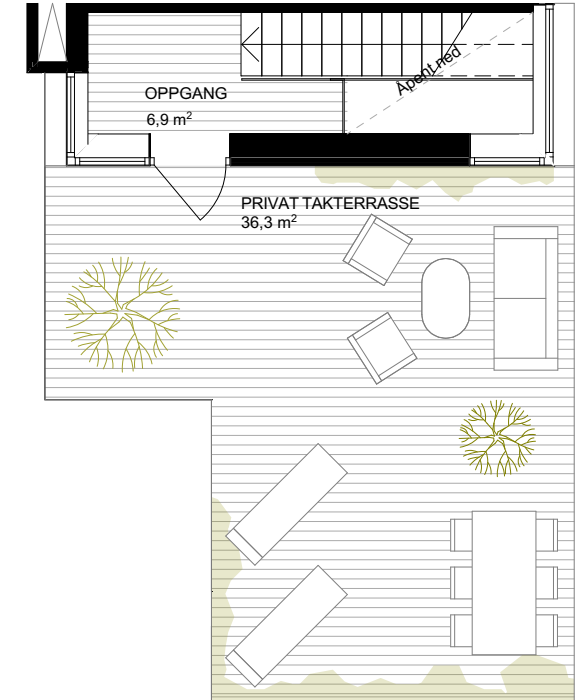
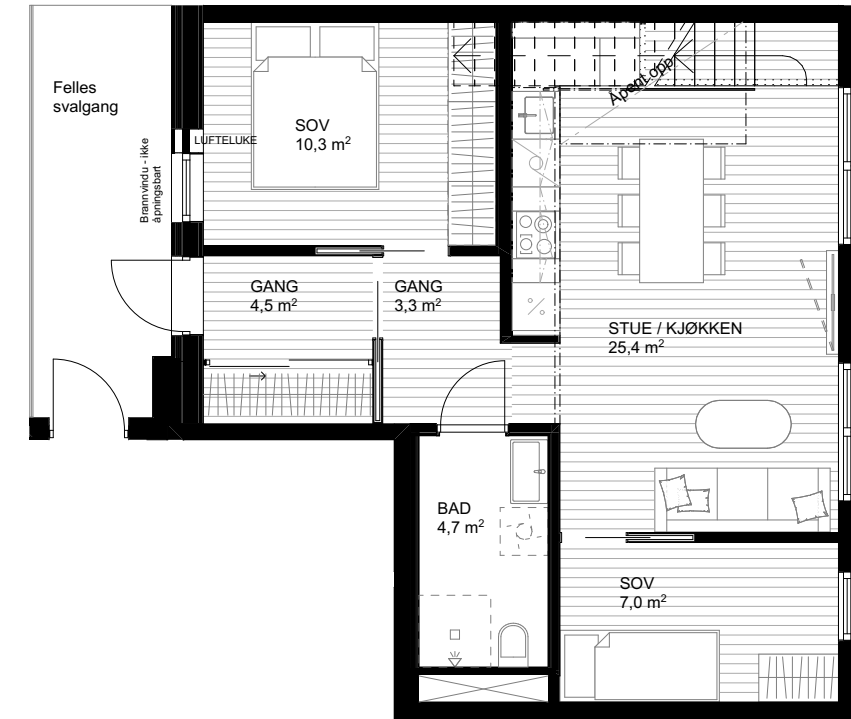
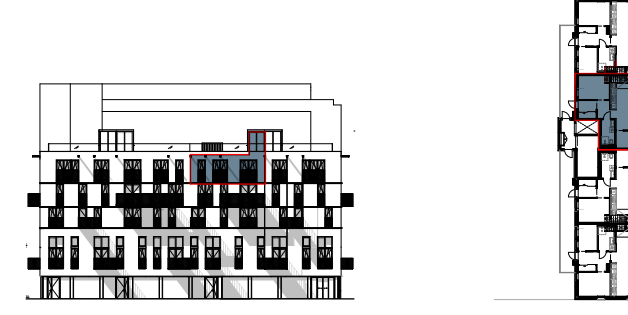
5. ETASJE

LEILIGHET: B05-02

BRA: 75.4 m²

P-ROM: 73.8 m²

Uteplass: 39.4 m²



5. ETASJE

LEILIGHET: B05-03

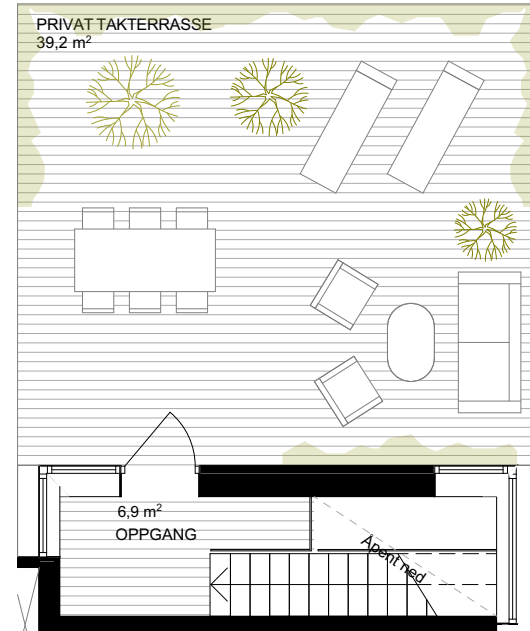
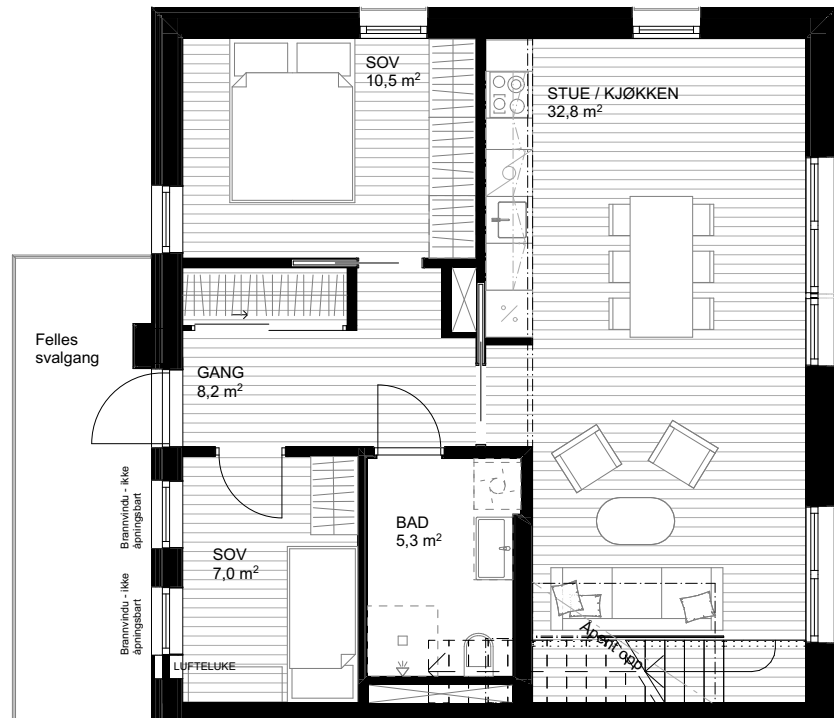
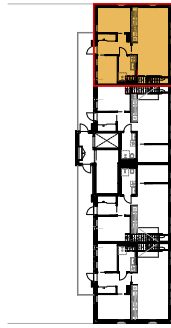
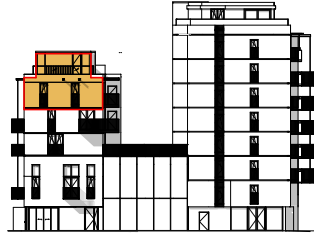
BRA: 66.2 m²

P-ROM: 64.6 m²

Uteplass: 36.3 m²

## BYGG B

# 3-Roms



5. ETASJE

LEILIGHET: B05-04

BRA: 75,4 m<sup>2</sup>

P-ROM: 75,4 m<sup>2</sup>

Uteplass: 39,2 m<sup>2</sup>





# Dokumentasjon 64-91

76-77	Utomhusplan
78-84	Informasjon til kjøper
86-88	Kvalitetsbeskrivelse
90-91	Romskjema
92-99	Kjøpekontrakt



# Utomhusplan

Bankveien 10 ligger hjertet av Asker sentrum og er en viktig brikke i videreutviklingen av et helt kvartal. Prosjektet har en unik plassering. I Bankveien 10 er det svært kort vei til butikker, treningssenter, kollektiv trafikk, kulturtilbud og offentlige instanser. Asker kan også by på flotte natur og friområder med sin nærhet til marka og sjøen. Her kan man la bilen stå uten at det går på bekostning av komfort.

Vårt ønske for Bankveien 10 er å skape gode, trygge og grønne bilfrie fellesrom, attraktive områder for beboerne og besøkende med inkluderende sosiale møteplasser. På takhagen mellom byggene kan man trekke seg vekk fra byen og finne ro. Her er det plasser for samvær og opphold, enten du vil nyte en kaffe og lese en bok i fred og ro eller invitere gode venner på middag en solskinnsdag.

Bankveien 10 skal ha rom for både liten og stor, føles trygt og attraktivt med likeverd for alle, gi de som bor her stolthet over nettopp å bo i Bankveien 10. Her skal alle føle seg velkommen.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme

# Informasjon til kjøper

**OPPDRAGSNUMMER: 18-20-9001**

## EIENDOMMEN

Prosjektet Bankveien 10 skal føres opp på eiendommen Bankveien 10, 1383 Asker, beliggende på del av gnr. 50 / bnr. 35 i Asker kommune. Endelig adresse og bruksnummer fastsettes av kommunen.

Deler av eiendommen er under fradeling fordi det skal bli gangarealet mellom Wesselkvartalet og Bankveien 10. Det tas forbehold om at deleforretningen blir godkjent, samt endelig størrelse på eiendommen etter fradeling. Gangarealet mellom Wesselkvartalet og Bankveien 10 blir sannsynligvis et sameie mellom eiendommene på hver side av gangveien. Denne veien omtales som Busserullen

Arealene i U.etg er er planlagt med dagligvarebutikk. Det er planlagt å skille ut disse arealene eller deler av arealet som egen anleggseiendom. Det tas forbehold om godkjenning av deling

Eiendommen er en festetomt. Det betales festeavgift til bortfester. Størrelsen på festeavgiften fremkommer i oversikt over felleskostnader. Festeavgiften blir forholdsmessig delt mellom næring og bolig. Fordeling av festeavgiften reguleres i vedtektene i eierseksjonssameiet, som består av borettslaget og næringsseksjoner.

## PROSJEKTET BANKVEIEN 10

Prosjektet Bankveien 10 vil bestå av to deler; Rehabilitering av eksisterende høyblokk (Bygg A) og nybygg på delen mot Wesselkvartalet (Bygg B). I toppetasjen av høyblokken blir det bygget en ny etasje som henger sammen med leilighetene i 8.etg

Byggene får til sammen 91 nye leiligheter; 72 i Bygg A og 19 i Bygg B. Av disse inngår 79 leiligheter i et borettslag. De resterende 12 leilighetene holdes utenfor borettslaget og vil inngå i sameiet som borettslaget er en del av. Leilighetene som ikke inngår i borettslaget er alle leilighetene i 2. etg i Bygg A samt 3 leiligheter i 8.etg og 9.etg i Bygg A.

Det er planlagt næringslokaler i U, 1. og delvis 2.etg

I U.etg blir det teknisk rom og boder.

Det vil bli felles takterrasser for borettslaget og resten av sameiet mellom Bygg A og Bygg B. Tak på Bygg A og B er private takterrasser. Videre informasjon gjelder leilighetene i Bygg B samt 4 leiligheter i 8.etg og 9.etg i Bygg A som behandles som nybygg. Disse leilighetene omtales som B10 Comfort. Øvrige leiligheter i Bygg A (Studio B10) er et eget salgstrinn. Arkitekt for prosjektet er Vignæs + Kosberg ++ Arkitekter AS.

## SELGER

Selger er Bankveien 10 Eiendomsselskap AS (org.nr. 989 080 490). Prosjektet gjennomføres i regi av Fredensborg Bolig AS (org nr. 919 998 296).

## BANKVEIEN 10 BORETTSLAG

Bankveien 10 Borettslag er et frittstående borettslag som vil bestå av totalt 79 leiligheter/andeler. Hver leilighet som inngår i borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av én bruksenhet med tilhørende balkonger, terrasser og boder, samt rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Antallet andeler/leiligheter i borettslaget kan bli justert i forbindelse med utbyggingen.

Borettslaget vil bli organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39 («borettslagsloven»)

Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av leiligheten til andre. Dette fremgår av vedtektene og borettslagsloven.

Borettslaget er pliktig til å avholde årlige generalforsamlinger hvor regnskap og budsjett fremlegges. Borettslagets styre har ansvaret for at eiendommen til borettslaget forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av generalforsamlingen. Hver andel har én stemme i generalforsamlingen.

Borettslaget vil bli etablert av selger. Borettslaget vil overta bygningsmassen ved at borettslaget kjøper og senere fusjonerer inn byggherreselskapet B10 Bolig AS (org.nr. 923 225 390). Eierseksjonssameiet overtar dagens festeavtale og vil bli fester av eiendommen og eier av bygningsmassen. Borettslaget er en del av eierseksjonssameiet og får derigjennom festerett i samsvar med festeavtalen

Borettslagets bokførte verdi på bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassen vil borettslaget videreføre B10 Bolig AS' skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som er lavere enn markedsverdi per i dag.

Selger innestår for at borettslaget per overlevering ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden.

Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør, og overfor selger gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som vil påhvile selskapet etter bustadoppføringslova av 13. mai 1997 nr. 43 («buofl.»), som igjen vil sikres gjennom lovpålagt garanti.

## LEIE TIL EIE

Selger har et konsept som heter Leie til eie. Dette gir boligkjøpere mulighet for å leie sin bolig i inntil tre år med kjøpsrett, men ikke plikt i denne perioden. Det vil bli tilbudt leiligheter med Leie til eie-kontrakt i prosjektet. Dette blir begrenset til maksimalt 10 leiligheter i Bankveien 10.

## BANKVEIEN 10 EIERSEKSJONSSAMEIE

Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til lov om eierseksjoner av 22. juni 2018. Eierseksjonssameiet er planlagt å bestå av 91 leilighetsseksjoner hvorav 79 inngår i borettslaget. Det blir i tillegg en eller flere næringsseksjoner i U.etg til 2.etg. Eier av næringsseksjonene er Bankveien 10 Eiendomsselskap AS. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig organisering av eierseksjonssameiet, herunder antall seksjoner.

## VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget og eierseksjonssameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom henholdsvis andelseierne og seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader og festeavgift. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

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

## NÆRINGSLOKALER

I U. etg under begge bygg vil det etableres et næringslokale. Dette planlegges driftet som dagligvarebutikk.

I 1. etg blir det mindre leieforhold med utadrettet virksomhet mot bygata. Det er også planlagt med et mindre treningssenter.

I 2. etg vil det bli deler av treningssenteret. Der det er uteservering og annen offentlig virksomhet må det påregnes normal støy.

Det vil bli leid ut mobilantenner på fasade. Inntektene fra dette tilfaller borettslaget.

Næringslokalene vil få nødvendige tekniske installasjoner på tak og i fasader. Installasjonene er i hovedsak ventilasjons- og kjøletekniske installasjoner med tilhørende kanaler og viften.

Næringslokalene vil få tekniske rom plassert i U. etg og 1.etg. I næringslokalet er det også planlagt varemottak, se utomhusplan. Det må regnes med noe støy og lukt forbundet med virksomheten.

## UTOMHUS

Tomtegrensen er slik at det ikke er utearealer på bakkeplan på egen grunn. Det legges opp til bygata i Busserullen som er arealet mellom Bankveien 10 og Wesselkvartalet, med tilhørende servicefunksjoner. Det er ikke bestemt hvordan næringsvirksomhet som kommer ut mot gateplan. Ellers er det felles takterrasse mellom Bygg A og B.

## BODER

Det følger en sportsbod til hver leilighet. Sportsboden er på minimum 2,5 m<sup>2</sup>. Bodene er planlagt plassert delvis i nabobygg (Vinkelgården) og delvis i U. etg i bygg A. Bodene er planlagt etablert med bruksrett på nabogrunn. Selger vil fordele boder før overtakelse.

## PARKERING

Det er ikke parkeringsanlegg på eiendommen. Det er mulig å leie parkeringsplass i kjelleren til Wesselkvartalet som er bundet sammen med Bankveien 10 gjennom næringslokalet i U. etg. Samt Vinkelgåden. Adkomstrett over anleggseiendommen i U. etg tinglyses. Pris for parkeringsplassene er pt kr 1.200,- pr mnd.

## SYKKELPARKERING

Det er sykkelparkering utendørs i tillegg til plasser i garasje i tilstøtende bygg (Vinkelgården)

## BYGGETID – FERDIGSTILLESESFRIST

Igangsettingstillatelse for prosjektet er gitt av Asker kommune. Produksjon av bygget er startet og har pr mai 2020 kommet til dekket over 4.etg. Siste frist for ferdigstillelse er 1.juli 2021. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelesdato.

Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til planlagte perioder for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

## GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht totalverdi i prislisten.

Selger må senest innen 1. januar 2021 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres. Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av



kjøpekontrakten dersom forhold utenfor selgers kontroll hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller at forutsetningen for avtalen blir vesentlig endret, herunder at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre. Selger tar videre forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvaret for dette.

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

#### PRISER

Salgsprisene fremgår av vedlagte prislister som forvaltes av megler. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter. Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse.

Kjøpesummen for leilighetene består av innskudd/kontantdel på 60 % og andel av borettslagets fellesgjeld på 40 %. Innskuddet pantsikres i borettslagets eiendom. Størrelsen på innskudd og andel fellesgjeld for hver leilighet fremgår av prislister.

#### BETALINGSPLAN

Kontantbeløpet, 10 % av totalpris for leiligheten, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist så snart selger har stillet garanti iht. buofl. § 12. For profesjonelle kjøpere utgjør kontantbeløpet 20 % av totalpris. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet skal blant annet tjene som sikkerhet for kjøpers gjennomføring av handelen, jf. buofl. §46(2) og vil renteberegnes til fordel for kjøper. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmelsoverføring, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter buofl. § 47. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd, og utbetales av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47-garanti er stilt, eller andelen er registrert i Borettsregisteret, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av egenkapital/innskudd og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse. Selger forbeholder seg retten til å stille buofl. §47-garanti for restkjøpesummen fra overtakelse til hjemmelsoverføring finner sted.

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

#### OMKOSTNINGER

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 430
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr 602
Andelskapital til borettslaget	kr 5.000

Administrasjonsgebyr til forretningsfører kr 250

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av boret med kr 430. Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer.

Administrasjonsgebyr til forretningsfører vil blant annet dekke stiftelse av borettslaget, gebyrer til registrering av borettslaget m.m.

Det vil bli innkrevet innbetaling av oppstartskapital for borettslaget med to måneders drifts- og vedlikeholdskostnader.

#### FELLESKOSTNADER FOR BORETTSLAGET

Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld, drifts- og vedlikeholdskostnader internt i borettslaget, leie av boder samt en andel av eierseksjonssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader. Stipulerte månedlige felleskostnader for hver leilighet for første driftsår fremgår av prislister.

#### DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDKOSTNADER

Drifts- og vedlikeholdskostnader vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget og eierseksjonssameiet ønsker utført. Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader det første driftsåret er stipulert til ca. kr 55 per kvm BRA per måned og ca. kr 390 pr andel for diverse administrasjonskostnader, hvor hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, festeavgift, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, renhold, digital-TV/bredbånd og strøm på fellesarealer er inkludert. Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles etter areal (BRA), med unntak av kostnadene til digital-TV/bredbånd som fordeles med likt beløp for hver leilighet, ca. kr 299 per måned for grunnpakke.

I prislister er det lagt til grunn månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader på kr 55 per kvm BRA per måned. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Flere faktorer påvirker nivået på driftskostnadene, blant annet endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de tjenester og produkter som borettslaget og eierseksjonssameiet enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. Å kontoinnbetaling til borettslaget med ca. kr 9 per kvm per måned kommer som tillegg til felleskostnaden, med individuell avregning etter forbruk.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid før overlevering på vegne av borettslaget og eierseksjonssameiet.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for borettslaget.

Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes borettslaget.

#### KAPITALKOSTNADER KNYTTET TIL BORETTSLAGETS FELLESJELD

Borettslaget vil bli finansiert med 40 % fellesgjeld. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Løpetid på lånet er 40 år med avdragsfrihet de 10 første årene. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Renten på fellesgjelden er flytende.

Det er i budsjettet/prislister lagt til grunn at fellesgjelden er et annuitetslån med en flytende rente på 1,58 %. Det presiseres at renten er basert på markedsrenten i mai 2020, og at denne vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk fradragsberettiget med 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt.

#### KAPITALKOSTNADER FREM TIL BORETTSLAGETS FELLESJELD/LÅN BLIR UTBETALT

Den del av kjøpesummen som borettslaget skal finansiere ved lån i finansinstitusjon (fellesgjeld), forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte leilighetskjøpers/andelseiers overtakelse av leiligheten/andelen. Selger gir borettslaget midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas før borettslagets felleslån utbetales til Selger. Borettslaget skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til borettslagets felleslån utbetales til Selger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte leilighetenes andel av fellesgjelden. For å kunne dekke selgers krav på dette vederlaget, skal borettslagets felleskostnader frem til borettslagets felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag.

Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpesummen for øvrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning direkte til borettslaget, redegjøre for vederlagets størrelse. Selgers krav på vederlag omfatter også eventuelle renter som er opptjent på de beløp som er innbetalt til borettslaget til dekning av vederlaget

#### IN-ORDNING

Borettslaget vil inngå avtale med OBOS om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld).

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget.

IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale leilighetens andel av fellesgjelden.

Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Etter overtakelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres to ganger i året med minimum kr 60.000 per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må inngås egen avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtale. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt ut innflyttet og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet og utbetalt til selger.

#### GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (GBF) – SIKRINGS-ORDNING

Borettslaget vil søke om å inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil:

- Betale borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G.
- Overta borettslagets legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstillelse.

#### FELLESUTGIFTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Alle seksjonseierne i sameiet, herunder borettslaget, plikter å betale sin forholdsmessige andel av eierseksjonssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader. Kostnadene for dette er medtatt i det stipulerte beløpet for borettslagets felleskostnader på ca. kr 55 per kvm BRA per måned og ca. kr 390 pr andel for diverse administrasjonskostnader. Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet for eierseksjonssameiet. Forretningsfører

vil innkalle sameierne til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt/over tatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes sameiet.

#### FESTEAVGIFT OG FESTEAVTALE

Det foreligger festeavtale datert 17/12-2010 samt tilleggsavtale datert 8/4-2014 som regulerer festeforholdet for hele eiendommen. Disse festeavtalene blir videreført og fordeling av avgift reguleres i eierseksjonssameiets og borettslagets vedtekter. Festeforholdet løper inntil det blir sagt opp av festeren eller tomten blir krevd innløst, jf. tomtefesteloven § 7. Festeavgiften kan kun oppjusteres i samsvar med økning i konsumprisindeksen, jf. § 15

#### BORETT

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

#### ADGANG TIL Utleie

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

For øvrig vises det til avsnitt om Leie til eie.

#### SALGSBETINGELSER

Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser. Prosjektets standard kjøpekontrakt skal legges til grunn for avtaler med forbruker. Kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud.

#### TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Prosjektet har kommet så langt i produksjon at det ikke vil være anledning til å gjennomføre tilvalg på hver enkelt leilighet. Det vil ved kontraktsinngåelse tilbys ulike interiørpakker som er satt sammen av interiørkonsulent. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i budet dersom kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få gjennomført.

#### EIENDOMSMEGLER

PrivatMegleren Solli & Partnere, org.nr.: 888 622 152  
Adresse: Askerveien 50, 1384 Asker  
Ansvarlig megler: Daglig leder/Partner Carl Fredrik Solli  
M: 91 30 00 93  
E-post: cf.solli@privatmegleren.no

Meglernes vederlag utgjør kr 31.500,- eks. mva. pr enhet. I tillegg betaler selger oppgjør med kr 4.000 pr enhet eks. mva. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser og forretningsfører.

Privatmegleren mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert til kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til Nordeas lånekonsulenter.

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

iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres.

Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 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.

#### FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Megler har utarbeidet eget budskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

#### VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD VED BUDGIVING:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

#### AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud. Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 4-1 og 4-2. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Det gjøres unntak fra dette for enkelte juridiske personer i henhold til borettslagsloven.

Det er ikke konsesjon eller odell ved omsetning av leiligheter.

#### AVBESTILLINGER

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

#### GARANTI ETTER BUOFL. § 12 OG § 47

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12.

Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Inntil garanti er stillet iht. buofl. § 12 har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

Dersom selger ønsker å få utbetalt kjøpers innbetalinger til meglers klientkonto før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47.

#### FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER

Eiendommen ligger i et område som er regulert til «Bolig/forretninger/ institusjon(omsorgsboliger) /kontor/bevertning». Gjeldende reguleringsplan er stadfestet med endringer av miljøverndepartementet 06.11.2013. Reguleringskart med bestemmelser er tilgjengelig hos megler.

#### VANN OG AVLØP, AVFALL, M.M.

Vann og avløp er offentlig. Avfallscontainere for Bygg A og Bygg B, samt andre tekniske installasjoner som for eksempel kabler og VA, m.m., er planlagt nedgravd på eiendommen.

#### TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Selger planlegger blant annet å tinglyse følgende servitutter/heftelser:

- erklæringer som gir Bygg A og Bygg B adkomstrett over og bruk av fellesareal i Bygg A og eventuell forpliktelse til å delta i drift og vedlikehold av fellesarealene.
- erklæring som gir næringslokalet rett til etablering og drift av ventilasjonsanlegg med ventilasjonsrister.
- erklæringer om rett til brannrømning over fellesareal i gårdsrommet.
- erklæringer som regulerer rett til å etablere, drifte og vedlikeholde ledningstraseer, energi/nettverk/vann og avløp/veiadkomst m.v. fra kommune, naboeiendommer og/eller ulike leverandører.
- erklæring som gir Bygg A rett til å ha utkragede balkonger over naboeiendom.

Det tas forbehold om at kommunen i bygge- og/eller delesaksbehandling vil kreve ytterligere tinglysning av rettigheter/forpliktelser på eller for eiendommen.

#### FORSIKRING

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

#### FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen ut-

steder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling.

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

#### ENERGIMERKE

Alle nye leiligheter skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger antar at prosjektet vil oppnå minimum energiklasse G. Klassen kommer av at det er rehabilitering av et eldre bygg. Energiklasse beregnes før overtakelse.

#### SKOLEKRETS

Skolegrensene er veiledende og revideres av kommunen hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen. I nærområdet er blant annet:

Barnehager: Info fra nabolagsprofil

Skoler: Info fra nabolagsprofil

Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand eller luftlinje. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke med skolesjefens kontor og/eller bydelsadministrasjonen.

#### EIENDOMSSKATT

Det er pt ikke eiendomsskatt i Asker kommune

#### FORMUESVERDI

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

#### VIDERESALG/TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videre salg/transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55.000. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i

henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av bud-skjemaet med tilhørende aksept), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15.000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

#### FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE

1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan
5. Reguleringsbestemmelser
6. Prisliste
7. Utarbeidet budsjett for borettslagets og eierseksjonssameiet første driftsår
8. Utkast til vedtekter for borettslaget og eierseksjonssameiet
9. Selgers standard kjøpekontrakt

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett og pantattest med tinglyste heftelser, festeavtale og de andre vedlegg som følger kjøpekontrakten. Dokumentene vil i det alt vesentlige også være tilgjengelig på prosjektets hjemmeside.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oslo, 22. mai 2020



# Kvalitetsbeskrivelse

## TEKNISK FORSKRIFT

For B10 Comfort er det TEK 17 som er gjeldende forskrift.

## MILJØ

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

## GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og etasjeskillere/himling samt innredning i de ulike rommene i leiligheten. Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Innervegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon.

Undersiden av etasjeskillere er i betong. Rom med downlights og/eller tekniske føringer vil ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. I rom med tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm.

Vinduer, balkong- og terrassedør leveres med energiglass, i henhold til arkitektens fargevalg. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Det leveres gerikter rundt dører uten synlige spikerhull og listfrie vindussmyg. I rom med parkett blir det glattkant fotlist. Det leveres kjøkken med hvitevarer i leilighetene.

Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/ takterrasse/markterrasse

## TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

Det tilbys 2 alternative designretninger i tillegg til standard leveranse. Disse presenteres og bestilles ved kontraktinngåelse. I og med at produksjonen

har kommet så langt, er det ikke mulig å gjøre tilvalg.

Dersom allikevel kjøper mener at det er krav på endringer jamfør bustadoppføringslova §9, må dette undersøkes spesielt om er mulig å gjennomføre uten forsinkelser eller urimelig høye kostnader. Kjøper kan uansett ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15% av avtalt kjøpesum

## TEKNISKE ANLEGG

### PORTTELEFON

Det leveres porttelefon med videokamera ved inngangsdørene. Utenfor inngangsdør til hver leilighet monteres ringeknapp.

### ELEKTRISK ANLEGG

Det må påregnes åpent anlegg der det er betongvegger. Der det er mulig, blir anlegget skjult. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter. Plassering av sikringsskap besluttet av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringsskap og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights med dimmer på bad og entré. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning.

En utvendig lampe og en stikkontakt med enkeltstikk per leilighet på markterrasse, balkong eller terrasse. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

### TV/BREDBÅND

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

### SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingsskap til den enkelte leilighet besluttet av selger under detaljprosjekteringen.

### BRANN

Det monteres røykvarslere og brannslange eller pulverapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger

i henhold til gjeldende krav.

### OPPVARMING OG TAPPEVANN

Det er vannbåren gulvvarme i gang, stue, kjøkken og soverom. Tappevann kommer fra sentrale varmtvannsberedere. Elektriske varmekabler på bad.

### VENTILASJONSANLEGG

Det leveres balansert ventilasjon med enhetsaggregater i leilighetene. Kjøkken i Bygg A har kullfilter.

### BYGNINGER

#### UTVENDIG

Fasaden på bygg B blir kledd med panel. Områder med sedumdekke/tremmegulv på felles takterrasser der dette er vist på utomhusplan.

#### TERRASSER OG BALKONGER

Tremmegulv på private takterrasser og balkonger. Rekkverk i lakkert/malt stål eller aluminium. Balkonger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/svalgang må påregnes. Det leveres skillevegger i treverk på balkonger der dette er vist på tegning.

#### POSTKASSER

Postkasser montert ved inngangsparti ved hovedinngang I 1. etg.

#### HOVEDINNGANGSDØR

Hovedinngangsdør med dørpumpe i glass/aluminium i henhold til arkitektens fargevalg.

#### LEILIGHETENE

Det vises til romskjema for beskrivelse av leilighetens kvaliteter

#### FELLESANLEGG

#### UTOMHUS

Utomhusplan er inntatt i prospektet, og vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. Det skal herunder opparbeides oppholdssoner med benker og beplantning. Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på fellesarealer i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres frostsikre utekraner på bakkeplan, og 1 stk. per leilighet med privat takterrasse. Det leveres også utekran på felles takterrasse Endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

#### INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM

Flis på gulv i inngangsparti fram til heis. Belegg i trapperom. Vegger sparkles

og males etter arkitektens fargevalg.

#### HEIS

Heis fra U. etg og opp til alle leilighetsplan. Heiskupeer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

#### SPORTSBODER

Sportsboder i nabobygg og U. etg utføres med nettingvegger eller med stålplater. Dør leveres forberedt for hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

#### LÅSSYSTEM

Eget låssystem med nøkkel eller brikker som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler eller brikker til hver leilighet.

#### RENOVASJON

Det vil bli levert nedgravde avfallskontainere som er planlagt plassert som anvist på utomhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering og løsning.

#### ØVRIGE OPPLYSNINGER

#### AREALANGIVELSER

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste.

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA), som er leilighetens areal innvendig målt innenfor boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, bod/kott og sjakter i leiligheten. Det er ikke medregnet yttervegger i BRA.

P-ROM er regnet som BRA fratrukket innvendig bod, og eventuelle øvrige sekundærom inkludert dets omsluttende vegger.

På plantegningene er det angitt romareal, som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger for det enkelte rom.

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

Areal på hems inngår i BRA og P-Rom. Takhøyden på hems er ca 1,9 - 2,1 meter. For leilighet B02-04 er takhøyden ca 1,4 meter og ikke inkludert i BRA og P-rom.

## FDV DOKUMENTASJON

Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

## GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

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

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

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

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

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

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og utstyr, garderobeinnredning i gang/hall og på soverom samt vaskemaskin på bad. Dette er ikke en del av leveransen med unntak av der det er spesifisert i romskjema. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger, skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran. Det tas forbehold om feil.

**Oslo, 22. mai 2020**



# Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak	Innredning	Diverse
<b>Gang</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1-stavs eikeparkett, lys, matt lakk.</li> <li>Hvitmalte fotlister glattkant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt</li> <li>NCS 1102-G60Y</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt gipshimling</li> <li>NCS S 0500-N.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entredør med kikkehull og FG-godkjent lås. Slett utførelse malt i henhold til arkitektens fargevalg. Dørvrider i børstet stål. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til støy og brannkrav.</li> <li>Innerdør Stable fra Swedoor, eller tilsvarende, fargekode NCS S 0500-N.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Døråpner/svarapparat med skjerm.</li> <li>Downlight</li> <li>Vannskap for varmerør og sanitærrør legges så skjult som mulig. Det kan forekomme synlige skap i entré</li> <li>Det leveres vannbåren gulvvarme.</li> <li>Stikk i henhold til el-tegning.</li> </ul>
<b>Kjøkken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1-stavs eikeparkett, lys, matt lakk.</li> <li>Hvitmalte fotlister glattkant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt</li> <li>NCS 1102-G60Y</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Malt betonghimling</li> <li>NCS S 0500-N.</li> <li>Synlige v-fuger fra betongelementer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kjøkkeninnredning fra Mobalpa eller tilsvarende.</li> <li>Modell Kiffa, matt platina grå, sokkel og skrog i samme farge. Håndtak i rustfritt stål på underskap, og grepslist på overskap (eventuelt hjørne overskap får click-push). Benkeplate i mørk grå, laminat</li> <li>Planlimt vask, modell Blanco Andano eller tilsvarende</li> <li>Kjøkken består av sokkel, frisider og foringer i samme farge som fronten. Minimum én skuffeseksjon med bestikkinlegg, demping på skuffer og skap. Det leveres spotter under deler av overskap som belysning.</li> <li>Ettgreps blandebatteri fra Tapwell, modell Evo 180 eller tilsvarende</li> <li>Det leveres integrerte hvitevarer, kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.</li> <li>Uttrekkbar ventilator av typen Slimline med front i stål.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vegg mellom kjøkkenbenk og overskap leveres med glassplate</li> <li>Kjøkkentegninger for de enkelte leiligheter vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen, og oversendes hver enkelt kjøper i tilvalgsprosessen.</li> <li>Kjøkkentegninger kan avvike fra kjøkken inntegnet på plantegningen i prospektet. Kjøkkentegningen vil i så fall være gjeldende.</li> <li>Det leveres elektrisk gulvvarme som oppvarming</li> <li>Stikk i henhold til el-tegning.</li> </ul>
<b>Stue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1-stavs eikeparkett, lys, matt lakk.</li> <li>Hvitmalte fotlister glattkant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt</li> <li>NCS 1102-G60Y</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Malt betonghimling</li> <li>NCS S 0500-N. Synlige v-fuger fra betongelementer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innerdør Stable fra Swedoor, eller tilsvarende, fargekode NCS S 0500-N.</li> <li>I leiligheter med internt trapp er denne av eik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det leveres ett stk komplett IKT-uttak. Der det er to stuer, leveres det i begge stuer</li> <li>Stikk i henhold til el-tegning.</li> <li>Vannbåren gulvvarme.</li> </ul>
<b>Soverom og omkleddingsrom</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1-stavs eikeparkett, lys, matt lakk.</li> <li>Hvitmalte fotlister glattkant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt</li> <li>NCS 1102-G60Y.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Malt betonghimling</li> <li>NCS S 0500-N. Synlige v-fuger fra betongelementer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det avsettes plass til garderobeskap. Skap inngår ikke i standard leveranse, kan bestilles som tilvalg.</li> <li>Innerdør Stable fra Swedoor, eller tilsvarende, fargekode NCS S 0500-N.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stikk i henhold til el-tegning.</li> <li>Vannbåren gulvvarme.</li> </ul>
<b>Bod</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1-stavs eikeparkett, lys, matt lakk.</li> <li>Hvitmalte fotlister glattkant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt</li> <li>NCS 1102-G60Y</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparklet og malt gipshimling</li> <li>NCS S 0500-N.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innerdør Stable fra Swedoor, eller tilsvarende, fargekode NCS S 0500-N.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vannskap for gulvvarmerør og for sanitærrør i leiligheter med bod.</li> <li>Sikringskap i leiligheter med bod.</li> <li>Stikk i henhold til el-tegning.</li> </ul>
<b>Bad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flis 60x60 cm terrazzo inspirert flis, mellomgrå/mørk grå.</li> <li>Mosaikk flis i dusjone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flis 20x40, hvit</li> <li>Flis monteres stående</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Malt himling NCS S 0500-N (våtromsmaling).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baderomsinnredning leveres fra Mobalpa eller tilsvarende. Servantskap leveres i ulike bredder i henhold til plantegning.</li> <li>Speilskap med lys og sidehyller i samme bredde som innredningen.</li> <li>Tapwell Evo blandebatteri, eller tilsvarende. Vegghengt toalett med soft close sete.</li> <li>Rette dusjdører i glass, og dusjsett med regndusj.</li> <li>Opplegg for vaske- eller kombimaskin (i leiligheter med flere bad, leveres dette på det ene badet).</li> <li>Innerdør Stable fra Swedoor, eller tilsvarende, fargekode NCS S 0500-N.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Downlights med dimmer.</li> <li>Elektriske varmekabler.</li> </ul>
<b>Balkong</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betongdekke</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Lys, malt betonghimling.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Belysning for vegg og stikkontakt.</li> </ul>
<b>Terrasser og takterrasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tredekke</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>Belysning for vegg og stikkontakt.</li> </ul>

Vi gjør oppmerksom på at produkt- og leverandørspekifikasjoner er veiledende. Ved valg av andre produkter/leverandører enn de oppgitte, vil alternativene være tilsvarende de beskrevne.

# Kjøpekontrakt for andel i borettslag under oppføring

## LEILIGHETS NR.

Mellom:  
Bankveien 10 Eiendomsselskap (Org.nr. 989 080 490).

Heretter kalt selger, og

Navn.: Født.:

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

## 1. INNLEDNING

Selger har prosjektert 91 leiligheter fordelt på to bygg (Bygg A og Bygg B) med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer, næringsarealer i første etasje og underetasje samt boder og sykkelparkering m.m. i underetasje og tilstøtende bygg (Vinkelgården og evt Wesselkvartalet). Prosjektet skal føres opp på gnr. 50 bnr. 35 i Asker kommune ("Eiendommen"). Eiendommen er festetomt der bortfester er Bankveien 10 tomteselskap AS. Hjemmel til festerett er hos Bankveien 10 Eiendomsselskap AS.

Borettslaget Bankveien 10 ("Borettslaget") vil bestå av 79 leiligheter/andeler. Selger tar forbehold om å endre antall leiligheter/andeler i Borettslaget. Hver leilighet som inngår i Borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilhørende balkonger, terrasser og boder, samt rett til bruk av Borettslagets fellesarealer. Selger skal stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Borettslaget er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 ("brl.").

Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til lov om eierseksjoner av 22. juni 2018. Eierseksjonssameiet er planlagt å bestå av flere seksjoner; Borettslaget, 12 seksjonerte leiligheter og en eller flere næringsseksjoner bestående av næringsarealene i 1. etg og U. etg. Eier av næringsseksjonene er Bankveien 10 Eiendomsselskap AS. I borettslaget er det 79 boligseksjoner. Det kan forekomme endringer i sammensetning eierseksjonssameiet

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag som angitt i punkt 20. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

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

## 2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr....., og bruksrett til 1 sportsbod i Vinklegården (tilstøtende bygg) eller U. etg i Bygg A, samt rett til bruk av borettslagets fellesareal (i fellesskap benevnt «leiligheten»).

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av. Dette planlegges etablert som vedtektsfestet bruksrett. Selger vil beholde retten til og fritt disponere over eventuelle usolgte boder.

## 3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

### 3.1 Kjøpesummen

Avtalt kjøpesum kr ..... («Kjøpesummen»), består av innskudd/kontantdel, og forfaller til betaling som angitt i punkt 4. Innskuddet pantesykres i borettslagets eiendom.

I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld kr ..... Summen av Kjøpesum og andel fellesgjeld er kr .....

Borettslaget vil bli finansiert med 40 % fellesgjeld. Total fellesgjeld for Borettslaget med 79 andeler/leiligheter er kr [...]. Fellesgjelden er planlagt som et annuitetslån med flytende rente, og med en løpetid på 40 år med 10 års avdragsfrihet. Det er i budsjettet/prislisten ved salg lagt til grunn at fellesgjelden har en flytende rente på 1,58 %. Hvilken rentesats som gjelder på tidspunktet lånet blir konvertert, er avhengig av den generelle renteutviklingen.

Kjøpesummen og totalpris inklusive andel fellesgjeld for leiligheten skal ikke endres. Kjøpesummen innbefatter alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp og elektrisitet.

Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader. Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

Kjøpesummen og omkostninger, jf. punkt 3.2, skal være innbetalt på meglers klientkonto innen overtakelse.

### 3.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel	kr	430
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses	kr	602
Andelskapital	kr	5 000
Administrasjonsgebyr forretningsfører	kr	250
<b>Totalt</b>	<b>kr</b>	<b>6 282</b>

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av boret med kr 430. Det tas forbehold om endringer av satsene i offentlige avgifter/gebyrer.

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

## 4. OPPGJØR

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom Eiendomsmegler. Adresse:..... og E-post:..... Kopi av alle innbetalinger skal mailles til .....@privatmegleren.no merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå. Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

### 4.1 Betaling av vederlaget

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. [...] og merkes med «Kid [...]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen slik:

Kontantbeløp 10 % av totalpris innen (...)	kr
Restkjøpesummen tre virkedager før overtakelsesdato	kr
Til sammen	kr

Kontantbeløpet som blir innbetalt fra kjøper til meglers klientkonto, er å anse som et depositum, jf. buofl. § 46 annet ledd. Kontantbeløpet må være fri egenkapital.

Kontantbeløpet og eventuelle øvrige innbetaling(er) fra kjøper før overtakelsestidspunktet skal settes på sperret klientkonto i meglers bank. Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med bustadoppføringslovas § 47.

Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stillet sikkerhet etter buofl. § 47 tredje ledd, vil selger få instruksjonsrett over kontantbeløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt. Kontantbeløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stillet tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av skjøtet.

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

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart kontantbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller. Dersom selger stiller garanti etter buofl. § 47 for hele Kjøpesummen samtykker partene til at megler kan foreta sluttoppgjør mot garanti.

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

Betaling for tilvalgs- og endringsarbeider faktureres og betales særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor.

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

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

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

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

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

#### 4.2 Garanti

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Det er i kjøpekontrakten blant annet tatt forbehold om 60 % solgte leiligheter i B10 Comfort iht. totalverdi i prislisten og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning.

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

Garantien stilles direkte til kjøper med kopi til megler. Til det er dokumentert at det er stillet garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

#### 4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx. xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen. Listen er ikke uttømmende:

Kjøper må akseptere at det på gnr 50, bnr. 35 tinglyses ytterligere servitutter/heftelser for å ivareta gjensidige plikter og rettigheter, eller dersom offentlig myndighet krever det. Slike servitutter/heftelser kan være erklæringer som regulerer tilgang til samt drift og vedlikehold av fellesområder, felles gårdsrom, rett og tilkomst til ledningstraseer, drift og vedlikehold av energi/nettverk/vann og avløp/veiadkomst m.v. fra kommune, naboeiendommer og/eller ulike leverandører, rett til brannrømning eller ventilasjonsanlegg for alle byggene (Bygg A, B). Videre kan servitutter/heftelser gjelde veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse og bekostning av vei, samt vederlagsfri avståelse av nødvendig grunn til formålet.

Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og borettslagets felleslån, skal tinglyses som heftelser på Borettslagets eiendom innen overtakelse.

Eiendommen vil ved overlevering være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakten.

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

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

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

#### 4.4 Tinglysing av hjemmel til andel i borettslag

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

#### 5. FREMDRIFT

Igangsettingstillatelse for prosjektet er gitt av Asker kommune.

Produksjon av bygget er startet og har pr mai 2020 kommet til dekket over 4.etg. Siste frist for ferdigstilling er 1.juli 2021. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillingsdato

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillingsdato.

Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

Ferdigstilling av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til planlagte perioder for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

#### 6. OVERTAKELSE

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

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

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført

eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan.

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

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtagelsesforretning, med mindre overtagelsesprotokollen angir noe annet.

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

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtagelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på borettslagets vegne som foretar befering og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for borettslaget/ alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvitte tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale gjenstående tilbakeholdt beløp ved utstedt ferdigattest.

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



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

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

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

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

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

Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

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

## 7. KONTROLLBEFARING

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

## 8. RETT TIL TILLEGGSRIST

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

## 9. SELGERENS YTELSE

### 9.1 Utførelsen av arbeidet

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

## 9.2 Tilvalg og endringsarbeider

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Kjøper kan velge mellom forhåndsdefinerte designlinjer. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringsarbeider som

- i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,
- ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi totalentreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter, se buofl. § 7 og § 8. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Eventuelle endringer skal betales før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endringsarbeider.

Byggingen er igangsatt så det vil ikke bli anledning til tilvalg. Produksjon har kommet så langt på kjøpstidspunktet at frister for tilvalg er utløpt.

## 9.3 Mangler

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

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

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00. Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med

beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stillet iht. buofl. § 12. Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert. Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

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

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

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

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

## 10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningsvalg. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

## 11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger tar forbehold om 60% solgte leiligheter av B10 Comfort iht totalverdi i prislisten

Selger må senest innen 1. januar 2021 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom forhold utenfor selgers kontroll hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller at forutsetningen for avtalen blir vesentlig endret, herunder at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre. Selger tar videre forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvaret for dette.

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

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

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videre salg/transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept), vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 15 000,- for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke. Selger vil når som helst ha rett til å justere kontantdel/innskudd for de usolgte andelene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Dersom selger ikke har solgt alle andelene innen overtakelse, har selger rett til å leie ut alle leilighetene som de usolgte andelene gir boret til.

## 12. FORSIKRING

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

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

### 13. BORETTSLAGET

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld, drifts- og vedlikeholdskostnader internt i Borettslaget, samt en andel av eierseksjonssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av nedbetaling av lån, endringer i lånevilkår, konsumprisindeks, Borettslagets og eierseksjonssameiets vedlikeholdsbehov, driftsavtaler Borettslaget inngår m.m. Kjøper er også kjent med at Borettslagets og eierseksjonssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som Borettslaget og eierseksjonssameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Det vil bli innkrevet innbetaling av oppstartskapital for borettslaget med to måneders drifts- og vedlikeholdskostnader.

Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles etter leilighetenes bruksareal (BRA), med unntak av kostnadene til digital-TV/bredbånd som fordeles med likt beløp for hver leilighet.

Borettslaget vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2 G i Borettslagets andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor Borettslaget.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslaget før overtakelse.

Etter nærmere avtale, og på de vilkår som blir fastsatt av Borettslaget og OBOS, har kjøper rett til å innløse sin andel av Borettslagets fellesgjeld (IN-ordning).

### 14. SAMEIET

Alle seksjonseierne i sameiet, herunder Borettslaget, må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for utgifter reguleres i sameiets vedtekter.

Kjøper er kjent med at sameiets fellesutgifter først vil bli endelig fastsatt etter konstituering av sameiet, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Sameiet vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2 G i Borettslagets seksjoner, som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for sameiet for sameiets regning. Forretningsfører vil innkalle til et konstituerende sameiermøte med bla. valg av nytt styre etter at leiligheten er overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes sameiet.

### 15. VEDTEKTER

Det er utarbeidet foreløpig utkast til vedtekter for borettslaget og eierseksjonssameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom henholdsvis andelseierne og seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

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

### 16. ANNET

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

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

### 17. TVISTER

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

### 18. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres.

Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 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.

### 19. REGULERING

Kjøper har fått seg forelagt reguleringskart med tilhørende bestemmelser, bilag 5, og har gjort seg kjent med denne.

### 20. BILAG

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

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema og informasjon til kjøper  
Bilag 2: Prisliste  
Bilag 3: Overtakelseserklæring  
Bilag 4: Utskrift av grunnboken datert ....  
Bilag 5: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser datert ....  
Bilag 6: Situasjonsplan  
Bilag 7: Utkast til vedtekter for borettslaget  
Bilag 8: Utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet  
Bilag 9: Foreløpig budsjett  
Bilag 10: Bustadoppføringslova  
Bilag 11: Kontraktstegning datert....

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

### 21. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler.

....., den .....

Som kjøper: ..... Som selger: .....

Iht. firmaattest og/eller fullmakt

# Drømmer du om en ny bolig?

**4 grunner** til at det er smart å kjøpe nytt!

## 1. SI FARVEL TIL ALT SOM HETER OPPUSSING

I en ny leilighet kan du bo i mange år uten å bruke en krone på oppussing. Du trenger heller ikke å bekymre deg for ubehagelige overraskelser som kan følge med der noen har bodd før deg, som skjulte fuktskader eller gamle elektriske anlegg. I en brukt leilighet kan prisen for oppussing og normalt vedlikehold koste ti- til hundretusener i løpet av få år. Med ny leilighet får du kontroll over utgiftene, og kan bruke hodet, fritid og penger på langt, langt kjekkere ting.

## 2. NYE NABOER

Selv om det kan være trist å ta farvel med dagens naboer, vil en ny leilighet gi deg muligheten for å stifte nye, gode bekjentskaper. I Bankveien 10 Comfort finnes det gode møteplasser, som vil bidra til et godt bomiljø. Det finnes allerede noen her som gleder seg til å møte deg.

## 3. REKLAMASJONSRETT I 5 ÅR

Som kjøper av ny leilighet, er du dekket av bustad oppføringsloven. Denne ivaretar dine interesser med økonomisk garanti iht. bustadoppføringslova §12 i 5 år.

## 4. DU SLIPPER Å FYRE FOR KRÅKENE

I en ny leilighet, som disse i Bankveien 10 Comfort, benyttes energiøkonomiske og klimavennlige løsninger. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, samt bedre isolasjon gir god komfort. Det lille du faktisk bruker på oppvarming vil komme deg til gode, ikke fuglene på taket.



# Borettslag – Hva bør jeg som kjøper vite om borettslag?

Borettslag og sameier har mange likheter, og begge er trygge valg for deg som skal kjøpe bolig. Uansett om du velger å kjøpe bolig i borettslag eller sameie har du eksklusiv bruksrett til din egen bolig

## FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

Borettslag som er stiftet av et boligbyggelag kalles ofte tilknyttede borettslag. Eiere av boliger i tilknyttede borettslag må være medlemmer i boligbyggelaget. Bankveien 10 Borettslag er et frittstående borettslag. Dette innebærer blant annet at eierne ikke trenger å være medlemmer i et boligbyggelag, og det er heller ingen forkjøpsrett ved omsetning av boliger. Frittstående borettslag kan velge å kjøpe kommersielle tjenester som boligbyggelagene tilbyr, som forretningsførsel eller kurs i styrearbeid. For Bankveien 10 er OBOS engasjert som forretningsfører. OBOS er Norges største boligbyggelag med ca. 416 000 medlemmer over hele landet. Lang erfaring og solid kompetanse gir trygghet for sikker drift av borettslaget.

## HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET

Hvert år er det generalforsamling i borettslaget. Alle boligeierne har rett til å delta på møtet, komme med forslag til fellestiltak og stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velger deltakerne et styre som skal ha ansvaret for den daglige driften av borettslaget. Styret tar alle beslutninger i den daglige driften, men må følge borettslagsloven og vedtektene fra generalforsamlingen. Borettslaget blir tildelt en egen rådgiver fra OBOS som

hjelper styret med oppgaver og ansvar knyttet til drift og økonomien i borettslaget.

## FINANSIERING I BORETTSLAGET

Et borettslag er et selskap som eies av de som bor der. Borettslaget blir delvis finansiert av et felleslån med sikkerhet i borettslagets eiendom, og delvis av et innskudd som betales av boligkjøperen. Innskuddet pluss boligens andel av fellesgjelden utgjør totalprisen for boligen. Når du kjøper en borettslagsbolig, er den knyttet til en andel i borettslaget. Alle beboerne er andelseiere og har bruksrett til egen bolig og borettslagets fellesarealer. I et borettslag er det laget selv som eier bygningene og eiendommen. Borettslaget kan ta opp et felles lån med pant i fellesarealene for å finansiere utgifter til vedlikeholdsarbeid.

## FELLESKOSTNADER I BORETTSLAGET

Som andelseier i borettslaget må du betale din del av de månedlige felleskostnadene. Disse dekker renter og avdrag på fellesgjelden, i tillegg til din del av kostnadene til vaktmester, ytre vedlikehold, strøm i fellesrom, offentlige avgifter og liknende. Fordi en del av kjøpesummen er finansiert med fellesgjeld og fordi det er vanlig at offentlige avgifter er en del av felleskostnadene i et borettslag, ser ofte

felleskostnadene høyere ut i borettslag enn i sameier.

## UTLEIE AV BOLIGEN

Borettslagsloven innebærer at du blant annet kan leie ut boligen ved midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdanning i en annen by. Det er viktig at styret og forretningsfører er opplyst om hvem som bor i boligen din. Derfor skal styret i borettslaget godkjenne utleieperioden og leietakeren. Dersom de generelle vilkårene er oppfylt, kan styret kun avvise utleiesøknaden din ved saklig grunn, som for eksempel at leietakeren er en person som borettslaget tidligere har hatt problemer med. Leietakeren har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsreglene og kan delta på generalforsamlingen, men har ikke stemmerett med mindre du som andelseier har gitt leietakeren fullmakt til å opptre på dine vegne. Det er likevel fortsatt du som andelseier som står ansvarlig for innbetaling av felleskostnader og vedlikehold av boligen du eier.

**Carl Fredrik Solli**  
Eiendomsmegler  
  
913 00 093  
cf.solli@privatmegleren.no

**Keven Frantzen**  
Eiendomsmegler  
  
468 00 600  
kf@privatmegleren.no



RETTE TIL ET GODT STED Å BO ER STADFESTET I FNs  
BÆREKRAFTMÅL OG ER ETT VIKTIG FUNDAMENTET FOR Å SIKRE  
DEN ENKELTE ET GODT LIV. GJENNOM Å VÆRE ANSVARLIGE,  
NYTENKENDE OG UTHOLDENDE, VIL FREDENSBORG BOLIG HVER  
DAG JOBBE FOR Å OPPFYLLE SIN MISJON OM Å SKAPE BEDRE HJEM.

#### VI SKAPER BEDRE HJEM

Ved å være den aller beste på det vi gjør og ha våre ansatte og kunder i fokus, skal vi levere de beste hjemmene til våre kunder.

#### ANSVARLIG

Vi er sannferdige, forutsigbare og rause, og tar ansvar for hverandre, kundene og samfunnet vi lever i.

#### NYTENKENDE

Vi utfordrer etablerte sannheter og er ikke redd for å gjøre feil. Skaperkraft og innovasjon ligger i vår natur.

#### UTHOLDENDE

Vi slår oss aldri til ro og tror på kontinuerlig forbedring. Våre erfaringer gjør oss stadig bedre.

BANKVEIEN 10

**B10**  
*Comfort*