

ElvelyAsker





Midt i strømmen av opplevelser

53 NYE LEILIGHETER SENTRALT
PLASSERT I HJERTET AV ASKER MED
GODE KVALITETER, GJENNOMTENKTE
LØSNINGER OG STERK IDENTITET.



INNHOOLD



BLI KJENT MED
NABOLAGET

s 8



VELKOMMEN
HJEM

s 24



INTERIØR-
KONSEPTER

s 48



ETASJEPLANER &
PLANTEGNINGER

s 64



VIKTIG
INFORMASJON

s 96





BLI KJENT MED NABOLAGET

Sentralt plassert i hjertet av Asker - vest for sentrum. Tett på kulturtilbud, aktiviteter, idrettsarrangementer, sykkelveier, kaféer, butikker og kollektive knutepunkter. ElvelyAsker er i harmoni med byen - teglfasade, eikedetaljer og en bakhage som åpner seg mot elven. Den bukker forbi balkongene på sin vei fra Semsvannet mot fjorden.

Velkommen hjem - til en strøm av opplevelser!

MIDT I STRØMMEN AV OPPLEVELSER



Asker Stasjon | Hva vil det si å være et knutepunkt? Er det der veier og forbindelseslinjer møter hverandre? Hvor du kan komme deg videre? I alle himmelretninger? Til alle tider?

Asker stasjon er et slikt knutepunkt. Herfra reiser du kollektivt – til overalt. Og det beste er at stasjonen ligger kun noen få minutter fra hjemmet ditt.



Asker Kulturhus | Lyset dempes. Scenen står tom. Så kommer de ut. Skuespillerne – i sine roller, med sin tilstedeværelse, med sin fortellerglede. Det er en egen kraft i dette: det er bruken av stemmene. Sangen. Musikken. Dansen. Kostymene. Sminken. Lydene. Samhandlingen. Det er kunst. Det er drama. Det er enda en ny forestilling på Asker Kulturhus – for deg og dine.



Kafeer | Å bare sette seg ned ved vinduet. Holde rundt kaffekoppen. Se på menneskene som går forbi. Lytte til barnelatteren. Espressomaskinen. Nyte lukten av nybakte boller og brød. Ta en ordentlig pause. Bare være litt for seg selv – på en av Askers mange hyggelige serveringssteder.



Føyka stadion | Blikkene. Konsentrasjonen.

Bevegelsene. Den gode pasningen – fra venstrevingen helt fram til spissen. Stillheten når muligheten åpner seg. Forventningen. Keeperen som rykker ut. Driblingen. Den svake, gjenkjennelige lyden av ballen som treffer nettet. Jubelen. Armene som strekkes i været. Gleden. Opplevelsen. Varmen. Og følelsen av –fellesskap – på Føyka stadion.



Turområder | Å våkne til blå himmel og hvite trær.

Luften er glassklar, skiene er klar – og du er klar. Da er det fint å bo tett på marka. Vestmarka. Du bare glir avsted i Skiforeningens og kommunens velpreparerte løyper. Kanskje du starter ved Øyevann, glir langs vannkanten, fortsetter oppover mot Kjennerhaugen, ned til Engersetra og ut mot kanten av Vestergyllen – med utsikt mot Holsfjorden og Lierdalen. Der – akkurat der – er det fint å sette seg ned litt. Og ta en sjokoladebit.



Asker Golf | Når den vesle ballen havner i det bestemte hullet, og du ser det, og vennene dine anerkjenner det, og det nærmer seg lunsj, og det

er mai, og skyfritt, og du kjenner at nå, nå er alt mulig. Da er golfsporten på sitt aller vakreste.



Sykkel | Sykling i Asker er et kapittel for seg.

Her er det trygt og godt tilpasset for tohjulinger. Allerede i 2010 ble byen utnevnt til sykkelby – noe som gjorde aktiviteten enda mer attraktiv – sommer som vinter. Med flere som sykler, får alle et triveligere sentrumsliv, bedre nærmiljø og en positiv helseeffekt. Nettopp derfor er det essensielt med parkering tilpasset sykler. Slik at livet ditt på to hjul blir så enkelt som mulig.



Svøm og bad | Å stå på kanten. Nøle litt.

Flytte armene over hodet. Innta stupestilling. Ta sats. Bare hoppe i det. Kun fem minutter fra ElvelyAsker ligger Risenga svømmehall. Foretrekker du saltvann finner du Hvalsstrand med stupetårn og sandstrand bare en sykkeltur eller liten kjøretur unna.





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.
Det vil forekomme nødvendig bilkjøring på torget, i form av vare-
levering, brøytebil etc. Det vil komme nabobebyggelse i fremtiden.

MODERNE BOMILJØ

På bygulvet i Elvely skal det skapes et urbant og pulserende miljø, med gode serveringsteder, spennende butikker og et variert servicetilbud.





BYEN VED ASKERELVA

Rett over elva fra Elvely ligger et kompakt bysentrum med alt du trenger. Og litt til.

– Vi hadde paraplyer hengende her i fjor. De ble ødelagt, så vi sydde dem om til skjørt. I år ba vi folk om å donere gamle sykkelhjul. Se så mange vi fikk, sier Linda Hörnquist og kikker opp i det lille buede smuget midt i Asker sentrum. Et tak av gamle sykkelhjul med fargerik hekling, nesten som digre drømmefangere, lager fine skygger på bakken.

– Det er veldig mange positive mennesker i Asker. Det er derfor det er så lett å få ting gjort her, sier hun.



Eksilsvensken Linda Hörnquist setter farge på Asker sentrum. Hun driver systye, kurs, gjenbruk og popup-baren. Blant annet.



Grønt i sentrum

– Folk er flinke til å heie på hverandre her, sier Mari-Anne Smyth Olsen. Lederen for Asker sentrumsforening trekker frem fordelene med det kompakte sentrumet, der kjøpesenteret og de få handlegatene (med gatevarme på vinteren) utfyller hverandre og skaper et oversiktlig byrom. Hun mener det er en helt spesiell stemning mellom de som driver i sentrum.

– Hvis noen for eksempel spør etter et produkt en forretning ikke har, så er det helt naturlig å sende dem videre til en annen butikk. Det er en liten ting, men det betyr mye for servicen. Det er nok en av grunnene til at det er så mange stamkunder i butikkene her, sier Smyth Olsen.

– Vi har kunder her som er tredje generasjon, sier Frode Bjørnseth bak disken på Petra frukt og grønt.

Han har forsynt askerbøringene med fetevarer og grønnsaker siden de startet opp i 1982. Nå er det stedet for både lokale og langreiste matvarer. Krydder, blomster, kaffe, te og grønnsaker. Alt valgt ut med omhu.

– Det er vel bare to bønder igjen i Asker, så helt lokalt er det ikke. Men vi har da agurk, tomater og blomster fra kommunen. Og mye delikatesser fra både fjern og nær, sier landhandleren.

Han bor ikke selv i kommunen, men er veldig glad i Asker. – De er heldige de som flytter hit, sier han.

– Jeg syns Asker inneholder veldig mye. Det er stor variasjon og veldig inkluderende. Mange gratistilbud. Vi har det nesten alt for bra her, sier hun.

Kreativ ildsjel

Asker har det meste. Kort vei til den lange kyststripa. Marka med turløyper like i nærheten. Og et konsentrert sentrum med alt du trenger – og ildsjeler som holder hjulene i gang. Hörnquist er en av de ivrigste av dem.

Rett over plassen for kulturhuset, i Meierisvingen, ligger syverkstedet hennes, KreatiVerdi. Her driver hun med gjenbruk, redesign og kreative symaskinkurs for barn og voksne – når hun ikke klekker ut nye måter å gjøre Asker mer fargerik på.

– Akkurat nå holder vi på å lage en pop-up vinbar. Det var så trist at det sto et tomt lokale midt i Strøket, og så trengte vi en vinbar. Vi har jo nesten alt annet, sier den emigrerte svensken som kom hit for 13 år siden. Nå har hun satt røttene i Asker og «pynter og spretter litt rundt», som hun kaller det.

– Jeg syns Asker inneholder veldig mye. Det er stor variasjon og veldig inkluderende. Mange gratistilbud. Vi har det nesten alt for bra her, sier hun, og unnskylder seg for å hilse på sønnen som er på vei til fotballtrening og hilser på.

– Det føles veldig trygt her i sentrum. Både på dagtid og om kvelden, sier hun, og viser verkstedet der hun syr om gamle dongeribukser til blant annet kjoler og små håndvesker. Hun er opptatt av å jobbe for et bærekraftig samfunn. Da er gjenbruk, reparasjon og redesign viktig, synes hun. Men også det å kunne spasere eller sykle til alt det du trenger i hverdagen.

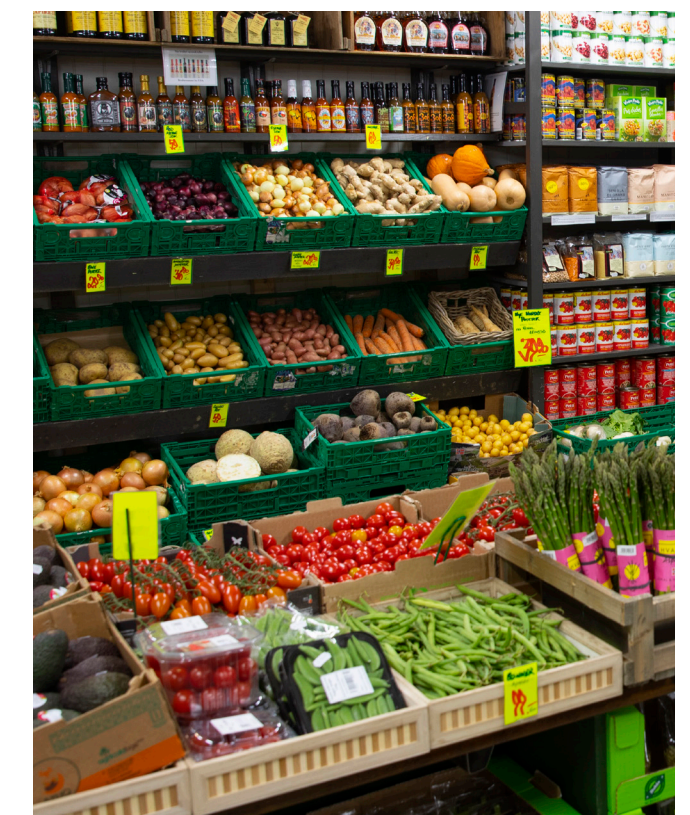
– Folk som bor like i nærheten her kan jo når som helst gå til sentrum og møte spennende mennesker, sier hun.

Fakta om Asker sentrum

Midt mellom rådhuset, jernbanestasjonen og Føyka stadion, ligger trekantområdet som er Askerbygdas sentrum. Med kjøpesenter, kulturhus og koselige handlegater med butikker, restauranter og bymiljø. Allerede for 13 år siden fikk Asker Miljøverndepartementets pris for arbeidet med å skape et levende by- og tettsteds-sentrum. Det har alt et moderne sentrum trenger. Både for storkommunens 94.500 innbyggere og for de 2.300 som bor i sentrum.



> Florian Haas og Olav Jensvoll tilbyr villfanget sjømat og hjemmelaget bacalao, fiskemat og pålegg på Sjøveien.



> På Petra frukt og grønt har askerbøringene fått delikatesser og grønnsaker i snart 40 år. Frode Bjørnseth og Torbjørn Flaten har mange stamkunder.



KORTREIST KULTUR

Asker kulturhus er selve hjertet i Asker sentrum. Det banker av livsglede, musikk og fellesskap.

Fabeldyret utenfor Asker kulturhus har utstrakte hender. Den ønsker varmt velkommen. Skulpturen «Don't Be A Stranger» oppfordrer alle til å komme inn i et myldrende hus fylt av mennesker og kultur.

– Vi ønsker å være et kulturhus for alle. Det er veldig stort mangfold her både blant publikum og på scenen. Programmet spenner fra profesjonelle, etablerte artister til lokale amatøroppsetninger, sier Nina Foss Haugen i Asker Kulturhus.





Nina Foss Haugen viser
frem Asker kulturhus
– en yrende møteplass
midt i Asker sentrum.



Yrende liv

Det kommunale kulturhuset er mer enn en konsertsal. Det er både en kulturarena med ulike kulturtilbud og møteplass for alle aldre. Huset har nesten alt. Og det ligger midt i smørøyet. Like over elva fra boligområdet Elvely og Føyka stadion, ved siden av Trekanten kjøpesenter, strategisk plassert i enden av hovedgata som går fra torget og den nye jernbanestasjonen.

Men det er ingen grunn til å ta toget noe sted for å få et kulturtilbud på høyde med det beste i hele landet.

– Det er et yrende liv her fra morgen til kveld, sier Foss Haugen.

I tillegg til teater- og konsertsaler, rommer huset en utscene, selskapslokaler, seminar- og møtelokaler, galleri, ungdomsklubb med rusfri café og øvingsrom, bibliotek, kino og spisesteder.

Aktuelle navn på Asker kulturhus

Odd Nordstoga	Sigvart Dagsland
Jonas Alaska	DeLillos
Oscar Danielson	Nordic Tenors
Christel Alsos	Statsteatret
Jan Eggum	Herborg Kråkevik

– Her er det et mangfoldig og kortreist kulturtilbud for alle som bor i Asker. Vi er skikkelig heldige, sier hun.

Innbyggernes hus

Kulturhuslivet begynner gjerne i biblioteket i første etasje. En skoleklasse er kanskje på besøk i det åpne folkebiblioteket rett inn fra Bakerløkka. I ene hjørnet sitter folk og leser dagens aviser, andre har lånt en av bibliotekets mange PCer.

Oppe i andre etasje sitter ofte forretningsfolk på vei til et møte og nyter husets gratis WiFi. En barnehagegruppe spiser matpakkene sine, mens andre beundrer kulturhusets utsmykninger eller en utstilling. Og en gang i måneden sitter det askerbøringer klare i vestibulen for å snakke direkte med ordføreren, Lene Conradi. Da er det nemlig Lene-timen.

Noen ganger midt på dagen er det tid for Den kulturelle barnevogna, med foredrag eller små konserter for foreldre med småbarn. Samtidig ha ofte flere samlet seg i kafeen til ett av

Askers innbyggertorg, med inngang på baksiden av kulturhuset.

Innbyggertorget er kommunens forlengede arm. Et åpent sted for samarbeid mellom innbyggerne, lag- og foreninger, næringsliv og kommunale tilbud. Der man kan bestille time for å få svar på spørsmål rundt en byggesøknad og være med på aktiviteter. Eller man kan leie lokale for å arrangere yogatime eller foredrag.

– Det er nesten bare fantasien som setter grenser for hva man kan bruke Innbyggertorget til, tilbudet styres av lokale initiativ, ønsker og behov, sier Foss Haugen.

Store artister

Seinere på kvelden samles folk i foajeen. Noen har kjøpt billetter til en film på kinoen, mens andre skal videre på klassisk konsert i det intime lokalet

Venskaben. Tenåringer er på vei til Radar, kulturhusets ungdomsavdeling med øvingsrom, kafé og aktivitetslokaler.

Noen dager er det ekstra liv i huset. Da er det gjerne populære artister som Bjørn Eidsvåg, Di Derre eller Ingebjørg Bratland på scenen. Eller det er foredragsholdere som Lars Monsen eller en barnefestival som drar folk til kulturhuset. Ofte er det musikalens-embler, standupartister eller den lokale danseskolen som har fremvisning.

– Her er det et mangfoldig og kortreist kulturtilbud for alle som bor i Asker. Vi er skikkelig heldige, sier Foss Haugen.



VELKOMMEN HJEM

Elvely Asker er et boligprosjekt med sterk identitet og gode løsninger. Leiligheter er fra 2-roms til 5-roms med størrelser fra 44 m² til 142 m². Leilighetene har ulike planløsninger som alle kjennetegnes av lyse oppholdsrom, store uteplasser, gode kvaliteter som blant annet 1-stavs eikeparkett med gulvvarme, moderne kjøkken og store uteplasser.





Illustrasjon: Avvik v/forekomme.

ARKITEKTUR

ElvelyAsker er i harmoni med byen – med teglfasade, eikedetaljer og en raus bakhage som åpner seg mot Askerelva.

Teglfasaden byr på sin egen arkitektoniske dynamikk. Denne har et moderne og tidløst preg med lys tegl som hovedmateriale. Trekledning på vegg og himling ved inntrukkede balkonger, glassrekkverk og generøse vindusflater skaper et estetisk uttrykk.

De to bygningene er plassert rundt en felles bakhage med utsikt mot Askerelva i øst. Denne grønne bakhagen får direkte adkomst fra trapperommene i andre etasje via to utendørs trapper – og legger til rette for aktiv lek og trivelig samvær. Det hyggelige fellesområdet er utformet med møteplasser og et grønt hjerte i midten som trekker inn den grønne promenaden langs Askerelva.

Vi har også sørget for å gi det lille ekstra til fellesarealene – som for eksempel takterrasser perfekt for varme dager eller sosiale samlinger. Inntrukkede inngangspartier adskilt fra næringslokalene i første etasje. De romslige inngangspartiene byr på både sittebenker, innebygde postkasser i veggen og spilehimlinger.

I samråd med TAG arkitekter har vi utviklet ElvelyAsker.



Illustrasjon: Avvik v/forekomme.



Illustrasjon: Avvik v/forekomme.





Leilighetene har ulike planløsninger som alle kjennetegnes av lyse oppholdsrom, gode kvaliteter og hyggelige uteplasser. Smarte og fleksible planløsninger gir flere muligheter til møblering – slik at du kan skape ditt eget hjem.







Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Delikat og solid. Ram inn leiligheten med et mørkt trestrukturert kjøkken, og la det sammen med det naturlige eikegulvet gi rommet dybde og et delikat uttrykk.

Tilfør kjøkkenet en ekstra dimensjon med massive eikelameller på øy (tilvalg).



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Eik på eik. Kombinasjonen av slett eik sammen med massive eikelameller gir en vakker og nordisk stil på kjøkkenet. Sammensetningen av materialene gir varme og glød til hele leiligheten (tilvalg).

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Mykt og rolig. Duse og naturlige toner i beige legger til rette for en avslappende og lun atmosfære og lar detaljer tre frem. De sorte detaljene fremhever det moderne, og kan gjerne videreføres i interiøret (tilvalg).

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.







Takterrasser i en klasse for seg
- perfekt for lyse sommerkvelder.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



INTERIØR- KONSEPTER

Når du kjøper bolig av Fredensborg Bolig ønsker vi at du skal ha friheten til å velge din personlige stil, vi har derfor utarbeidet tre ulike interiørkonsepter. Interiørkonseptet som leveres som standard er av god kvalitet, i tillegg tilbys det to interiørpakker som tilvalg.

Tanken bak hvert enkelt interiørkonsept er at det skal gi en rød tråd gjennom hele boligen.

INTERIØRKONSEPT STANDARD



ELVELY ASKER





DELIKAT OG SOLID

+ Standardkonseptet er elegant og stemningsfullt, og setter standarden for et delikat uttrykk i leiligheten.

Mørkt trestrukturert **kjøkken** med benkeplate i lys laminat. Integriert LED-gripelist kombinert håndtak på overskap og diskret håndtak i sort på underskap. Armatur og øvrige detaljer i sort utførelse.

Veggfargen i en lys gråbeige tone som sammen med den naturfargede 1-stavs eikeparketten gir lunhet og fullfører det delikate uttrykket i leiligheten.

Tilfør kjøkkenet en ekstra dimensjon med massive eikelameller på øy (tilvalg).

Det samme uttrykket fortsetter inn på **baderommet** med innredning i samme utførelse som på kjøkkenet.

Eksklusive storformatfliser på gulv og vegg i en lekker varmgrå tone og mosaikk i dusjsone.

Speilet leveres i samme bredde som servant med belysning over speil. Armaturer og øvrige detaljer i krom.

INTERIØRKONSEPT

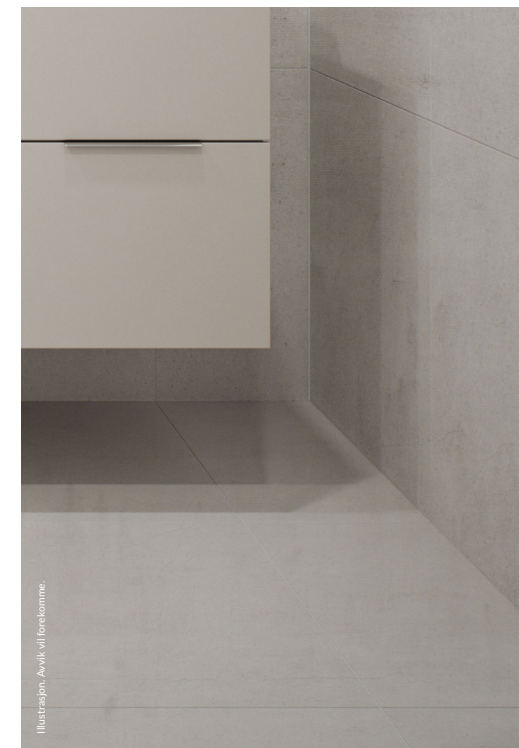
FAVN



ELVELY ASKER



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



ROLIG OG MODERNE

✚ I dette konseptet står beigetoner i fokus, med detaljer i sort som skaper et rolig, men likevel moderne uttrykk.

Kjøkkenet er i en gråbeige tone med benkeplate i mørk grå laminat. Integrert LED-gripelist kombinert håndtak på overskap. Håndtak på underskap, armatur og øvrige detaljer i sort utførelse som henter opp fargen i benkeplaten og sammen gir en fin kontrast.

1-stavs eikeparkett i en matt beige tone sammen med lyse gråbeige vegger skaper et dempet og rolig uttrykk i leiligheten. Kombiner gjerne fargepaletten med andre nyanser av beige og varme jordtoner.

Baderommet får samme innredning som på kjøkkenet med moderne sorte detaljer.

Eksklusive storformatfliser på gulv og vegg i en lys beige tone og mosaikk i dusjsone.

Speilet leveres i samme bredde som servant med belysning på hver sin side av speil. Armaturer og øvrige detaljer i sort utførelse.

INTERIØRKONSEPT LUFT



ELVELY ASKER



Illustrasjon: Anvik Møbel for eksempel



LYST OG NATURLIG

✚ I dette konseptet står naturlige fargetoner og den nordiske stilen sentralt.

Kjøkken i lys slett eik i kombinasjon med solide eikelammeler med benkeplate i sandsten laminat. Diskret håndtak i antrasitt, armatur og øvrige detaljer i krom, som sammen holder fast ved den nordiske stilen. Integrert LED-gripelist kombinert håndtak på overskap.

Den lyse eiken fortsetter på gulvet, som sammen med den lyse veggfargen lager gode rammer for resten av interiøret i leiligheten. Lekre tilleggsfarger i dette konseptet er lyse gråblåtoner og delikate beigetoner.

Det samme uttrykket fortsetter inn på **baderommet** med innredning i samme utførelse som på kjøkken.

Storformatfliser inspirert av Terrazzo naturstein på gulv og mosaikk i dusj, kombinert med lys beige storformat veggfliser. Sammen skaper dette et moderne og harmonisk uttrykk på badet.

Speilet leveres i samme bredde som servant med belysning på hver sin side av speil. Armaturer og øvrige detaljer i krom.

UTOMHUSPLAN

ElvelyAsker består av Bygg A og Bygg B. Byggene er plassert rundt en felles bakhage med utsikt mot Askerelva i øst. Denne grønne bakhagen får direkte adkomst fra trappe-rommene i andre etasje, og via to utendørs trapper. Her ligger forholdene godt tilrette for lek og trivelig samvær. Det hyggelige fellesområdet er utformet med møteplasser og et grønt hjerte i midten som trekker inn den grønne promenaden langs Askerelva. I første etasje vil man finne næringslokaler som vender ut mot Kirkeveien og torget. På torgt vil det kunne kjøres biler i forbindelse med varelevering til næringslokalene. I underetasjen finner du både P-plasser, en egen sportsbod og en praktisk sykkel-parkering. Alle leilighetene har private uteplasser, enten i form av markterrasse, balkong, terrasse eller takterrasse. Det vil også være flere felles takterrasser i prosjektet.



Inngang



Felles bakhage



Parkering



Lek



Privat takterrasse



Sykkelparkering



Felles takterrasse



Avfall



Varelevering til næring



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Den foreløpige utomhusplanen og takplanen 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.



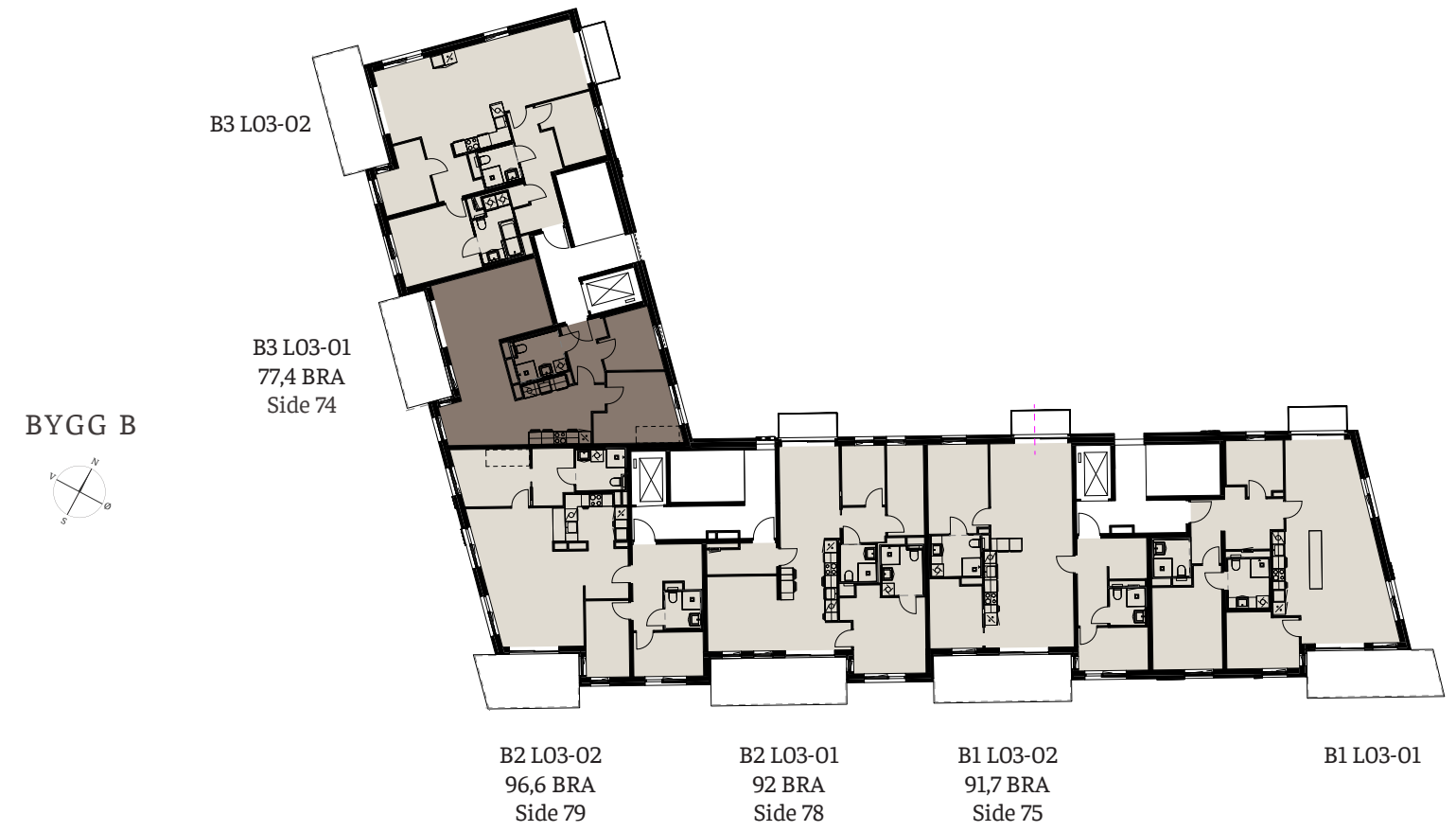
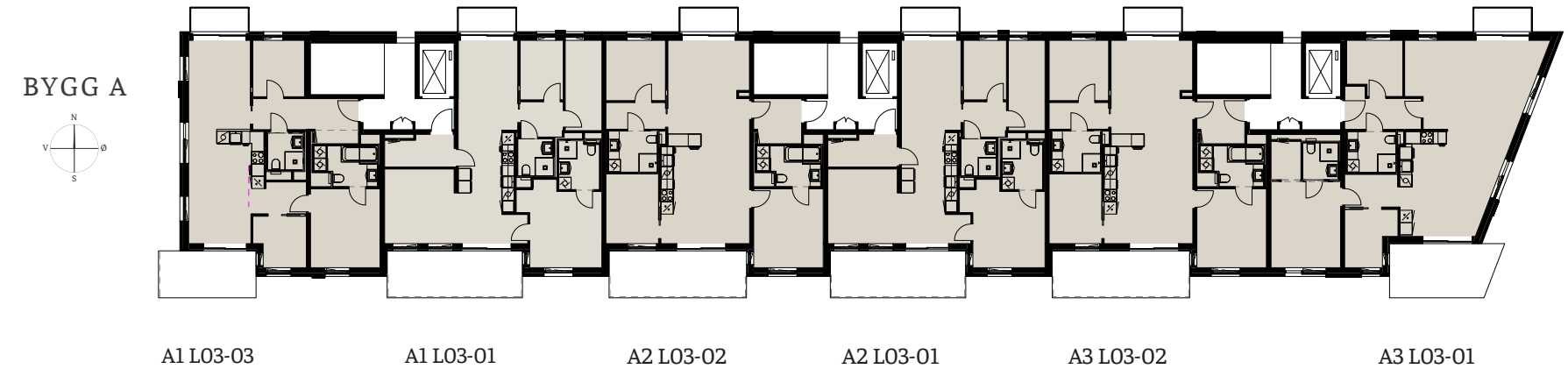
ETASJEPLANER & PLANTEGNINGER

På de neste sidene vil du finne informasjon om de ulike leilighetstypene i Elvely Asker. Du vil finne både etasjeplaner og individuelle plantegninger av leilighetene. Hvis du vil studere leilighetene digitalt kan du utforske vår boligvelger på fredensborgbolig.no/boligvelger/elvelyasker.

PLAN 2



PLAN 3

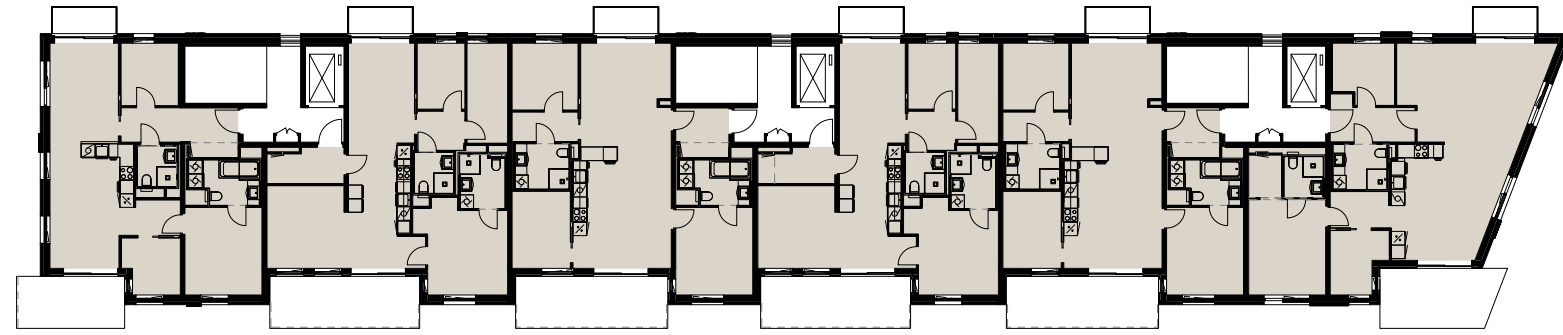


2-roms leilighet
 3-roms leilighet
 4-roms leilighet

2-roms leilighet
 3-roms leilighet
 4-roms leilighet

PLAN 4

BYGG A



A1 L04-02 A1 L04-01 A2 L04-02 A2 L04-01 A3 L04-02 A3 L04-01



B3 L04-02
98,5 BRA
Side 80

B3 L04-01
77,4 BRA
Side 74

BYGG B

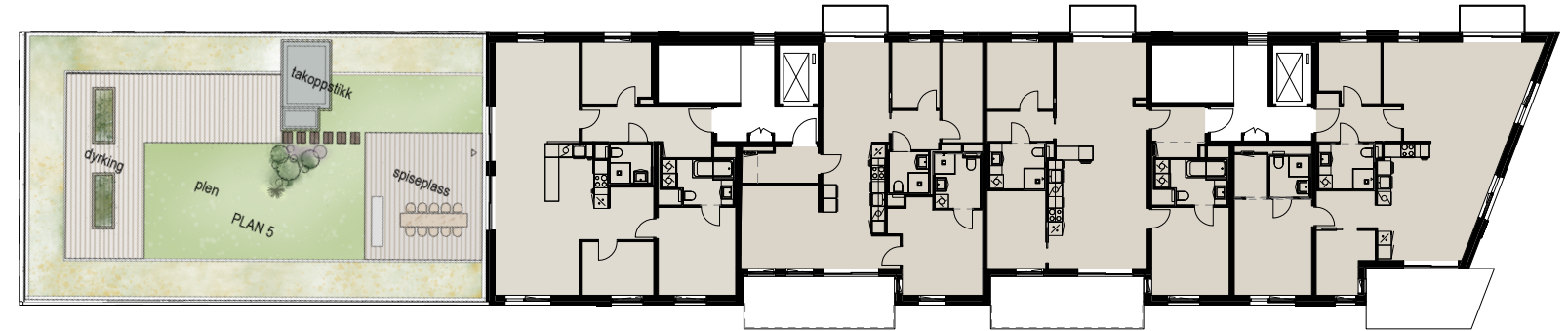


B2 L04-02 B2 L04-01 B1 L04-02 B1 L04-01
96,6 BRA 92 BRA 91,7 BRA 102 BRA
Side 79 Side 78 Side 75 Side 77

- 2-roms leilighet
- 3-roms leilighet
- 4-roms leilighet
- 5-roms leilighet

PLAN 5

BYGG A



A2 L05-02 A2 L05-01 A3 L05-02 A3 L05-01



BYGG B

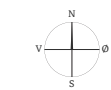


B2 L05-02 B2 L05-01 B1 L05-02 B1 L05-01
96,1 BRA 92 BRA 91,7 BRA 102 BRA
Side 84 Side 78 Side 75 Side 77

- 2-roms leilighet
- 3-roms leilighet
- 4-roms leilighet
- 5-roms leilighet

PLAN 6

BYGG A



A3 L06-02

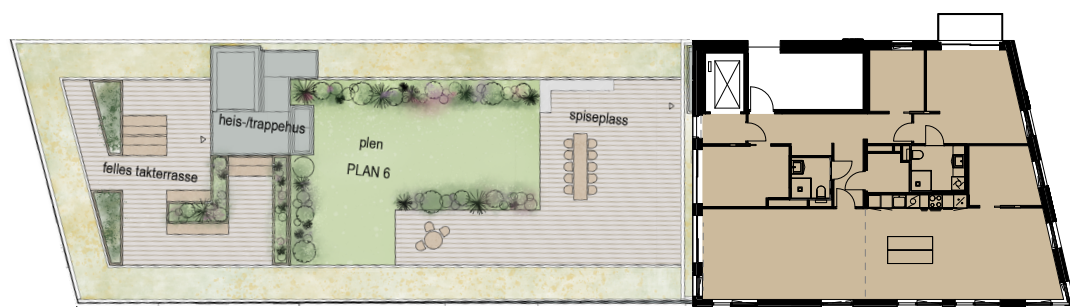
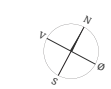
A3 L06-01
109,2 BRA
Side 82-83

TAKPLAN

BYGG A

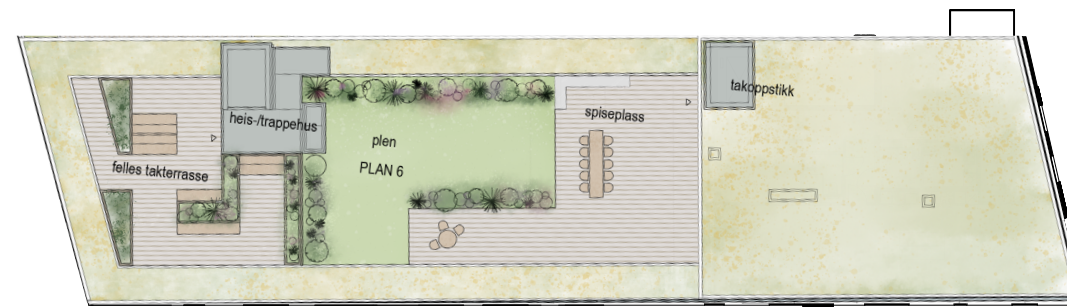


BYGG B



B1 L06-01
142,7 BRA
Side 85

BYGG B



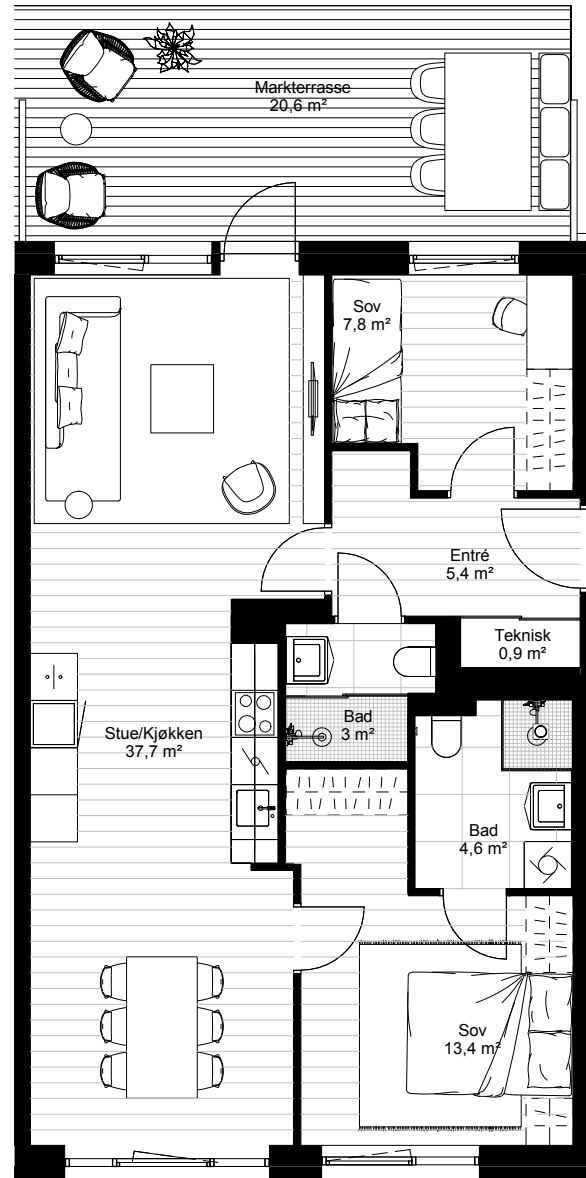
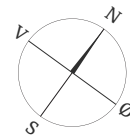
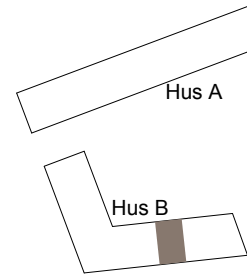
- 2-roms leilighet
- 3-roms leilighet
- 4-roms leilighet
- 5-roms leilighet

- 2-roms leilighet
- 3-roms leilighet
- 4-roms leilighet
- 5-roms leilighet

BYGG B, ETASJE 2

3-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: B1 L02-03



77,1 m² BRA

75,8 m² P-ROM

2 sov

Markterrasse 20,6 m²



Fasade Nord

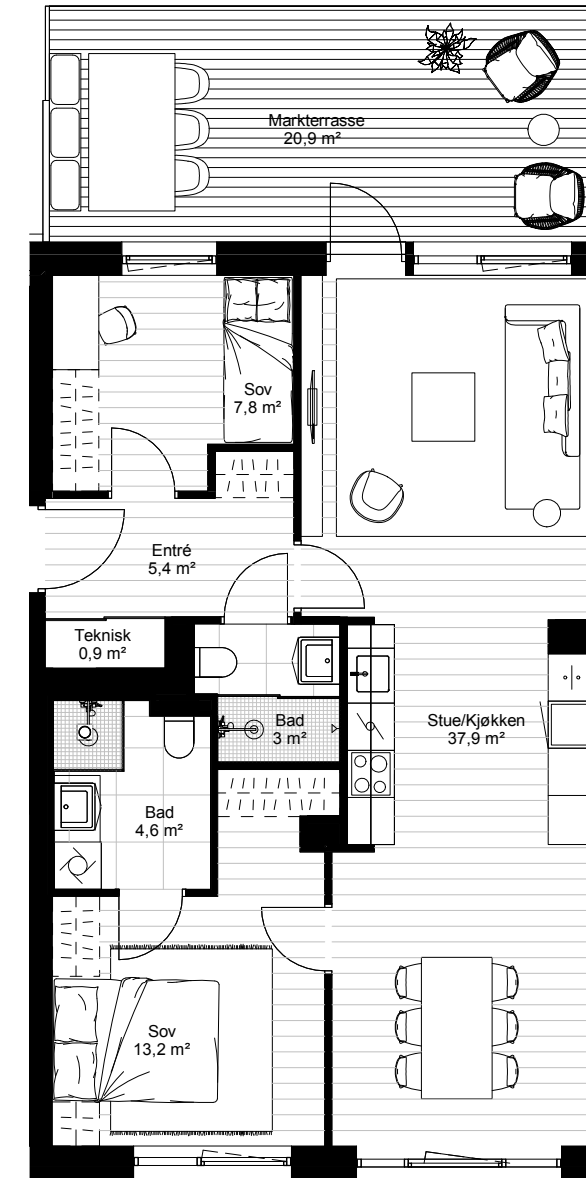
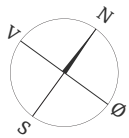
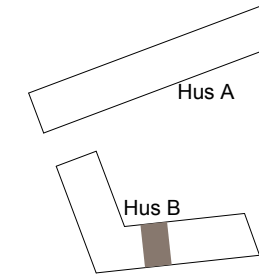


Fasade Sør

BYGG B, ETASJE 2

3-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: B2 L02-01



77,1 m² BRA

75,8 m² P-ROM

2 sov

Markterrasse 20,9 m²



Fasade Nord

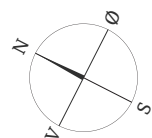
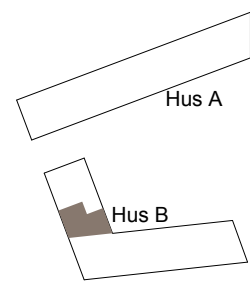


Fasade Sør

BYGG B, ETASJE 3 OG 4

3-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: B3 L03-01, L04-01



77,4 m² BRA

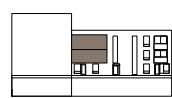
77,4 m² P-ROM

2 sov

Balkong 12 m²



Fasade Vest

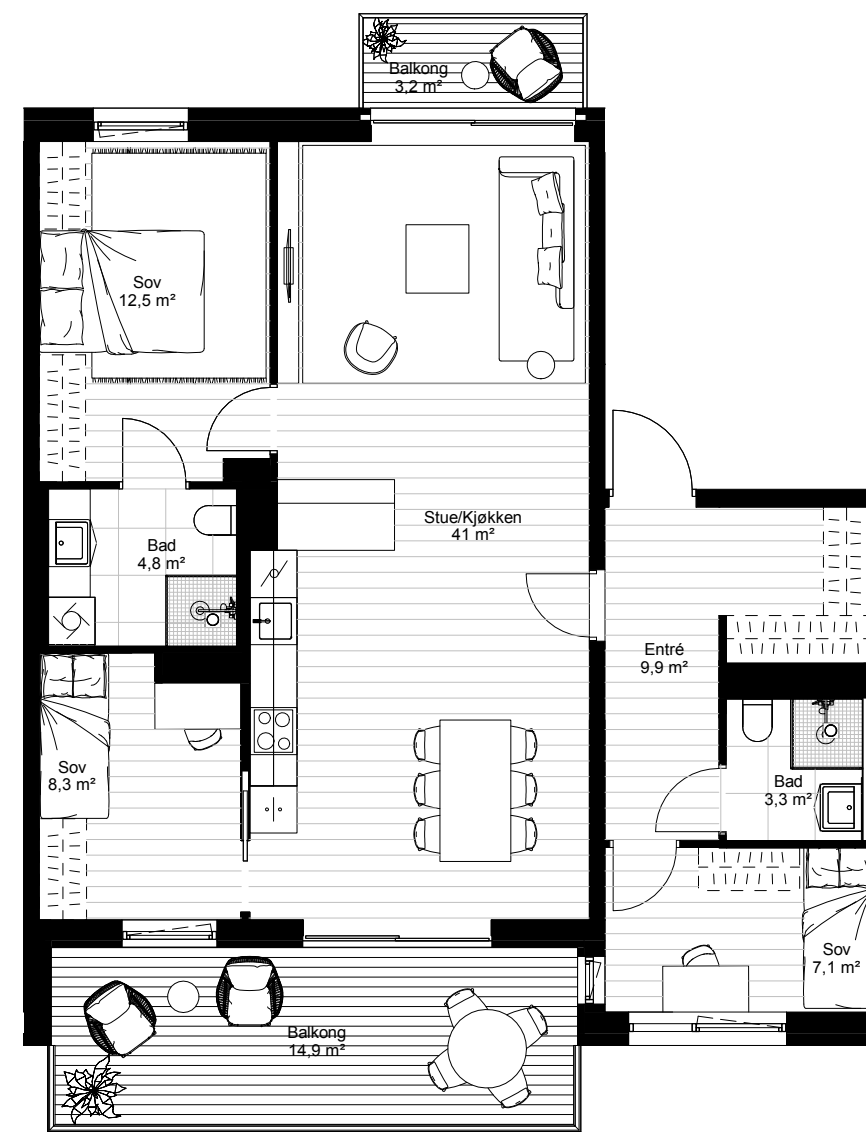
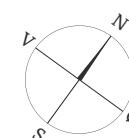
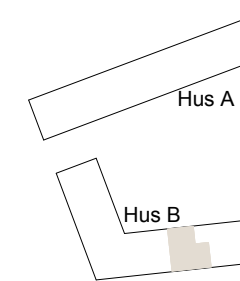


Fasade Øst

BYGG B, ETASJE 3, 4 OG 5

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: B1 L03-02, L04-02, L05-02

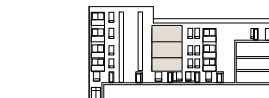


91,7 m² BRA

91,7 m² P-ROM

3 sov

Balkong 3,2 m² + balkong 14,9 m²



Fasade Nord

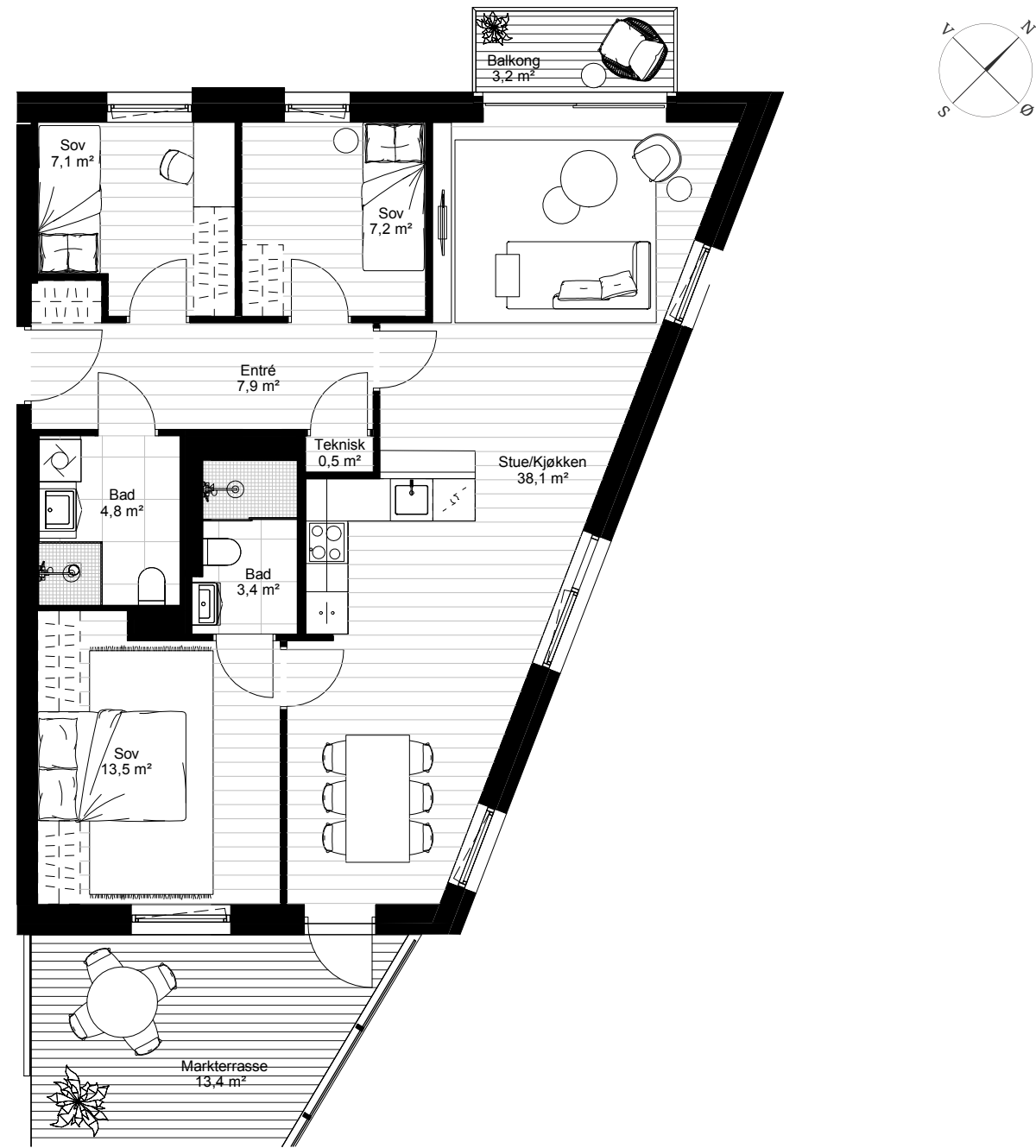
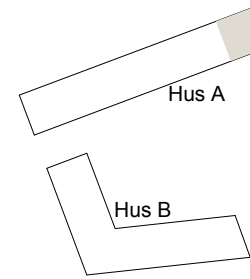


Fasade Sør

BYGG A, ETASJE 2

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: A3 L02-01



86,8 m² BRA

86 m² P-ROM

3 sov

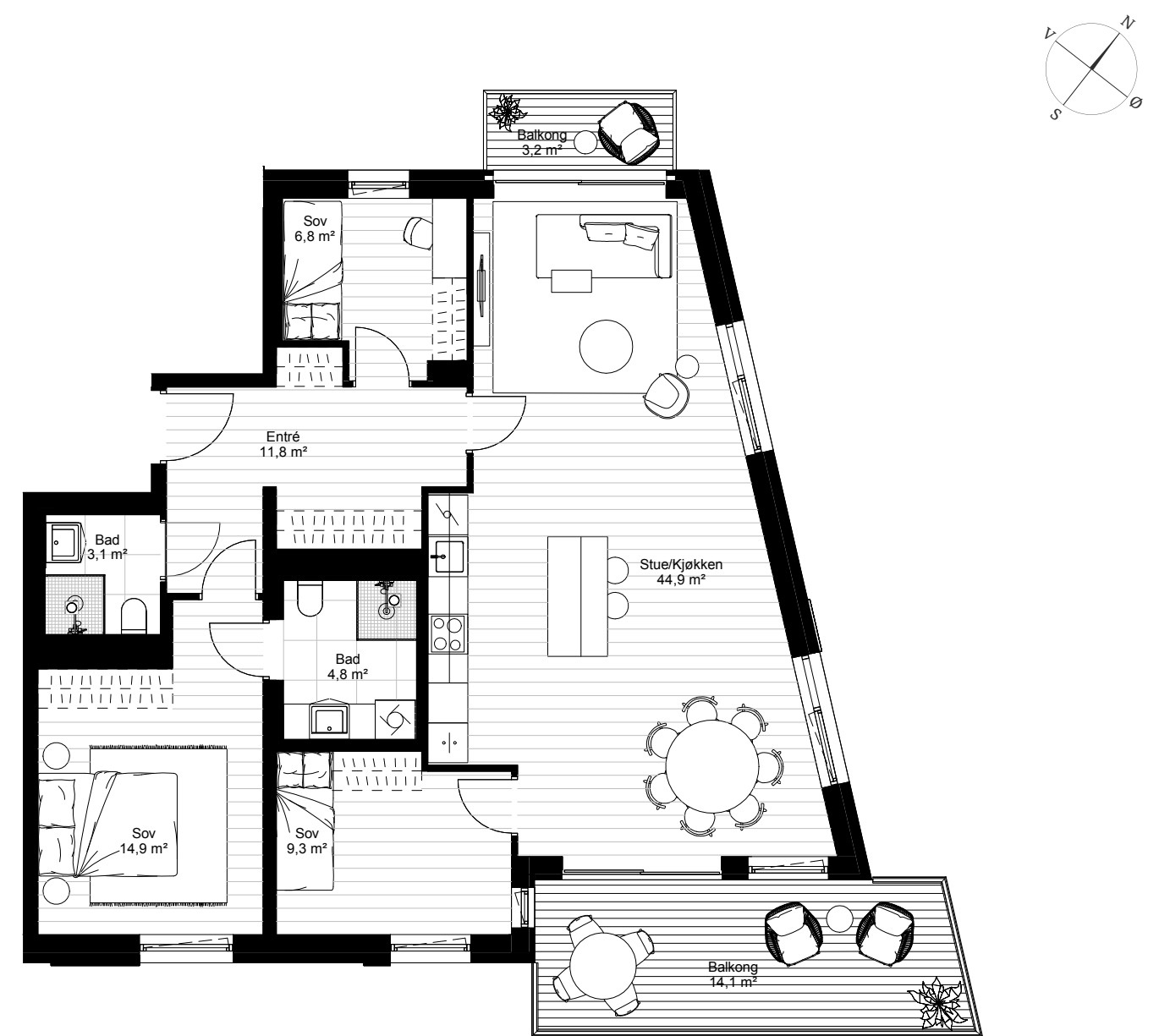
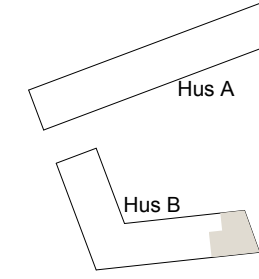
Uteplasser 13,4 + 3,2 m²



BYGG B, ETASJE 4 OG 5

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: B1 L04-01, L05-01

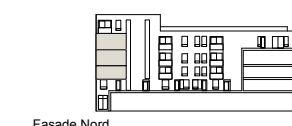


102 m² BRA

102 m² P-ROM

3 sov

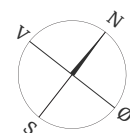
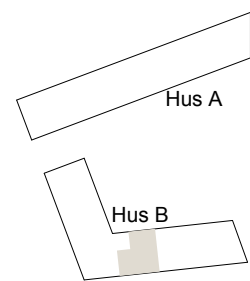
Balkong 14,1 m² + 3,2 m²



BYGG B, ETASJE 3, 4 OG 5

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: B2 L03-01, L04-01 OG L05-01



92 m² BRA

92 m² P-ROM

3 SOV

Balkong 14,7 m² + 3,2 m²



Fasade Nord

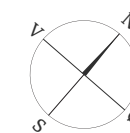
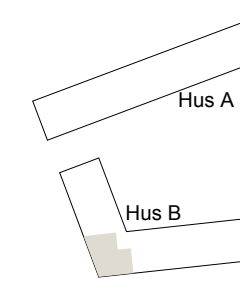


Fasade Sør

BYGG B, ETASJE 3 OG 4

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: B2 L03-02 OG L04-02



96,6 m² BRA

96,6 m² P-ROM

3 SOV

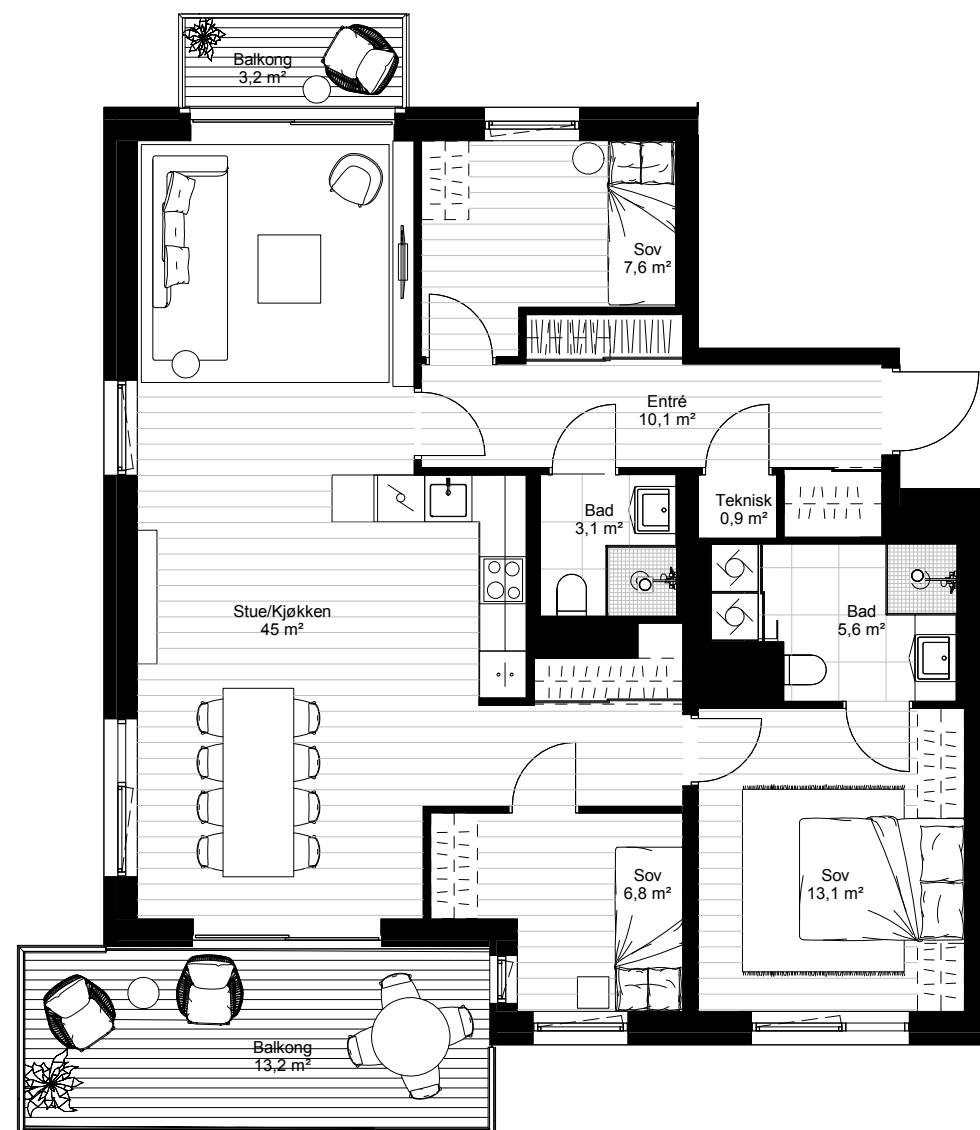
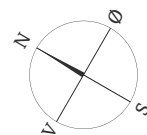
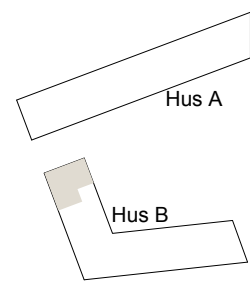
Balkong 12,2 m²



BYGG B, ETASJE 4

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: B3 L04-02



98,5 m² BRA

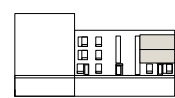
97,3 m² P-ROM

3 SOV

Balkong 13,2 + 3,2 m²



Fasade Vest



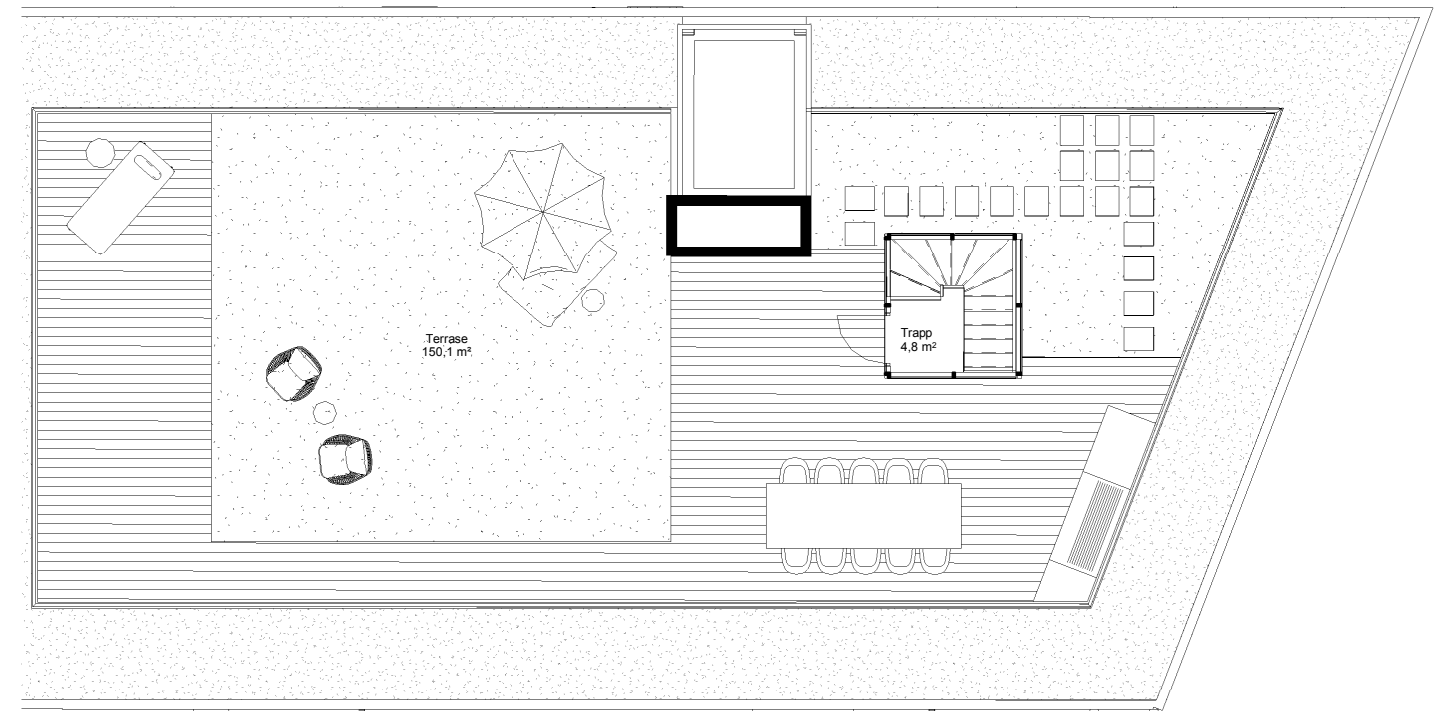
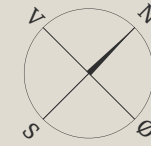
Fasade Øst



BYGG A, ETASJE 6

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: A3 L06-01

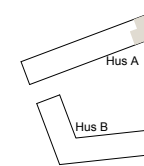


109,2 m² BRA

109,2 m² P-ROM

3 sov

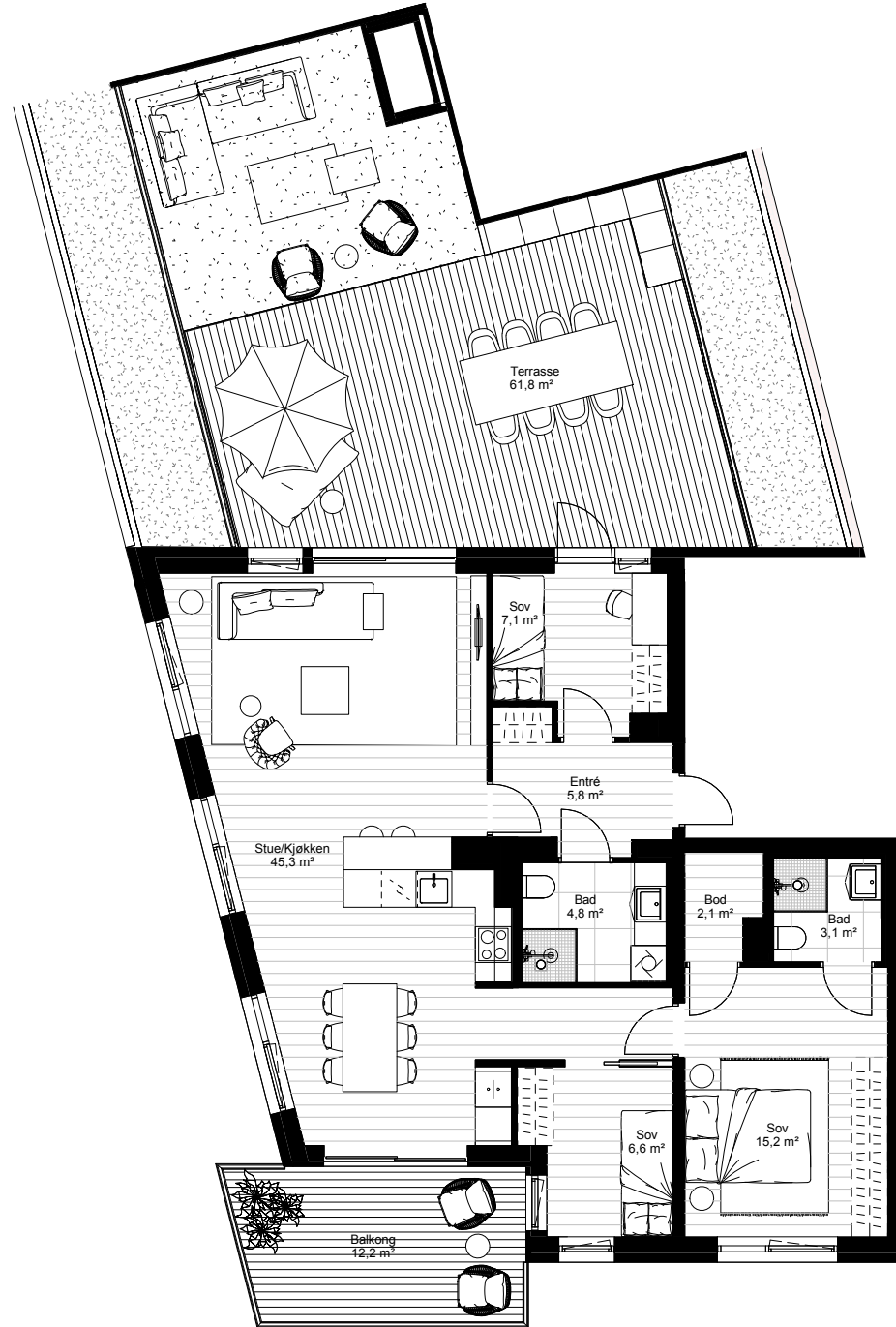
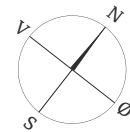
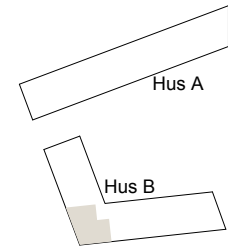
Balkonger 13,5 + 3,2 m²
Takterrasse 150,1 m²



BYGG B, ETASJE 5

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: B2 L05-02



96,1 m² BRA

92,8 m² P-ROM

3 SOV

Balkong 12,2 m² + takterrasse 61,8 m²



Fasade Vest

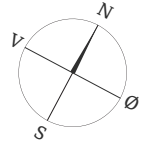
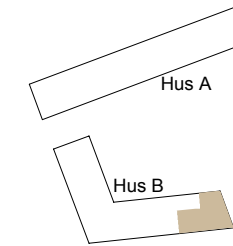


Fasade Øst

BYGG B, ETASJE 6

5-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: B1 L06-01



142,7 m² BRA

142,7 m² P-ROM

3 SOV

Balkong 3,2 m² + takterrasse 147,8 m²



Fasade Øst





VI SKAPER BEDRE HJEM

Ved å være aller best på det vi gjør og ha våre kunder, ansatte og samfunn i fokus, leverer vi de beste hjemmene til våre kunder.

ANSVARLIGE

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.

Fredensborg Bolig er en landsdekkende boligbygger og har 12 000 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus og Trondheimsregionen.



SAMFUNNSANSVAR

Samfunnsansvar handler om hvordan verdier skapes og hvordan våre boligprosjekter påvirker mennesker, miljø og samfunn. I Fredensborg Bolig tar vi ansvar for hverandre, kundene og samfunnet vi lever i.

MILJØ OG GRØNN BÆREKRAFT

Fredensborg Bolig er en ansvarlig boligutvikler som vil bidra til en grønn omstilling av vår bransje.

Vi er medlem av Grønn Byggallianse, er sertifisert som Miljøfyrtårn og har forpliktet oss til å følge Eiendomssektorens 10 strakstiltak for boligutviklere.

Vi prioriterer uteområdet og satser på treet i våre boligprosjekter. Uteområdene utformer vi i tråd med selskapets *Veileder for Uteområder* som bidrar til økt sosial og grønn bærekraft for boligprosjektet.

SOSIAL BÆREKRAFT

I Fredensborg Bolig satser vi på boligsosiale tiltak som en del av vårt samfunnsansvar. Vi tilbyr Leie til eie for at flere skal få mulighet til å eie egen bolig. Det bidrar til å redusere økonomiske forskjeller. Vår ambisjon er tilby 1.000 boliger på Leie til eie.

Utvikling av bærekraftige boliger innebærer å ta hensyn til de menneskelige sidene i utformingen av prosjektet.

Vi bygger hjem hvor våre kunder skal leve og trives. Samtidig danner boligprosjektet de fysiske rammene for naboskap og nabolag.







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 ElvelyAsker fins 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 ElvelyAsker, 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.



VIKTIG INFORMASJON

På de neste sidene vil du finne informasjon til kjøper, romskjema, kvalitetsbeskrivelse og kjøpekontrakt.

INFORMASJON TIL KJØPER

PROSJEKTET ELVELY ASKER

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER

18-20-9006

GENERELT OM PROSJEKTET ELVELY ASKER

Prosjektet ElvelyAsker skal føres opp i Kirkeveien 220/222 rett utenfor Asker sentrum, og vil bestå av 53 leiligheter fordelt på Bygg A, salgstrinn 1 (27 leiligheter) og Bygg B, salgstrinn 2 (26 leiligheter) med tilhørende inn og utvendige fellesarealer. Bygg A og B vil ha fra 4 til 6 boligetasjer. Leilighetene er planlagt etablert som borettslagsleiligheter. Leilighetene er planlagt bygget ut i ett byggetrinn.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

I prosjektets første etasje (plan 1) vil det bli næringslokaler på totalt ca. 2.950 m2. Det planlegges for dagligvarebutikk i midten av næringslokalene, og diverse utadrettet næringsvirksomhet i lokaler med fasade ut mot gate- og bakkeplan.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

Det skal også bygges felles garasje- og bodanlegg i prosjektets underetasje (U1), som vil bestå av cirka 104 parkeringsplasser for bolig og næring, boder, tekniske rom m.m. Det vil bli etablert cirka 106 sykkelparkeringsplasser, hvorav noen er på gatenivå og resten er i U1.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

Arkitekt for prosjektet er TAG Arkitekter.

SELGER

Selger er Elvely Utvikling AS, org. nr. 922 949 913, som er eid av Fredensborg Bolig AS, org. nr. 919 998 296, og Elvely Holding AS, org. nr. 990 653 003. Prosjektet gjennomføres i regi av Fredensborg Bolig AS.

ENTREPRENØR

Entreprenør er ikke bestemt.

AREALER OG PRISER

Arealer og priser per leilighet og diverse øvrig informasjon kommer frem av den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene på solgte leiligheter og parkeringsplasser kan ikke justeres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter og parkeringsplasser.

EIENDOMMEN

ElvelyAsker skal føres opp på reguleringsfelt E2 beliggende på gnr. 2 og hele eller deler av bnr. 56, 346 og 385 i Asker kommune («Eiendommen»). Samlet tomteareal for Eiendommen er cirka 5.264 m².

PROSJEKTET ELVELY ASKER

Eiendommen ble godkjent sammenføyd og tinglyst 05.05.2021, og hele Eiendommen har nå fått gnr. 2, bnr. 56. Tomtearealet på

INFORMASJON TIL SELGER

Eiendommen kan bli justert/endret i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av fradeling av infrastruktur-arealer.

ELVELY BORETTSLAG

Leilighetene i Bygg A og B er planlagt etablert som et borettslag, Elvely Borettslag («Borettslaget»). Borettslaget er planlagt å bestå av 53 leiligheter/andeler. Antall andeler i Borettslaget kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslaget vil bli etablert og organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»)

PROSJEKTET ELVELY ASKER

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 med styrets godkjenning overlate bruken av hele leiligheten til andre innenfor de rammer som følger av borettslagsloven og vedtektene.

EIERSEKSJONSSAMEIET ELVELY

Som følge av at prosjektet er en kombinasjon av bolig og næring vil Eiendommen bli seksjonert i henhold til lov om eierseksjoner av 22. juni 2018. Eierseksjonssameiet Elvely («Sameiet Elvely») er planlagt å bestå av én samleseksjon bolig bestående av leilighetene i Elvely Borettslag med Borettslaget som eier av samleseksjonen, fra to til åtte næringsseksjoner knyttet til næringslokalene i plan 1, samt en eller flere næringsseksjoner knyttet til parkeringsplassene i U1.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslaget og Sam-eiet Elvely. 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. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

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

ETABLERING AV BORETTSLAGET, OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT M.M.

Borettslaget vil bli etablert av Elvely Utvikling AS. Borettslaget vil overta eiendomsrett til Eiendommen ved kjøp av et selskap som skal utfisjoneres fra AS Elvely, BRL Tomte AS. Dette selskapet vil deretter fusjonere med Borettslaget. Elvely Utvikling AS vil inngå avtale om overdragelse av det ferdig oppførte bygget til

INFORMASJON TIL KJØPER

PROSJEKTET ELVELY ASKER

Borettslaget før overtakelse. Av hensyn til å spare dokumentavgift for andelseierne vil ikke grunnbokshjemmelen til samleseksjonen bli overskjøtet til Borettslaget, men bli liggende i et eget hjemmelselskap. Dette under forutsetning av at bank som skal finansiere fellesgjelden vil akseptere denne fremgangsmåten. Grunnboks-hjemmel er således planlagt etablert ved at hjemmelselskapet kjøpes av Borettslaget. Borettslaget og andelseierne vil ha full kontroll over hjemmelen gjennom eierskapet i hjemmelselskapet. Alternativt vil grunnbokshjemmelen til samleseksjonen bli skjøtet over til Borettslaget før overtakelse.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi ved tidspunktet for erverv av henholdsvis tomt og bygningsmasse. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra Elvely Utvikling AS. For tomten vil Borettslaget videreføre BRL Tomte AS’ skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som vil være vesentlig lavere enn markedsverdien per i dag.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

Selger innestår for at Borettslaget og hjemmelselskapet per overlevering ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden for Borettslaget samt leverandørgjeld tilknyttet ordinære driftskostnader for Borettslaget.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

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

PROSJEKTET ELVELY ASKER

PARKERINGSPLASSER
Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris, se prisliste.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få mulighet til å lade samtidig.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

Det er etter offentlig krav tilrettelagt for 2 HC-plasser i garasjeanlegget, som vil bli tildelt eventuelle kjøpere med parkeringstillatelse for forflytningshemmede. Eventuelle kjøpere som får tildelt HC-plass uten dokumentert behov må akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for HC-plass og som eier en annen parkeringsplass. Se utkast til vedtekter for mer informasjon om bytteplikten.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

Selger fordeler parkeringsplasser i forbindelse med overtakelsen.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

ORGANISERING PARKERINGSPLASSENE I GARASJEANLEGGET

Parkeringsplassene for næring og bolig i U1 er planlagt organisert i en eller flere næringsseksjoner.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

Parkeringsplassene for boligene er planlagt organisert som en egen næringsseksjon, som blir et tingsrettslig sameie kalt «Elvely Parkeringssameie».

PROSJEKTET ELVELY ASKER

Kjøpere som skal ha rettigheter til parkeringsplass vil bli sameiere i Elvely Parkeringssameie, hvor hver parkeringsplass vil utgjøre en ideell eierandel. Elvely Parkeringssameie, som vil ha eget styre, budsjett og vedtekter, vil være ansvarlig for driften av næringsseksjonen.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

Overskjøting av ideell andel i Elvely Parkeringssameie er planlagt å finne sted etter hvert som Elvely ferdigstilles og tas i bruk, alternativt når alle leilighetene er ferdigstilt og overlevert. Sameieandel i Elvely Parkeringssameie anses uansett som overtatt når parkeringsplass er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere drifts- og vedlikeholdskostnader til Elvely Parkeringssameie, eller fremtidige sameiere i Elvely Parkeringssameie.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

Selger vil beholde eiendomsretten til eventuelle usolgte parkeringsplasser (sameieandeler), og står fritt til å disponere over disse, herunder ved salg eller utleie til andre enn beboerne eller næringsseksjonene i Elvely.

PROSJEKTET ELVELY ASKER

Kjøreadkomst til garasjeanlegget fra Kirkeveien skal iht. reguleringsbestemmelser for området være felles for Eiendommen og det fremtidige prosjektet beliggende på reguleringsfelt E1. Videre skal reguleringsfelt E1 ha kjøreadkomst gjennom garasjeanlegget på Eiendommen til eget garasjeanlegg. Det er usikkert når adkomsten til garasjeanlegget via kjørekulvert under Torg 5 og til nabofelt E1 vil bli etablert. Dette avhenger av oppstart prosjektering og bygging av et fremtidig prosjekt på denne eiendommen. Selger forsøker å inngå en avtale med Asker kommune som er eier av eiendommen om deres ansvar knyttet til å dekke kostnader for å tilrettelegge for adkomst gjennom garasjekjeller og for å bygge kulvert. I tillegg til dette forsøkes det å avtale seg frem til en fordeling for å dekke alle fremtidige driftskostnader knyttet til bruken av garasjeanlegget for å komme til deres eiendom definert som reguleringsfelt E1.

UTKAST TIL VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Elvely Parkeringssameie. Utkastet regulerer forholdet mellom sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholds-kostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler.

INFORMASJON TIL KJØPER

Endelige vedtekter fastsettes av selger før overlevering/ferdig-stillelse/overskjøting. 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.

BODER

Det følger med én sportsbod til hver leilighet i garasje- og bod-anlegget. Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Areal på sportsboder i kjeller vil være hhv 5,0 m² (leilighet over 50 m² BRA) og min. 2,5 m² (leilighet under 50 m² BRA) fratrukket areal av eventuell innvendig bod i selve leiligheten.

Bodene er planlagt etablert som tilleggsareal til Borettslagets samle-seksjon, med tilhørende vedtektsfestet bruksrett for leilighetseierne.

Selger fordeler boder i forbindelse med overtakelsen. Boder kan bli plassert i noe avstand fra adkomsten i garasjeanlegget til Bygg A og B.

FELLES TAKTERRASSER

Det vil bli felles takterrasse i Bygg A og B. Alle leilighetseierne har rett til bruk av takterrassen i eget bygg.

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 kan bli tilbudt et begrenset antall leiligheter med Leie til eie-kontrakt i prosjektet.

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERING M.M.

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av ElvelyAsker, herunder å etablere flere eller færre leiligheter, boretts-lag eller eierseksjonssameier, endring av antall andeler i Borettslaget, flere eller færre bruksnumre, samt flere eller færre tingsrettslige sameier.

Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere byggetrinn etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt o.l.

Selger forbeholder seg videre retten til å foreta oppdeling av felles garasjeanlegg og/eller felles utomhusarealer i flere bruksnumre, eller ved at det vedtektsfestes eller tinglyses bruksrettigheter istedenfor etablering av tingsrettslig sameie.

Garasje- og bodanlegget er ikke ferdig prosjektert. Selger tar derfor forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige,

herunder endring av antall parkeringsplasser og boder, etablering av parkeringssystem samt plassering og utforming og parkeringsplasser og boder.

Videre forbeholder selger seg retten til å foreta grensejusteringer, sammenføyninger, deling e.l. av de ulike bnr. som Eiendommen er beliggende på.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE

Fysisk oppstart av grunnarbeider knyttet til felles garasjeanlegg er igangsatt. Varslet dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato er i perioden 15. oktober til 31. oktober 2024.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdato. 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 (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

Ferdigstillelse av utomhusarealene på Eiendommen vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden.

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

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING

Det er mottatt rammetillatelse for prosjektet 9. mars 2021. Alle forbehold knyttet til gjennomføringen av prosjektet er hevet og styret har besluttet byggestart.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klient-konto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre. Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

BETALINGSPLAN

Kjøpesummen for leiligheten består av innskudd/kontantdel på 80 % og andel av borettslagets fellesgjeld på 20 %. Innskuddet pantesikres

INFORMASJON TIL KJØPER

i borettslagets eiendom. Størrelsen på innskudd og andel fellesgjeld for hver leilighet fremgår av prislisten.

Innskuddet/kontantdel og kjøpesum for eventuell parkeringsplass betales megler senest 7 virkedager før overtakelse. Det samme gjelder kjøpsomkostninger og oppgjør for eventuelle tilvalg og endringer.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg. 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

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

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	480
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	687
Andelskapital	kr	5 000
Etableringskostnader	kr	18 500
Sum omkostninger	kr	24 667

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av boret med kr 480,-, og dokumentavgift knyttet til eventuelt kjøp av parkeringsplass beregnet til kr 250.

Etableringskostnader vil blant annet dekke etablering, gebyrer til registrering o.l. for Borettslaget, Eierseksjonssameiet Elvely og Elvely Parkeringssameie, kostnader til forretningsfører, eventuell dokumentavgift m.m.

Overskjøting av hjemmel til andel som gir rett til parkeringsplass i Elvely Parkeringssameie utløser dokumentavgift. Dokumentavgiften er beregnet til kr 250 per parkeringsplass.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer, eller av beregningsgrunnlag for dokumentavgift for parkeringsplass.

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 stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende. Det er tatt forbehold om blant annet igangset-tingstillatelse, 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. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

FELLESGJELD OG INNSKUDD

Borettslaget vil bli finansiert med 20 % fellesgjeld og 80 % innskudd. Renter og avdrag på fellesgjeld betales av Borettslaget via andels-eiernes månedlige felleskostnader.

FELLESKOSTNADER FOR BORETTSLAGET

Felleskostnader for Borettslaget består av drifts- og vedlikeholds-kostnader for Borettslaget, kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld, samt en andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene for Sameiet Elvely.

Stipulerte månedlige felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av prislisten.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Borettslaget og Sameiet Elvely ønsker utført.

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget det første driftsåret er stipulert til ca. kr 30 til kr 35 per m² BRA per måned, hvor blant annet forsikring på byggene, vedlikehold og drift av Borettslagets fellesarealer, vaktmester, renovasjon, forretningsfører, snømåking, styrehonorar, forsikringer, renhold og strøm på fellesarealer er inkludert, samt en andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene for Sameiet Elvely.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles etter areal (BRA) av hovedenhetene.

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

Stipulerte månedlige driftskostnader for Borettslaget inkluderer ikke kommunale avgifter knyttet til vann og avløp. Dette forutsettes fakturert direkte hver enkelt andelseier fra Asker kommune.

INFORMASJON TIL KJØPER

INFORMASJON TIL SELGER

Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felles-kostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 299 per måned for grunnpakke.

INFORMASJON TIL KJØPER

I tillegg kommer også drifts- og vedlikeholdskostnader for Elvely Parkeringssameie for de som kjøper parkeringsplass. Kostnaden er stipulert til ca. kr 150 per måned per parkeringsplass for det første driftsåret. Kostnadene betales av de som eier parkeringsplass gjennom Elvely Parkeringssameie. Strømkostnader for ladning av el-bil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

INFORMASJON TIL SELGER

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

INFORMASJON TIL SELGER

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

INFORMASJON TIL SELGER

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

Selger har engasjert OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører for Borettslaget, Sameiet Elvely og Elvely Parkeringssameie. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseiere i Borettslaget til ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre etter at andelene/leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Forretningsfører vil også innkalle til ekstraordinært sameiermøte i Sameiet Elvely og Elvely Parkeringssameie senest etter overskjøting. Kostnader knyttet til møtene belastes Borettslaget og sameiene.

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av Borettslaget og sameiene, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for Borettslagets fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeporter, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturering og inndriving av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner.

INFORMASJON TIL SELGER

Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene.

INFORMASJON TIL SELGER

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil ikke bli belastet Borettslaget eller Sameiet Elvely.

KAPITALKOSTNADER

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld.

Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er finansiert med et annuitetslån som har avdragsfrihet de 10 første årene, nedbetalingstid over 40 år (inkludert perioden med avdragsfrihet) og en flytende rente på p.t 3,8%. Lånevilkår er basert på mottatt indikativt lånetilbud fra Obos Banken per 11.februar 2022, renten er justert per 15.februar 2023 basert på den generelle renteøkningen. Med lytende rente vil renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen, og endringer vil påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Endelige vilkår vil bero på hvilke vilkår som oppnås ved faktisk ”nansiering.

INFORMASJON TIL SELGER

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en periode etter nærmere avtale med långiver.

INFORMASJON TIL SELGER

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

INFORMASJON TIL SELGER

KAPITALKOSTNADER FREM TIL BORETTSLAGETS LÅN BLIR UTBETALT
Den del av kjøpesummen som Borettslaget skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte leilighetskjøpers/fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen. 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 boligenes andel av felleslånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget, skal Borettslagets felles-kostnader frem til Borettslagets felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag.

INFORMASJON TIL KJØPER

INFORMASJON TIL SELGER

I kontraktene som selger benytter ved salg av andeler, er det opplyst om plikten til å betale felleskostnader til dekning av dette vederlaget.

INFORMASJON TIL SELGER

Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpe-summen for øvrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning direkte til Borettslaget, redegjøre for vederlagets størrelse.

INFORMASJON TIL SELGER

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 søke om å inngå avtale med OBOS om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld).

INFORMASJON TIL SELGER

Fellessgjeld er den gjeld Borettslaget har overfor långiver. Andels-eierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellessgjelden ved å betale sine felleskostnader til Borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellessgjelden.

INFORMASJON TIL SELGER

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.

INFORMASJON TIL SELGER

Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr 60.000 per innbetaling. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan tidligst finne sted etter at Borettslagets felleslån er etablert og utbetalt til selger. Ordningen er betinget av at fellessgjelden 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 fellessgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (GBF) – SIKRINGSORDNING

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.

INFORMASJON TIL SELGER

- Overta Borettslagets legalpant i andelen.

INFORMASJON TIL SELGER

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av Borettslagets felles-kostnader. 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.

INFORMASJON TIL SELGER

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstillelse. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

INFORMASJON TIL SELGER

FELLESUTGIFTER FOR SAMEIET ELVELY
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.

BORETT

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borett 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 borett i Borettslaget er overtatt. Eventuell tinglysning av midlertidig borett kan gi begrensninger på omsettelighet av andelen.

ADGANG TIL UMLEIE

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

SALGSBETINGELSER

Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier 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 kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kjøpekontrakten må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud.

INFORMASJON TIL KJØPER

TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer.

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

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

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

EIENDOMSMEGLER

Solli & Partnere, AS, org.nr.: 888 622 152
Adresse: Askerveien 50, 1384 Asker

Ansvarlig megler:
Carl Fredrik Solli
Eiendomsmegler
91 30 00 93
carl.solli@privatmegleren.no

Meglers vederlag utgjør kr 30.000 eks. mva. pr enhet. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/ offentlige instanser, markedsføring, tinglysingskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, m.m.

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

Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

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

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD

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

Viktige avtalerettslige forhold ved budgiving:

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper.

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

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

AVTALEMESSIGE FORHOLD

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

AVBESTILLINGER

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept.

INFORMASJON TIL KJØPER

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER

Eiendommen ligger i et område som er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning. Gjeldende reguleringsplan for området er områdereguleringsplan for Føyka-Elvely gnr/bnr 2/56, 2/67, 2/120, 2/137, 2/346, 50/122, 50/201 m.fl. vedtatt 23. mai 2017 med tilhørende plankart datert 2. mai 2017. Reguleringskart med bestemmelser er tilgjengelig hos megler.

I reguleringsbestemmelsene for felt E2 som prosjektet ligger i, står det at «at arealene i plan 1 skal utformes slik at de er velegnet for utadvendt virksomhet som eksempelvis forretning, bevertning eller servicevirksomhet». Det betyr at det planlegges for og må kunne påregnes at det etableres næring som driver f. eks. butikker, kafévirksomhet eller tilsvarende. Det kan medføre at næringen bruker noe av arealet utenfor virksomheten sin til servering. Med næring følger det også noe varelevering inn via Torg 5 eller ved adkomst til parkeringskjeller.

Interessenter gjøres oppmerksom på at Eiendommen ligger i et byggeområde som er under utvikling, og oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området.

VANN OG AVLØP

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

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Hjemmelshaver til Eiendommen er AS Elvely, org. nr. 932 525 070.

Leiligheten/andelen selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen:

Gnr 2 Bnr 56
1955/4422-1/100 24.05.55
Bestemmelse om vannledning

1976/16721-1/100 22.09.1976
Bestemmelse om veg

1985/1204-1/100 14.01.1985
Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksrett og / eller disposisjonsrett
Rettighetshaver: Asker kommune
Parkeringsareale, gjelder denne registerenheten med flere

1985/1204-2/100 14.01.1985
Bestemmelse om garasje/parkering.
Med flere bestemmelser
Overført fra: knr. 3023, gnr. 2, bnr. 346

2019/1277138-1/200 28.10.2019
Pantedokument
Beløp: NOK 8 000 000
Panthaver: Nordea Bank ABP, Filial Norge
Org nr: 920 058 817

2020/3515608-1/200 18.12.2020
Pantedokument
Beløp: 470 460 000
Panthaver: Solli & Partnere AS
Org.nr: 888 622 152

2020/3515608-2/200 18.12.2020
Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Solli & Partnere AS
Org. nr: 888 622 152

I tillegg vil selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstilling av prosjektet Elvely Asker, herunder knyttet til VA-anlegg, evt. avfallssuganlegg, ledninger, tekniske anlegg, rett til adkomst / kjørevei gjennom garasjeanlegg fra Kirkeveien for fremtidig naboprojekt (felt E1 på reguleringskart) og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Videre har selger rett til å tinglyse bestemmelser som vedrører Borettslaget, sameiene, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet ElvelyAsker, samt erklæringer/ servitutter knyttet til utbyggingsavtale for bl.a.

INFORMASJON TIL KJØPER

Eiendommen med Asker kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning denne typen erklæringer/servitutter.

Andelene vil ved overtakelse være fri for pengeheftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20. Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereieendommen.

UTBYGGINGSAVTALE

Det er inngått utbyggingsavtale mellom Asker kommune og selger m.fl. vedrørende etablering av ny infrastruktur iht. gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder følgende arbeider:

- Oppgradering av Kirkeveien med gang og sykkelvei
- Ny teknisk infrastruktur

Infrastrukturaneleggene vil blir overtatt av Asker kommune etter ferdigstillelse, og kommunen vil ha ansvar for drift og vedlikehold.

Kommunen kan pålegge Sameiet Elvely noe ansvar for drift og vedlikehold av Torg 5.

RETTIGHETER FOR ALLMENNHETEN

Torg 5 ligger syd for Eiendommen og rett ved Askerelva og næringsvirksomhet på gateplan. Asker kommune ønsker at torget skal være en møteplass for beboere og allmennheten. Torget skal være åpen for alminnelig ferdsel. Ferdigstillelse av torget avhenger av fremdriften for bygging av delfeltene innenfor reguleringsområdet Elvely.

FORSIKRING

Eiendommen 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 og sameienes regning besørg bygningforsikring (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 utsteder midlertidig brukstillatelse.

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

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 av hver leilighet utføres av selger før overtakelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger antar at prosjektet vil oppnå minimum energiklasse C - lys grønn - for alle leilighetene. Energiklasse beregnes før overtakelse.

SKOLEKRETS

Asker har ikke skolekretser, men det er definert ”veiledende inntaksområder” for hver skole. Elevene fordeles i hovedsak til barneskolene, etter hvor de i veiledende kart er bosatt. Ungdomsskole-elevene fordeles som hovedregel etter hvilken barneskole de har gått på. Det er anledning til å søke om plass på annen skole enn nærmiljøskolen, søknaden blir forvaltet ut fra retningslinjer for skolebytte. Å få plass ved en annen skole enn nærmiljøskolen er ingen rettighet, og skolen har ikke plikt til å innvilge en søknad.

EIENDOMSSKATT

Asker kommune har ikke innført eiendomsskatt på bolig.

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 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 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. 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 bud og kjøpekontrakten.

INFORMASJON TIL KJØPER

Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysning av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 40.000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:

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

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

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil i prospekt og prisliste.

Oslo, 21. februar 2023

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
ENTRÉ		Sparklet og malt, farge: NCS 1603 Y31R kalk. Gerikter rundt dører: NCS S 0500-N klassisk hvit.	Nedforet gipshimling sparklet og malt. Ingen taklister. Innkassing av tekniske føringer. Farge: NCS S 0500-N klassisk hvit, matt finish.	Entrédør med kikkehull og FG-godkjent lås. Slett utførelse malt i NCS S-9000-N. Dørvrider i blank eller børstet stål. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til støy og brannkrav. Det avsettes plass til garderobeskap. Skap inngår ikke standard leveranse men kan bestilles som tilvalg. Innerdør Easy fra Swedoor, fargekode NCS S 5000N. Dørhåndtak i børstet stål.	Døråpner/svarapparat med skjerm. Downlights med dimmer. Unicone 83, led downlighting hvit matt. Antall besluttes under detaljprosjekteringen. Rør i rør fordelerskap for gulvvarme og sanitær forsøkes plassert i entré der leilighetene ikke har bod. Sikringsskap forsøkes plassert i entré der leilighetene ikke har bod. Stikk i henhold til el-tegning. Det leveres balansert ventilasjon med separat ventilasjonsaggregat i hver leilighet. Avhengig av leilighetstype blir aggregatet plassert i bod, entré, tak eller integrert i kjøkkenhette.
KJØKKEN	1-stavs eikeparkett, naturfarge, matt lakk. Fotlister i eik tilnærmet lik farge som parkett. Vannbåren gulvvarme (gjelder ikke gulv i trappehus for leilighet med innvendig trapp).	Sparklet og malt, farge: NCS 1603 Y31R kalk Gerikter rundt dører: NCS S 0500-N klassisk hvit. Listfrie vindusmyg.	Sparklet og malt betong. Ingen taklister. Innkassing av tekniske føringer i enkelte soner av tak. farge: NCS S 0500-N klassisk hvit, matt finish.	Kjøkkeninnredning fra HTH Modell «One». Overskap: integrert LED-gripelist kombinert håndtak. Underskap: HTH Line sort. Benkeplate: HTH Laminat Glitter Bianco. Vask: nedfelt type, Intra fra Omina. Blandebatteri: Tapwell Arman ARM184, krom. Ventilator: Slimline i rustfritt stål, type Røros eller tilsvarende. Leilighet med koketopp i kjøkkenøy leveres med benkeventilator med kullfilter av type Bora X Pure. Hvitevarer: oppvaskmaskin, ovn, koketopp og kjøleskap fra Siemens eller tilsvarende.	Vegg mellom kjøkkenbenk og overskap leveres malt, samme farge som vegg. Kjøkkentegninger for de enkelte leiligheter vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen, og oversendes hver enkelt kjøper i tilvalgsprosessen. Kjøkkenets plassering (ikke omfang) kan avvike noe fra plantegning i prospekt. Kjøkkentegning vil i så fall være gjeldende. Stikk i henhold til el-tegning.
STUE				Innerdør Easy fra Swedoor, fargekode NCS S 5000N. Dørhåndtak i børstet stål.	Innvendig trapp som anvist på plantegning, leveres i eik, tilnærmet lik farge som parkett. Spilerekkverk i stål/aluminium. Trappevang i samme utførelse som trapp. Det leveres ett stk komplett IKT-uttak. Stikk i henhold til el-tegning.
GANG		Sparklet og malt, farge: NCS 1603 Y31R kalk Gerikter rundt dører: NCS S 0500-N klassisk hvit.			
SOVEROM/OMKLEDNINGS-ROM/KONTOR	1-stavs eikeparkett, naturfarge, matt lakk.	Sparklet og malt, farge: NCS 1603 Y31R kalk. Gerikter rundt dører: NCS S 0500-N klassisk hvit. Listfrie Vindusmyg (gjelder ikke omkleddingsrom).	Sparklet og malt betong. Ingen taklister. Innkassing av tekniske føringer i enkelte soner av tak. farge: NCS S 0500-N klassisk hvit, matt finish.	Det avsettes plass til garderobeskap på soverom. Skap inngår ikke i standard leveranse, men kan bestilles som tilvalg. Innerdør Easy fra Swedoor, fargekode NCS S 5000N. Dørhåndtak i børstet stål.	Stikk i henhold til el-tegning.
BOD	Fotlister i eik tilnærmet lik farge som på parkett.	Sparklet og malt, farge: NCS 1603 Y31R kalk. Gerikter rundt dører: NCS S 0500-N klassisk hvit.		Innerdør Easy fra Swedoor, fargekode NCS S 5000N. Dørhåndtak i børstet stål.	Rør i rør fordelerskap for gulvvarme og sanitær forsøkes plassert i bod for leiligheter med bod. Sikringsskap forsøkes plassert i bod for leiligheter med bod. Stikk i henhold til el-tegning.
BAD				Baderomsinnredning fra HTH, modell "One". Servantskap: servant med skuffer eller skapdører og hylleplater iht. plantegning. Tegning med baderomsinnredning for de enkelte leiligheter vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen og oversendes hver enkelt kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen. Speil: samme bredde som innredningen med lyskuppel over. Servantbatteri: Tapwell EVO071, krom (NRF: 4230083) Toalett: vegghengt, V&B Subway 2.0 med softclose sete. Spyleknapp: TECE NOW, blank krom. Dusjarmatur: Tapwell TVM7200 NRF: 4230403 Dusjhjørne: Celeste rett dusjhjørne eller lignende. 90 x 90, dusjsett med regndusj. I enkelte leiligheter følger skyvedør til dusj. Se plantegning for hvilke leiligheter det gjelder. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel leveres på ett bad. Innerdør Easy fra Swedoor, fargekode NCS S 0500-N. Dørhåndtak i børstet stål.	Badene kan bli levert som prefabrikerte baderomskabiner. Unicone 83, led downlighting hvit matt med dimmer. Vannbåren eller elektrisk gulvvarme.
BAD 2	Fliser: Grespor, Milestone Taupe. M16622 60 x 60 cm. Mosaikk i dusjsone: Grespor Milestone Taupe 5 x 5 cm. Nedsenket dusjsone. Fug: 2 mm fug (farge tilnærmet lik flis). Sluk: Joti Purus Aquare Tile Insert med samme flis som på gulv i dusj.	Fliser: Grespor, Milestone Taupe. M16622, 60x60cm. 2 mm fug (farge tilnærmet lik flis).	Nedforet gipshimling sparklet og malt. Ingen taklister. Innkassing av tekniske føringer. Farge: NCS S 0500-N klassisk hvit, våtromsmaling.		
VASKEROM	Fliser: Grespor, Milestone Taupe. M16622 60 x 60 cm. Fug: 2 mm fug (farge tilnærmet lik flis).	Sparklet og malt, farge NCS 1603 Y31R kalk, våtromsmaling.	Nedforet gipshimling sparklet og malt. Ingen taklister. Innkassing av tekniske føringer. Farge: NCS S 0500-N klassisk hvit, våtromsmaling.	HTH modell "One". Innredning med skap og utslagsvask iht. plantegning. Armatur: Tapwell Arman ARM 185 med uttrekk i krom. Opplegg for vaskemaskin. Det leveres en stikkontakt for tørketrommel. Innerdør Easy fra Swedoor, fargekode NCS S 0500-N. Dørhåndtak i børstet stål.	Unicone 83, led downlighting hvit matt med dimmer.
BALKONG	Tretremmer.				En utelampe og en stikkontakt. Rekkverk med beslag og glass. Håndløper på rekkverk i stål / aluminium.
MARKTERRASSE	Tretremmer.	Spilevegg eller lignende mellom markterrasser.			En utelampe og en stikkontakt.
TAKTERRASSE	Tretremmer, gress/plantefelt og gangheller på deler av takterrassen.				1 stk frostfri utekran. Rekkverk i glass og med spilerekkverk i stål/aluminium. Håndløper på rekkverk i stål/aluminium.

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

KVALITETSBESKRIVELSE

TEKNISK FORSKRIFT

Leilighetene bygges etter TEK 17.

MILJØ

Det legges vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både ved materialvalg og gjennom utførelse. Det 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 rom-skjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og himling samt innredning i de ulike rommene i leiligheten. 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.

Himlinger leveres som sparklet og malt betong, ingen synlige v-fuger. Rom med downlights og/eller tekniske føringer som f.eks. elektro, rør og ventilasjon, vil ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet. En horisontal innkassing av rør ved tak frem til vertikalinnkassing langs vegg eller til vegg, vil derfor forekomme. Det kan forekomme ytterligere innkassinger og nedsenket himling som følge av detalj-prosjekteringen. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. Innvendig takhøyde er på ca. 260 cm. I rom med tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter. Badene kan bli levert som prefabrikkerte badekabiner.

Vinduer, balkong- og terrassedør leveres med energiglass, i henhold til arkitektens fargevalg. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. 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.

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

Det leveres gerikter rundt dører uten synlige innfesting og listfrie vindussmyg. I rom med parkett blir det levert fotlist i tilsvarende farge og materiale som gulv. Synlig innfesting av gulvlist. Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til skap på soverom og i entré som vist på plantegning.

En av 4-roms toppleilighetene har adkomst til privat takterrasse via innvendig trapp i leiligheten.

Det leveres hvitevarer. Kjøkkenøy leveres i enkelte leiligheter som anvist på plantegning i prospekt.

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

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg er planlagt gjort gjennom digital plattform/tilvalgsportal. Gjennom den digitale tilvalgsportalen vil også alle leilighetskjøpere få mulighet til å booke tilvalgsmøte med prosjektets kunderådgiver.

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

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

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

KVALITETSBESKRIVELSE

TEKNISK FORSKRIFT

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kunde-rådgivere. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgs-prosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før over-takelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

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

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

TEKNISK ANLEGG

PORTTELEFON

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

ELEKTRISK ANLEGG

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetsskiller av betong vil det forekomme åpent elektriske anlegg. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jord-feilvarslingsenhet/ bryter. Plassering av sikringsskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringsskap og målere i felles teknisk rom eller etasjevis i trapperommet.

Det leveres downlights med dimmer i gang og på bad. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg.

Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en stikkontakt med dobbeltstikk per leilighet på markterrasse, terrasse og balkong.

Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

TV/BREDBÅND

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

SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør i fordelerskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Kjøper må være klar over at skapet må plasseres slik at det er lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad. Det leveres vegghengt toalett på bad. Sisternen vil i hovedsak forsøkes skjult inn i vegg, men kan også bygges som en «kasse» på veggen for å sikre membran bak sisternen i henhold til forskriftene.

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

Leilighetene oppvarmes med termostatstyrt vannbåren gulvvarme. Tappevann kommer fra sentral(e) varmtvannsbereder(e) i kjeller. Endelig varmekilde avklares under detaljprosjekteringen.

Det leveres gulvvarme i gang, stue og kjøkken. Baderom blir levert med gulvvarme (elektrisk eller vannbåren).

VENTILASJONSANLEGG

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres separate ventilasjonsaggregater plassert i hver leilighet. Aggregatene plasseres enten i bod, gang, tak eller integrert i kjøkkenheten. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

BYGNINGER

UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner er hovedsakelig av betong, enkelte vegger med stålsøyler og dragere. Fasader av tegl og trepanel etter arkitektens material- og fargevalg. Endelig utførelse avklares under detaljprosjekteringen. Yttertak med belegg. Områder med tremme-gulv på felles takterrasser der dette er vist på utomhusplan.

KVALITETSBESKRIVELSE

TERRASSER OG BALKONGER

Tremmegulv på markterrasser og balkonger. Rekkverk på balkonger i glass, med brystning som dekkeforkant i laminert/folie, lakkert/ malt stål/aluminium og håndløper i stål/aluminium. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Balkonger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong må påregnes. Prinsippet og utforming for avrenning fra balkong avklares under detalj-prosjekteringen.

På private takterrasser leveres det tretremmer, gress/plantefelt og gangheller på deler av takterrassen. Rekkverk på privat takterrasse i glass lakkert/malt stål/aluminium spiler og håndløper i stål/aluminium. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. En foreløpig plan for takterrassen vises i prospektet. Planen viser hvordan takterrassen tenkes disponert, men er ikke å anse som bindende for selger. Endelig utførelse bearbeides under detaljprosjekteringen.

FELLES TAKTERRASSE

Det vil oppføres felles takterrasse på deler av taket. Denne er planlagt å få deler av dekke med gress/plantefelt, gangheller og tremmegulv. Rekkverk på felles takterrasse i glass lakkert/malt stål/aluminium spiler og håndløper i stål/aluminium. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Endelig utførelse av takterrassen vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen, og er derfor ikke å anse som bindende for selger. Det vil oppføres støyskjerm hvis det blir krav til det. Det vil bli oppført lufting av soilrør og ventilasjonsavkast på tak. Dette vil kunne gi noe lukt og støy.

POSTKASSER

Postkasser montert innfelt i vegg i inngangsparti ved hovedinngang på plan 1.

HOVEDINNGANGSDØR

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

FELLESANLEGG

UTOMHUS

En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Det skal blant annet opparbeides oppholdssoner med sittekant, lekeapparater og beplantning. Utomhusplanen vil bearbeides videre under detalj-prosjekteringen, og er derfor ikke å anse som bindende for selger. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan.

Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på fellesarealer i form av pullerter og lampe eller tilsvarende ved inngangspartiene. Det leveres frostsikre utekraner på fellesareal. Endelige plassering og antall avklares under detaljprosjekteringen.

GARASJE - OG BODANLEGG

Garasjeport med motordrift. En fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass, alternativt GSM basert åpningssystem. Systemet tilpasses butikkenes åpningstider. Innkjøring med plass til 2 biler i bredden, samt mulig innkjøring for varelevering. Deler av parkeringsplassene kan leveres som parkeringssystem. Overflater for vegg og tak i betong støvbindes i hvitt. Skjolder vil forekomme. Asfalt-, betong eller steindekke i kjøresoner. Gulv-overflate på selve parkeringsplassen av polyuretan eller betong. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens på overflater vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum tak-høyde i kjøresone i garasjen vil bli 210 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone, kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkerings-areal, utforming av parkeringsplasser m.m. bli endret.

INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM

Flis på gulv i inngangsparti fram til heis. Belegg /teppe i trapperom og øvrige fellesarealer over bakken. Det er planlagt med flislagte trapper i trapperom ned til garasjekjeller. Rekkverk i trapper leveres i malt/lakkert utførelse i stål eller aluminium etter arkitektens fargevalg. Taket i inngangsparti leveres med spiler frem til trapperom og heis. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg.

HEIS

Heis fra felles garasjeanlegg/inngangsparti og opp til alle leilighets-plan. Heiskupéer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

SYKKELPARKERING

Det er planlagt med sykkelparkering ute og i kjeller.

SPORTSBODER

Sportsboder i felles bodanlegg utføres med nettingvegger mellom bodene og med metallfronter eller tilsvarende mellom bod og felles korridor. På gulv i felles bodarealer og ganger i U1 vil det leveres maling (Peran MDP eller tilsvarende). I tekniske rom i U1 vil det leveres Epoxy eller tilsvarende. Dør til sportsbod leveres med henge-lås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for opp-bevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

KVALITETSBESKRIVELSE

LÅSSYSTEMER

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

RENOVASJON

Det vil bli levert nedgravde avfallscontainere som er planlagt plassert som anvist på utomhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering og løsning. Planområdet skal ifølge Asker kommune tilrettelegges for fremtidig avfallssuganlegg. Inntil det er besluttet om det blir avfalls-suganlegg vil det bli etablert avfallsbrønner.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSER

Arealer per leilighet fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA), som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttede vegger (der hvor badekabin ligger mot omsluttende vegg, er arealet målt på innside av vegg i badekabin som ligger mot omsluttende vegg), inklusive innvendige vegger, bod, og også medtatt areal for sjakter i leiligheten. Det er ikke medregnet yttervegger i BRA.

P-ROM er regnet som BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom.

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

Areal på sportsboder i kjeller vil være hhv 5,0 m² (leilighet over 50 m² BRA) og min. 2,5 m² (leilighet under 50 m² BRA) fratrukket areal av eventuell innvendig bod i selve leiligheten.

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 detaljprosjektert. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

FDV DOKUMENTASJON

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

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet eller leilighetene. Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

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

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

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

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og utstyr. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang og på soverom, vaskemaskin/tørketrommel på bad og eventuelle stiplede løsninger, samt utstyr og innredning på takterrasser. Dette er ikke en del av leveransen. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Den foreløpige utomhusplanen og takplanen 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.

KVALITETSBEKRIVELSE

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/romskjema og tegninger, skal kvalitetsbeskrivelsen/romskjema gå foran.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 10. mai 2021





HVA BØR JEG SOM KJØPER VITE OM BORETTSLAG?

Leiligheten i ElvelyAsker blir organisert som et frittstående borettslag. Borettslag og sameier har mange likheter, og begge er trygge valg for deg som skal kjøpe bolig. Vi ser dog at borettslag har mange fordeler.

- **Godt bomiljø – de fleste kjøper for å bo.**
- **Gunstig finansiering av borettslagets fellesgjeld – for tiden oppnår vi 40 års nedbetaling med 10 års avdragsfrihet til 3,8 % rente.**
- **Handlingsfrihet - du bestemmer selv om du vil ha eller nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.**
- **Garantiordning knyttet til betaling av felleskostnader – lavere risiko for den enkelte beboer**
- **Mulighet for utleie i inntil 3 år fra overtakelse eller dersom kjøper har bebodd leiligheten i ett av de to siste årene.**
- **Ingen dokumentavgift ved resalg.**

FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

Borettslag som er stiftet av et boligbyggelag kalles ofte tilknyttede borettslag. Eiere av boliger i tilknyttede borettslag må være medlemmer i boligbyggelaget. Elvely 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 ElvelyAsker er OBOS engasjert som forretningsfører. OBOS er Norges største boligbyggelag. Lang erfaring og solid kompetanse gir trygghet for sikker drift av 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 lignende. 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. Betaler du ned din andel av fellesgjelden reduseres også felleskostnadene. Ved å inngå felles lån oppnår man gode betingelser. Per i dag oppnår vi 40 års nedbetaling med 10 års avdragsfrihet til 3,8% rente på fellesgjelden. Det oppnår ikke privatpersoner gjennom sin bankrelasjon. Dette sikrer lave bokostnader. Har du ikke behov for å delfinansiere din bolig står du fritt til å innfri din andel.

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. 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.

HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET?

Hvert år er det generalforsamling i borettslaget. Alle bolig-eierne 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.

Det skal være trygt og godt å bo - det vil du gjøre i ElvelyAsker!



KJØPEKONTRAKT

Leilighets nr:		
Mellom Elvely Utvikling AS, org. nr. 922 949 913		
heretter kalt selger, og		
Navn.:	Født.:	E-post.:
Adresse.:		

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

	
---------------	---------------

1. INNLEDNING

Selger har prosjektert 53 leiligheter med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer i prosjektet «ElvelyAsker». Bygget skal føres opp på del av gnr. 2, bnr. 56, 346 og 385 i Asker kommune ("Eiendommen"). Eiendommen er planlagt sammenføyd til ett gnr/ bnr., som vil omfatte grunn som naturlig grenser til byggene.

	
---------------	---------------

Leilighetene er planlagt etablert som et borettslag, Elvely Borettslag ("Borettslaget"), bestående av 53 andeler/leiligheter.

Eiendommen vil bli seksjonert iht. lov om eierseksjoner av 22. juni 2018. Eierseksjonssameiet Elvely («Sameiet Elvely») er planlagt å bestå av to seksjoner; en samleseksjon bolig bestående av leilighetene i Elvely borettslag, med borettslaget som eier av samleseksjonen, fra to til åtte næringsseksjoner bestående av næringsarealene i plan 1, samt en eller flere næringsseksjoner knyttet til parkeringsplasser i UL.

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

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten 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..... i bygget, 1 sportsbod i felles garasje- og bodanlegg, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal.

[Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av én parkeringsplass [...] i felles garasjeanlegg.]

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.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER	
3.1 KJØPESUMMEN	
Pris for leiligheten	kr
Eventuell parkeringsplass	kr
Til sammen («Kjøpesummen»)	kr

Kjøpesummen utgjør kontantdel/innskudd, og forfaller til betaling som angitt i punkt 4.1. Innskuddet for leiligheten pantesikres i Borettslagets eiendom. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld knyttet til leiligheten. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld kr Samlet kjøpesum (Kjøpesummen og andel fellesgjeld) utgjør dermed kr

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.

3.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	480
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	687
Andelskapital	kr	5 000
Etableringskostnader	kr	18 500
Til sammen	kr	24 667

KJØPEKONTRAKT

I tillegg kommer gebyr for tinglysning av eventuell borett med kr 480, og dokumentavgift knyttet til eventuelt kjøp av parkeringsplass beregnet til kr 250. Det tas forbehold om endring av omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer eller beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

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

4. OPPGJØR	
4.1 BETALING AV VEDERLAGET	
Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom Solli & Partnere AS, org. nr. 888 622 152 ("Megler"). Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.	

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

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:	
Kontantbeløp 10% av samlet kjøpesum ved garantistillelse	kr
Rest kjøpesum senest 7 dager før overtakelse	kr
Overtagelse fellesgjeld	kr
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Til sammen	kr

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

Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysning av hjemmelsdokumentet.

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

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

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

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

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter 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 hjemmelsdokument er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

KJØPEKONTRAKT

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

4.2 Garanti

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

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

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

4.3 INNFRIEELSE AV LÅN OG SLETTING AV PENGEHEFTELSE

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

I tillegg vil selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Elvely, herunder knyttet til adkomstrett gjennom garasjeanlegg tilhørende fremtidig prosjekt på naboeiendommen (felt E1 på reguleringskart), VA-anlegg, evt. avfallssuganlegg, ledninger, tekniske anlegg og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Videre har selger rett til å tinglyse bestemmelser som vedrører Borettslaget, sameier/ realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Elvely, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggings-avtale for Utviklingsområdet med Asker kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning denne typen erklæringer/servitutter.

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

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

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

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

4.4 TINGLYSING AV HJEMMEL TIL ANDEL I BORETTSLAGET

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

5. FREMDRIFT

Fysisk oppstart av grunnarbeider knyttet til felles garasjeanlegg er igangsatt. Varslet dagmulftsbelagt ferdigstillellesdato er i perioden 15. oktober til 31. oktober 2024.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulftsbelagt ferdigstillellesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillellesdato. 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 (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

Ferdigstillelse av utomhusarealene på Eiendommen vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden.

6. OVERTAKELSE

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

KJØPEKONTRAKT

Leiligheten og eventuell parkeringsplass 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 befaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen 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 overtakelses-protokollen.

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

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

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på 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 overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse 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 kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen 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 overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagets vegne som foretar befaring 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 nedkvittere 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 vederlaget, 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 overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

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

Når risikoen for 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.

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

KJØPEKONTRAKT

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 TILLEGGSFRIST

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

9. SELGERENS YTELSER

9.1 UTFØRELSEN AV ARBEIDET

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

9.2 TILVALG OG ENDRINGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,

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

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

iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

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

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 MANGLER

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved 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 stilt iht. buofl. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtagelse og hjemmels-overføring, 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.

KJØPEKONTRAKT

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

Det er mottatt rammetillatelse for prosjektet 9. mars 2021. Alle forbehold knyttet til gjennomføringen av prosjektet er hevet og styret har besluttet byggestart.

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/sølvkre kan forekomme i Leiligheten, og tar ikke ansvar 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. Videresalg/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 budskjemadet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr. 40.000,- 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 og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

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

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 OG SAMEIENE

13.1 BORETTSLAGET

Hver leilighet som inngår i Borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av leilighet med tilhørende balkong eller terrasser, samt rett til bruk av Borettslagets fellesarealer inklusive felles takterrasse. Selger skal stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Borettslaget er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. ("brl."). Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere.

KJØPEKONTRAKT

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

Den del av kjøpesummen som Borettslaget skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte leilighetskjøpers/ fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen. 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 boligenes andel av felleslånet. 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. I kontraktene som selger benytter ved salg av andeler, er det opplyst om plikten til å betale felleskostnader til dekning av dette vederlaget.

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.

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

13.2 EIERSEKSJONSSAMEIET

Alle seksjonseierne i Sameiet Elvely, 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 utgifter/kostnader som påløper.

13.3 ØVRIGE SAMEIER

Parkeringsplassene i U1 er planlagt organisert i en eller flere næringsseksjoner. Parkeringsplasser for boligene er planlagt organisert som en samleseksjon næring., og vil bli etablert som et tingsrettslig sameie kalt «Elvely Parkeringssameie».

Kjøpere som skal ha rettigheter til parkeringsplass vil bli sameiere i Elvely Parkeringssameie, hvor hver parkeringsplass vil utgjøre en ideell eierandel. Elvely Parkeringssameie, som vil ha eget styre, budsjett og vedtekter, vil være ansvarlig for driften av næringsseksjonen.

Overskjøting av ideell andel i Elvely Parkeringssameie er planlagt å finne sted etter hvert som Elvely ferdigstilles og tas i bruk, alternativt når alle leilighetene er ferdigstilt og overlevert. Sameieandel i Elvely Parkeringssameie anses uansett som overtatt når parkeringsplass er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere drifts- og vedlikeholdskostnader til Elvely Parkeringssameie, eller fremtidige sameiere i Elvely Parke-ringssameie.

Selger vil beholde eiendomsretten til eventuelle usolgte parke-ringsplasser (sameieandeler), og står fritt til å disponere over disse, herunder ved salg eller utleie til andre enn beboerne eller næringsseksjonene i Elvely.

13.4 FELLES FOR BORETTSLAGET OG SAMEIENE

Selger har engasjert OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører for Borettslaget og sameiene. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslaget til et konstituerende møte med blant annet med valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt. Det samme gjelder sameiene etter at disse er ferdigstilt/overlevert/overskjøtet. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslaget og sameiene.

Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige drifts-avtaler for Borettslaget og sameiene før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslaget, Sameiet Elvely og Elvely Parkeringssameie. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne/sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtek-ter fastsettes av selger før overlevering/ferdigstilling/overskjøting. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nød-vendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innled-ningsvis i utkastene til vedtekter.

KJØPEKONTRAKT

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

14. ANNET

Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på bygge-plassen 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 borett 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 borett i Borettslaget er overtatt.

15. TVISTER

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

Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING/ KJØPERS INNBETALING

Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdrags-giver 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 straff-bar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. BILAG

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

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

Bilag 2: Prisliste

Bilag 3: Overtakelseserklæring

Bilag 4: Utskrift av grunnboken datert

Bilag 5: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser

Bilag 6: Situasjonsplan

Bilag 7: Utkast til vedtekter for Borettslaget

Bilag 8: Utkast til vedtekter for sameiene

Bilag 9: Foreløpig budsjett for Borettslaget

Bilag 10: Foreløpig budsjett for sameiene

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.

18. UNDERSKRIFT

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

[Sted], den [...]

[navn selger]

Iht. firmaattest / fullmakt

[navn kjøper]

leie til eie

*Din vei til egen bolig,
hvis du mangler egenkapital*

ElvelyAsker vil vi tilby et utvalg av leilighetene på vår Leie til eie-ordning.

Leie til eie har som formål å hjelpe flere inn på boligmarkedet. Ordningen innebærer at man inngår en tre års leieavtale med kjøpsrett på boligen til fast listepris.

Leie til eie er et tilbud til de som har god privatøkonomi, men mangler tilstrekkelig egenkapital for å få finansieringsbevis til kjøp av boligen.

Med Leie til eie får du lengre tid til å spare opp tilstrekkelig egenkapital for å kjøpe boligen. All eventuell verdistigning på boligen i avtaleperioden tilfaller deg, men uten risiko knyttet til prisfall.

Les mer på
leietileie.no



KONTAKT MEGLER

Carl Fredrik Solli
Eiendomsmegler

91 30 00 93
cf.solli@privatmegleren.no

Keven Frantzen
Eiendomsmegler

46 80 06 00
kf@privatmegleren.no



fredensborgbolig.no/elvelyasker

