

GARVERIET
VIK

Innhold

Velkommen til Garveriet. Dette er stedet hvor du bor sentrumsnært og med gangavstand til Vik Torg, samtidig som du er i umiddelbar nærhet til et vakkert friluftsliv.

7	Nærområdet
23	Om prosjektet
35	Leilighetene
49	Plantegninger
73	Opplysninger

Meglerinfo

Lars Balstad Karlsen / T: 478 96 777 / E: lars@emlringerike.no
Trine Engnestangen / T: 479 06 030 / E: trine@emlringerike.no

Fakta

Garveriet består av 20 nye, kvalitetsrike leiligheter i Vik. Prosjektet består av arealeffektive 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Det vil være størrelser fra 52 til 132 kvadratmeter BRA.



Kap. 1

Nærområdet

Et «eldorado» for friluftsliv

Garveriet ligger kun en kort gåtur i fra Vik Torg hvor du har enkel og rask tilgang til dagligvareforretninger, legesenter, bank, apotek, Vinmonopol og andre forretninger. I tillegg er det korte avstander til både barnehage, barne- og ungdomsskole, og busstopp som tar deg videre til Oslo og Hønefoss.

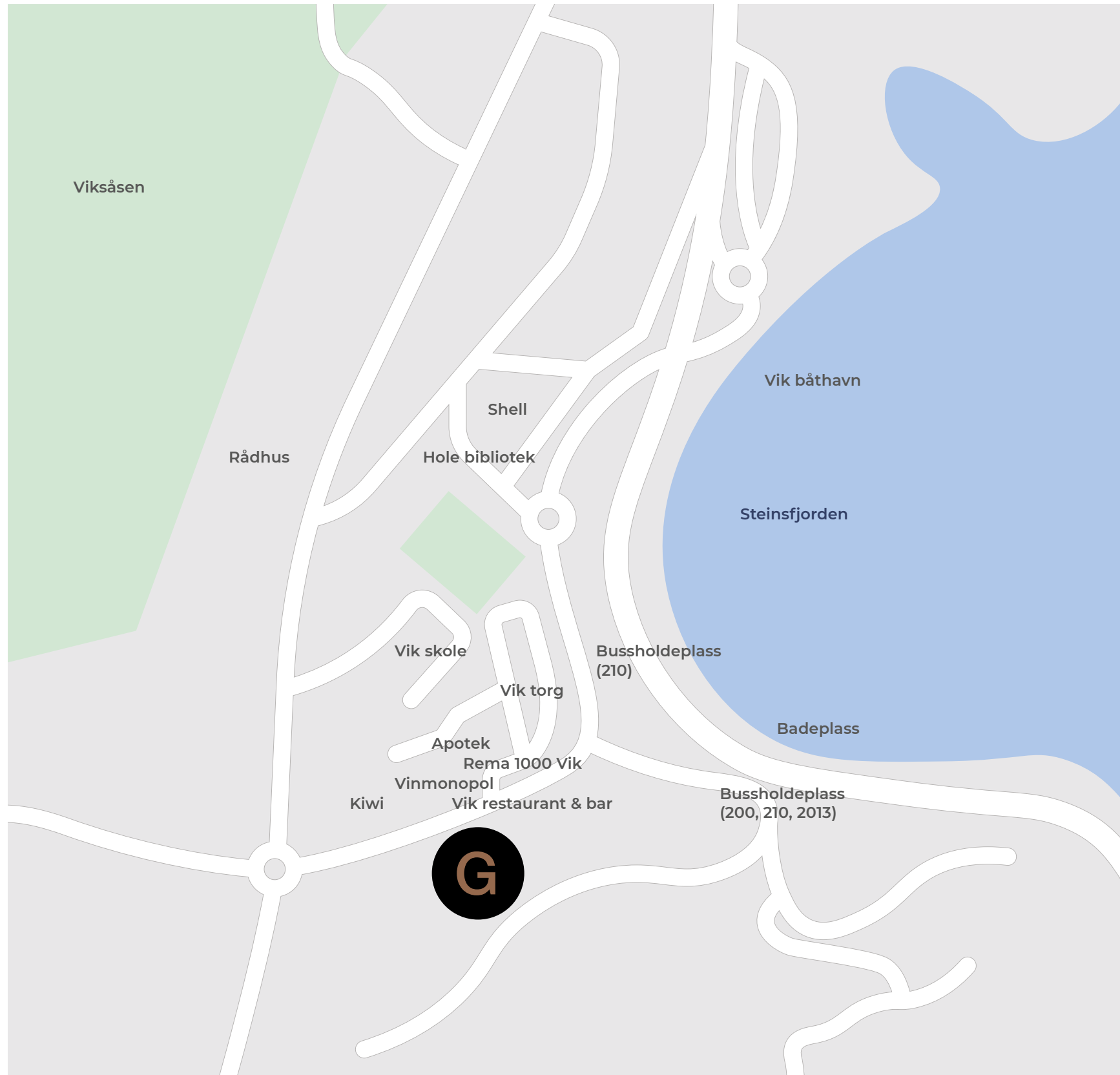
I ditt nye hjem i Garveriet vil du ha gangavstand til et vakkert friluftsliv ved Tyrifjorden. Vil du ta et bad eller se på båtlivet kan du spasere over E-16 til Steinsfjorden som også er kjent for god bestand av ørret, gjedde og abbor. Du kan glede deg over gjeddefisking og krepsing hvert år.

Med bil tar det noen minutter å kjøre til golfbanen på Storøen (Tyrifjord Golfklubb),

og på motsatt side av Steinsfjorden finner man Krokskogen og Nordmarka med nydelige friluftsområder sommer som vinter. Det er gode bussforbindelser både til Oslo (ekspressbuss ca. en time) og Hønefoss (ca. 15 minutter med buss). Med bil bruker du ca. 30/40 minutter til Sandvika/Oslo.







Kort avstand til det meste

Avstander

Vik torg	1 min å gå
Rema 1000	1 min å gå
Kiwi	1 min å gå
Vik restaurant & bar	1 min å gå
Vinmonopol	1 min å gå
Apotek	1 min å gå
Bussholdeplass (210)	2 min å gå
Vik skole	2 min å gå
Pendlerparkering	3 min å gå
Bussholdeplass (200, 210, 213)	4 min å gå
Rådhus	5 min å gå
Bibliotek	5 min å gå
Badeplass	7 min å gå
Vik båthavn	8 min å gå
Viksåsen	8 min å gå

Historien bak Garveriet

Eiendommen Steinsvik ble i 1911 skilt ut fra Gjesval og kjøpt av Arne Simon Arnesen (1884-1956). Han hadde gått i garverilære hos faren Mathias Arnesen som fra 1879 hadde drevet garveri på Søndre Vik. Mathias Arnesen kom opprinnelig fra Ringsaker og hadde sin garverutdannelse fra Paulsberg på Hamar. Han startet garveri i Oslo, men solgte dette og først leide, senere (1891) overtok Garveriet på Søndre Vik. Dette garveriet overtok sønnen Josef Arnesen i 1910. Han og senere sønnen Anton Arnesen drev garveriet på Søndre Vik frem til 1965.

På Steinsvik bygde Arne Simon Arnesen garveri inntil bergskrenten (der kiosken står i dag) og åpnet i 1915 eget garveri og pelsberederi. Han spesialiserte seg på ishavsutstyr (bl.a. til hvalfangst) og flyverdrakter.

Brødrene Josef og Arne Simon Arnesen drev nå hvert sitt garveri og den tredje broren Carl Emil drev landhandel i Viksgrenda.

Arne Simon Arnesen utvidet sin virksomhet og bygde i slutten av 1930-åra nytt moderne garveri på baksiden av den første garveribygningen (bygningen som nå er

blåmalt, opprinnelig var den grå). Det nye bygget hadde flere kummer for syrebad, stor valke (vaskemaskin), eget rom med utstyr for splitting og sliping av skinn, tørkeloft, skinnlager, personalrom, kontor og ekspedisjon. Bak garveribygningen hadde Thor og Åse Arnesen sin bolig. Simon Arnesen hadde sin bolig høyere opp på tomten og hadde en sti gjennom eplehaven. I eplehaven skal det på det meste ha vært 50 epletrær, for det meste Åkre-epler men også glassepler.

Virksomheten ble drevet under firmanavnet «Simon Arnesen Stensvik Garveri og Pelsberederi».



Suvenirbutikk, pelsutsalg, salg av skinnjakker, hansker, tøffler, etc samt en kiosk med is og pølser etc.



Simon Arnesen døde i 1956 og virksomheten ble overtatt av sønnen Thor Arnesen (1917-1983). Han rev etter hvert det opprinnelige garveriet og bygget kiosken med utsalg av skinnprodukter og andre turistvarer til det stadig økende antallet reisende på riksveien som gikk rett forbi. Kiosken ble drevet av hans kone Åse Arnesen som også var faglært skomaker.

I Thor Arnesens tid utviklet garveriet seg til en viktig leverandør av skinn til skofabrikker over store deler av Norge. Hanskeskinn var også et viktig produkt. Varene ble pakket i bunter og kjørt med bil til jernbanestasjonen på Hønefoss for

videre forsendelse med tog. Ull ble pakket i store sekker og eksportert til England. Råskinn ble kjøpt inn fra hele landet. Både Bergen og Trondheim var viktige innkjøpssteder for Thor Arnesen. Lokale råvarer var også viktig. Her kom også skinn fra lokale jegere. Gjennom årene ble det beredet skinn av det meste av dyr i den norske faunaen – bjørn, jerv, gaupe osv. I de gode driftsårene på 1950- og 60-tallet var det opp til 15 ansatte i garveriet. Utover i 1970-åra ble virksomheten trappet ned og avviklet etter hvert som Thor Arnesen ble svekket av hvert- og lungesykdom etter mange års arbeid med syrebad og damp i garveriet.

Bader du i en av de mange flotte badeplassene i Tyrifjorden og Steinsfjorden har du luksusen av å slippe tang og tare. Nærmeste badeplass er bare en kort gåtur unna inngangsdøren din.

Når du bor i Garveriet er du i nærhet til et vakkert friluftsliv. Bare en kort kjøretur, og du kan gå tur opp til Mørkunga som gir deg en fantastisk utsikt over Steinsfjorden.

I nærområdet er det mange turmuligheter. Her representert ved Mørkunga som kan teste høydeskrekken til de fleste.



Det er et omfattende stinett som egner seg fra tur med de små til jogging og rekreasjon.

Kap. 2

Om prosjektet

Med fokus på kvalitet

Garveriet i Røyseveien 32 består av 20 lekre leiligheter fordelt på 6 etasjer. Garasje, som ligger omtrent en halvetasje under terreng inneholder hovedinngang, bodar, teknisk rom og parkeringskjeller. 2-6. etasje er leilighetsetasjer.





Leilighetene vil få størrelser fra 52 til 132 kvm BTA, og inneholde 1 til 3 soverom.

Garveriet vil ha en sentral beliggenhet i Vik vis-a-vis Vik Torg hvor du som beboer får umiddelbar nærhet til matbutikker, apotek, vinmonopol, legekantor og mer.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Illustrasjon, avvik vil forekomme

Arkitektenes ord

Målsettingen med Garveriet har vært å lage varierte leiligheter med særegne kvaliteter og gode lys- og utsiktsforhold. Variasjon i planløsninger skaper hjem for ethvert behov. Leilighetsblokken har inngang fra øst for å gi leilighetene hovedhenvendelse mot sør/vest der solforholdene på de private uteplassene er best.

Bygningsvolumene trappes ned i sør/vest, nord og noe mot øst. Dette skaper kvalitetsfulle takterrasser for beboerne, og sørger for best mulig sikt for beboerne og naboer gjennom hele området. Det bidrar blant annet til at bygget fremstår som mindre massivt, samtidig som det skaper et ytterligere spill i fasadene og en unik identitet. Sprang i fasadene, og tilbake-trukne toppetasjer, skaper naturlig skjerming fra naboenes uteområder. Boligene vil ha gode solforhold, med hovedsakelig sørvestvendte balkonger.

Bilparkering løses hovedsakelig i 1. etasje. Likevel plasseres det en del bilplasser under en carport/pergola-løsning på nordre del av tomten mot Røyseveien. Adkomst for biler skal skje fra Røyseveien vest av bolig-bygget.

Bebyggelsen og landskapsutformingen for tiltaket er valgt ut fra et helhetlig konsept, der det er tatt utgangspunkt i den eksisterende bebyggelsen, de naturgitte omgivelsene og topografi, ved plassering av bygg, utforming av utearealer, utforming av volumer og valg av materialer. Bevaring av eksisterende natur og trær (f.eks. bjørketreet ved Røyseveien) og nyetablering av utearealer og nyplanting av trær og vegetasjon spiller en viktig rolle for helhetsinntrykket.

Røyseveien 32 er en eiendom som ligger i en skråning. Litt eksponert ut mot Røyseveien og Vik torget. Valg av materialer og farger er tatt ut fra en tanke om at boligbyggene med tilhørende uteområder skal fungere fint sett i konteksten med omgivelsene både når det gjelder fjernvirkning og nærvirkning.

Boligblokken er planlagt med utvendig trekledning. Kledningen vil fremstå som ubehandlet, og få en naturlig variasjon over tid. Det settes fokus på høy kvalitet av materialer og detaljering for å skape et varmt og hyggelig miljø for å bo i.

LINK Arkitektur

I LINK skaper de arkitektur for morgendagens befolkning, i alle livets faser. I alle deres prosjekter er visjonen å skape rom for bedre liv. De bygger hjem hvor mennesker skal bo og leve, de utformer omgivelsene i hverdagen for individer og familier, på vei til jobb, på torget eller i gata der vi bor, på skolen, kontoret, sykehuset og hos bakeren. LINK setter mennesket i sentrum, enten det er pasienten på Drammen Sykehus, menigheten i Nordlyskatedralen, studenten på NTNU, turisten på Aker Brygges havnepromenade eller den nye beboeren i Garveriet.

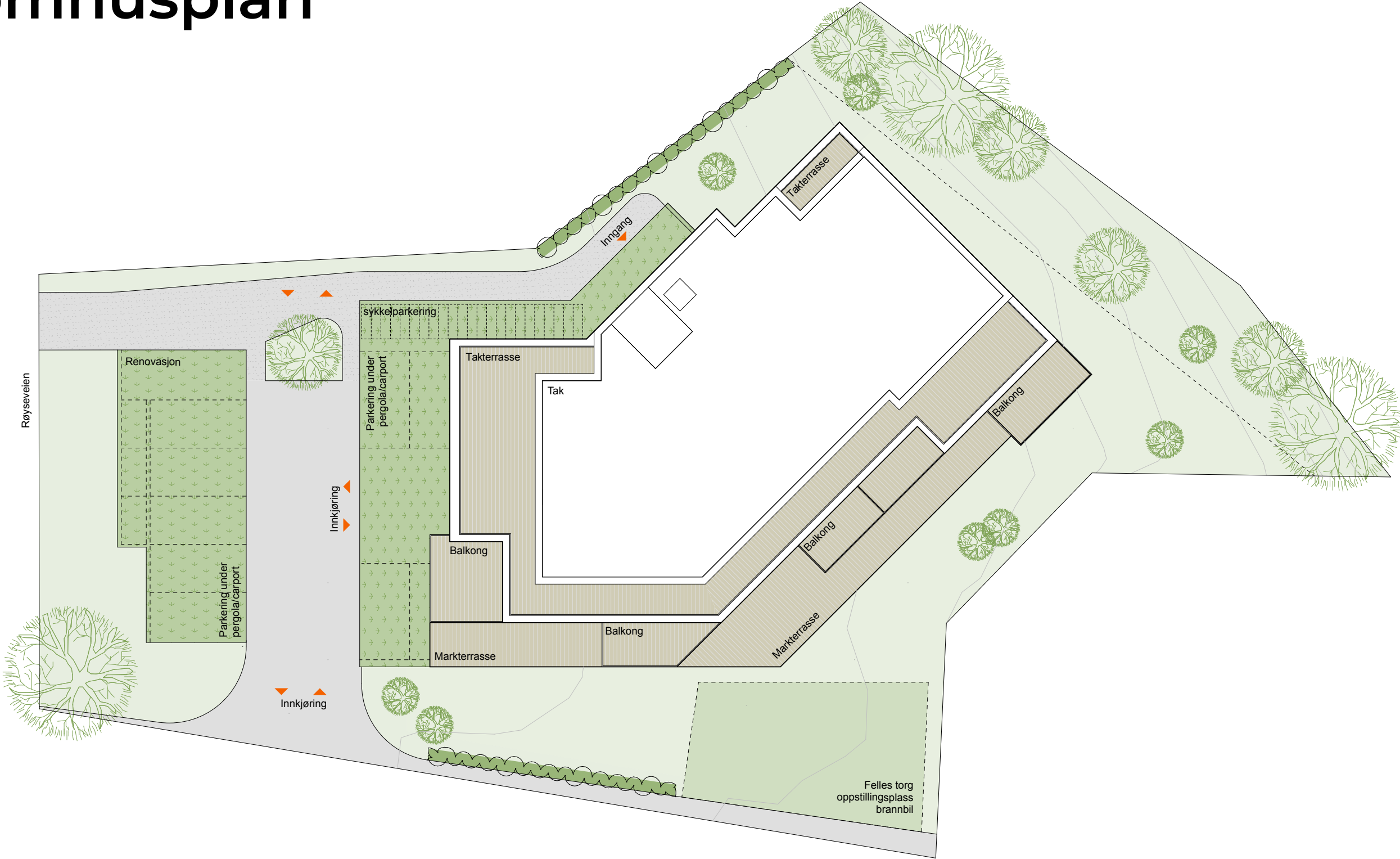
LINK er et av de fem største arkitektkontorene i Skandinavia. Deres 500 medarbeidere er lokalisert i 15 byer i Skandinavia, og har en spisskompetanse som dekker alle fagområder innen arkitektur; fra plan-legging av omfattende byutvikling til produktdesign.

Med bærekraft solid forankret, og med høy innovasjonstakt, legger arkitekturen premissene for et godt sted å være, – i dag og i fremtiden. Dette kaller de bærekraftig samfunnsarkitektur, og det er LINK sitt strategiske fundament.



Pierre Heuser, Diplomingeniør arkitekt, LINK Arkitektur AS

Utomhusplan



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Kap. 3

Leilighetene



Velkommen hjem

Kvalitet og smarte løsninger er viktig i utviklingen av de nye leilighetene i Garveriet

Å slippe å tenke på vedlikehold eller reparasjon av skavanker er noen av fordelene ved å kjøpe en helt ny bolig.

Alle leilighetene i Garveriet får lys enstavs eikeparkett med gulvvarme, og lyse vegger for å skape en moderne balanse. Leilighetene leveres med kvalitetskjøkken med kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende. Alle kjøkken er inkludert integrerte hvitevarer, og det er rom for tilvalgsmuligheter for å oppfylle nettopp dine behov.











Illustrasjon, avvik vil forekomme

Alle leilighetene får delikate og tidsriktig flislagte baderom, med downlights i taket, rainshower og varme i gulv som gir en lun og god følelse.

Kap. 4

Plantegninger

Leilighetsoversikt

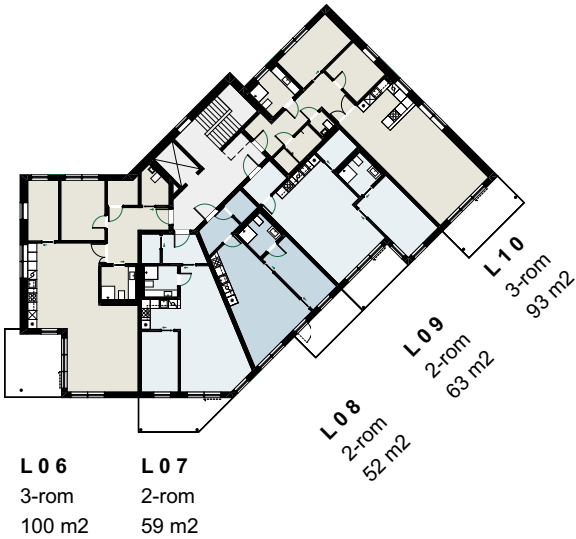
- 2- roms leiligheter
- 3- roms leiligheter
- 4- roms leiligheter



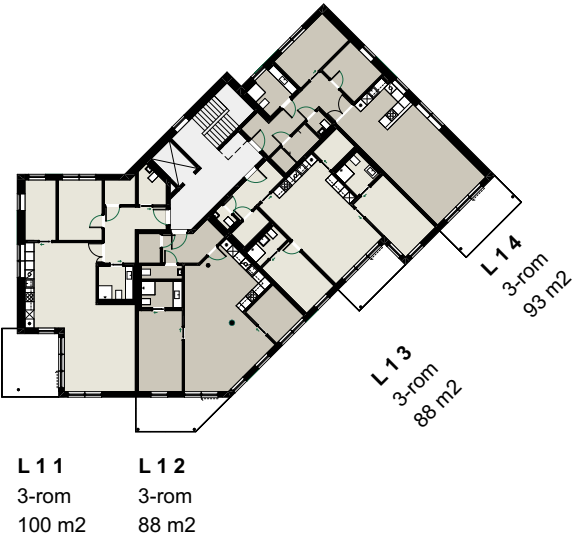
2. etasje



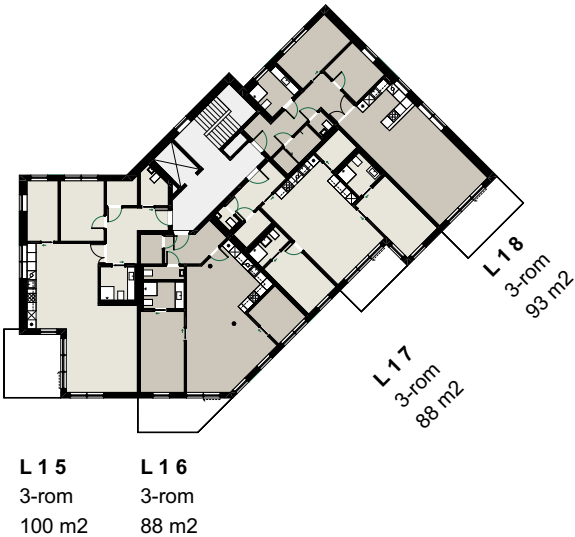
3. etasje



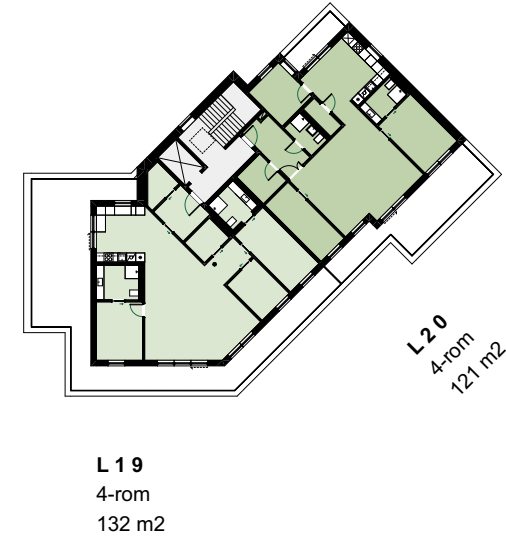
4. etasje



5. etasje



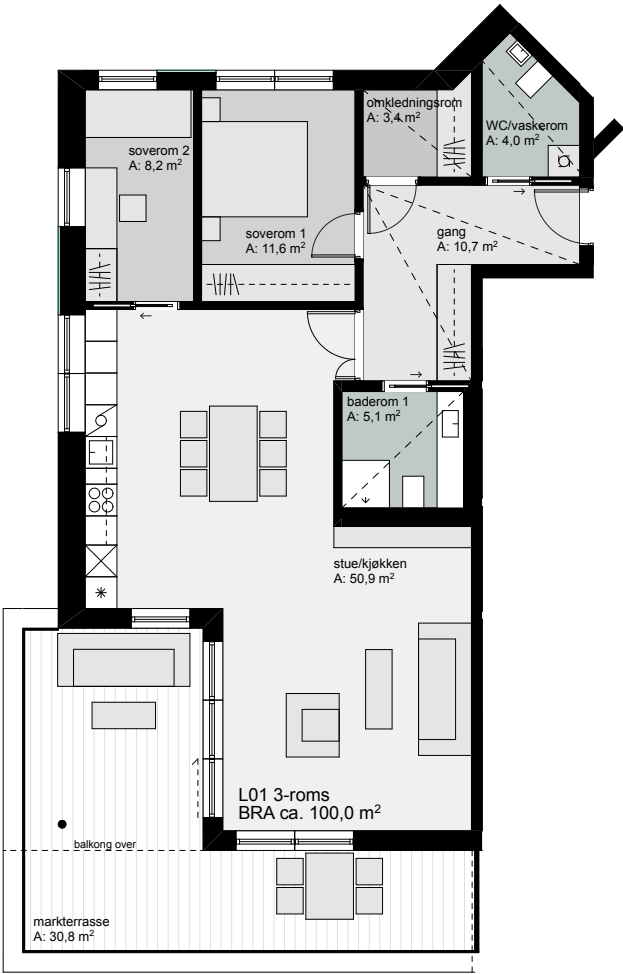
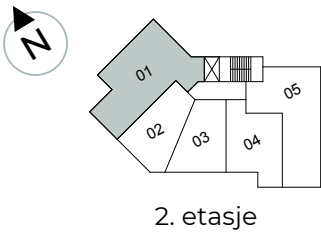
6. etasje



L01

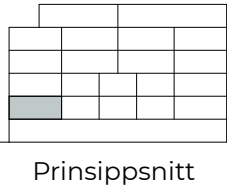
3-roms i 2. etasje

BRA: 100 m²
P-Rom: 100 m²
Balkong/terrasse: 30,5 m²
Bod: min. 5 m² ligger i u. etg.



0 1 2 3 4 5 m
Plantegning vises i 70 % størrelse

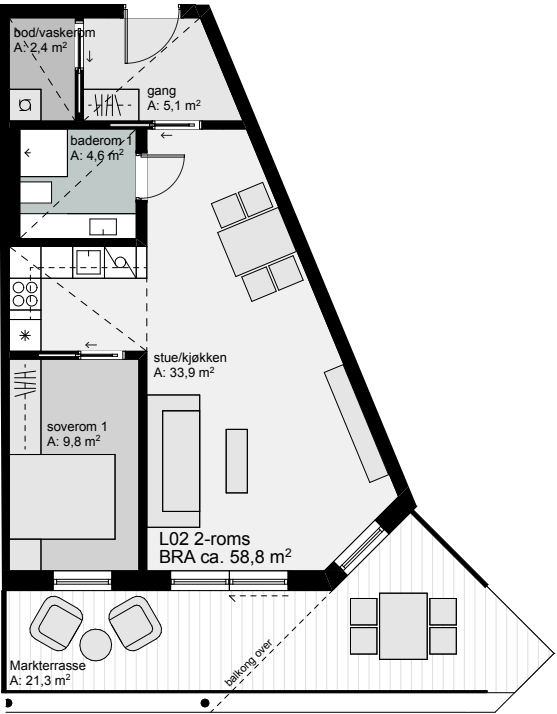
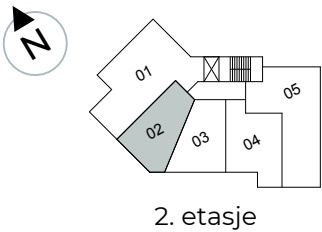
- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m



L02

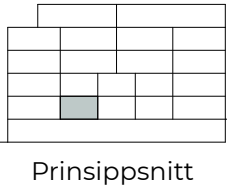
2-roms i 2. etasje

BRA: 58,5 m²
P-Rom: 55,5 m²
Balkong/terrasse: 21 m²
Bod: min. 2,5 m² ligger i u. etg.



0 1 2 3 4 5 m
Plantegning vises i 70 % størrelse

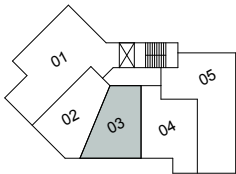
- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m



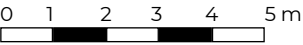
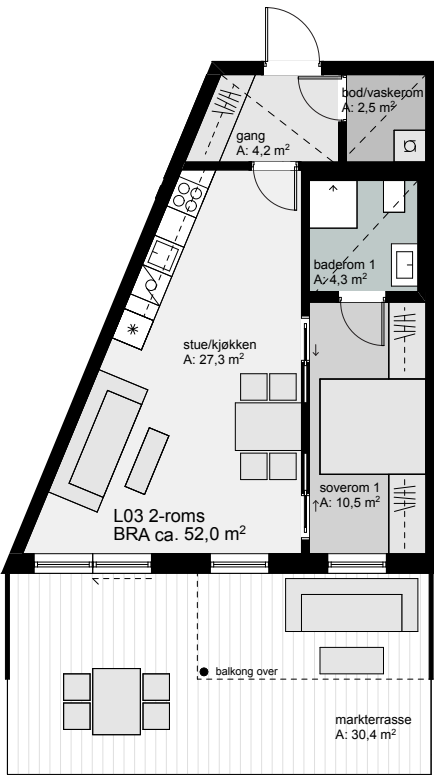
L03

2-roms i 2. etasje

BRA: 52 m²
P-Rom: 49 m²
Balkong/terrasse: 30 m²
Bod: min. 2,5 m² ligger i u. etg.

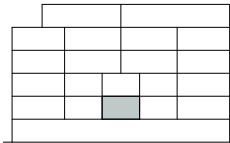


2. etasje



Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

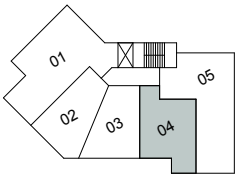


Prinsippsnitt

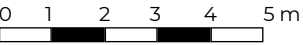
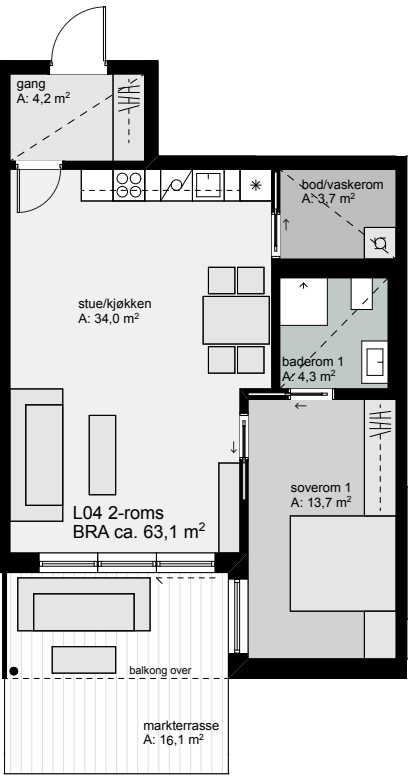
L04

2-roms i 2. etasje

BRA: 63 m²
P-Rom: 58,5 m²
Balkong/terrasse: 16 m²
Bod: min. 2,5 m² ligger i u. etg.

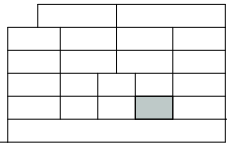


2. etasje



Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

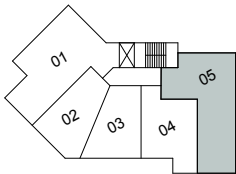


Prinsippsnitt

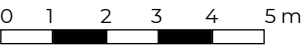
L05

3-roms i 2. etasje

BRA: 93 m²
P-Rom: 93 m²
Balkong/terrasse: 15 m²
Bod: min. 5 m² ligger i u. etg.

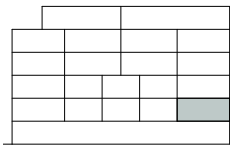


2. etasje



Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

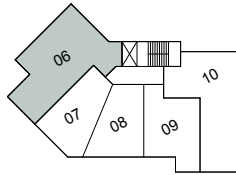


Prinsippsnitt

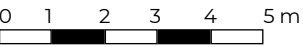
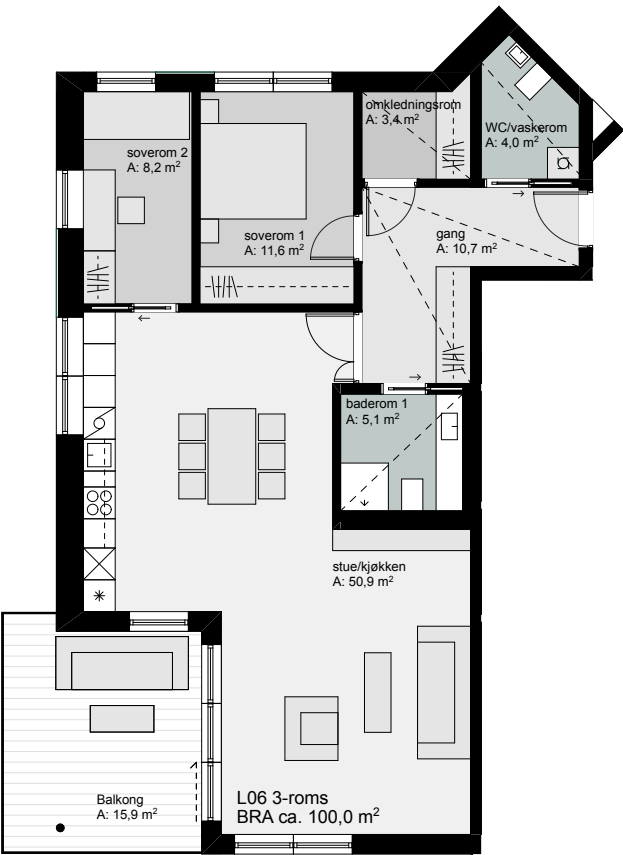
L06

3-roms i 3. etasje

BRA: 100 m²
P-Rom: 100 m²
Balkong/terrasse: 15 m²
Bod: min. 5 m² ligger i u. etg.

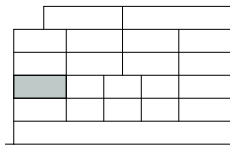


3. etasje



Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

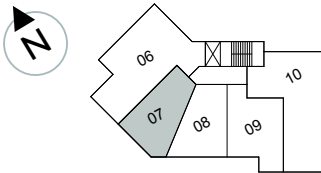


Prinsippsnitt

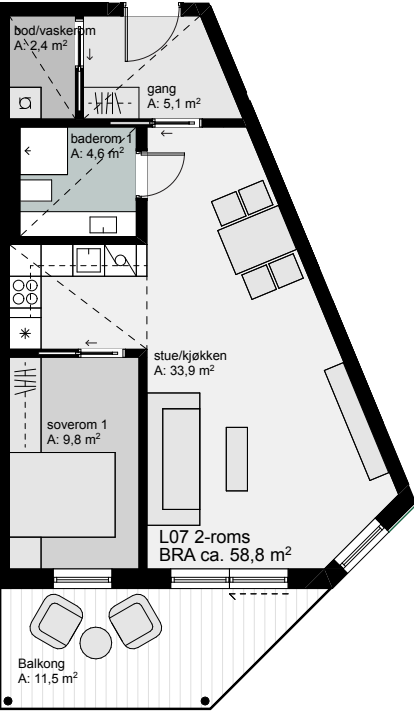
L07

2-roms i 3. etasje

BRA: 58,5 m²
P-Rom: 55,5 m²
Balkong/terrasse: 11,5 m²
Bod: min. 2,5 m² ligger i u. etg.

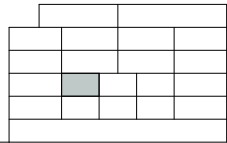


3. etasje



0 1 2 3 4 5 m
Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

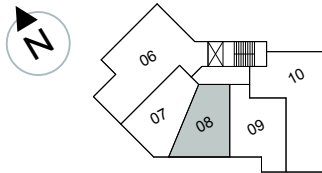


Prinsippsnitt

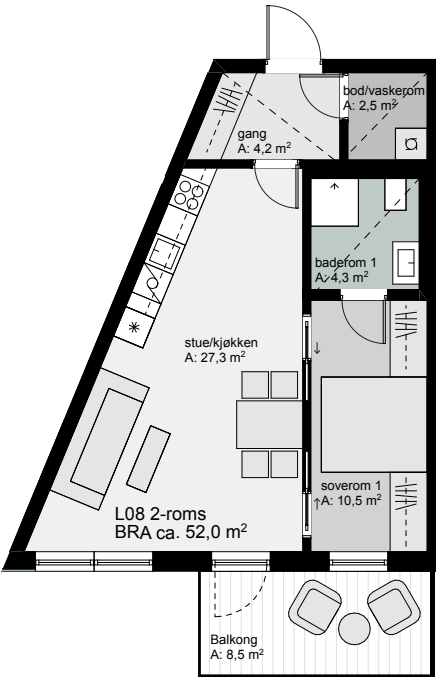
L08

2-roms i 3. etasje

BRA: 52 m²
P-Rom: 49 m²
Balkong/terrasse: 8,5 m²
Bod: min. 2,5 m² ligger i u. etg.

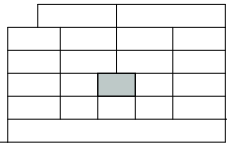


3. etasje



0 1 2 3 4 5 m
Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

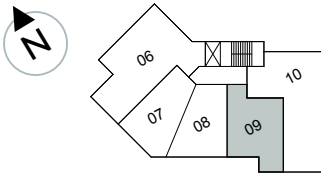


Prinsippsnitt

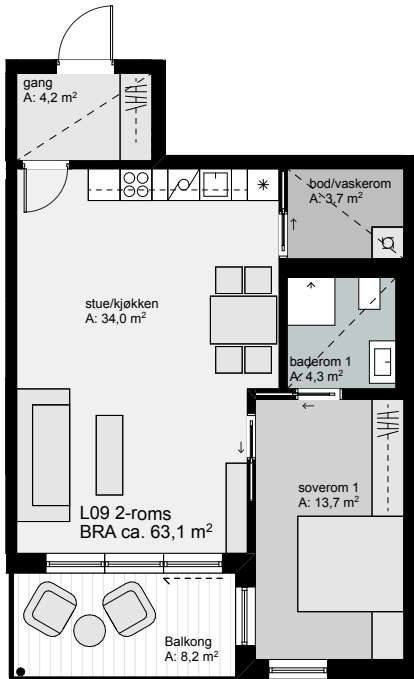
L09

2-roms i 3. etasje

BRA: 63 m²
P-Rom: 58,5 m²
Balkong/terrasse: 8 m²
Bod: min. 2,5 m² ligger i u. etg.

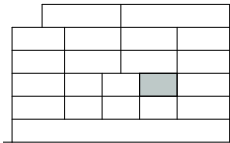


3. etasje



0 1 2 3 4 5 m
Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

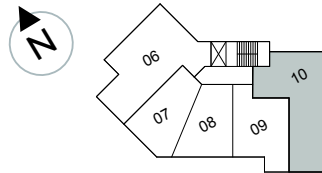


Prinsippsnitt

L10

3-roms i 3. etasje

BRA: 93 m²
P-Rom: 93 m²
Balkong/terrasse: 12,5 m²
Bod: min. 5 m² ligger i u. etg.

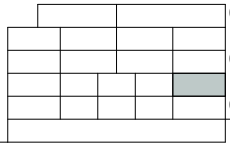


3. etasje



0 1 2 3 4 5 m
Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

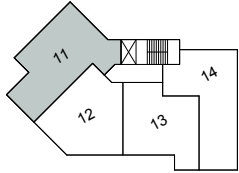


Prinsippsnitt

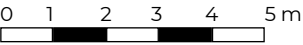
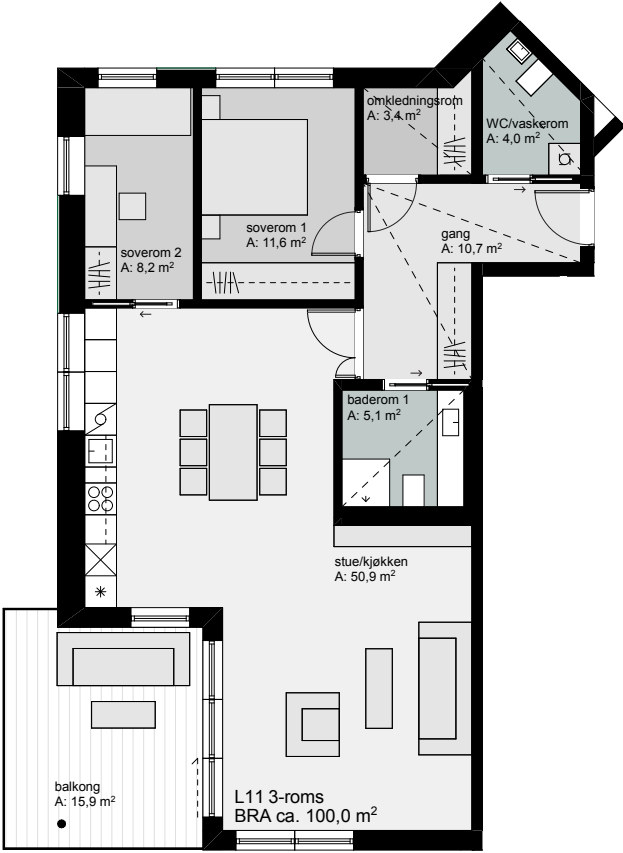
L11

3-roms i 4. etasje

BRA: 100 m²
P-Rom: 100 m²
Balkong/terrasse: 15,5 m²
Bod: min. 5 m² ligger i u. etg.

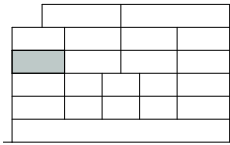


4. etasje



Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

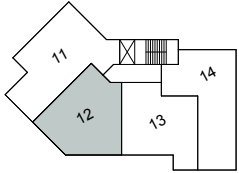


Prinsippsnitt

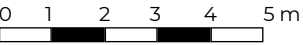
L12

3-roms i 4. etasje

BRA: 88 m²
P-Rom: 88 m²
Balkong/terrasse: 11,5 m²
Bod: min. 5 m² ligger i u. etg.

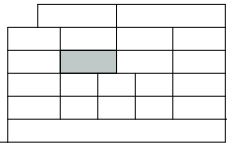


4. etasje



Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

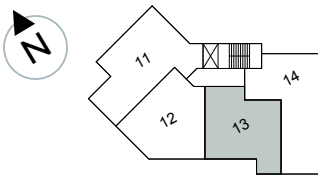


Prinsippsnitt

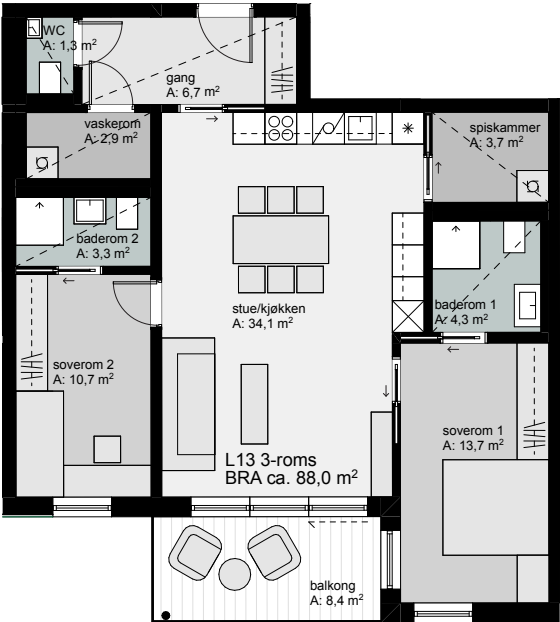
L13

3-roms i 4. etasje

BRA: 88 m²
P-Rom: 88 m²
Balkong/terrasse: 8 m²
Bod: min. 5 m² ligger i u. etg.

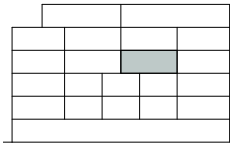


4. etasje



Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

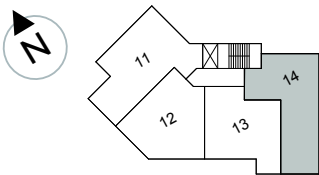


Prinsippsnitt

L14

3-roms i 4. etasje

BRA: 93 m²
P-Rom: 93 m²
Balkong/terrasse: 12,5 m²
Bod: min. 5 m² ligger i u. etg.

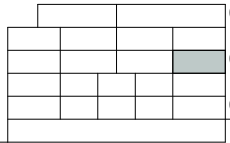


4. etasje



Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

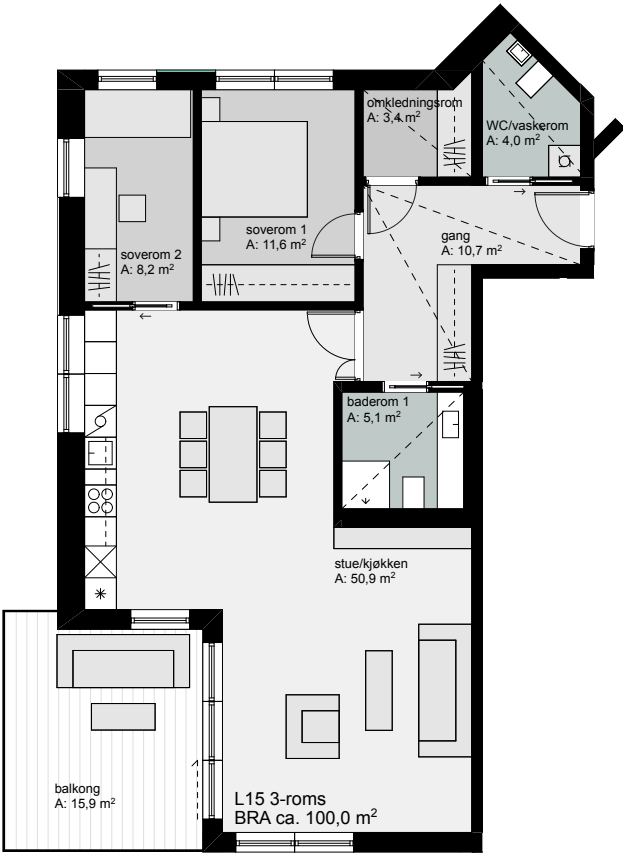
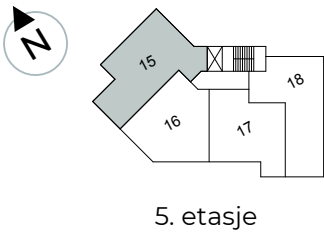


Prinsippsnitt

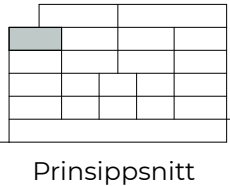
L15

3-roms i 5. etasje

BRA: 100 m²
P-Rom: 100 m²
Balkong/terrasse: 15,5 m²
Bod: min. 5 m² ligger i u. etg.



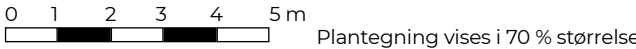
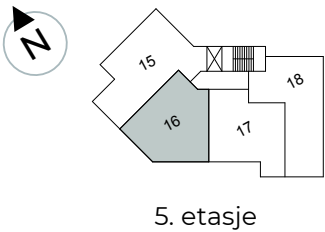
-  Innredningsforslag – leveres ikke
-  Innredningsforslag – leveres
-  Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m



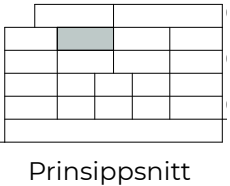
L16

3-roms i 5. etasje

BRA: 88 m²
P-Rom: 88 m²
Balkong/terrasse: 11,5 m²
Bod: min. 5 m² ligger i u. etg.



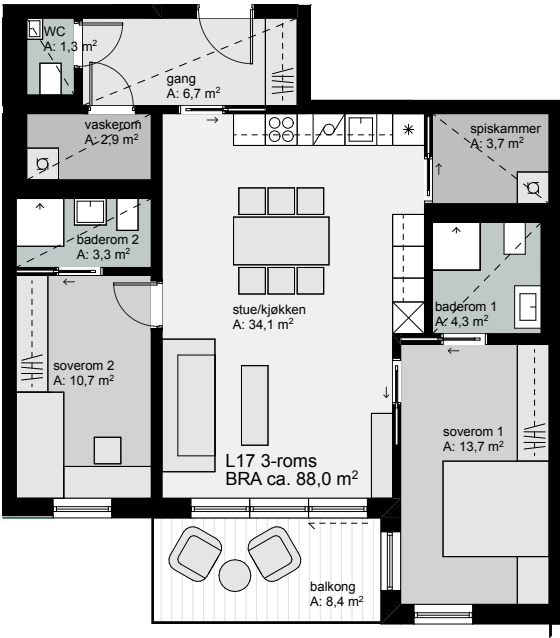
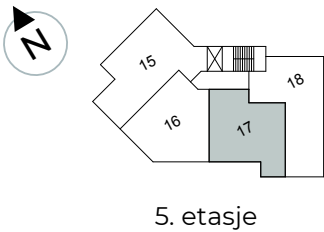
-  Innredningsforslag – leveres ikke
-  Innredningsforslag – leveres
-  Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m



L17

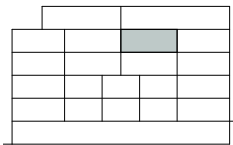
3-roms i 5. etasje

BRA: 88 m²
P-Rom: 88 m²
Balkong/terrasse: 8 m²
Bod: min. 5 m² ligger i u. etg.



Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

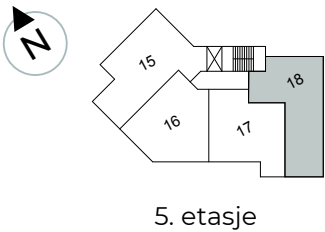


Prinsippsnitt

L18

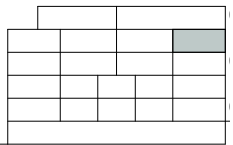
3-roms i 6. etasje

BRA: 93 m²
P-Rom: 93 m²
Balkong/terrasse: 12,5 m²
Bod: min. 5 m² ligger i u. etg.



Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

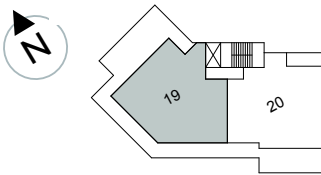


Prinsippsnitt

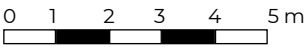
L19

4-roms i 6. etasje

BRA: 132 m²
P-Rom: 132 m²
Balkong/terrasse: 79 m²
Bod: min. 5 m² ligger i u. etg.

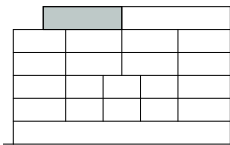


6. etasje



Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

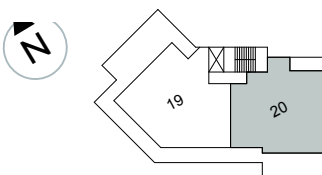


Prinsippsnitt

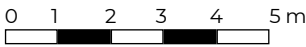
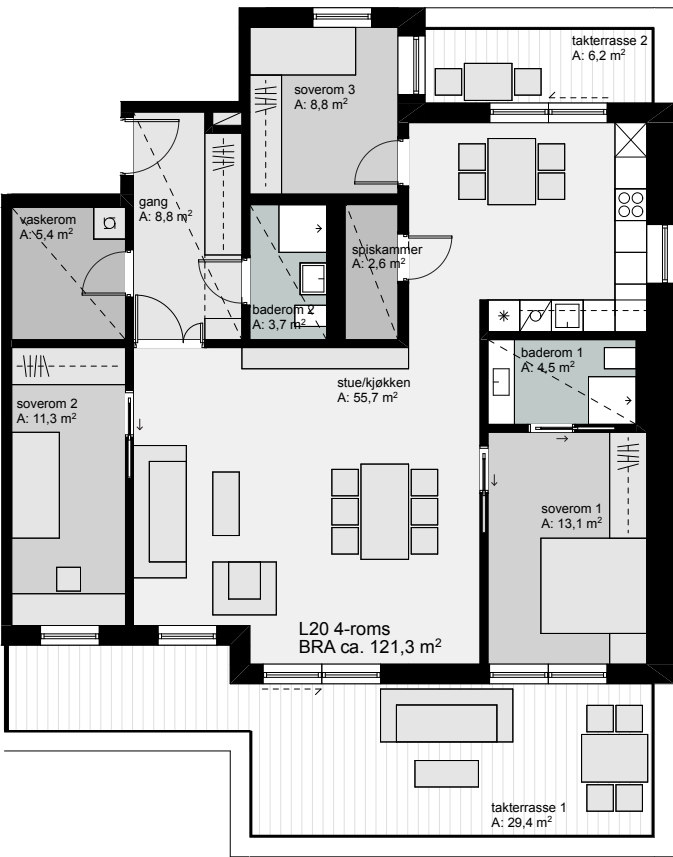
L20

4-roms i 6. etasje

BRA: 121 m²
P-Rom: 121 m²
Balkong/terrasse: 35,6 m²
Bod: min. 5 m² ligger i u. etg.

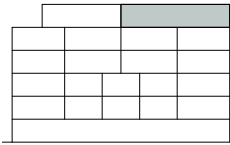


6. etasje



Plantegning vises i 70 % størrelse

- Innredningsforslag – leveres ikke
- Innredningsforslag – leveres
- Nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m



Prinsippsnitt

Kap. 5

Opplysninger

	Entre	Kjøkken	Stue	Hovedsoverom		Øvrige soverom	WC/Gjestetoalett/ Vaskerom	Spiskammers/ bod i leilighet	Bad	Boder
Gulv	1-stavs eikeparkett, Farge Hvitpigmentert lakk	1-stavs eikeparkett, Farge Hvitpigmentert lakk	1-stavs eikeparkett, Farge Hvitpigmentert lakk	1-stavs eikeparkett, Farge Hvitpigmentert lakk		1-stavs eikeparkett, Farge Hvitpigmentert lakk	Fliser på gulv 300X300 mm. Farge grå matt, Silver Grey 13.	1-stavs eikeparkett, Farge Hvitpigmentert lakk	Fliser på gulv 300X300 mm. Farge grå matt, Silver Grey 13. Fallet legges i våtsonen med 50X50 mm flis for å sikre fall.	Impregnert betong
Vegg	Sparklet og malte gipsplater / betong. Farge: Humble Yellow 2008-Y15R	Sparklet og malte gipsplater / betong. Farge: Humble Yellow 2008-Y15R	Sparklet og malte gipsplater / betong. Farge: Humble Yellow 2008-Y15R	Sparklet og malte gipsplater / betong. Farge: Space 1704-Y19R		Sparklet og malte gipsplater / betong. Farge: Space 1704-Y19R	Sparklet og malte vegger. Farge: Humble Yellow 2008-Y15R	Sparklet og malte gipsplater / betong. Farge: Humble Yellow 2008-Y15R	Fliser 300x600 mm., Silver grey 13.	Hvit impregnert betong
Himling	Sparklet og malt gips. Farge:Humble Yellow 2008-Y15R.	Sparklet og malt gips/ betong/ betongelementer synlige V-fuger. Farge: Humble Yellow 2008-Y15R.	Sparklet og malt gips/ betong/ betongelementer synlige V-fuger. Farge: Humble Yellow 2008-Y15R.	Sparklet og malt gips/ betong/ betongelementer synlige V-fuger. Farge: Space 1704-Y19R.		Sparklet og malt gips/ betong/ betongelementer synlige V-fuger. Farge: Space 1704-Y19R.	Sparklet og malt gips/ betong/ betongelementer synlige V-fuger. Farge: Humble Yellow 2008-Y15R.	Sparklet og malt gips/ betong/ betongelementer synlige V-fuger. Farge: Humble Yellow 2008-Y15R.	Sparklet og malt gips. Farge hvit.	
Elektro	Elektrisk anlegg leveres iht. gjeldende NEK 400. Ringeknapp utenfor dør og ved hovedinngang. Svarapparat med skjerm og automatisk låsåpner for hovedinngang, på vegg i hver leilighet.	Elektrisk anlegg leveres iht. gjeldende NEK 400. Spoter med lavvoltbelysning under overskap.	Elektrisk anlegg leveres iht. gjeldende NEK 400. Punkt for TV/internett	Elektrisk anlegg leveres iht. gjeldende NEK 400.		Elektrisk anlegg leveres iht. gjeldende NEK 400.	Elektrisk anlegg leveres iht. gjeldende NEK 400.	Elektrisk anlegg leveres iht. gjeldende NEK 400. Innfelt armatur i tak.	4 stk. downlights i himling. Led lys over speil bredde min 800 mm. med lavvolt belysning og stikkontakt på vegg. 1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin / tørketrommel. Elektriske varmekabler på bad. Elektrisk anlegg leveres iht. gjeldende NEK 400.	Armatur i tak.
Sanitær		Ettgreps vannbesparende benkebatteri. Stuss og avløp for oppvaskmaskin. Slukkeutstyr leveres ihht forskriftskrav.					Innredning iht. salgstegning.		Servant m/ett greps vannbesparende blandebatteri. Rainshower dusj på stang m/vannbesparende termostatbatteri. Vegghengt hvitt toalett. Kran/avløp for vaskemaskin. Leiligheter med eget vaskerom leveres uten opplegg for vaskemaskin/tørketrommel på hovedbad.	
Varme	Det leveres vannbåren varme i gulv. Det er også varmebatteri i ventilasjons aggregatet.	Det leveres vannbåren varme i gulv. Det er også varmebatteri i ventilasjons aggregatet.	Det leveres vannbåren varme i gulv. Det er også varmebatteri i ventilasjons aggregatet.	Det leveres vannbåren varme i gulv. Det er også varmebatteri i ventilasjons aggregatet.		Det leveres vannbåren varme i gulv. Det er også varmebatteri i ventilasjons aggregatet.	Det leveres vannbåren varme i gulv. Det er også varmebatteri i ventilasjons aggregatet.	Det blir lagt en felles varmeslynge fra naborom.	Det leveres vannbåren varme i gulv. Det er også varmebatteri i ventilasjons aggregatet.	
Ventilasjon		Slim-line avtrekkshette over koketopp	Tillufts ventil	Tillufts ventil		Tillufts ventil	Avtrekksventil		Avtrekksventil	Ventilert
Annet		Kjøkkeninnredning iht. egen kjøkkentegning. Type HTH Oslo, farge Ask eller tilsvarende. Laminat benkeplate i farge sandsten med 15 cm oppkant. Integrerte hvitevarer med stekeovn, koketopp, kjølfrysskap og oppvaskmaskin. Se tilvalgsmuligheter i eget dokument.							Servantskap type HTH fronter: Stockholm Mocca eller tilsvarende 60 cm. m/håndtak, laminat benkeplate og nedfelt servant. Heldekkende speil. Innsvingbare dusjvegger i herdet glass.	
Dører	Innvendige dører i leilighet: Det leveres 1-speils fyllingsdør type Swedoor Unique 01L med hvite karmer, og terskel. lyd og brannisolert.					Synlige spikerhoder i gerikter. Ytterdører i leiligheter (dør fra felles adgang til leilighet) leveres glatt og ferdig malt fra fabrikk,				
Himling	Nedforede himlinger leveres glatt, malt. Betong himling leveres malt synlig betong i underordnede rom.									
Listverk	I alle rom uten fliser monteres hvite fotlister (15X58 mm). Gerikter og foringer leveres med glatt, malt overflate. Da					listverk er overflate behandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Det monteres ikke taklister i overgang vegg/tak.				
Teknisk	Elektroinstallasjoner leveres iht. gjeldende NEK 400. Det etableres en tilsvarende kurs 25 amp, tilpasset induksjonsunder overskap på kjøkken. VVS, det leveres vannbåren gulvvarme i leiligheten iht. teknisk beskrivelse. Det leveres totalbelastningen i borettslaget.					topp i kjøkken. Det leveres downlights på bad, og lys i entre, samt lampe, stikk på balkong. Det leveres spoter med lavvoltbelysning infrastruktur for EL-bil lading, som forutsetter bruk av smarte ladere Easee el. tilsvarende. Disse skal være sekundert i forhold til				

Leveransebeskrivelse

Generelt

Byggebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpskontrakten innebærer.

Hvis ikke annet er avtalt i kjøpetilbud eller kontrakt, leveres leiligheten i tråd med denne leveranse beskrivelse og romskjema. Leiligheten kan også mot ett pristillegg leveres med konsept pakken Premium. Ved valg av konseptpakke vil en del av leveransebeskrivelsen endres knyttet til overflate kvaliteter, kjøkken, fargevalg, fliser mm. Mer informasjon om innhold frister kan fåes ved henvendelse til megler.

Det kan forekomme avvik mellom illustrasjoner, teknisk beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid teknisk beskrivelse som er retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmateriale og øvrig salgsmateriell kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, belysning, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Det tas forbehold om mindre avvik fra de oppgitte arealer, da beregningene som kommer frem i liste vedlagt kjøpekontrakten er foretatt basert på tegninger.

Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Videre kan vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bære-

struktur og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Prosjektet blir byggeanmeldt av ansvarlig søker Link Arkitekter AS i henhold til tekniske forskrifter av TEK 17.

Konstruksjonog fasade

Bygningene utføres med stål og prefabriserte betongelementer/plasstøpt betong.

Fasadeveggene utføres av Klimavegg+ trepanel/fasadeplater/pusset Leca sokkel.

Balkongdekker i betong.

Trappeadkomst/adkomstgallerier utføres med belegg. Trapper leveres med belegg i trinn og malte vanger/opptrinn, samt

sparklet/malte vegger, og det leveres postkasser på vegg.

Rekkverk på balkonger oppføres i stål/ aluminium og glass. Balkonger kan bli oppsatt med utvendig synlige søyler.

Balkongdekker er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær.

Terrassene på bakkeplan vil få treplattung, med hekker imellom. Det blir hekk mellom lekeplass og privatiserte soner.

Innvendige vegger av tre-/stålstendere kledd med gipsplater. Mineralull i vegger mot bad/wc.

Leilighetsskillevegger er i betong eller av stål/tre/

gips/mineralull.

Himling vil i hovedsak bli betongelementer med synlige v – fuger. Generell takhøyde i leilighetene er på ca. 2,60 m, med unntak av bad/vaskerom/WC og entré/gang/bod hvor det er behov for nedforing av himling pga tekniske føringer eller lignende.

Yttertak utføres i tre/betong/isolerte belagt med isolasjon og folie/takpapp.

Standard innvendig behandling

Nedforet himling / innkassing
Tekniske rørføringer vil i varierende grad bli montert i himlingen og langs vegger.

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger eller som helt eller delvis nedforede himlinger av gips. Nedforinger og innkassinger i oppholdsrom kan forekomme som en følge av rør- og kanalføringer, og vil bli utført med malte gipsplater eller tilsvarende. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

UTSTYR

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra anerkjent leverandør type HTH Oslo farge laminat ASK eller tilsvarende leverandør og type. Det leveres laminat benkeplate i farge sandstein med 15 cm oppkant rett forkant og nedfelt oppvaskekum. Antall skap i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Under overskapene leveres Spotlights med lavvoltbelysning.

→ Leveransebeskrivelse

Avtrekk fra ventilasjons hette type Slimline el. lignende tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget. Det leveres Hvitevarepakke med integrerte hvitevarer med stekeovn, koketopp, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.

Garderobe
Det avsettes plass for garderobeskap, men leveres ikke.

Innvendige dører
Hvite dører med 1 speil fyllingsdør type Swedoor Unique 01L med hvite karmer eller tilsvarende. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Dørvidere leveres i matt krom eller tilsvarende.

Bad
Det leveres innsvingbare dusjvegger i herdet glass. Dusjarmatur med stort firkantet dusjhode «rain shower» monteres på vegg. Badekar leveres ikke.

Servantskap leveres min. 60 cm med fronter, fra anerkjent leverandør type HTH Stockholm Mocca eller tilsvarende leverandør og laminat benkeplate med rett forkant og nedfelt servant og armatur av kjent merke. Det leveres stort speil over servanten. Over speilet leveres lys ca. 80 cm. med lavvoltbelysning og stikkkontakt på vegg. Det blir opplegg for vaskemaskin

med vann, avløp og stikkontakt. For tørketrommel blir det stikk der hvor det er vist plassering på tegningene. Det leveres 4 stk. downlights i tak, og vegghengt toalett. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse.

Keramiske fliser leveres i formater i henhold til romskjema. Størrelse, 300X300 mm på gulv Grå matt og 50X50 mm i dusjsone, Vegg 300 X600 mm grå matt. Det blir lav terskel fra bad til tiliggende rom (ca. 25 mm).

Mindre ansamlinger av vann kan forekomme da det kun er fall i dusjhjørnet.

Badene blir plassbygde.

Vinduer og vindusdører
Det leveres vinduer med 2/3 lags energiglass som er ferdig behandlet fra fabrikk.

Det tas forbehold om at enkelte vinduer ikke blir åpningsbare som følge av brannkrav eller dersom dette ikke synes hensiktsmessig i forhold til bruken.

Lydkrav kan også avvike fra standard vindustype.

Hovedinngangsdør til leilighet

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse med FG-godkjent sikkerhetslås og kikkehull.

Terrassedører i 1 etg. vil også bli levert med FG-godkjent lås.

Parkett/gulvlister/gerikter/taklister
Det leveres 1 stavs hvitpigmentert eikeparkett, med minifas. I rom med parkett leveres 15 X 58 mm hvite glatte gulv lister med synlige stifte- eller skruehoder.

Alle utførelser og gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig malt fra fabrikk med synlige stiftehoder. Taklister leveres ikke i leilighetene.

Diverse utstyr
Brannsluknings- og brannalarmutstyr leveres i henhold til forskrifter. Det blir levert håndslukknings apparat i kjøkkenbenk, eller lignende egnet sted. Bygget blir sprinklet.

FDV

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en FDV-perm som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten, og i tillegg adresselister over

kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold.

TEKNISKE ANLEGG

Ventilasjon
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Hver bolig får eget ventilasjonsaggregat.

Elektrisk
Elektrisk anlegg leveres iht. gjeldende NEK 400 og ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs vegger.

Alle elektriske punkt er plassert på vegg, takpunkt monteres ikke dersom ikke annet er spesifisert.

På balkonger, og terrasser på terreng leveres det lampe og stikkontakt. Innvendig bryter.

Det leveres infrastruktur for EL-bil lading, som forutsetter bruk av smarte ladere Easee el. tilsvarende. Disse skal være sekundært i forhold til totalbelastningen i borettslaget.

→ Leveransebeskrivelse

Sanitær
Det monteres ettgreps blandebatterier.
Det monteres opplegg for vaskemaskin på bad eller vaskerom. Dersom kjøper setter inn tørketrommel må det benyttes kondensørketrommel.

Varmtvann til leilighetene leveres fra felles anlegg.

Oppvarming
Bygget har bergvarmepumpe. Det legges opp til felles kurs/styring i soverom, og stue/entré/kjøkken.Forbruk av varmt tappevann og varme avregnes og fordeles iht. fordelingsnøkkel.

TV/radio/telefon/data
Det leveres Fiber/TV signal fra lokal leverandør.

Se ellers egen info i denne salgsopp-gave hvor løsningen og kostnadene for tjenesten beskrives mer detaljert. Kostnadene kommer i tillegg til de stipu-lerte felleskostnadene for borettslaget.

Porttelefon
Det monteres ringetablå ved hovedinn-gangsdør. Det leveres porttelefonanlegg med videokamera. Svarapparat med fargeskjerm og automatisk låsåpner monteres på vegg i hver enkelt leilighet.

Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighetsdør.

Tegninger av tekniske anlegg
Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir

ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av selger i detalj-prosjekteringsfasen ut fra hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter, kan bli endret noe i plassering og størrelse når endelige tekniske tegninger er klare.

Energimerking

Byggene vil få energimerke B/C.

Vann- og kloakkforhold

Offentlig tilknyttet.

Fellesareal

Inngangsforhold/heis
Fra bodetasje og hovedinngangsdør går det heis.

Heisen leveres med tale og alarm.

Postkasser plasseres på egnet sted etter Postens henstilling.

Hovedinngangsparti og rom foran heis i kjeller får belegg på gulv. Trapper får Belegg inntrinn-malt opptrinn. Reposer i trapperom får belegg eller tilsvarende.

Himlinger/absorbenter leveres som sys-temhimling/pålimte absorbenter.

Boder/Sportsboder
Bodene leveres klimatiserte og med veg-ger av metall/netting. Overflatene ellers leveres hvitmalt. Lås til boder tas hånd om av beboere(hengelås)

Vegger: Malt betong.
Søyler: Malt betong eller stål.
Himling: Malt betong / systemhimling.

Laveste fri etasjehøyde ca. 2,3 m.

Sykkelparkering
Det blir etablert enkle stativ for sykkelpar-king i gårdsrommet.

Utomhusarbeider
Fellesområder vil bli utført med gang-veier med belysning, lekeplass med mer. Det vil bli beplantning og opparbeidet

grøntarealer. Tekniske installasjoner kasses inn og dekkes.

Nabo må ha adgang om nødvendig.

Selger forbeholder seg her spesielt retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg.

Renovasjon
Boligene felles avfalsoppsamlere iht. Hole Kommunes retningslinjer. Felles avfals-oppsamlere med nabo.

Trafo

Plassering ikke avklart. Det tas forbehold om at endelig plassering avklares på et senere tidspunkt.

Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som et resultat av offentlige pålegg, for forsvarlig gjennomføring uten å forringe den generelle standard.

Tegninger og bilder i illustrasjonsbok er kun illustrasjoner og kan avvike i forhold til

→ Leveransebeskrivelse

plan – og fasadetegninger som vedlegges kontrakt, herunder teknisk beskrivelse.

Bepanting og blomster, innredninger, hvitevarer, tepper, møbler, markiser, og annet tilbehør utover det som er beskrevet ovenfor, leveres ikke. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner ikke er inntegnet. Innkassinger vil ha varierende størrelse

avhengig av leilighetstype og etasjeplan. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Hole den 20.10.2021.

Illustrasjon, avvik vil forekomme



Salgsoppgave

Selger
Navn: Røyseveien Utvikling Holding AS
Adresse: Josefinesgate 29, 0351 OSLO
Org.nr: 916329636

**Prosjektbeskrivelse/beliggenhet/
generell orientering**
Sentralt på Vik skal det nå bygges 20 lekre leiligheter vis-avis Vik Torg.

Leilighetene blir fra 52 til 132 kvm BRA og inneholder 1 til 3 soverom fordelt på 6 etasjer. Det blir parkering i garasje i 1. etasje.

Fra prosjektet er det et steinkast til mat-butikker, apotek, vinmonopol, lege mm. på Vik Torg.

Innvendig leveres leilighetene med god standard og gode arealeffektive løsninger. Boligblokken er planlagt med utvendig trekledning. Kledningen vil fremst som ubehandlet, og få en naturlig variasjon over tid. Det settes fokus på høy kvalitet av materialer og detaljering for å skape et varmt og hyggelig miljø for å bo i.

Garveriet ligger kun en kort gåtur i fra Vik Torg hvor du har enkel og rask tilgang til dagligvareforretninger, legesenter, bank, apotek, Vinmonopol og andre forretninger. I tillegg er det korte avstander til både

barnehage, barne- og ungdomsskole, og busstopp som tar deg videre til Oslo og Hønefoss.

Vil man ta et bad eller se på båtlivet kan man spasere over E-16 til Steinsfjorden som også er kjent for god bestand av ørret, gjedde og abbor.

Med bil tar det noen minutter å kjøre til golfbanen på Storøen (Tyrifjord Golfklubb). På motsatt side av Steinsfjorden finner man Krokskogen og Nordmarka med nydelige friluftsomr der sommer som vinter. Det er gode bussforbindelser både til Oslo (ekspressbuss ca. en time) og Hønefoss (ca. 15 minutter). Med bil bruker du ca 30/40 minutter til Sandvika/Oslo.

Prosjektets hjemmeside
www.garveriveien.no

Adresse
Garveriet Borettslag
Røyseveien 30, 3530 RØYSE

Boretslagets eiendom
Gnr. 193, bnr. 32 i Hole kommune. (Ideell andel 1/1.) Andelsnummer fastsettes for hver bolig når andelene i borettslaget registreres i grunnboken.

Pris
Pris fra 1 700 000 til 4 950 000
Totalpris ink.. omk. fra 3 415 190 til 9 915 190
Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises forøvrig til prislisten.

Info om kjøps- og lånevilkår
Totalprisen: Totalprisen på boligene består av innskudd -(egenkapital/lån) og andel fellesgjeld. Se kolonne i prislisten. I tillegg kommer omkostninger.

Innskuddet – utgjør 50 % egenkapital og skal innbetales med tillegg av omkostninger.

Fellesgjelden/felleslån Utgjør 50 % av boligens totalpris og finansieres gjennom Sparebank 1. Rente pt på 3,44 % på felleslånet.

Nedbetalingstiden for felleslånet er 50 år hvorav de 20 første årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet etter annuitetsprinsippet.

Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.

Renter og etterhvert avdrag på felleslånet betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Lån er avdragsfritt i 20 år. Deretter 30 års nedbetalingstid. Utbetaling av totalt felleslån kan ta opptil 4 måneder etter innflytting, byggelånsrenten vil ligge til grunn i denne perioden.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde renten.

Lånevilkår fellesgjeld: IN- ordning:
Borettslaget har etablert IN-ORDNING (individuell nedbetaling av fellesgjelden) slik at hver enkelt andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter eget ønske, dog til bestemte tider. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente.

For de som velger og ikke ha fellesgjeld, gjør vi oppmerksom på at den fellesgjeld borettslaget tar opp, vil ha sikkerhet i hele eiendommen. Det er legalpant, lovfestet pant for utestående husleie/fellesutgifter i inntil 2 G. Det kan ta opptil 3 mnd. etter innflytting å få opprettet og tinglyst rettsvern for borettslagets fellesgjeld. Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales før lånet diskonteres.

→ Salgsoppgave

Sikringsordning fellesgjeld:
RINGBO er forsikret gjennom skade-
forsikringsselskapet Borettslagenes
Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/
oppsigelsesvilkår: Borettslag som har
tegnet forsikring kan si opp avtalen innen
1. desember med virkning fra kommende
årsskifte. Etter borettslagslovens be-
stemmelser skal vedtak om oppsigelse
av forsikringen gjøres av borettslagets
generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid
si opp en avtale med forsikringstaker
dersom forsikrede ikke oppfyller de krav
som er lagt til grunn ved første gangs
forsikring. For øvrig gjelder sikringsav-
talelovens regler. Borettslaget er tilknyttet
Borettslagenes sikringsfond via NBBL,
som kan redusere borettslaget ved dets
andelseiere sitt eventuelle tap pga. man-
glende innbetalte felleskostnader. Dersom
en andelseier ikke betaler sin andel har
borettslaget 1. prioritets pant for inntil 2
G i andelen. Ved vesentlig mislighold kan
borettslaget kreve tvangssalg av andelen.
Vilkår for hva forsikringen dekker kan fåes
ved henvendelse til megler.

Oppstartskapital til borettslaget
Kjøpernes innbetalingen av Andelskapital
som del av omkostningene som er

beskrevet nedenfor utgjør oppstartskapi-
tal for borettslaget.

- Omkostninger**
Som en del av det samlede vederlaget skal
kjøper i tillegg til kjøpesummen betale
følgende omkostninger:
- Tinglysingsgebyr hjemmelsoverf ring kr 480
 - Tinglysingsgebyr panterett kr 480
 - Attestgebyr kr 230
 - Etablering av borettslaget kr 4000
 - Bistand ved overtakelse av bolig og fellesarealene kr 5 000,-
 - Andelskapital kr 5 000

Omkostninger totalt kr 15 190

Det tas forbehold om endringer av avgifter
og gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøper skal innbetale 10 % ved kontrakt-
inngåelse. Det vil bli utsendt faktura
fra EiendomsMegler1 i samsvar med
Bustadsoppføringslova § 12.

All innbetaling er å anse som depositum
iht. Bustadoppføringslova § 46 frem til det
eventuelt stilles forskuddsgaranti etter
Bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet
anses som forskudd.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved
tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.
Selv om det er avtalt forskuddsbetalin-
ger har kjøper rett til å holde tilbake alt
vederlag inntil det er dokumentert at det
er stilt entreprenørgaranti i samsvar med
bustadoppføringslova § 12. Retten til å
holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de
tilfelle garantien skal stilles straks etter
avtaleinng else, jf. § 12, andre ledd, første
setning. Dersom det er avtalt en utsatt
frist for å stille entreprenørgaranti etter
bustadoppføringslova § 12, andre ledd,
andre setning er kjøper likevel forpliktet til
innbetale forskudd som forfaller før ga-
rantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt
til å innbetale forskudd etter denne be-
stemmelsen forutsetter at selger har stilt
forskuddsgaranti etter bustadoppf rings-
lova § 47 tredje ledd.

Resterende del av kjøpesum samt omkost-
ninger innbetales pr. overtakelsesdato.
Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov
om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

Stipulerte felleskostnader
Felleskostnadene for første driftsår. Se
prislisten. Felleskostnader skal dekke
borettslagets ordinære driftsutgifter, og
avhenger av ytelsen borettslaget rekvi-
rerer. Felleskostnadene skal blant annet
dekke oppvarming av boligen, forsikring

av bygningene, lys og evt. varme i felles-
arealer, vaktmestertjenester, forretnings-
førsel, drift av heiser, kommunale avgifter,
eiendomsskatt og TV/internettilgang og
andre driftskostnader. Kostnader til drift
og vedlikehold av borettslagets fellesa-
realer påhviler andelseierne i fellesskap.
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel
av borettslagets felleskostnader. Selger
forplikter seg til å betale løpende fastsatte
felleskostnader på usolgte boliger.

- Følgende kostnader kommer i tillegg til
månedlige felleskostnader:
- Innboforsikring for den enkelte andelseier
 - Individuell valgt løsning for TV/internett basert på fiberaksess fra Viken Fiber/ Altibox eller tilsvarende
 - Strøm til annet enn oppvarming

Internett og tv leverandør
Det legges opp til at borettslaget inngår
felles avtale om levering av TV og inter-
nettjenester med Viken Fiber/Altibox
eller tilsvarende leverandør. En slik avtale
har normalt en bindingstid på 3–5 år og
inngås av utbygger før borettslaget er
satt i drift. Avtalen er bindende for alle
andelseiere.

→ Salgsoppgave

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

Offentlige forbehold

Prosjektet er rammegodkjent av Hole kommune.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

Selgers forbehold

Selgers tar forbehold om følgende:

Forsinket levering

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av koronaviruset kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. I dag er det stor etterspørsel etter trelast i kombinasjon med utfordrende tømmerertilgang i mange land. Grunnen til situasjonen er oppståtte er komplisert og sammensatt av ulike faktorer som økt etterspørsel og billeangrep.

Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge og skaper en usikkerhet om produsentene

greier å forsyne markedet med nok material.

Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Overtakelse

Ferdigstilling for prosjektet vil være 3. kvartal 2023

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppf ringslova § 18.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen,

herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt § 47 garanti. De siste 10 % av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligen driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått.

Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle

→ Salgsoppgave

tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Eiendommen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

Borettslaget

Når du kjøper en bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får boret til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris. Andelseierne eier bygningen og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets general-forsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Vedtektene

har ofte bestemmelser om forkjøpsrett og krav til styregodkjennelse av ny andelseier.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjen-nomgang av borettslagets/ sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag/ sameiet anses ikke som eien-domsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Selger har stiftet og eier alle andelene i Garveriveien borettslag, som er etablert gjennom ulovfestet fusjon mellom borettslaget og Røyseveien Utvikling AS (tidligere eier av tomten). Fusjonen er gjennomført til skattemessig og regn-skapsmessig kontinuitet, som innebærer at Borettslaget gjennom fusjonen overtar eiendommen og de regnskapsmessige og skattemessige verdiene slik de lå i eien-domsselskapets pr fusjonstidspunktet. Skattemessige inngangsverdier for laget er uten betydning så lenge Borettslaget eier eiendommen. Panterett for innskutt egenkapital vil bli tinglyst på eiendom-men. Selger eller det selskap som utleder sine rettigheter fra selger vil ikke ha noen uoppgjorte forpliktelser pr overtakelse, og selger Røyseveien Utvikling Holding AS

bærer alle utbyggerforpliktelsene overfor leilighetskjøpere.

Vedtekter

Kjøper er kjent med og aksepterer fore-løpig utkast til vedtekter for borettslaget. Det tas forbehold om å endre disse i forbindelse i forbindelse med etable-ringsprosessen. I utkastet til vedtekter er det lagt opp til at det ikke kan gjøres endringer i vedtektene før etter at siste andel i borettslaget er solgt og overlevert, eller at endringen eventuelt godkjennes av utbygger.

Arealangivelse

P-rom: 49–132 kvm
BRA: 52–132 kvm

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruks-areal (BRA) som er arealet innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder, rørføringer og sjakter. P-ROM er BRA fratrullet innven-dig bod/sekundærrom. S-rom er inkludert vegger mot tiliggende rom. Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer for boliger, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik

blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kj per dersom det oppstår vesentlige avvik.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/ selger og er oppmålt etter tegninger datert 08.10.21, 15.10.21, 25.10.21 og 11.10.21.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

Innhold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

Standard

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra anerkjent leve-randør type HTH Oslo farge ASK eller tilsvarende leverandør og type. Det leveres laminat benkeplate i farge sandstein med 15 cm oppkant rett forkant og nedfelt opp-vaskekum. Antall skap i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet Under overskapene leveres Spotlights med lavvoltbelysning. Avtrekk fra ventilasjons hette type Slimline el. lignende tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget. Det

→ Salgsoppgave

leveres Hvitevarepakke med integrerte hvitevarer med stekeovn, koketopp, kjøl/ frysenskap og oppvaskmaskin.

Garderobe
Det leveres ett garderobeskap pr. senge- plass. Høyden på skapene er ca. 2.10 m.

Innvendige dører
Hvite dører med 1 speil fyllingsdør type Swedoor Unique. 01L med hvite karmen eller tilsvarende. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Dørvridere leveres i matt krom eller tilsvarende.

Bad
Det leveres innsvingbare dusjvegger i her- det glass. Dusjarmatur med stort firkantet dusjhode «rain shower» monteres på vegg. Badekar leveres ikke.

Servantskap leveres 60 cm med hvite fronter, fra anerkjent leverandør type HTH Stockholm Mocca eller tilsvarende leverandør og laminat benkeplate med rett forkant og nedfelt servant og armatur av kjent merke. Det leveres stort speil over servanten. Over speilet leveres lys ca. 80 cm. med lavvoltbelysning og stikkkontakt på vegg. Det blir opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og stikkontakt. For tørke- trommel blir det stikk der hvor det er vist plassering på tegningene. Det leveres 4

stk. downlights i tak, og vegghengt toalett. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse.

Keramiske fliser leveres i formater i hen- hold til romskjema. Størrelse, 300X300 mm på gulv Grå matt og 50X50 mm i dusjsone, Vegg 300 X600 mm grå matt. Det blir lav terskel fra bad til tilliggende rom (ca. 25 mm). Mindre ansamlinger av vann kan forekomme da det kun er fall i dusjhjørnet.

Badene blir plassbygde.

Vinduer og vindusdører
Det leveres vinduer med 2/3 lags ener- giglass som er ferdig behandlet fra fabrikk. Det tas forbehold om at enkelte vinduer ikke blir åpningsbare som følge av brann- krav eller dersom dette ikke synes hen- siktsmessig i forhold til bruken. Lydkrav kan også avvike fra standard vindustype.

Hovedinngangsdør til leilighet
Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse med FG-godkjent sikkerhetslås og kikkehull.

Terrassedører i 1 etg. vil ogs bli levert med FG-godkjent lås.

Parkett/gulvlister/gerikter/taklister

Det leveres 1 stavs hvitpigmentert eike- parkett, hvitpigmentert med minifas. I rom med parkett leveres 15 X 58 mm hvite glatte gulv lister med synlige stifte- eller skruehoder. Alle utføringer og gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig malt fra fabrikk med synlige stiftehoder. Taklister leveres ikke i leilighetene. Se leveransebeskrivelse fra selger.

Antall soverom
1–3

Etasje
Inkludert garasjeplan er bygget over 6 etasjer. I etasjebenevnelser er garasjeplan inkludert. Dvs at alle etasjebenevnelser er gjort med garasjeplanet definert som 1. etasje. Dette kan oppfattes misvisende hvis man står på baksiden av bygget da det garasjeplan er bygget inn i terrenget.

Boligtype
Prosjektert borettslag. Borettslaget vil best av 20 leiligheter (andeler).

Eierform
Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om bu- rettslag av 06.06.03 nr.39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt

bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Byggemøte
Bygningene utføres med stål og prefabri- kerte betongelementer/plasstøpt betong. Fasadeveggene utføres av Klimavegg+ trepanel/fasadeplater/pusset Leca sokkel. Balkongdekker i betong.

Trappeadkomst/adkomstgallerier utfø- res med flis på gulv i inngangspartiet, Linoleum i trapprinn, malte vegger, og postkasser på vegg.

Rekkverk på balkonger oppføres i stål/ aluminium og glass. Balkonger kan bli oppsatt med utvendig synlige søyler.

Balkongdekker er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær.

Terrassene på bakkeplan vil få treplattung, med hekker i mellom. Det blir hekk mel- lom lekeplass og privatiserte soner.

→ Salgsoppgave

Innvendige vegger av tre-/stålstendere kledd med gipsplater. Mineralull i vegger mot bad/wc.
Leilighetsskillevegger er i betong eller av stål/tre/gips/mineralull.

Himling vil i hovedsak bli betongelementer med synlige v –fuger. Generell takhøyde i leilighetene er på ca. 2,60 m, med unntak av bad/vaskerom og entré/gang/bod hvor det er behov for nedforing av himling pga tekniske føringer eller lignende.

Yttertak utføres i betong/isolerte belagt med isolasjon og folie/takpapp.

Byggeår
Prosjektet ferdigstilles 3. kvartal 2023.

Tomt
Tomteareal er ca. 1756 kvm på eiet tomt. Tomten eies og disponeres av Borettslaget som et fellesareal. Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Parkering/garasje
Parkering skjer i byggets 1. etasje. Likevel plasseres en del biloppstillingsplasser under carport/pergolaløsning på Nordre del av tomten mot Røyseveien. Leilighet 2, 3, 4, 7, 8 og 9 får parkering i utvendig carport/pergolaløsning. Øvrige

leiligheter har en medfølgende plass i felles garasje. Adkomst for biler skal skje fra Røyseveien på Nordsiden av bygget.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Det kan bli skilles ut som en egen eiendom (anleggseiendom), eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett. Borettslaget forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene.

Parkeringskjeller og Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Forkjøpsrett
Det vil være forkjøpsrett for Ringbo sine medlemmer ved videresalg av boligene. Først for andelseiere i borettslaget også for medlemmer.

Borett
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen 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.

Reguleringsforhold
Boligen ligger i et område regulert til Boligform. Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Fellesareal/utomhusarealer
Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på borettslagets eiendom/eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at styre skal representere alle andelseiere/sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan

utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett år. Maksimalt 3 år.

Heftelser
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst andelen uten andre heftelser

→ Salgsoppgave

enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eien-
dommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3038/193/32:
29.09.1980 - Dokumentnr: 5553 - Best om
garasje/parkering

08.11.2012 - Dokumentnr: 943867 -
Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3038 Gnr:193 Bnr:28
08.11.2012 - Dokumentnr: 943867 - Best.
om vann/kloakkledn.
Felles stikkledningsgrøft
Gjelder fremtidige utsilte parseller og
seksjonseringer
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2012 - Dokumentnr: 943867 - Best.
om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3038 Gnr:193 Bnr:28
08.03.1973 - Dokumentnr: 1209 -
Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3038 Gnr:193 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 35649 -
Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0612 Gnr:193 Bnr:32

08.11.2012 - Dokumentnr: 943867 -
Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3038 Gnr:193 Bnr:28

Fra hovedbølet som eiendommen er
fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser
som erklæringer/avtaler.

Tilvalg
Kjøperen kan ikke kreve å få utført
endringer eller tilleggsarbeider:
a) som vil endre kontraktsummen med
15% eller mer
b) som ikke står i sammenheng med
selgers ytelse, eller
c) som vil medføre ulemper for selger som
ikke står i forhold til kjøpers interesse i å
kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøpe-
ren de kontraktsmessige og tidsmessige
konsekvensene av de endringene eller
tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler
forskudd for endringer og tilleggsarbeider
såfremt garanti i henhold til bustadopp-
føringslova § 47 er stilt. Alternativt kan
selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet
for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt § 47 garanti
skal tilleggsvederlaget betales ved
overtakelsen.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt
frister for tilvalg og endringer. Det gjøres
oppmerksom på at selgers frister for
tilvalg og endringer kan være utgått på
avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å
ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det
er en forutsetning å kunne gjøre endinger
på selgers leveranse.

Avbestilling
Kjøpers adgang til å avbestille følger av
bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestille før
det er gitt igangsettingstillatelse
betaler forbrukeren avbestillingsge-
byr, jf. Bustadoppføringslova § 54.
Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av
total kontraktsum inkludert merverdiav-
gift. Dersom forbrukeren avbestiller etter
igangsettingstillatelse er gitt, fastsetter
selgeren krav på vederlag og erstatning i
samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52
og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko
ved avbestilling. Bestilte endrings- og
tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin
helhet av kjøper.

Kontakt megler for nærmere informasjon
dersom avbestilling vurderes

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av «Lov om bo-
rettslag». Selger forbeholder seg retten til
å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser
på usolgte enheter, uten forutgående
varsel når selger finner dette hensiktsmes-
sig. Kjøper gj øes oppmerksom på at alle
skisser, frihånds- og oversiktstegninger i
perspektiv, annonser, VR, bilder og planer
er foreløpige og utformet for å illustrere
prosjektet. Dette materialet vil derfor
inneholde detaljer – eksempelvis beplant-
ning, innredning, omfang av kjøkkeninn-
redning, møbler, tekst og andre ting – som
ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige
leveransen, og er ikke å anse som en del av
avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan
ikke påberopes som mangel fra kjøpers
side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiptet
medfølger ikke. Generelle beskrivelser
av prosjektet i salgs- og markedsførings-
materiell vil ikke passe for alle boligene.
Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere
solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold
til terreng og omkringliggende eksis-
terende og fremtidig bygningsmasse mv.
før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det
kan være avvik mellom de planskisser,

→ Salgsoppgave

planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Meglervederlag

Meglerprovisjon kr. 35 000,- pr. solgte bolig.

Meglerprovisjon kr. 15 000,- pr. solgte bolig som selges «internt» av oppdragsgiver. Oppgjørshonorar kr. 3 800,- pr. solgte bolig. Ved delinnbetalinger i prosjektet, påløper kr 900,- pr. delinnbetaling i ekstra oppgjørskostnad. Markedsføring avtales direkte med oppdragsgiver og faktureres fortløpende. I tillegg kommer direkte utlegg gjort på vegne av selger.

Alle priser er eks. mva.

Garantier

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47. Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

Energimerking

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og

oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling.

Kommunale avgifter og formuesverdi

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstilling. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

Vei, vann og avløp

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Internett- og TV-leverandør

Det legges opp til at borettslaget inngår felles avtale om levering av TV og internettjenester med Altibox eller tilsvarende leverandør. En slik avtale har normalt en bindingstid på 3–5 år og inngås av utbygger før borettslaget er satt i drift. Det vil bli inngått avtale om en standardpakke, med mulighet for den enkelte til å utvide pakken for egen regning.

Avtalebetingelser

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om

avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteierdom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Handelen er juridisk bindende for

→ Salgsoppgave

begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig mislig- holdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at andelene i borettslaget skal registreres på kjøper i grunnboken. Hvis kjøper ikke ønsker at andelene i borettslaget skal registreres på seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunika- sjon i salgsprosessen.

Eventuell transport av avtalen
Videresalg av avtaledokumentet forutset- ter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 25 000. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger/megler påberoper seg opphavs- rettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekon- trakt uten megler/selgers samtykke. Det

opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Detaljprosjektering
På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektet. Under detaljpro- sjekteringen må det påregnes mindre jus- teringer av planer, materialbruk og løsnin- ger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod plasseringer, justerin- ger i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum

dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBIbyggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

Kjøpers undersøkelsesplikt
Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, regu- leringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansier- ing (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for me- glerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennom- føres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å in- volvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør trans- aksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at megler- foretaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

→ Salgsoppgave

Bindende kjøpsbekreftelse og bud

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

Selgers sanksjoner

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversettes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 13-2, 3 ledd bokstave). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

Tvister

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

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

Informasjon til salgsoppgaven/prislisten

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Vedlegg

- Tegninger datert 08.10.21, 15.10.21, 25.10.21 , 11.10.21, 06.04.22
- Leveransebeskrivelse datert 20.10.21
- Beskrivelse og romskjema
- Utomhusplan
- Grunnbok datert 03.08.21
- Heftelser datert 29.08.1980 og 08.11.2012
- Oversikt over andeler, Brøk og Felleskostnader, Finansieringsplan, Oversikt over felleskostnader og kostnader til lån og driftsbudsjett, alle datert 28.06.23
- Vedtekter datert 24.02.22

Oppdragsansvarlig

Megler: Lars Balstad Karlsen
Tittel: Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 478 96 777

Megler: Trine Engnestangen
Tittel: Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 479 06 030

EiendomsMegler 1 Ringerike

Adresse: Postboks 317, 3502 H NEFOSS
Telefon: 32 10 98 00
Org.nr.: 953 376 040
E-post: em1@em1ringerike.no
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster:
1210225025

Oppdatert dato: 08.02.2023.

Cura Eiendom

Cura Eiendom er et eiendomsselskap som eier og forvalter eiendommer både i Oslo sentrum og i Stor-Oslo-området, primært for eget eieskap og utvikling. Selskapets overordnede mål for sine eiendommer er utvikle og foredle disse med omsorg for detaljene, til glede for kjøpere, leietakere eller andre brukere av eiendommene. Selskapet har sin primærkompetanse på utvikling av boliger, med kvalitet og bærekraftig lønnsomhet for prosjektene som viktigste oppgave.

Cura Utvikling AS

Cura Utvikling er et selskap med prosjektutvikling av eiendom som kjernevirksomhet. Selskapet består av 6 ansatte, hvorav 1 sivilarkitekt, 1 teknisk tegner, 1 ingeniør og 2 sivilingeniører. Alle har mellom 10 og 25

års erfaring fra anerkjente firmaer i bransjen. Kompetansen til selskapet er spesielt god innenfor regulering av eiendom, samt mer generelle tidligfasevurderinger på konseptnivå.

I tillegg til prosjektledelse og regulering av eiendom har selskapets ansatte også lang erfaring innenfor eiendomsutvikling og arkitektur.

Cura Utvikling er eiet av de ansatte og har bred og tverrfaglig kompetanse samt ett godt nettverk som dekker alle deler av prosjektutviklingen/gjennomføringen. Dette gir boligkjøperen trygghet for at våre ferdige prosjekter er gode å bo, leve og arbeide i.



T: 99 61 86 66
E: post@curaeiendom.no
curaeiendom.no
Besøksadresse:
Josefinesgate 29, 0351 Oslo

EiendomsMegler 1

EiendomsMegler 1 finner du i moderne og trivelige lokaler sammen med SpareBank 1 på Søndre Torg i Hønefoss sentrum. Herfra betjener vi boligmarkedet i Ringerike, Hole og Jevnaker med omegn.

Seriøse meglere med lang erfaring med boligmarkedet i regionen, sørger for at din bolighandel blir ivaretatt på beste måte. Gjennom vår eier, SpareBank 1, kan du få tilbud om forsikring, finansiering og økonomisk rådgivning.

EiendomsMegler 1 er bygget på en visjon som skal sikre at vi alltid jobber med fokus på deg som kunde. En god handel skal innfri både selgers og kjøpers forventninger. Hos oss møter du et profesjonelt system som gir deg den tryggheten du trenger i en bolighandel.

Velkommen til oss!



EiendomsMegler 1 Ringeriket
Besøksadresse:
Søndre Torv 5, 3510 Hønefoss



Lars Balstad Karlsen
Tlf: 478 96 777 / E-post: lars@em1ringerike.no

Trine Engnestangen
Tlf: 479 06 030 / E-post: trine@em1ringerike.no

Eiendomsmegler 1 Ringerike
Besøksadresse:
Søndre Torv 5, 3510 Hønefoss

garveriveien.no

CURΔ
EIENDOM

curaeiendom.no