

Æ

Kollenveien 4 A & B

Nordre Follo - Ski, 1406 Ski

EIE eiendomsmegling

3

Vi hjelper deg med å



Brynjar Netskar

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER / PARTNER

91 82 99 32
bne@eie.no
<http://eie.no/kontor/eie-ski>

finne ditt nye hjem

E

INNHold

- 6. Dette må du vite
- 26. Informasjon og dokumenter
- 106. Om megleren
- 108. Om EIE

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

NØKKELINFORMASJON

Nøkkelinformasjonen fra megler er en oppsummering av hovedpunktene i prosjektet.

For fullstendig informasjon og dokumentasjon vises det til kjøpekontrakt med vedlegg for prosjektet, hvilket er det avtalemessige grunnlaget for kjøp av leilighet.

Selger har godkjent salgssoppgaven 14.04.2023

HOVEDOPPDRAKSNUMMER

84-23-9025

EIENDOM

Kollenveien 4, 1406 Ski

MATRIKSEL

Gnr. 139 Bnr. 21 i Nordre Follo kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Eierseksjon

FERDIGSTILLELSE

Antas ferdigstillelse Q2 2024

ANSVARLIG MEGLER

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner Brynjar Netskar

SELGER/UTBYGGER

Follo Bygg og Eiendom as

HJEMMELSHAVER

Follo Bygg og Eiendom as

PRISER FRA - TIL

Prisantydning:

Kollenveien 4 A kr. 10.350.000,-

Kollenveien 4 B kr. 10.350.000,-

Omkostninger:

Seksjoneringsgebyr 12500,-

Dokumentavgift 93750,-

Tingl.gebyr pantedokument 585,-

Tingl.gebyr skjøte 585,-

Pantattest kjøper 200,-

(Omkostninger totalt 107.617,-)

AREALER

Primærom: 151 kvm, Bruksareal: 190 kvm


EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Nordre Follo kommune.

KOMMUNALE AVGIFTER

Se vedlegg om kommunale satser

ENERGIMERKE

Energiattest med energimerke 

BESKRIVELSE

En unik mulighet for deg som ønsker en solrik bolig i høy kvalitet. Halvpart av tomannsbolig tilpasset terrenget, og hvor det nordiske uttrykket og særpreget er ivaretatt.

Med sin yrkes stolthet og kompetanse føres boligen opp av det lokale tømmerfirma Follo Bygg & Eiendom AS NORDBOHUS Follo Bygg og Eiendom AS har vært en kvalitetsleverandør av boliger siden 1998 og er et av de største tømmerbedriftene i Nordre Follo med 33 ansatte.

Undersøkelser utført av Nordbohus kjeden, viser at Follo Bygg og Eiendom som husbygger, leverer over kundens forventninger, gang på gang.

Dette er de svært stolte av. For kjøper er dette en trygghet

Fra leveransen nevnes noe av det som inkluderer:

- Garasje med integrert sportsbod
- EL-billader
- Fasade i Royal impregnert kledning (vedlikeholdsvennlig)
- Hovedsoverom med eget bad og garderobesrom
- Hvitevarer kjøkken inkludert
- Stilfulle fliser levert av Studio Bergersen
- Stue med takhøyde over 4 meter
- Ildsted

Her er det lagt opp til god planløsning, moderne fargevalg, flere solrike uteplasser med flott utsyn og innbydende oppholdsrom.

Eiendommen er beliggende i et barnevennlig område i Ski, hvor nye Follobanen tar deg inn til Oslo med tog på 11 min!

INNHold

To innholdsrike familieboliger hvor hver del inneholder: Gang, 1(2) stue, spisestue, kjøkken, 2 bad, vaskerom, 3(4) soverom, garderobe og bod,

Entré:

Godt innenfor boligens dørstokk kommer du inn i entréen som gir et godt førsteinntrykk av boligen. I entréen er det avsatt plass til skyvedørgarderobe for ekstra oppbevaringsplass til yttertøy og sko.

Stue / spisestue:

Boligen har en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter. I stuen er det god plass til sofagruppe og tv-møblement. De store vindusflatene gir rommet et lyst og trivelig innemiljø. Spisestuen ligger mot kjøkkenet og her er det god plass til spisebord. Middagsgjestene kan enkelt holde kokken med selskap mens maten tilberedes på grunn av den åpne løsningen. Mellom stuen og kjøkkenet er det en flott vedovn som tilfører rommet en varm og lun atmosfære.

Fra stuen er det utgang til verandaen på. Her er det god plass til hagemøblement og grill. På varme sommerdager kan middagen enkelt flyttes utendørs og nytes i solen!

Kjellerstue:

Kjellerstuen kommer ypperlig med når noen i familien får venner på besøk. ette er et rom som det er enkelt å trekke seg tilbake til enten det blir brukt som en ekstra tv-stue eller et oppholdsareal til de største barna. Her er det god plass til sittegruppe og eventuelt tv-løsning.

Kjøkken

Moderne kjøkken fra Drømmekjøkken i fargen Bistro malt perlegrå. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplate. Ventilator fra Røroshetta. Det er god skap- og benkeplass i rommet som gjør det enkelt for hele familien å hjelpe til med middagsforberedelsene.

Bad

Boligen får to stilrene, flislagte bad med gulvvarme. Baderomsinnredningen er levert fra Foss bad. Badet er innredet med en servantinnredning med servant, speil, dusjnische med glassdør og et vegghengt toalett. Det andre badet i underetasjen har tilgang via hovedsoverrommet og er utstyrt med en servantinnredning med servant, speil med lys, dusjnische med glassdører og et vegghengt toalett.

Vaskerom:

I underetasjen er det et separat vaskerom. Vaskerom leveres med ett stk underskap, nedfelt vask og armatur. Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Kran og avløpstrakt for vaskemaskin er inkludert (vaskemaskin og tørketrommel er ikke inkludert i leveransen).

Soverom og garderobe:

Det er totalt fire soverom i boligen. I tilknytning til hovedsoverrommet er det eget bad, og tilrettelagt for walk-in garderobe (innredningen er tilvalg) På hovedsoverrommet er det god plass til dobbeltseng og nattbord. På de resterende soverommene er det plass til garderobeløsning / kommode, seng og eventuelt leksepult.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et attraktivt og meget sentralt boligområde på Ellingsrud i Ski kommune. Det er gangavstand til Ski sentrums servicetilbud og fasiliteter, samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Ski er perfekt for fritidsaktivitet utendørs som innendørs. Det er flere aktive idrettslag og mange andre organisasjoner i området. Det er kort vei til Ski Idrettspark med fotball, håndball, ishockey, friidrett, tennis, ballbinge og klatrevegg, m.m. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder, for eksempel Nøstvedtmarka som ligger nordvest for Ski sentrum og byr på et stort nett av turstier og veier, samt mange interessante kulturminner. Området har også skiløyper, skistuer og akebakker om vinteren, samt terrengsykkelstier, fiskevann og kanomuligheter om sommeren.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Kiwi, Coop Extra og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det gangavstand til Ski storsenter med 145 butikker og spisesteder, kurs- og konferansehotell, kinosenter med 8

saler, bowlinghall og helsetorg.

Det er 1600 gratis parkeringsplasser på området. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Høysletta som ligger ca. 100 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Langhus, 15 min til Kolbotn, 26 min til Oslo S og 51 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Ski barneskole, Ski ungdomsskole og Ski videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

TOMT

Fellestomt, 1209 kvm

EIENDOMMEN

Boligene vil få seksjon 1 og 2,

LEVERANSEBESKRIVELSE

Tomt, grunn- og betongarbeider.

Tomten: Kollenveien 4 A og B, består av to seksjoner

Samlet brutto felles tomteareal 1205m².

Netto felles tomteareal til boligformål: 1045m².

Felles gårdsplass og avkjøring fra/ til Kollenveien.

Parkering: Garasje for 1 bil og parkering på egen gårdsplass for 1 bil.

Grunnarbeider og tomtetekniske arbeider.

Nødvendig utgraving av byggegrop, bort kjøring og tilkjøring av masser, drenering og overvannshåndtering.

Framføring og frostsikring av vann og avløpsanlegg.

Materialer og arbeider i tilknytning til radonsperre/ duk og radonrør, støpt plate og grunnmur av sprøytebetong.

Platon papp på grunnmur med utvendig isolering og topplist. Innfylling av grunnmur med drenerende masser.

Hageareal i forbindelse med tiltaket maskinplanert med stedlige masser og harpiks matjord klar for tilsåing, med nødvendig drenering og fall.

Innkjøring og gårdsplass asfalteres.

NB! Det presiseres spesielt at grunnarbeider og opparbeiding av uteområder kan avvike fra det som er vist i tegninger, utomhusplan og grafiske illustrasjoner.

Byggematerialer og utstyr:

Etasjeskiller:

Etasjeskille består av (ovenfra og ned): Overflate, gulvspanplate, gulvbjelke, isolasjon, nedforingslekt og himlingsplate.

Etasjeskille mellom garasje og under etasje (ovenfra og ned): Støpt betong gulv, membran duk, fallisolasjon, ciporex dekke, nedforingslekt og himlingsplater.

Yttervegger:

Yttervegger av tre i boligrom består av (utside og inn):

Utvendig kledning, utlekting, vindsperre, isolert bindingsverk, dampspærre, isolert utforing og veggplate.

Utvendig kledning leveres som Royal impregnert kledning. Royal impregnert kledning er ett vedlikeholdsvennlig produkt. I yttervegger av tre i våtrom brukes ikke dampspærre. Innvendig veggplate byttes her ut med rupanel, membranplater og keramiske fliser.(ved fliser på vegg) Yttervegger i sokkel lektes ut, isoleres og kles med veggplater. Yttervegger i sokkel med grunnmursvegger av sprøytebetong, isoleres og kles med veggplater.

Fasadedekor (vindusomramming, mønekors mm) leveres i henhold til tegning.

Innvendige vegger:
Innvendige skillevegger leveres med 50mm isolasjon og veggplater på begge sider.

Vegger mellom boenheter (lydvegger) leveres med dobbelt bindingsverk, isolasjon og 2 lag veggplater mot hver leilighet.

Vegger i bad og bad/vaskerom er med et lag rupanel, membranplater og keramiske fliser.

Vegger i andre våtrom som ikke flislegges er med ett lag gips.

Takverk:
Takkonstruksjon dimensjonert for taktekking av betongtakstein, kombinert undertak og vindsperre, sløyfe- og steinlekter, betongtakstein med mønepanner og nødvendig beslag. Til himling leveres isolasjon, dampspærre, nedforingslekter og himlingsplater.

For takvinkler under 18 grader over boligrom leveres: Takbjelker, isolasjon, vindsperre, lekter for kryssløfting, taktro og tekning med asfalttakbelegg eller takfolie. Til himling leveres dampspærre, nedforingslekter og himlingsplater.

Som flate tak over boligrom leveres: Takbjelker, taktro av plater, dampspærre, isolasjon i henhold til varmetapsberegning og tekking med papp eller membran. Trelemmer leveres der tegning viser takterrasse. Til himling leveres isolasjon, nedforingslekter og himlingsplater.

På taket leveres stigetrinn fra raft til pipe, samt snøsikring i henhold til forskriftskrav. Feieplattform leveres i henhold til forskriftskrav. Boligen leveres med takstein dobbelkrum med ru overflate i fargen svart.

Vinduer:
Vinduer leveres fabrikkmalt i hvit farge i henhold til fasadetegning.
Kode: NCS S 0502-Y. Vridere leveres i hvit som standard. Åpningsbare vinduer leveres som toppsvingsvinduer. Utvendig vindusomramming leveres i henhold til tegninger.

Dører:
Ytterdører leveres fabrikkmalt i hvit farge NCS S 0502-Y. Dørblad leveres med sylindrelås og vrider

Balkongdører leveres fabrikkmalt i hvit farge NCS S 0502-Y og i henhold til fasadetegning.

Garasjeport:
Det leveres stålport fra Hörman, type Horisontal profil L (LPU 42). Porten leveres i er RAL7016 antrasitt grå. Elektrisk portåpner er inkludert.

Innvendige dører:
Innvendige dører er fabrikkmalt i hvit farge NCS S 0502-Y med flat lakkert hvit lasert eiketerskel. Dørene leveres med låskasse og vrider. Det leveres dempelist til alle dører som standard

Trapper
Innvendige trapper leveres med åpne trinn. Trinn leveres i lakkert furu med eiketoning. Vanger, rekkverk og håndlist på vegg leveres malt hvit, farge S 0502-Y. Standard trapp modell Salvi fra Trapperingen

Terrasse:
Utvendig terrasse plattning leveres utenfor inngang i 1. etasje og utenfor sov og opphold i under etasje i henhold til tegning. Terrassebord og bjelker i trykk impregnert virke.

Veranda:
Verandaer av tre leveres med trykkimpregnerte bjelker og terrassebord. Rekkverket leveres i henhold til fasadetegning

Kjøkken og garderobeinnredning:
Boligen leveres med kjøkken fra Drømmekjøkkenet. Hvitevarer fra Electrolux. Ventilator fra Rørshetta. NB! Boligen kan leveres med garderober som tilvalg

Foringer, listverk, limtre, festemateriell:
Foringer og listverk til vinduer og dører, samt listverk til gulv og tak i alle boligrom leveres fabrikkmalt i hvit farge og med synlige spikerhull.

Foringer på innvendige dører, vinduer og ytterdører leveres.

Vinduer leveres listefritt.
Listefritt i overgang vegg/tak
Dørlist 15*58, malt fra fabrikk NCS S 0502Y med synlige spikerhoder.
Gulvlist 15*58, malt fra fabrikk NCS S 0502-Y med synlige spikerhoder.

Limtre dragere/søyler leveres gipset, sparklet og malt.

Ildsted og pipe
Pipe utføres i stål i samsvar med kontrakts tegninger. Tilluft til ildstedet skjer via egen kanal i pipeelementet. Som ildsted leveres peisovn ferdig tilkoblet pipe. Glassplate foran ildstedet er inkludert. Ildsted type Contura 810

Brannvernustyr:
Det leveres røykvarsler og brannslukningsapparat i henhold til forskriftskrav.

Blikkenslager- og ventilasjonsmaterieell
Takrenner og pipebeslag:
Takrenner av sort plastbelagt stål leveres med nødvendig

tilbehør. Eventuell tilkobling til drenerør er ikke inkludert.
Pipebeslag leveres i sort utførelse.
Overgangs beslag leveres i sort utførelse.

Ventilasjonsanlegg

Det leveres komplett balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i henhold til ventilasjonsleverandørens prosjektering.

Alle våre ventilasjonsanlegg leveres av Flexit i Nordic Serien.
Størrelse på aggregatet prosjekteres særskilt til hver bolig.

Sanitære installasjoner

Sanitære installasjoner leveres komplett, inkl. bunnledninger med oppstikk og nødvendige rør for sammenkobling av utstyr.
Utstyr

1 stk utvendig frostsikker tappekran.

Kjøkken

1 stk Hans Grohe Focus M41 blandebatteri på oppvaskbenk.
Kran og avløp for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.

Bad

Dusj på vegg med termostatstyrt blandebatteri. Blandebatteri for baderomsservant. Vegghengt wc leveres som inntegnet.

Vaskerom

Vaskerom leveres med ett stk underskap, nedfelt vask og armatur. Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Kran og avløpstrakt for vaskemaskin er inkludert (vaskemaskin og tørketrommel er ikke inkludert i leveransen).

Standard

Sanitærutstyret leveres i hvit farge. Blandebatteri og tappekraner er forkrommet.

Bereder

200 liter varmtvannsbereder.

Det er medregnet dusjvegger fra INR i glass på baderom.

Baderomsinnredning fra Foss bad iht tegning, modell Innovent Lys eik m/porselenvask
Baderomsinnredning leveres med speil og lys montert på vegg.

Servantbatteri: Hans Grohe Loigs 70.

Dusjkran: Hans Grohe Crometta S showerpipe 240.

Dusjvegg fra INR

Toalett: Villeroy & Boch WC med dempesete

Standard sluk

Elektriske installasjoner

Generelt

Elektriske installasjoner leveres fra og med utvendig tilknytningsskap.

Fundamentjording er inkludert i leveransen.

Ledningsføringer leveres skjult i vegg og himling. I lyd-/branncelle - begrensende vegg og himling, samt på murte og støpte vegger/tak legges åpen installasjon.

Belysningsutstyr som innebærer hulltaking/perforering av bygningskonstruksjonens dampspærre er ikke tillatt.

Utstyr

Antall lampe-, bryter- og stikkkontaktpunkter leveres i henhold til kontraktsdokumenter og NEK400, norm for elektriske installasjoner. Materiellet leveres i hvit utførelse. Vi gjør oppmerksom på at det er pålagt med komfyrvakt som vil være synlig/skjult avhengig av valgt kjøkkenventilator. Det legges opp trekkerør med nettkabel fra ventilasjons anlegget til inntaksskapet.

Det leveres komplett ringeanlegg, utvendig tilknytningsskap, sikringsskap med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern.

Varmekabler i gulv på baderom og vaskerom.
Panelovner som er fast tilkoblet.

Det leveres ett stk elbil-lader montert i garasje.

LED Spotter. Det leveres 6 stk LED spotter med dimmer på baderom O40. Bodlampe i bod. Montering og levering av 2 stk utelamper. Andre lystilvalg og ønsker må avklares i egne møter.

Overflatebehandling

Utvendig kledning, gesimsbord, vindusomramming etc. leveres i Royal impregnert utførelse, farge Fjellgrå.
Trykkimpregnert trevirke leveres ubehandlet.

Innvendige overflater, på vegg/golv/himling, som inngår i standard total leveranse. Se vedlagt romskjema.

Malingsbehandling:

Alle vegger og tak sparkles, grunnes og males 2 strøk.

Tak på våtrom benyttes våtromsprodukter. Det leveres 3 forskjellige veggfarger og 1 stk takfarge i boligen.

Ønskes det flere farger enn dette, så tilkommer et tillegg på kroner 4000,- pr farge.

Forslag til fargekombinasjoner: Antikkgrå- S2502 Treasure 3508- G36Y - Antique Green - 4708-G34Y

Malings type er Jotun Prima Air O5 og Jotun Aqua Tech 10 på våtrom, eller tilsvarende. Malings standard leveres i overflate K3 i primærrom.

Standard veggfarge: Bomull S 0502-Y.

Standard takfarge: Bomull S 0502-Y.

Alt listverk leveres malt fra fabrikk i NCS S 0502-Y med synlige spikerhoder.

Det leveres listefritt til tak og rundt vinduer.

Flis og våtroms arbeider.

Baderom O40.

Vegger og gulv på baderom flislegges, inkludert nødvendige støpe- og membranarbeider. Nedsenket gulv i dusjsone.

Kasser for vegghengte toaletter flislegges.

Vegg flis 30x60 størrelse

Gulvflis 30x30. størrelse

Gulvflis i dusj sone 10x10. størrelse

Bad O41.

Vegger og gulv på baderom flislegges, inkludert nødvendige støpe- og membranarbeider. Nedsenket gulv i dusjsone.

I bad O41 flislegges 2 vegger og 2 vegger males med våtroms

maling.
Kasser for vegghengte toaletter flislegges.
Vegg flis 30x60 størrelse
Gulvflis 30x30 størrelse
Gulvflis i dusj sone 10x10 størrelse

Vaskerom.
Gulv flislegges med sokkelflis, inkludert nødvendige støpe- og membranarbeider. Vegger males med våtromsmaling.
Flis 30x30 størrelse

Gulv
Kvalitetsvinyl fra Kährs.
Som standard leveres Kvalitetsvinylgulv fra Kährs, Luxury Tiles

Tjenester/produkter som ikke er beskrevet i dette dokument leveres ikke. Blant annet: Postkasse, stativ for denne, hvitevarer utover beskrivelse, møbler, utvendig hage- og beplantningsarbeider utover denne beskrivelse, søppelstativ, klesstativ, markiser, etc.

Se egen leveransebeskrivelse for mer detaljert beskrivelse.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for denne eiendommen foreligger ikke ettersom boligen er nyoppført. Utgjør normalt 25% av boligens verdi for primærbolig, og 80% av boligens verdi for sekundærbolig (for ligningsåret 2016).

Formuesverdi er ikke fastsatt, men fastsettes av Likningskontoret etter en beregningsmodell om hensyntar om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig vil normalt utgjøre ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil likningsverdi normalt utgjøre ca. 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For mer informasjon, se www.skatteetaten.no.

BODER

Sportsbod

VEI / VANN / KLOAKK

Private stikkledninger og interne veier.
Offentlig vann ogavløp.

REGULERINGSFORHOLD / OFFENTLIG GODKJENNING

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SERVITUTTER / RETTIGHETER

Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. De vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser for inntil 2G. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold

pålagt av myndighetene.

Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser

Kopi av grunnboksutskriften og de enkelte heftelsene ligger vedlagt til vedlegg tilhørende salgsoppgaven. På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1961/1758-1/6 Best. om vann/kloakkledn.
14.06.1961 RETTIGHETSHAVER:ANDRE TOMTEEIERE
INNENFOR HALMSTADFELTET.

RETT TIL FOR E.VERKET Å PLASSERE STOLPEFESTER PÅ
BNR.21

1966/2466-1/6 Best om garasje/parkering
25.07.1966
RETT TIL FOR EIER AV 139/62 Å FØRE OPP EN GARASJE I
GRENSE-
LINJEN MOT BNR.21.

SAMEIET

Det vil bli opprettet eierseksjonssameie i samsvar med Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Fremtidig eier plikter å være medlem av eierseksjonssameiet. Som seksjonseier i et seksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boligseksjon. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. Seksjonseierne har full råderett over sine seksjoner og seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter som ligger i salgsoppgaven. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret i forbindelse med sammenføyingen og seksjonering/overtagelse av boligen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene - avhengig av årstid - vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt helt eller delvis etter kjøpers overtakelse av boligen.

STIPULERT OVERTAGELSE

Forventet ferdigstilling er Q2 2024. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selv om selger har varslet en endelig overtakelsesdato kan selger fremskynde overtakelsen i inntil 3 mnd. Selger skal i så fall varsle en slik fremskyndet overtakelse minimum 4 uker før det nye overtakelsestidspunktet. Varsel skal gis skriftlig. Dersom selger benytter seg av retten til å fremskynde overtakelsestidspunktet, vil det nye overtakelsestidspunktet være endelig og dagmulktutløsende, jfr. bustadoppføringslova §18.

I tillegg til å gi melding jf. ovenfor, skal selger med minimum 7 dagers skriftlig varsel innkalle kjøper til overtakelsesforretning jf. bustadoppføringslova § 15.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, da det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtakelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, og altså før det foreligger ferdigattest fra Nordre Follo kommune. Selger har krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, selv om overtakelse skjer mot midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse vil eiendomsmegler bistå partene med å etablere sikkerhet for kjøpernes krav på ferdigstilling og ferdigattest, f.eks. ved tilbakehold eller ved at selger avgir garanti.

Kjøper kan ikke å nekte å overta selv om hjemmelsovergang ikke er gjennomført: Oppgjøret vil i tråd med eiendomsmeglingsloven § 6-9 bli stående på eiendomsmeglers klientkonto inntil kjøper har fått rettsvern eller det er stilt garanti i hht. Bustadoppføringslova § 47. Før overtakelse vil det bli gjennomført en forbefaring der boligen blir gjennomgått/ befart samtidig som boligens drift instruks/ FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte mangler skal utbedres innen rimelig tid. Før utlevering av nøkler kan finne sted, skal det dokumenteres at alle innbetalinger inkludert eventuelle tilleggsleveranser er innbetalt som avtalt.

Boligen overleveres ryddet og støvsugd, men ikke utvasket ("byggrensjort").

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang og kontroll av fellesarealer vil bli gjennomført med styre i sameiet etter overtakelse av boligene. Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Hvis deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokoll. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/ utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil kunne forekomme.

Dersom det avdekkes mangler ved boligen eller fellesarealene på overtakelsestidspunktet, kan kjøper velge å holde tilbake deler av kjøpesummen som sikkerhet for krav mot selger som følge av manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Tilbakehold skal protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

FORSIKRING

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Etter overtakelsen må kjøper selv besørge bygningforsikring, innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

UTLEIE

Hele eller deler av boligen kan fritt leies ut.

FORDELER VED Å KJØPE NYBYGG

Det er mange fordeler for den som kjøper ny bolig. For mange er det fristende å starte med blanke ark i en helt ny bolig, og det kan være mange fordeler ved å kjøpe nybygg. En av disse er at du får god tid til salg av egen bolig og forberedelse av flytteprosessen.

Lavere omkostninger og høy trygghet.

Kjøper av nybygg har ekstra trygghet gjennom at salget reguleres av Bustadoppføringslova, der utsteder selger garantier som varer i 5 år etter overtakelse. Vanligvis er det lavere omkostninger ved kjøp av prosjekterte boliger, da man kun betaler dokumentavgift av andel tomteverdi. Lavere driftskostnader/fellesutgifter.

ANNET

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter.

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket /

avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD
kr 10 350 000,- (Prisantydning)

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/ eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper kunne bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av avbestillingen. I stedet for erstatning kan det være fastsatt et avbestillingsgebyr. Erstatning og avbestillingsgebyr reguleres av bustadoppføringslova §§ 53 og 54.

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Om 50% salg av bruttoverdien i prosjektet er solgt
 2. At det oppnås tilfredsstillende finansiering av prosjektet
 3. At man oppnår de nødvendige offentlige tillatelser for realisering av prosjektet
 4. At hverken krigen i Ukraina eller koronapandemien gjør det uforholdsmessig tyngende å gjennomføre prosjektet og at det heller ikke er inntruffet andre ekstraordinære forhold som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å gjennomføre prosjektet
- Garanti etter Bustadoppføringslova §12 vil bli stilt ved åpning av byggelån, når igangsettingstillatelse er gitt fra Nordre Follo kommune og når 50% av prosjektets bruttoverdier er solgt.
- Illustrasjoner, tegninger, utomhusplan og plantegninger i markedsføringen (Prospekttegninger) kan ikke anses som en detaljbeskrivelse av den endelige leveransen og endringer kan forekomme. Dette gjelder også areal. Prosjekttegninger kan blant annet vise inventar, utstyr, møbler, innredning, beplantning, mv. som ikke inngår i leveransen eller som vises med en plassering som kan bli endret. Leveransebeskrivelsen gjelder foran prosjekttegninger.

VIKTIG INFORMASJON

Garantier/Innbetalinger

Selgers bankforbindelse/garantiselskap stiller garanti iht.

Bustadoppføringslova. Garanti utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse, og deretter 5 % av kjøpesum i 5 år.

Innbetaling av forskudd/kjøpesum.

10 % av kjøpesummen betales til eiendomsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. 20% dersom Kjøper er å regne som profesjonell, herunder kjøp under eget aksjeselskap. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøte er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. Bustadoppføringslova § 47.

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen en garanti frem til overtagelse eller tilsvarende fra finansinstitusjon straks etter at Selgers forbehold er frafalt,

jf. Bustadoppføringslova § 12.

Garantibeløpet og garantiens varighet skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravet i Bustadoppføringslova § 12. På kontraktstidspunktet innebærer minstekravene at det skal stilles garanti for et beløp tilsvarende 3% av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtagelse. Videre innebærer minstekravene at det for krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtagelse, skal stilles garanti tilsvarende 5% av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet.

Garantien skal utstedes som samlegaranti for Kjøperne i prosjektet eller personlig til hver enkelt Kjøper. Det vises for øvrig til Bustadoppføringslova § 12, 3. ledd.

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti stilles når selger har løftet forbeholdene for prosjektet. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/ delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang.

Fullt oppgjør inklusive omkostninger må innbetales til eiendomsmeglers klientkonto innen overtagelse

VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Dersom kontrakten/seksjonen ønskes videresolgt før overtagelse vil det påløpe et gebyr fra selger på kr. 75.000,- inkl. mva. og et gebyr til megler på kr.75.000,- for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres /innkreves av megler. Videre salg kan ikke gjøres uten selgers og meglers samtykke. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kunne forholde seg til kjøper 1.

TILVALG

Adgang til tilvalg eller endringer begrenset opp til 15% av kontraktsverdien ihht. Bustadoppføringslova §9. Slike tilvalg leveres mot pristillegg.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. Selger er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før etter overtakelse. Kjøper er gjort uttrykkelig kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtakelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen før det foreligger ferdigattest og at selger kan måtte søke om midlertidig brukstillatelse/dispensasjon om krav til ferdigattest ved overtakelse. Dersom kjøper overtar boligen på midlertidig brukstillatelse har selger krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, mot at det holdes tilbake et beløp som sikkerhet for at ferdigattesten blir gitt. Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når utomhus ferdigstilles.

AREALANGIVELSER

Prislistene er angitt i ca. bruksareal BRA (salgbart areal BRA-S) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og innvendige vegger, men ikke medregnet yttervegger og vegger mot andre bruksenheter. I tillegg opplyses ca. P-rom i prislisten. Arealet for P-rom er inklusive innervegger men fratrukket areal for sjakter og boder. Selger tar forbehold om at mindre avvik kan forekomme.

HVITVASKINGSLOVEN

Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn.

OPPDRAGSNUMMER

84-23-9025

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse

gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Finn.no - samleannonser for nybygg

FINN.NO: PLANLEGGING
-Q2 2023

FINN.NO: SALGSSTART
-Q2 2023

FINN.NO: BYGGESTART
-Q3 2023

FINN.NO: INNFLYTTING
-Q2 2024























INFORMASJON & DOKUMENTER





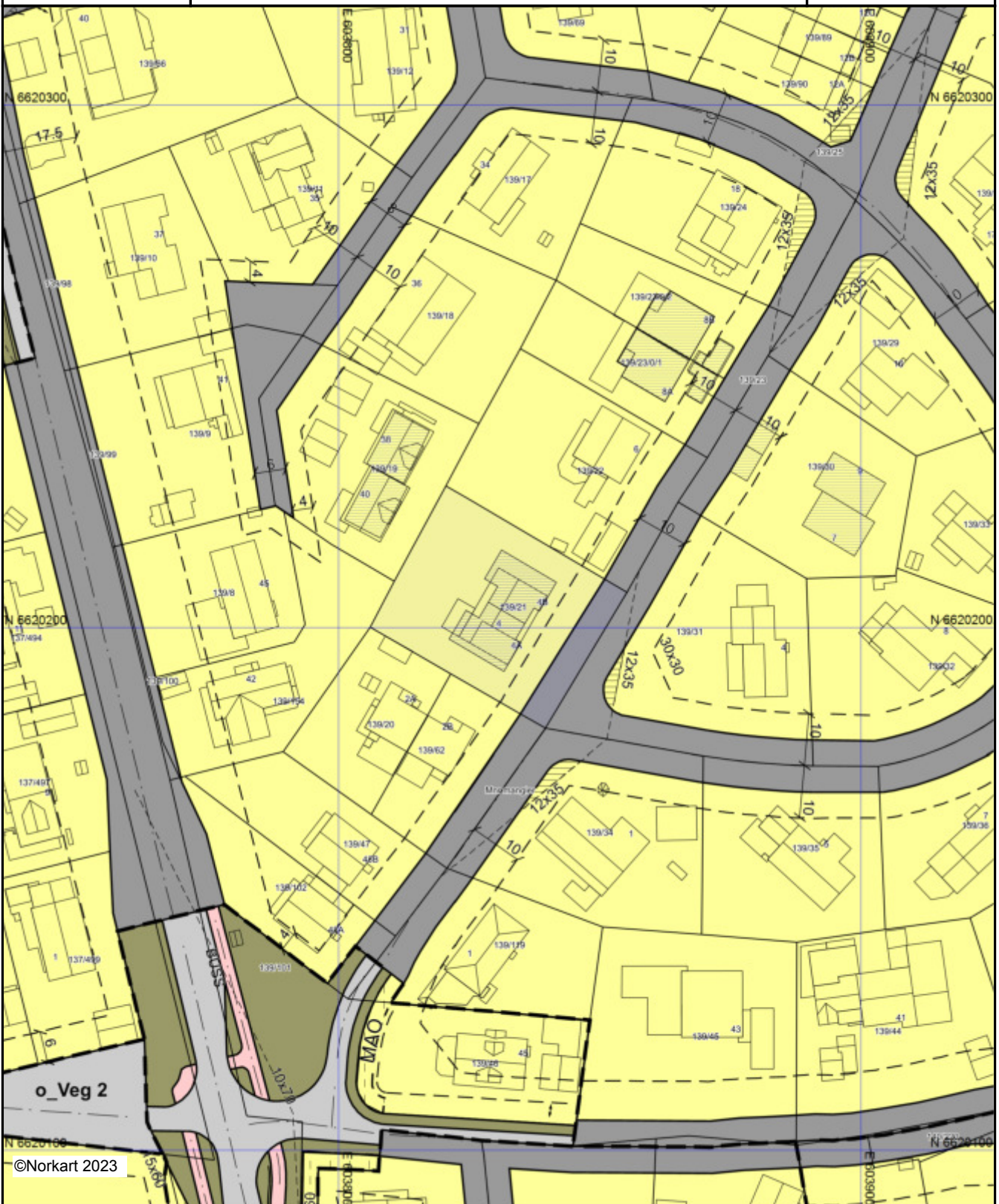
Reguleringsplankart

Eiendom: 139/21
Adresse: Kollenveien 4
Dato: 03.04.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Nordre Follo kommune



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring




Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg









Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Barnehage
-  Institusjon
-  Avløpsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Annen banegrund - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Kombinerte tekniske infrastrukturbaseer
-  Turdrag
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde







Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Sikringsgjerde
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Kjøpesenter
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Bane (nærmere angitt baneformål)
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Plan under arbeid
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Tunnel



KOMMUNALE GEBYRER

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett. For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del. For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m³ multipliseres med m³ pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for 2022 slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m ³	per. år
Vann pr. m ³	Kr 24,39	
Avløp pr. m ³	Kr 28,49	
Abonnementsgebyr vann - Bolig		Kr 2043,00
Abonnementsgebyr avløp - Bolig		Kr 2835,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3409,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4431,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2386,00
Fellesrenovasjon		Kr 3409,00
Renovasjon nabodeling		Kr 2727,00
Feiergebyr bolig		Kr 398,00

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

SITUASJONSPLAN TEGNFORKLARING

Formål:

	Ekisterende tiltak som skal rives
	Bolig
	Garasje og sportsbod
	Takoverbygg
	Terrasse / paiting på terreng
	Gårds plass
	Vei
	Mur
	Gress, beplantning
	Renovasjon
	MUA
	Friskitsoene

Linjesymboler / Punktsymboler:

	Regulert tomtegrense
	Tomtelinje boligformål
	Selsjenslinje
	Byggegrense
	Formålsgrense
	Taklinje
	Snulinjer

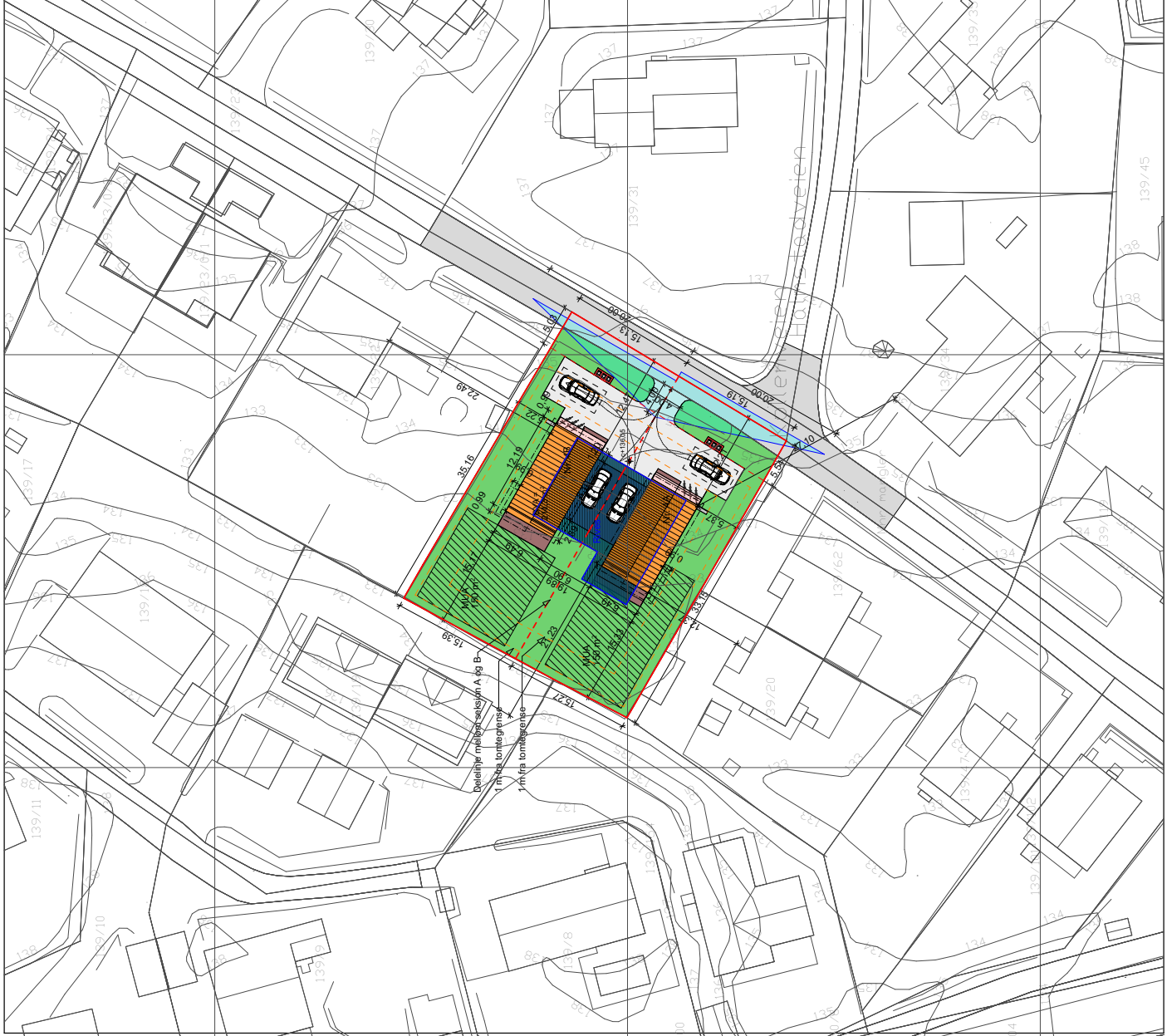


Beregning av utnyttning:

Brutto areal tomt = 1205,6 m²
 Netto areal tomt til boligformål = 1045,6 m²
 Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan = 24 % (av netto tomt)
 Mulig bebygd areal = 250,94 m²
 Krav til egnet utareal, MUA = 150 m² pr. enhet
 Krav til p-plasser = 4 stk
 Bebygd areal bygning = 214,3 m²
 Bebygdareal biloppstilling = 36 m²
 Sum bebygd areal = 250,3 m²
 Omسøkt tomteutnyttelse = 23,94 %
 Alle mål er tatt fra utvendig kledning.

Anmerking:

Høydegrunnlag NN2000
 Koordinatsystem UTM 32



Revisjon nr.:		Revisjon beskrivelse:		Rev. dato:	Tegn.:	Kontr.:
Tittel:	Tilbehør:	Byggeadresse:	Kommune:	Tegning:		
Tomteberegning nygarasje	Follo Bygg & Eiendom AS	Kollenveien 4 1424 SKI	Nordre Follo	Situasjon		
Prosjekt nr.:	DAK nr.:	Faksift:	Gnr/Bnr:	Tegningnr.:		
11899	Nordbohus Follo Bygg & Eiendom AS	918 39 041	1391/21	A10-02		
11899	Eiendom AS	Date:	Målestokk:	Tegnet av:		
4. Kollenveien	1400 SKI	01.01.2023	1:500	G.R.		
		E-post:	Ark. str.:	Kontr. av:		
		post@follobyggende.no	A-3	E.T.D.		

Byggetillatelse utarbeidet av Follo Bygg & Eiendom AS. Ettersetting kr. for om arbeid av 12.05.1981.

UTOMHUSPLAN TEGNFORKLARING

Formål:

- Bolig
- Garasje og sportsbod
- Takoverbygg
- Terrasse / patling på terreng
- Gårds plass
- Vei
- Mur
- Grass, beplantning
- Renovasjon

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Regulert tomtegrense
- Tomtelinje boligformål
- Selsjenslinje
- Formalsgrense
- Taklinje
- Snulinjer



Beregning av utnyttning:

Brutto areal tomt = 1205,6 m²
 Netto areal tomt til boligformål = 1045,6 m²
 Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan = 24 % (av netto tomt)
 Mulig bebygd areal = 250,94 m²
 Krav til egnet uteareal, MUA = 150 m² pr. enhet
 Krav til p-plasser = 4 stk
 = 214,3 m²
 Bebygd areal bygning = 36 m²
 Bebygdareal biloppstilling = 250,3 m²
 Sum bebygd areal = 239,94 %
 Omسøkt tomteutnyttelse = 23,94 %
 Alle mål er tatt fra utvendig kledning.

Anmerking:

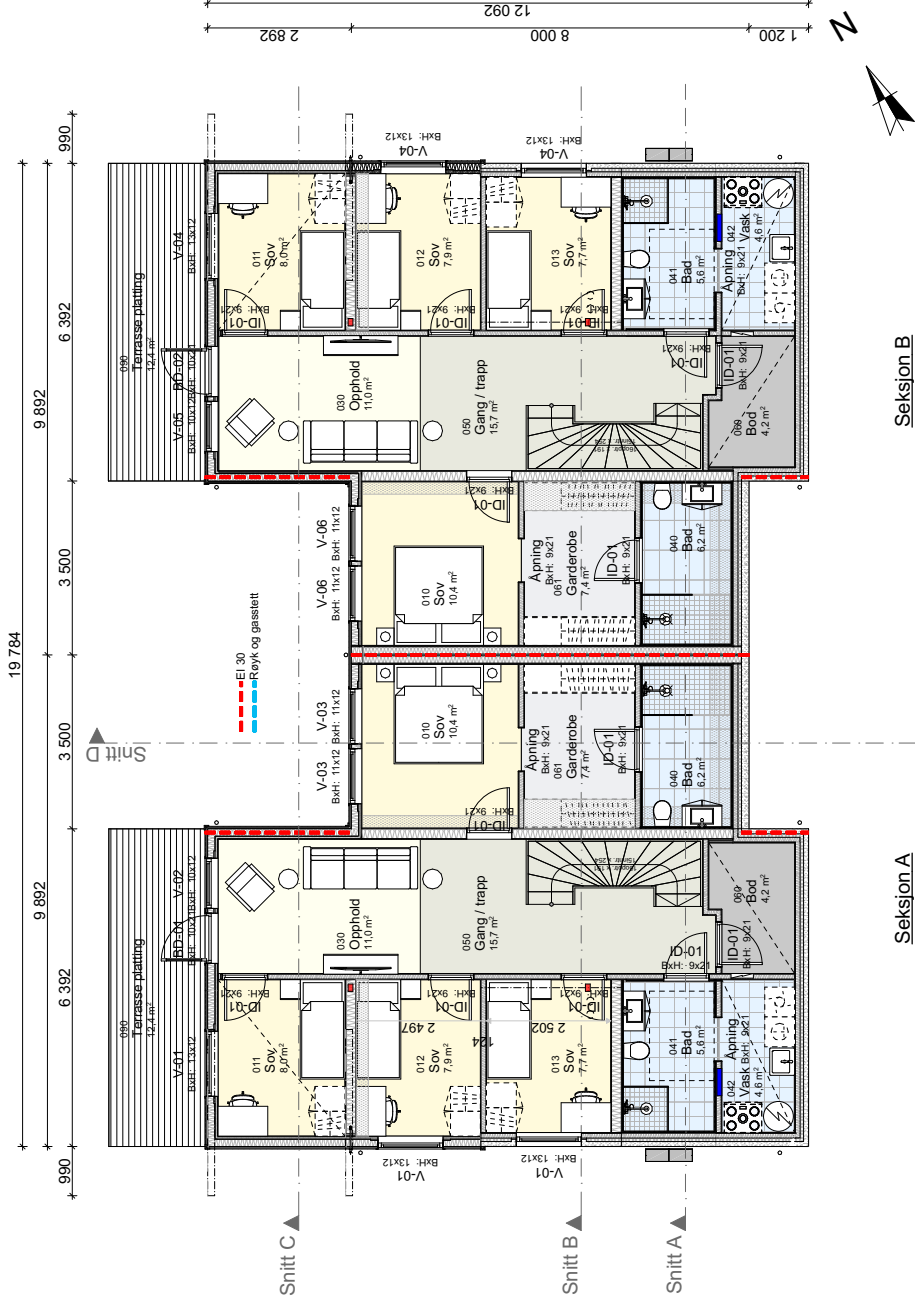
Høydegrunnlag NN2000
 Koordinatsystem UTM 32



Revisjon nr.:

Tittel:	Tilbehør:	Byggesaksnr.:	Kommune:	Rev. dato:	Tegn.:	Kontr.:
Tomteplan bygning	Follo Bygg & Eiendom AS	Kollenveien 4 1424 SKI	Nordre Follo		Utomhusplan	
Prosjekt nr.:	DAK av:	Faks nr.:	Gnr/Bnr:	Tegning nr.:		
11899	Nordbohus Follo Bygg & Eiendom AS	916 34 041	139/21	A10-03		
Finans nr.:	Adresse:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:		
1400 296	Kollektivveien 21B	30.03.2023	1:200	G.H.		
4. Byggingen:	E-post:	Byggingen:	Ark. str.:	Kontr. av:		
	post@follobygging.no		A-3	E.T.D.		





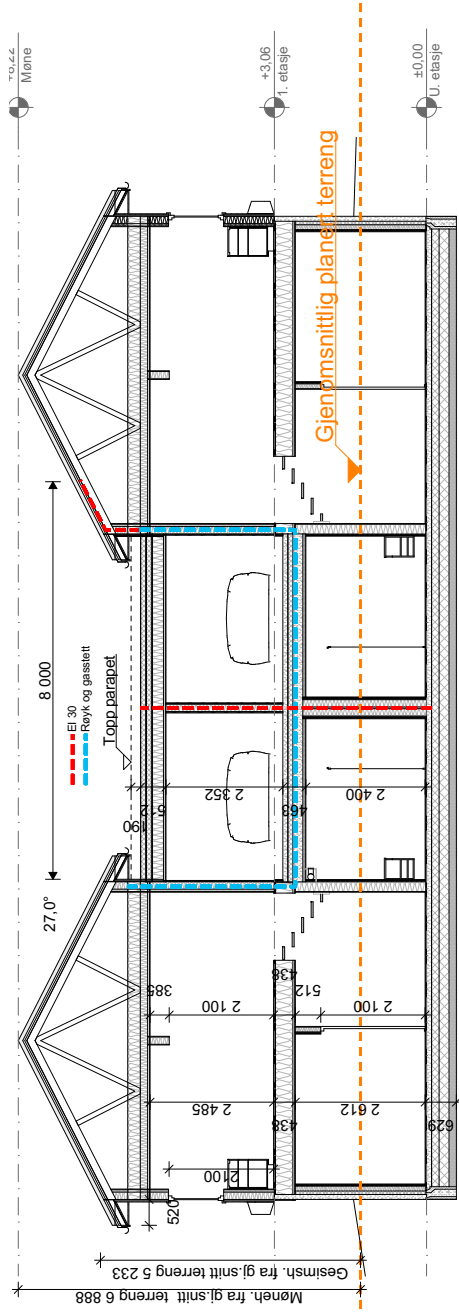
Kompleksets arealer

Seksjon A			
AREAL	BRA	P-Rom	S-Rom
Underetasje	95 m ²	90,2 m ²	4,8 m ²
1 etasje	61,2 m ²	61,2 m ²	
Garasje og sporstøt	26,1 m ²		26,1 m ²
Apent overbygd areal	8,6 m ²		
SUM seksjon A	190,9 m²	151,4 m²	30,9 m²
Seksjon B			
AREAL	BRA	P-Rom	S-Rom
Underetasje	95 m ²	90,2 m ²	4,8 m ²
1 etasje	61,2 m ²	61,2 m ²	
Garasje og sporstøt	26,1 m ²		26,1 m ²
Apent overbygd areal	8,6 m ²		
SUM seksjon B	190,9 m²	151,4 m²	30,9 m²
SUM totalt for boligkomplekset	381,8 m²	302,8 m²	61,8 m²
Bygd areal BVA for boligkomplekset = 250,3 m ²			

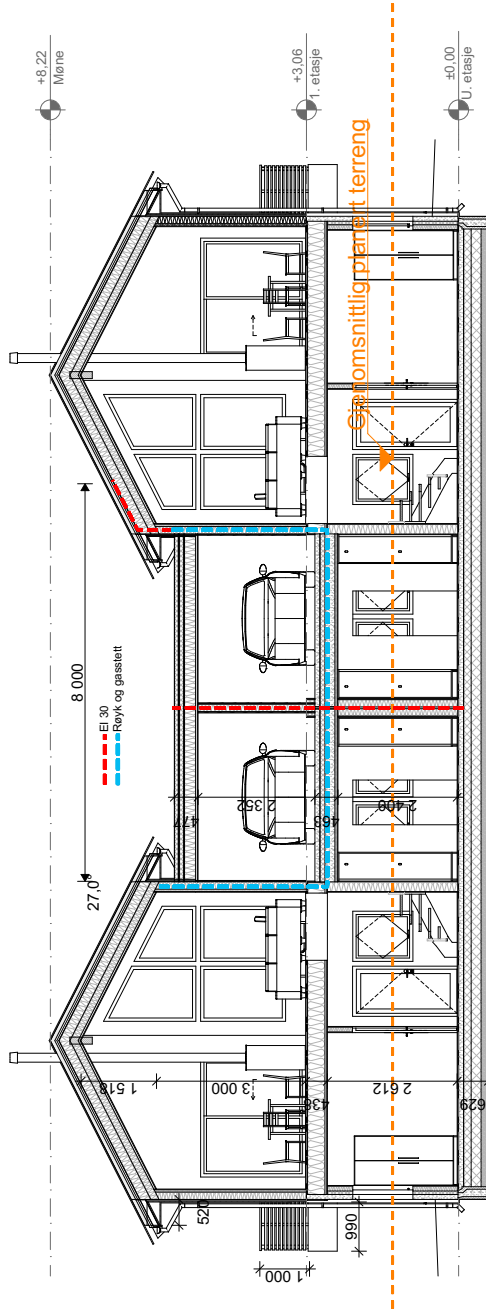
Seksjon B

Seksjon A

Revisjon nr.:	Revisjon beskrivelse:	DKK nr.:	Prosjekt nr.:	Byggeadresse:	Tilbehøver:	Titel:
		91634/041	11899	Kollenveien 4 1424 SKI	Follo Bygg & Eiendom AS	Tommersborg m/garasje
Tegnet av:	Dato:	Kommune:	Tegning:	Gnr/Bnr:	Bygghaver:	
G.H.	08.03.2023	Nordre Follo	Plan U etasje	138/721	Follo Bygg & Eiendom AS	
Målestokk:	E-post:	Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:			
1:100	post@follobyggend.no	11899	A23-01			
Ark. str.:		Finavn:				
A-3		1402, Kolonnen 1, Bygning 1400 SKI				
Kontr. av:						
E.T.D.						
Rev. dato:	Tegn.:	Denne tegning tilhører Follo Bygg & Eiendom AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961.				
		FOLLO BYGG & EIENDOM				



Seksjon A
Snitt A
1:100

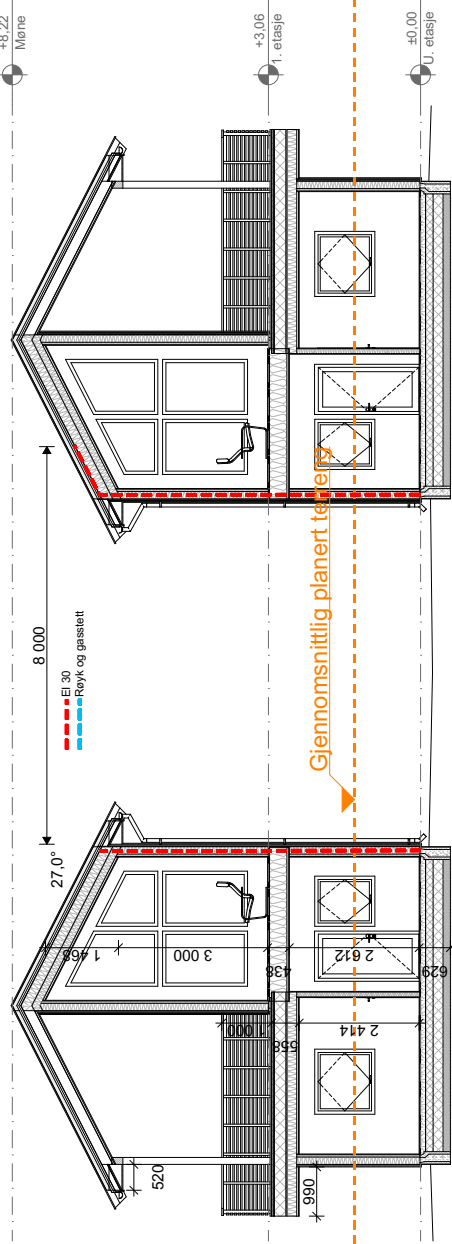


Seksjon B
Snitt B
1:100

Titel: Tomannsbodig m/garasje	Tilshaver: Follo Bygg & Eiendom AS	Byggeadresse: Kollevæien 4 1424 Ski	Kommune: Nordre Follo	Tegning: Snitt A og B	Prosjekt nr.: 11899	Revisjon nr.:	Revisjon beskrivelse:	Tegnet av: G.H.	Kontrollert av: E.T.D.
		Gnr/Bnr: 138/21		Tegningsnr.: A3-01	Finnsv. nr.: 1400 SKI	DKK nr.: Nordhøhus Follo Bygg & Eiendom AS Eiendom 2, 1B 1400 SKI	Dato: 08.03.2023	Målestokk: 1:100	Ark. str.: A-3
						Telefon: 91634041	E-post: post@follobyggende.no	Rev. dato:	Tegn.:
									Kontrollert:



Denne tegning tilhører Follo Bygg & Eiendom AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961.

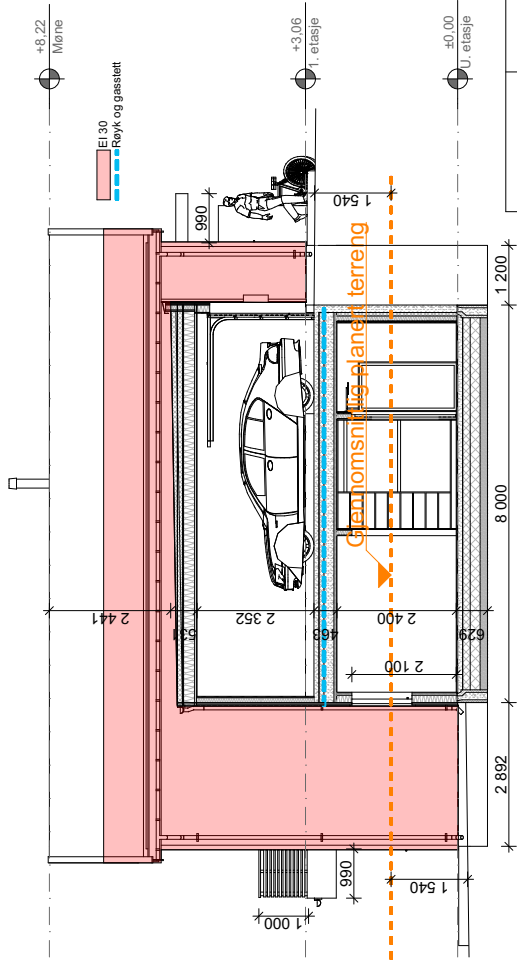


Seksjon B

1:100

Seksjon A

Snitt C



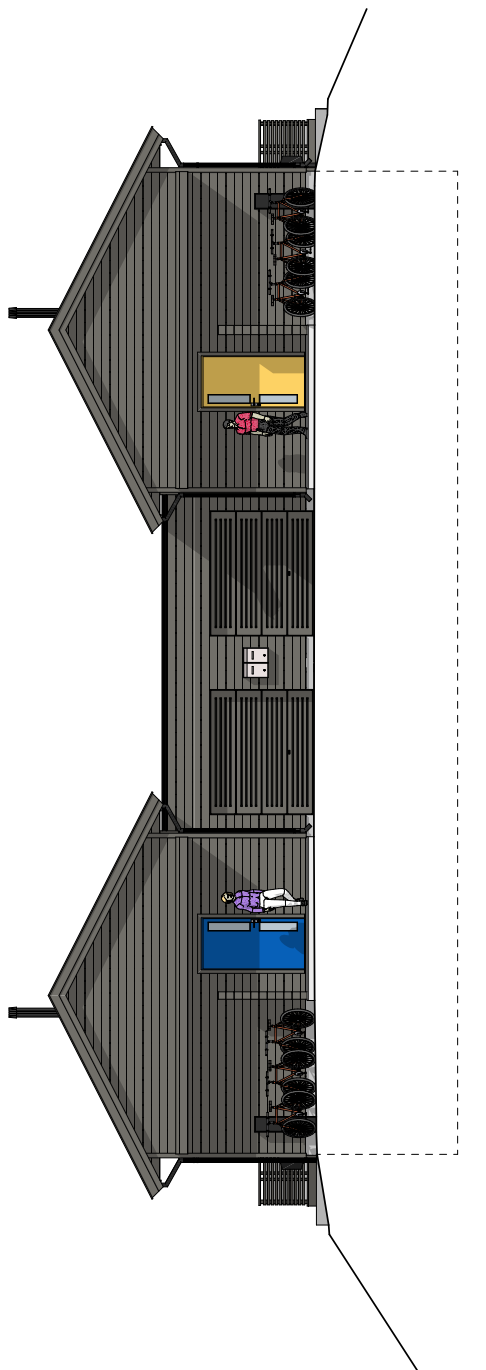
Snitt D

1:100

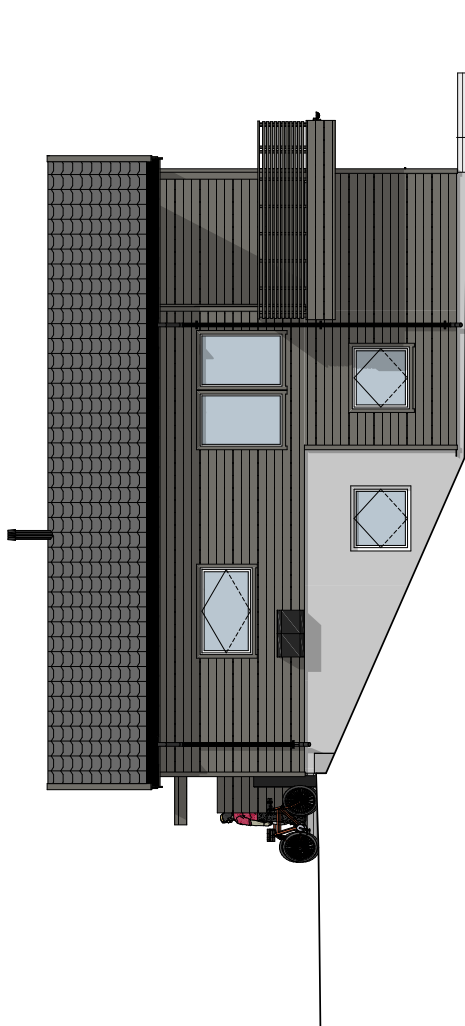
Titel: Tomannsbolig m/garasje	Tilbehøver: Follo Bygg & Eiendom AS	Byggeadresse: Kollerveien 4 1424 Ski	Kommune: Nordre Follo	Tegning: Snitt C og D	Prosjekt nr.: 11899	DKK nr.: Nordhøhus Follo Bygg & Eiendom AS Eiendomsdel 2, 1B 1400 Ski	Revisjon beskrivelse:	Rev. dato:	Tegnet av: G.H.	Kontnr.:
			Grnr/Bnr: 138/721	Tegningsnr.: A3-02	Filnavn: 11899_01.dwg	E-post: post@follobyggende.no	Dato: 08.03.2023		Målestokk: 1:100	Kontnr. av: E.T.D.
							Telefon: 91634041			



Denne tegning tilhører Follo Bygg & Eiendom AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961.



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Nord

Titel: Tomannsbodig m/garasje		Tilshaver: Follo Bygg & Eiendom AS	Byggeadresse: Kolleneveien 4 1424 Ski	Kommune: Nordre Follo	Tegning: Fasade Nord og Øst	Prosjekt nr.: 11899	Revisjon nr.:	Revisjon beskrivelse:	Rev. dato:	Tegn.:	Kont.:
				Gr/Bnr.: 139/21			DAK nr.: Nordbohus Follo Bygg & Eiendom AS Kolleneveien 4 1424 Ski	Telefon: 91634 041	Dato: 08.03.2023	Målestokk: 1:100	Tegnet av: G.H.
					Tegningsnr.: A4-02	Filnavn: 11899_01.dwg		E-post: post@follobyggende.no			Kont. av: E.T.D.
<p>Denne tegning tilhører Follo Bygg & Eiendom AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961.</p>											



Prosjekt : Kollenveien 4
 Byggherre : Follo Bygg & Eiendom
 Byggeadresse : Kollenveien 4
 Hustype : Tomannsbolig



Utvendig kledning	Takstein	Beslag/blikk
Type: Liggende kledning 19*148 Royalimpregnert Farge: Fjellgrå Hjørnekasser: 19*98 + 19*73mm Belistning vinduer type: Dekkbord 19*73mm.	Type: Dobbeltfrom med ru overflate Farge: Sort Snøfangere: Nei	Type: Sort lær
Takrenner	Vinduer	Ytterdører
Takrenner: Sort Nedløp: Sort	Type: Nordan toppsving og fastkarm ihht tegninger. Farge utvendig: NCS 0502 hvit Farge innvendig: NCS 0502 hvit Innvendig gerikt 15*58 i NCS 0502Y. Innvendig profil vinduer: Moderne Innvendig vrider: Hvit	Type: Amazon Farge: NCS S0502-Y hvit Dørhåndtak: Stockholm Stainless
Garasjeport	Utvendig trapp	Rekkverk utvendig
Hörman LPU 42 i farge RAL7016 Antrasitt grå.	Ingen leveranse	Liggende spiler i royal impregnert materiell.
Terrasebord	Utvendige himlinger	Sluk
Type: Impregnert terrassebord Medberegnet foran hovedinngang	Type: Royal Impregnert Farge: Fjellgrå	Type: Standard
Innvendige dører	Innvendig trapp	Ildsted
Type: Stable Farge: NCS S0502-Y Dørhåndtak: Stockholm Stainless Nuance	Salvi fra Trapperingen. Trinn leveres i lakkert furu med eiketoning. Vanger, rekkverk og håndlist på vegg leveres i S 0502-Y.	Type: Contura 810 svart Pipe: Svart stålørspipe
Innvendige himlinger	Plater på vegg/ spikerslag	Parkett
Gips, sparklet og malt	Nødvendig spikerslag for fast innredning	Extra Long Luxury Tiles fra Kährs Type: Dovecot
Taklister	Fotlister	Gerikter
Listefritt	Type: Slett furu malt 15*58 Farge: Malt S 0502-Y med synlige spikerhull	Type: Slett furu malt 15*58 Farge: Malt S 0502-Y med synlige spikerhull på dørlister. Listefritt rundt vinduer innvendig.
Ventilasjon	Kjøkken	Vaskerom innredning
Aggregat plasseres på vaskerom.	Leverandør: Drømmekjøkkenet	Leverandør: Drømmekjøkkenet



ROMSKJEMA

Prosjekt : 11899

Byggherre : Folio Bygg & Eiendom

Byggeadresse : Kollenveien 4

Hustype : Tomannsbolig

Etasje	Romnavn	Areal	Gulv	Vegg	Himling	Elektriker notat	Innredning
U. etg	030 Opphold	11,0 m ²	Luxury Tiles Extra Long fra Kåhns. Dovecot.	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Panelovn	
U. etg	050 Gang/Trapp	15,7 m ²	Luxury Tiles Extra Long fra Kåhns. Dovecot.	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt		
U. etg	010 Sov	10,4 m ²	Luxury Tiles Extra Long fra Kåhns. Dovecot.	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Panelovn	
U. etg	011 Sov	8,0 m ²	Luxury Tiles Extra Long fra Kåhns. Dovecot.	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Panelovn	
U. etg	012 Sov	7,9 m ²	Luxury Tiles Extra Long fra Kåhns. Dovecot.	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Panelovn	
U. etg	013 Sov	7,7 m ²	Luxury Tiles Extra Long fra Kåhns. Dovecot.	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Panelovn	
U. etg	060 Bad	4,2 m ²	Luxury Tiles Extra Long fra Kåhns. Dovecot.	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt		
U. etg	061 Garderobe	7,4 m ²	Luxury Tiles Extra Long fra Kåhns. Dovecot.	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt		
U. etg	040 Bad	6,2 m ²	Flis 30*30. Dusjnisje 10*10	Flis 30*60	Gips, sparklet og malt	Varmekabel	
U. etg	041 Bad	5,6 m ²	Flis 30*30 med sokkelflis. Dusjnisje 10*10	Flis 30*60 på 2 stk vegger. Gips resten	Gips, sparklet og malt	Varmekabel	
U. etg	042 Vaskerom	4,6 m ²	Flis 30*30 med sokkelflis	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Varmekabel	
1. etg	150 Gang	5,3 m ²	Luxury Tiles Extra Long fra Kåhns. Dovecot.	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt		
1. etg	151 Trapp / Gang	8,6 m ²	Luxury Tiles Extra Long fra Kåhns. Dovecot.	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt		
1. etg	140 Stue	19,7 m ²	Luxury Tiles Extra Long fra Kåhns. Dovecot.	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Panelovn	
1. etg	141 Spis	14,5 m ²	Luxury Tiles Extra Long fra Kåhns. Dovecot.	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Panelovn	
1. etg	120 Kjøkken	12,1 m ²	Kåhns. Dovecot.	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt		



LEVERANSEBESKRIVELSE TOTAL

Innhold

Hva er en "Total leveransebeskrivelse"?

Innledende presiseringer

A Tomt - Grunn- og betongarbeider

B Byggematerialer og utstyr

1. Etasjeskiller
2. Yttervegger
3. Innvendige vegger
4. Takverk
5. Vinduer
6. Dører
7. Trapper
8. Balkonger og verandaer
9. Kjøkken og garderobeinnredning
10. Foringer, listverk, limtre, festemateriell
11. Ildsted og pipe
12. Brannvernutstyr

C Blikkenslager- og ventilasjonsmateriell

1. Takrenner Og Pipebeslag
2. Ventilasjonsanlegg

D Sanitære installasjoner

1. Generelt
2. Utstyr

E Elektriske installasjoner

1. Generelt
2. Utstyr

F Overflatebehandling

G Garantier og forsikringer

H Tiltakshavers eget arbeid og ansvar

1. Tiltakshaver påtar seg selv eller ved andre å besørge og/eller bekoste følgende
2. Kontroll av Tiltakshavers arbeider
3. Tiltakshavers leveranse

I Eventuelle endringer i leveranse

J Toleranser

K Tilpasning av leveransen til deres ønsker og behov.

L Personopplysninger

Total leveransebeskrivelse.

Total leveransebeskrivelse gir deg svar på hvilke arbeider, materialer, utstyr og tjenester som inngår i leveransen.

Denne beskrivelsen vil inngå som en del av kontrakten ved avtaleinngåelse.

Vedlegg til kontrakt:

- Denne leveransebeskrivelse.
- Romskjema.
- Situasjonsskart.
- Utomhusplan.
- Plantegninger.
- Snitt og fasadetegninger.

Innledende presiseringer 1

Alle Nordbohus bygges i henhold til Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven av 27.juni 2008, ajourført med siste endringer 11. juni 2018.

Utstyr som er stiplede på kontraktstegninger inngår ikke i leveransen. Unntatt fra dette er stiplede konstruksjonsløsninger. For eksempel limtredragere.

Generelt angående leveranseinnholdet:

Vi forbeholder oss retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialer og utstyr under forutsetning av at dette ikke endrer pris, kvalitet og rominndeling.

Det kan forekomme avvik mellom beskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid beskrivelsen som er retningsgivende. Utbygger har rett til å foreta endringer basert på offentlige krav som blir pålagt utbygger.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke nødvendigvis er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, peis, garderobeinnredninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc.

Fremføring av tekniske installasjoner:

Det må påregnes noe innkassing av ventilasjonsføringer, vann- og avløpsledninger, sanitærutstyr, ståldragere og eventuelt stålpipeline. Slik innkassing vil ikke alltid fremgå av salgs- og arbeidstegninger som følger boligen. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg, vann og avløpsrør og elektriske føringer.

Uttørking av bygg:

Uttørking av byggfuktighet gir noe krymp i bygningskroppen. Trebaserte materialer i underlag, og plateprodukter vil kunne krympe noe, og oppsprekking av plateskjøter og hjørner er en naturlig konsekvens av uttørkingen. Listfrie løsninger i overganger mellom ulike flater, som for eksempel mellom vegg og himling eller rundt åpninger, kan medføre synlige riss eller sprekker. Dette må påregnes og er ikke en reklamasjonssak.

Vinduer i en moderne bolig:

Vinduer får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset. Dette gjør at man av og til kan få utvendig dugg eller rim.

Kjøling av boligen:

For å ha et lavest mulig elektrisk energibruk til kjøling av deres bolig i perioder med mye sol og høy utetemperatur, er det lagt til grunn at boligen gjennomluftes med gjennomtrekk gjennom åpne vinduer/dører. Solavskjerming er ikke en del av leveransen, men kan leveres mot et tillegg i prisen.

Heksesot:

Heksesot har sammensatte årsaker, hvor både bruken av boligen og andre forhold kan spille inn. Boligens FDV dokumentasjon gir mer detaljert informasjon angående dette. God ventilasjon i boligens to første driftsår er et viktig bidrag for å unngå dette.

Skjeggkre:

Nordbohus, som boligselger, kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. Se også eget vedlegg.

FDV dokumentasjon:

Ved overtakelse av bolig så vil Leverandøren overlevere FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon. Tiltakshaver må sette seg inn i denne og etterleve de råd og vedlikeholdsrutiner som der angis. Dette vil øke holdbarheten og forlenge produkters levetid. Reklamasjoner som skyldes manglende vedlikehold eller uriktig bruk, ref. FDV dokumentasjonen, vil normalt bli avvist. Dette gjelder også eventuelle forekomster av heksesot.

Internett og tv leverandør.

Det legges tomme trekkerør for Data/ kabel – TV fra tomtegrense til utvendig el skap i hver bolig. Det legges tomrør anlegg i boligen fram til Data / TV uttak og avsluttet med dekklokk.

Kabel, tilknytnings avgift og øvrige kostnader relatert til oppkobling betales av kjøper som selv er ansvarlig for installasjon av TV og internett i boligen.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Utbygger er forpliktet til å følge de pålegg som kreves i lover/forskrifter og igangsettingstillatelse for å gi midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

Utbygger sørger for utstedelse av midlertidig bruks tillatelse innen overtagelse. Ferdig attest vil normalt foreligge en stund etter overtagelse.

Dagmulkt kan ikke kreves når det er forhold som Leverandør ikke har ansvar for som hindrer midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt, leveransebeskrivelse og prisliste.

Byggvask:

Boligen leveres ferdig ryddet og det gjennomføres byggvask før overlevering. Det presiseres at det kan være mindre mengder støv/skitt fra byggearbeidene ved overlevering og at kjøper må påregne egen vask av boligen før innflytting (inkludert utvendig og innvendig).

A Tomt- grunn og betongarbeider.

Tomten:

Kollenveien 4, består av to seksjoner Kollenveien 4A og Kollenveien 4B.
Samlet brutto tomteareal 1205m².
Netto tomteareal til boligformål: 1045m².

Enhetene er planlagt organisert i et sameie på eiendommen.
Enhetene vil bli seksjonert som selveierboliger med eget seksjonsnummer.
Det vil utarbeides enkle vedtekter for sameiet som regulerer bruk, vedlikehold, drift etc. Det er pliktig medlemskap i sameiet.

Felles gårdsplass og avkjøring til Kollenveien.
Parkering: Garasje for 1 bil og parkering på egen gårdsplass for 1 bil.

Grunnarbeider og tomtetekniske arbeider.

Nødvendig utgraving av byggegrop, bortkjøring og tilkjøring av masser, drenering og overvannshåndtering.
Framføring og frostsikring av vann og avløpsanlegg.

Materialer og arbeider i tilknytning til radonsperre/ duk og radonrør, støpt plate og grunnmur av sprøytebetong.

Platonpapp på grunnmur med utvendig isolering og topplister.
Innfylling av grunnmur med drenerende masser.

Hageareal i forbindelse med tiltaket maskinplanert med stedlige masser og harpiks matjord klar for tilsåing, med nødvendig drenering og fall.

Innkjøring og gårdsplass asfalteres.

Det presiseres spesielt at grunnarbeider og opparbeiding av uteområder kan avvike fra det som er vist i tegninger, utomhusplan og grafiske illustrasjoner.

B Byggematerialer og utstyr

1. Etasjeskiller

1.1 Etasjeskille består av (ovenfra og ned): Overflate, gulvsponplate, gulvbjelke, isolasjon, nedforings-lekt og himlingsplate.

1.2 Etasjeskille mellom garasje og under etasje (ovenfra og ned): støpt betong gulv, membran duk, fallisolasjon, ciporex dekke, nedforingslekt og himlingsplater.

2. Yttervegger

2.1 Yttervegger av tre i boligrom består av (utside og inn): Utvendig kledning, utlekting, vindsperre, isolert bindingsverk, dampspærre, isolert utforing og veggplate.

2.2 Utvendig kledning leveres som Royal impregnert kledning. Royal impregnert kledning er et vedlikeholdsvennlig produkt.

- 2.3 I yttervegger av tre i våtrom brukes ikke dampsperre. Innvendig veggplate byttes her ut med rupanel, membranplater og keramiske fliser. (Ved fliser på vegg)
- 2.4 Yttervegger i sokkel lektes ut, isoleres og kles med veggplater. Yttervegger i sokkel med grunnmursvegger av sprøytebetong, isoleres og kles med veggplater.
- 2.5 Fasadedekor (vindusomramming mm) leveres i henhold til tegninger.

Illustrasjonsfoto innramming vindu/dør:



3. Innvendige vegger

- 3.1 Innvendige skillevegger leveres med 50mm isolasjon og veggplater på begge sider.
- 3.2 Vegger mellom boenheter (lydvegger) leveres med dobbelt bindingsverk, isolasjon og 2 lag veggplater mot hver boenhet.
- 3.3 Vegger i bad og bad/vaskerom er med et lag rupanel, membranplater og keramiske fliser.
- 3.4 Vegger i andre våtrom som ikke flislegges er med ett lag gips.

4. Takverk

- 4.1 Takkonstruksjon dimensjonert for takteking av betongtakstein, kombinert undertak og vindspærre, sløyfe- og steinlekter, betongtakstein med mønepanner og nødvendig beslag. Til himling leveres isolasjon, dampspærre, nedforingslekter og himlingsplater.
- 4.2 For takvinkler under 18 grader over boligrom leveres: Takbjelker, isolasjon, vindspærre, lekter for kryssløfting, taktro og tekning med asfalttakbelegg eller takfolie. Til himling leveres dampspærre, nedforingslekter og himlingsplater.
- 4.3 Som flate tak over boligrom leveres: Takbjelker, taktro av plater, dampspærre, isolasjon i henhold til varmetapsberegning og tekning med papp eller membran. Trelemmer leveres der tegning viser takterrasse. Til himling leveres isolasjon, nedforingslekter og himlingsplater.
- 4.4 På taket leveres stigetrinn fra raft til pipe, samt snøsikring i henhold til forskriftskrav. Feieplattform leveres i henhold til forskriftskrav.

Boligen leveres med takstein dobbelkrum med ru overflate i fargen svart.

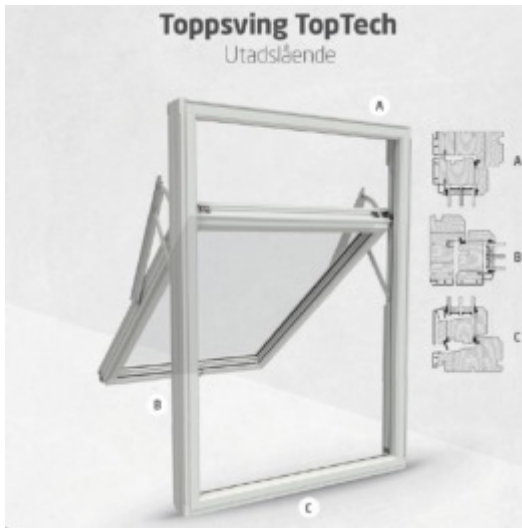


5. Vinduer

5.1 Vinduer leveres fabrikkmalt i hvit farge i henhold til fasadetegning. Kode: NCS S 0502-Y. Vridere leveres i hvit som standard. *Åpningsbare vinduer leveres som toppsvingsvinduer.*

5.2 Utvendig vindusomramming leveres i henhold til tegninger.

Illustrasjons foto vinduer:



5.3 Vinduer leveres med Nordans moderne profil.



6. Dører

- 6.1 Ytterdører leveres fabrikkmalt i hvit farge NCS S 0502-Y. Dørblad leveres med sylindrelås og vrider. Følgende dør leveres til din bolig.



Swedoor Amazon har rene, enkle linjer. Den funksjonsinspirerte utformingen i kombinasjon med en solid konstruksjon resulterer i en inngangsdør som oppfyller strenge krav. Ytterdøren leveres hengt i karm og med 2 justerbare og innbruddsikrede hengsler. Kan fås i valgfri NCS S farger.

- Støyreducerende
- Høy isoleringsevne
- Montert i karm
- Innbruddsforsterket
- Unik glasskantlist
- Justerbare hengsler



STANDARD DØRHÅNDTAK YTTERDØR



- 6.2 Balkongdører leveres fabrikkmalt i hvit farge NCS S 0502-Y og i henhold til fasadetegning.

Illustrasjonsfoto balkongdører:



Garasjeport

- 6.3 Det leveres stålport fra Hörman, type Horizontal profil L (LPU 42). Porten leveres i er RAL7016 antrasitt grå. Elektrisk portåpner er inkludert.

Illustrasjonsfoto:



Superrask portåpning og smarte tilleggfunksjoner

- 75 % høyere åpningshastighet * på inntil 25 cm/s
- smart betjening med BlueSecur-appen
- komfortabel garasjeventilasjon
- ekstra åpningshøyde
- inntil 3 ganger (SupraMatic E) hhv. 5 ganger * (SupraMatic P) kraftigere LED-belysning
- superenkel programmering takket være 7-segment-display
- høykvalitets portåpnerdeksel i rustfritt stål
- Tilkobling til Smart Home-systemer med standard HCP-grensesnitt
- lavt strømforbruk i standby på mindre enn 1 watt



BiSecur

Standard 4-taster håndsender HSE 4 BS, svart støtkeoverflate med endekapper i krom

Innvendige dører

- 6.4 Innvendige dører er fabrikkmalt i hvit farge NCS S 0502-Y med flat lakkert hvit lasert eiketerskel. Dørene leveres med låskasse og vrider. Det leveres dempelist til alle dører som standard.

Følgende dør leveres til din bolig.



Swedoor Stable er en produktserie som står for enkelhet og nordisk minimalisme. De rene linjene og den massive kjernen lar disse dørene formidle et rent og stilfult budskap, samtidig med at det oppnås en lydreduserende effekt. Stable passer både i et stilrent hjem og i en farverik bohemaktig hybel. Fås også som skyvedør.

- Massiv konstruksjon
 - Støydempende
 - Slitesterk overflate
 - Enkel å holde ren
- Kan fås i valgfri NCS S farge



Dempelist

Dersom døren skal fungere optimalt som en vesentlig del av innredningen i hjemmet ditt, må den ha en behagelig og dempet lukning. Løsningen er en dempelist som enten leveres montert i din karm eller medleveres løst. Dempelisten kan leveres i hvit, beige eller grå. Velger du en Flex-karm leveres den som standard med innfrest hvit dempelist, noe som gir en diskret og holdbar løsning. Bruk av dempelist i karm gir også en støydempende effekt mellom rommene.



STANDARD DØRHÅNDTAK

Stockholm, Silver Nuance.



7. Trapper

- 7.1 Innvendige trapper leveres med åpne trinn. Trinn leveres i lakkert furu med eiketoning. Vanger, rekkverk og håndlist på vegg leveres malt hvit, farge S 0502-Y. Standard trapp modell Salvi fra Trapperingen.

Illustrasjonsfoto av standard trapp:



- 7.2 Utvendig terrasseplattning leveres utenfor inngang i 1. etasje og utenfor sov og opphold i underetasje i henhold til tegning. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert virke.

8. Veranda

- 8.1 Verandaer av tre leveres med trykkimpregnerte bjelker og terrassebord. Rekkverket leveres i henhold til fasadetegning.

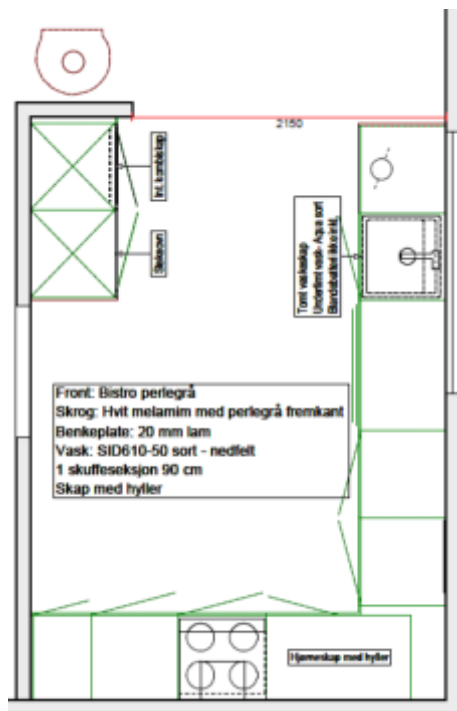
Følgende rekkverk leveres ved rekkverk i tre med liggende spiler:

Håndløper 34*145, rekkverksstolper 48*98 med Liggende spiler 36*48mm.
Innvendige og utvendige hjørner kappes 90 grader.
Alt materiell i royal impregnert materiell.



9. Kjøkken og garderobeinnredning

9.1 Boligen leveres med kjøkken fra Drømmekjøkkenet. Hvitevarer fra Electrolux. Ventilator fra Rørshetta. Boligen kan leveres med garderober som tilvalg.



KJØKKEN

Front: Bistro malt Perlegrå

Skrog: Hvit melamin med varmgrå fremkant

Håndtak: RK 95 børstet metall

Benkeplate: 20 mm Laminat med ABS-kant

Vask: SID610-50 TH- Franke svart (ligger oppå benkeplaten)

Skuffetype: Grå med metallskuffer

Dekksider: 16 mm

Takavslutning/ foringer: Opp til tak/ foringer i flukt med fronter

Blandebatteri: Ikke inkludert

Høyde fra gulv til topp høyskap: 2278 mm

Sokkel: 102 mm- inntrukket

HVITEVARER ELECTROLUX:

Int. kombiskap: KNT3LF18S2

Int. oppvaskmaskin: KEAF7200L

Koketopp 60 cm: HOI620S

Stekeovn: CKB100K

Ventilator: Lyra 60 cm Rørros Metall (utluft)

10. Foringer, listverk, limtre, festemateriell

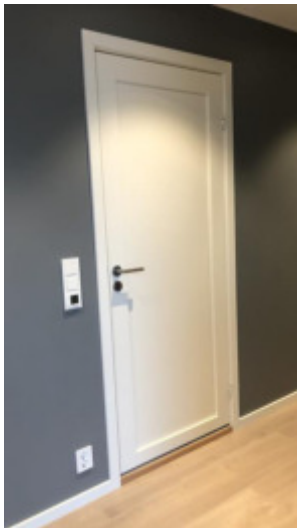
10.1 Foringer og listverk til vinduer og dører, samt listverk til gulv og tak i alle boligrom leveres fabrikkmalt i hvit farge og med synlige spikerhull.

Foringer på innvendige dører, vinduer og ytterdører leveres.

- Vinduer leveres listefritt.
- Listefritt i overgang vegg/tak
- Dørlist 15*58, malt fra fabrikk NCS S 0502Y med synlige spikerhoder.
- Gulvlist 15*58, malt fra fabrikk NCS S 0502-Y med synlige spikerhoder.

10.2 Limtredragere/søyler leveres gipset, sparklet og malt.

Standard omramning innvendig dører:



Listverk:

Gulvlist furu malt 15x58. Dørlist furu malt 15*58.



11. Ildsted og pipe

- 11.1 Pipe utføres i stål i samsvar med kontrakts tegninger. Tilluft til ildstedet skjer via egen kanal i pipeelementet.
- 11.2 Som ildsted leveres peisovn ferdig tilkoblet pipe. Glassplate foran ildstedet er inkludert. Ildsted type Contura 810.

Illustrasjonsfoto standard ildsted:



12. Brannvernustyr

- 12.1 Det leveres røykvarslere og brannslukningsapparat i henhold til forskriftskrav. Røykvarslere med tilkobling tilhører el-leveransen.

C Blikkenslager- og ventilasjonsmaterieil

1. Takrenner og pipebeslag

- 1.1 Takrenner av sort plastbelagt stål leveres med nødvendig tilbehør. Eventuell tilkobling til dremsrør er ikke inkludert.
- 1.2 Pipebeslag leveres i sort utførelse.
- 1.3 Overgangsbeslag leveres i sort utførelse.

Ventilasjonsanlegg

- 2.1 Det leveres komplett balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i henhold til ventilasjonsleverandørens prosjektering. Alle våre ventilasjonsanlegg leveres av Flexit i Nordic Serien. Størrelse på aggregatet prosjekteres særskilt til hver bolig.

Nordic-serien er markedets beste ventilasjonsaggregater i kaldt klima. De gir balansert ventilasjon og tilfører boligen temperert, filtrert, ren og frisk luft. De nye aggregatene styres enkelt med en app fra smarttelefon eller nettbrett.

Godt inneklima

I Norden bygger vi hus for å tåle et av verdens tøffeste klima. Det gjelder også innendørs. Derfor jobber Flexit for et bedre inneklima som er helt avgjørende for god trivsel og helse. Med innovative løsninger bidrar vi til smartere hjem og mer miljøvennlige hus, noe som er viktige bidrag til det grønne skiftet. Produktene er testet i vårt toppmoderne klima- og lydlaboratorium. Dette gir trygghet for deg.

Stillegående

Ventilasjonsaggregatene er svært stillegående. Lave lydnivåer til kanal og omgivelser gjør aggregatene best i klassen.

Energieffektivt

Aggregatene i Nordic-serien er svært energieffektive. Viftemotorene i aggregatene bruker lite energi på å transportere luften, noe som gir en svært lav SFP-verdi (Specific Fan Power). Den roterende varmegjenvinneren i ventilasjonsaggregatene gjenvinner en høy andel av varmen, og gir en svært høy virkningsgrad. Disse gode verdiene muliggjør tekniske bytter og omfordeling. Ikke minst gir det brukeren optimal ventilasjon i boligen til en lavest mulig energikostnad.



Nordic er en ny serie ventilasjonsaggregater fra Flexit, som vil erstatte dagens UNI-modeller. Produktene er for øyeblikket i lanseringsfasen og Euroventsertifisering pågår.

D Sanitære installasjoner

1. Generelt

- 1.1 Sanitære installasjoner leveres komplett, inkl. bunnledninger med oppstikk og nødvendige rør for sammenkobling av utstyr.

2. Utstyr

- 2.1 1 stk utvendig frostsikker tappekran.
- 2.2 Kjøkken
1 stk blandebatteri på oppvaskbenk. Kran og avløp for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.
- 2.3 Bad
Dusj på vegg med termostatstyrt blandebatteri. Blandebatteri for baderomsservant. Vegghengt wc leveres som inntegnet.
- 2.4 Vaskerom
Vaskerom leveres med ett stk underskap, nedfelt vask og armatur. Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Kran og avløpstrakt for vaskemaskin er inkludert (vaskemaskin og tørketrommel er *ikke* inkludert i leveransen).
- 2.5 Standard
Sanitærutstyret leveres i hvit farge. Blandebatteri og tappekraner er forkrommet.
- 2.6 Bereder
200 liter varmtvannsbereder.
- 2.7 Det er medregnet dusjvegger fra INR i glass på baderom.
- 2.8 Baderomsinnredning fra Foss bad ihht tegning.
Baderomsinnredning leveres med speil og lys montert på vegg.
- 2.9 Standard sluk.

Illustrasjonsfoto batterier og toalett.



Servantbatteri. Hans Grohe Loigs 70.



Hans Grohe Focus M41
kjøkkenbatteri



Hans Grohe Crometta S showerpipe 240.

Illustrasjonsfoto dusjvegg fra INR:



Villeroy & Boch WC med dempesete:



Speil med belysning fra Foss Bad:



Baderomsinnredninger modell Innovent Lys eik m/porselenvask fra Foss Bad:
Illustrasjonsfoto:



Bredde 80cm ihht gjeldende plantegning.

2.9 Sluk

Standard sluk:



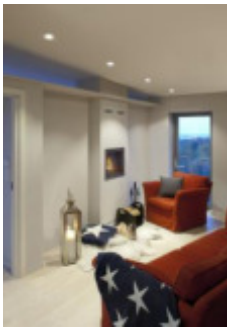
E Elektriske installasjoner

1. Generelt

- 1.1 Elektriske installasjoner leveres fra og med utvendig tilknytningsskap. Fundamentjording er inkludert i leveransen.
- 1.2 Ledningsføringer leveres skjult i vegg og himling. I lyd-/branncellebegrensende vegg og himling, samt på murte og støpte vegger/tak legges åpen installasjon.
- 1.3 Belysningsutstyr som innebærer hulltaking/perforering av bygningskonstruksjonens dampsperre er ikke tillatt.

2. Utstyr

- 2.1 Antall lampe-, bryter- og stikkontaktpunkter leveres i henhold til kontraktsdokumenter og NEK400, norm for elektriske installasjoner. Materiellet leveres i hvit utførelse. Vi gjør oppmerksom på at det er pålagt med komfyrvakt som vil være synlig/skjult avhengig av valgt kjøkkenventilator. Det legges opp trekkerør med nettkabel fra ventilasjons anlegget til inntaksskapet.
- 2.2 Det leveres komplett ringeanlegg, utvendig tilknytningskap, sikringskap med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern.
- 2.3 Varmekabler i gulv på badrom og vaskerom. Panelovner som er fast tilkoblet.
- 2.4 Det leveres ett stk elbil-lader montert i garasje.
- 2.5 LED Spotter. Det leveres 6 stk LED spotter med dimmer på badrom 040. Bodlampe i bod. Montering og levering av 2 stk utelamper. Andre lystilvalg og ønsker må avklares i egne møter.



F Overflatebehandling

- 1.1 Utvendig kledning, gesimsbord, vindusomramming etc. leveres i Royal impregnert utførelse, farge Fjellgrå.
Trykkimpregnert trevirke leveres ubehandlet.
- 1.2 Innvendige overflater, på vegg/golv/himling, som inngår i standard total leveranse. Se romskjema.

1.3 Malingsbehandling:

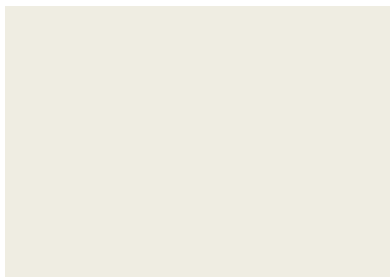
Alle vegger og tak sparkles, grunnes og males 2 strøk.
Tak på våtrom benyttes våtromsprodukter. Det leveres 3 forskjellige veggfarger og 1 stk takfarge i boligen.
Ønskes det flere farger enn dette så tilkommer kroner 4000,- pr farge.
Malings type er Jotun Prima Air 05 og Jotun Aqua Tech 10 på våtrom, eller tilsvarende.
Malings standard leveres i overflate K3 i primærrrom.

Standard veggfarge: Bomull S 0502-Y.
Standard takfarge: Bomull S 0502-Y.

Alt listverk leveres malt fra fabrikk i NCS S 0502-Y med synlige spikerhoder.

Det leveres listefritt til tak og rundt vinduer.

Standard listverk og dører:



Bomull S 0502-Y

Forslag til fargekombinasjoner:

Forslag:



Antikkgrå
S2502-Y



Treasure
3508-G36Y



Antique Green
4708-G34Y

1.4 Flis og våtroms arbeider.

Baderom 040.

Vegger og gulv på baderom flislegges, inkludert nødvendige støpe- og membranarbeider. Nedsenket gulv i dusjsone.

Kasser for vegghengte toaletter flislegges.

Vegg flis 30*60.

Gulvflis 30*30.

Gulvflis i dusj sone 10*10.

Bad 041.

Vegger og gulv på baderom flislegges, inkludert nødvendige støpe- og membranarbeider. Nedsenket gulv i dusjsone.

I bad 041 flislegges 2 vegger og 2 vegger males med våtroms maling.

Kasser for vegghengte toaletter flislegges.

Vegg flis 30*60.

Gulvflis 30*30.

Gulvflis i dusj sone 10*10.

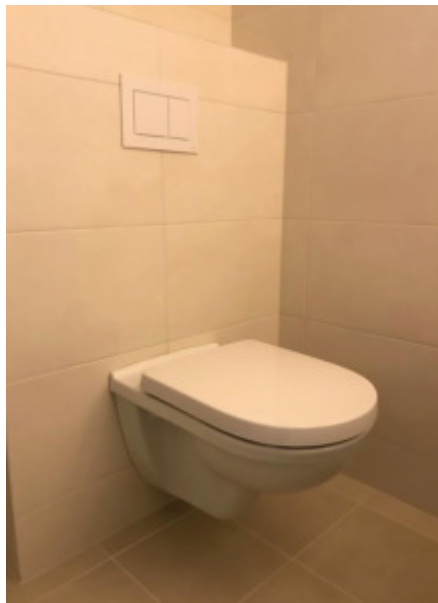
Vaskerom.

Gulv flislegges med sokkelflis, inkludert nødvendige støpe- og membranarbeider. Vegger males med våtromsmaling.

Flis 30*30.



Illustrasjonsfoto på nedsenket dusjsone



Illustrasjonsfoto vegghengt kloset



I samarbeid med Studio Bergersen leverer vi kvalitetsfliser til din bolig.

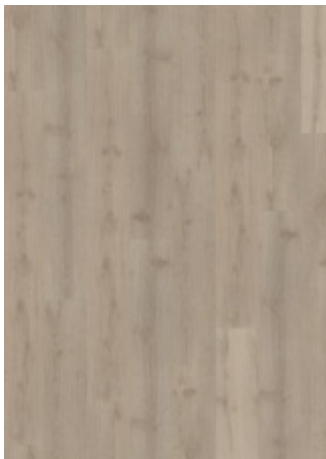
Flisene leveres i Extra serien i fargen White.

1.5 GULV

Kvalitetsvinyl fra Kährs.

Som standard leveres Kvalitetsvinylgulv fra Kährs, Luxury Tiles

Illustrasjonsfoto Luxury Tiles fra Kährs:



Kährs Luxury Tiles Extra Long, Dovecot 220 x 1829 x 6 mm

G Garantier og forsikringer

- 1.1 Som sikkerhet for at vi skal overholde våre forpliktelser stiller vi sikkerhet fra finansieringsinstitusjon i henhold til gjeldende lovverk og bustadoppføringslova **NS 3425**. Tiltakshaver stiller sikkerhet/dokumentasjon i henhold til bustadoppføringslova **NS 3425**. Utbygger plikter å stille garanti etter §12 i bustadoppføringslova straks etter at avtale er inngått. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse, og garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Dersom det er tatt forbehold om åpning avbyggelån, tilstrekkelig antall solgte enheter eller igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at garantien stilles straks etter at forbehold har falt bort. Garantien skal likevel senest stilles når byggearbeidene starter. Det samme gjelder dersom forbruker tar forbehold med lignende virkning. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen, heller ikke forskudd, før garanti etter bustadoppføringsloven §12 foreligger. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum (forskudd) utbetales til selger før overtagelse og tinglysning av hjemmelsovergang. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R
- 1.2 I leveransen inngår forsikring i byggeperioden. Forsikringen gjelder fram til overtakelsesforretning. Etter overtakelsesforretningen besørger og bekostes nødvendige forsikringer av Kjøper.
- 1.3 Dersom Kjøper etter overtagelse, selv eller ved hjelp av andre, foretar installasjoner som innebærer hulltaking i vind- og/eller dampsperrsjiktet, vil Leverandørens ansvar med hensyn til tetthet og andre følgeskader bortfalle.

Avtalte endringer:

--

H Tiltakshavers eget arbeid og ansvar

1. Tiltakshaver påtar seg selv eller ved andre å besørge og/eller bekoste følgende

- 1.1 Tilknytningsavgifter av, telefon/internett og TV.
- 1.2 Kjøper har ikke fri adgang til byggeplass. Befaring skal avtales på forhånd med byggeleder. Dette på grunn av helse, miljø og sikkerhetsforhold på byggeplassen samt forstyrrelser i arbeid.

2. Tiltakshavers leveranse

- 2.1 Tjenester/produkter som ikke er beskrevet i dette dokument leveres ikke. Blant annet: Postkasse, stativ for denne, hvitevarer utover

beskrivelse, møbler, utvendig hage- og beplantningsarbeider utover denne beskrivelse, søppelstativ, klesstativ, markiser, etc.

I Eventuelle endringer i leveranse

- 1.1 Eventuelle endringer til denne beskrivelse angis i dette eller i eget dokument, som også inngår som bilag til kontraktsdokument.
- 1.2 Arbeid som ikke inngår i vår kontrakt/leveranse må vente til huset er overlevert. Slike arbeider kan være, terrasser, TV/ data signaler, alarm og lignende.

J Toleranser

- 1.1 Utførelsen leveres i henhold til toleranser som normalkrav i NS 3420 Del 1:

Type toleranse	Toleranseklasse	
Planhetstoleranse	Parkett og fliser	B
	Innvendig kledning	C
	Himling	C
	Utvendige fasader og yttertak	D
Retningstoleranse	Himling	C
	Innervegger	C
	Utvendige fasader og yttertak	D

Toleransekravene gjelder på overtakelsestidspunktet og for ubelastede Konstruksjoner.

- 1.2 Overflatebehandling av gipsplatekledninger utføres i henhold til NS3420 Del T:
Primærrrom – estetisk klasse K3
Sekundærrrom – estetisk klasse K2

K Tilpasning av leveransen til deres ønsker og behov.

Leveranseinnholdet i denne beskrivelse er ett godt utgangspunkt, i mange tilfeller så ønsker boligkundene våre å tilpasse leveransen ytterligere etter egne ønsker og behov.

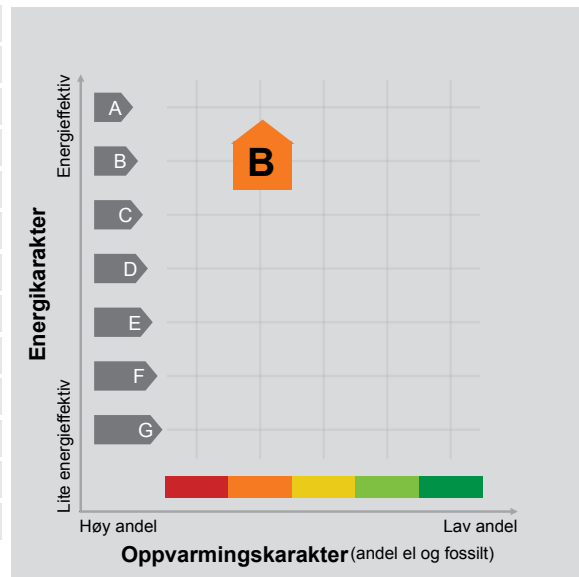
Kom innom så kan vi presentere en tilvalgliste med alternativer til din nye bolig.

L Personopplysninger

Vi informerer om at vi oppbevarer følgende kundeinformasjon: Navn, privatadresse, telefonnummer og e-post adresse. Dersom du ønsker at dette slettes fra våre register, vennligst gi beskjed.

ENERGIATTEST

Adresse	Kollenveien 4A
Postnummer	1424
Sted	SKI
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	
Festenummer	
Bygningsnummer	148895651
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	025506eb-0b6d-4b48-9023-8b915944c427
Dato	04.04.2023
Innmeldt av	GEIR HENSEL



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket


Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kollenveien 4A
Postnr/Sted: 1424 SKI
Bolignr:
Dato: 04.04.2023 8:49:52
Energimerkenr: 025506eb-0b6d-4b48-9023-8b915944c427

Gårdsnr: 139
Bruksnr: 21
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygningsnr: 148895651

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

84-23-9025 Kollenveien 4 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

NORKART

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 3020 NORDRE FOLLO

Data uthentet:

05.04.2023 kl. 11:29

Grunneiendom: Gnr: 139 Bnr 21

1961/1758-1/6 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST

14.06.1961

RETTIGHETSHAVER:ANDRE TOMTEEIERE INNENFOR HALMSTADFELTET.
RETT TIL FOR E.VERKET Å PLASSERE STOLPEFESTER PÅ BNR.21

1966/2466-1/6 BEST OM GARASJE/PARKERING TINGLYST

25.07.1966

RETT TIL FOR EIER AV 139/62 Å FØRE OPP EN GARASJE I GRENSE-
LINJEN MOT BNR.21.

Kopi bestilt: 05.04.2023 kl. 11:29 av Brynjar Netskar

2022/410833-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST

19.04.2022 21:00

BELØP: NOK 14.000.000

PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

Org.nr: 920058817

VEDTEKTER FOR SAMEIET

Vedtatt i årsmøte
den..
i medhold av lov om eierseksjoner

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er , og har gårdsnummer og bruksnummer i kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst .

Sameiet består av boligseksjoner .

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold,

påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i

bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha ett medlem, og ett eller 2 varamedlemmer.

Alle seksjonseiere skal være medlem av styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

[

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Megler: Ski Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 818809522MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 84-23-9025
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

Follo Bygg og Eiendom as

Orgnr: 989532030

Haugen veien 5 A
1423 Ski

Selger er representert ved Follo bygg og eiendom as iht. fullmakt. Både selger og fullmektig har fremvist gyldig legitimasjon.

heretter kalt **selgeren**, og

Ola Normann
Kari Normann

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom Tomannsboligi eierseksjonssameie
Matrikkel Gnr. 139 Bnr. 21 i Nordre Follo kommune
Eierform tomt Fellestomt

Boligen/fritidsboligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt. Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr .

Eiendommen selges med 1 stk garasjeplass.

Garasjesplass planlegges registrert som tilleggsdel til den enkelte eierseksjon. Dersom slik seksjonering ikke tillates, evt. dersom annen organisering av garasjeplassene anses mer hensiktsmessig, forbeholder selger seg retten til å organisere garasjeplassene på annen måte, herunder evt. opprette et eget garasjesameie eller tildele

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 1 av 7

Initialer selgere

eierseksjonen midlertidig eksklusiv bruksrett iht. eierseksjonsloven § 25. Evt. endring vil skje uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende gjelder for organisering av bodareal, der dette ikke tillates eller kan inngå som del av tilleggsdel på hensiktsmessig måte.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. ,- for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr , 00/100, heretter kalt **kjøpesummen**

Som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	
Seksjoneringsgebyr	12500,-
Dokumentavgift	93750,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Pantattest kjøper	200,-
Totalt kr.	,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 785 for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget.

§ 3 SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

§4 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

EIE økonomi AS
Postboks 4110
0217 Oslo
Tlf: 22 52 01 11, Epost: oppgjor@eie.no Fax: 22 52 01 10
Det er avtalt følgende oppgjørsform:

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 2 av 7

Initialer selgere

Betaling ved overtakelse

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen, og boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtakelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til andelen.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto 90530631744 innen dato for overtakelse. Alle betalinger skal merkes med **KID-kode 8423902527817**.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innstående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innstående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Det tar vanligvis 10-20 virkedager fra overtagelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

§ 5 HEFTELSE

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtakelse.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av kjøpet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Det er ikke tinglyst andre heftelser på eiendommen.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

§ 6 TINGLYSING / SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og kjøpet er godtatt til tinglysing.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 3 av 7

Initialer selgere

§ 7 SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

§ 8 ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, iht. bustadoppføringslovens regler, jf. bustadoppføringslova § 9 (3).

Q2

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "**Endringer**") til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til eiendomsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

§ 9 MEDLEMSSKAP I NYETABLERT EIERSEKSJONSSAMEIE

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som Selger etablerer (heretter benevnt "**Sameiet**"). Sameiet administrerer fellesinteresser, herunder drift av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper og hans rettsetterfølgere plikter å forholde seg til Sameiets vedtekter, samt fra overtagelse å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for Sameiet. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Sameiet i konstituerende møte. Sameiet driftes for øvrig iht. eierseksjonslovens bestemmelser med tillegg av sameiets vedtekter.

Selger vil engasjere forretningsfører for Sameiet og Sameiets regning.

§ 10 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse er 2 kvartal 2024 men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 4 av 7

Initialer selgere

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

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

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

§ 11 ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

§ 12 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelse og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Gjelder kontrakten kjøp av eiendom på festet grunn, er satsen 1 promille.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. bustadoppføringslova § 30. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakinga, med mindre Selger har påtatt seg reklamasjonsansvar for en periode utover dette.

§ 13 KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringsloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør iht. denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesummen.

§ 14 FORSIKRING

EIE eiendomsmegling

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger i .

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

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

§ 15 AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille før overtagelse har funnet sted iht. bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Avbestilling gir selger rett til økonomisk kompensasjon iht. bustadoppføringslovas bestemmelser.

§ 16 SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Om 50% salg av bruttoverdien i prosjektet er solgt
2. At det oppnås tilfredsstillende finansiering av prosjektet
3. At man oppnår de nødvendige offentlige tillatelser for realisering av prosjektet
4. At hverken krigen i Ukraina eller koronapandemien gjør det uforholdsmessig tyngende å gjennomføre prosjektet og at det heller ikke er inntruffet andre ekstraordinære forhold som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å gjennomføre prosjektet

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 6 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 1 oktober 2023. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold påberopes/gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

§ 17 BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Komplette salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnboksutskrift for eiendommen, datert
- Utskrift av tinglyste erklæringer
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Opplysninger fra kommunen
- Kontraktstegninger
- Endringstegninger, datert
- Budjournal

§ 17 SIGNATURER

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - liklydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmeidler.

Sted/dato: ,

EIE eiendomsmeidler

Initialer kjøpere

Side 6 av 7

Initialer selgere

Kjøper:

Selger:

.....
Ola Normann
Kari Normann

.....
Follo Bygg og Eiendom AS

Kollenveien 4

Nabolaget Ellingsrud - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Høysletta Linje 525, 527	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	22 min 🚶 1.8 km
🚶 Oslo S Totalt 18 ulike linjer	31 min 🚶 27.3 km
✈ Oslo Gardermoen	58 min 🚶

Skoler

Ski skole (1-7 kl.) 482 elever, 23 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Kråkstad skole (1-10 kl.) 351 elever, 19 klasser	6 min 🚶 4.3 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 395 elever, 19 klasser	8 min 🚶 3.5 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 635 elever, 28 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	6 min 🚶 2.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	6 min 🚶 3.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kjeppestadveien	15 min 🚶
🚗 09101402	18 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

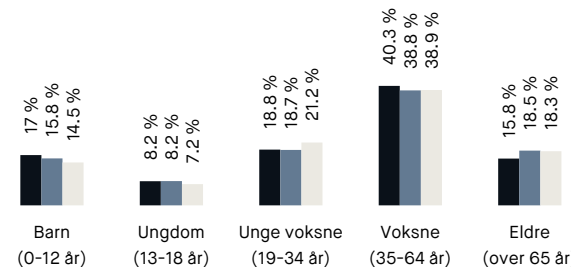
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ellingsrud	1 520	595
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eikeliveien barnehage (1-5 år) 91 barn	11 min 🚶 0.9 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 🚶 2.2 km
Nordre Finstad barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 🚶 2.3 km

Dagligvare

Meny Ski	16 min 🚶
Coop Extra Ski PostNord	17 min 🚶 1.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller EIE Eiendomsmegling v/Ski Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

Støynivået

Lite støynivå 88/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

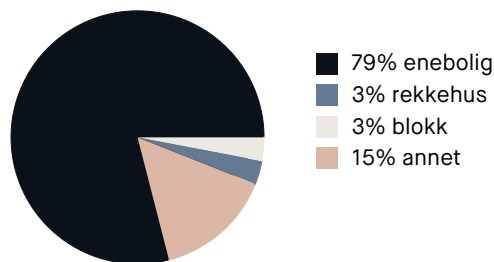
Matvareutvalg

Stort mangfold 83/100

Sport

⊕ Leikvollen ballplass	12 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
⊕ Kjeller'n fritidsklubb - Basketballba..	24 min	🚶
Ballspill	1.8 km	
🚶 Fresh Fitness Ski	15 min	🚶
🚶 Topp Aerobic	17 min	🚶

Boligmasse



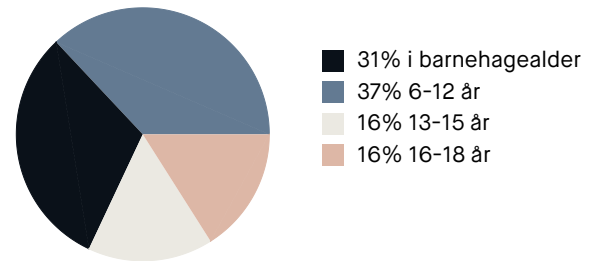
«Fint nabolag med hyggelige folk!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Ski Storsenter	17 min	🚶
📍 Apotek 1 Ski Storsenter	17 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

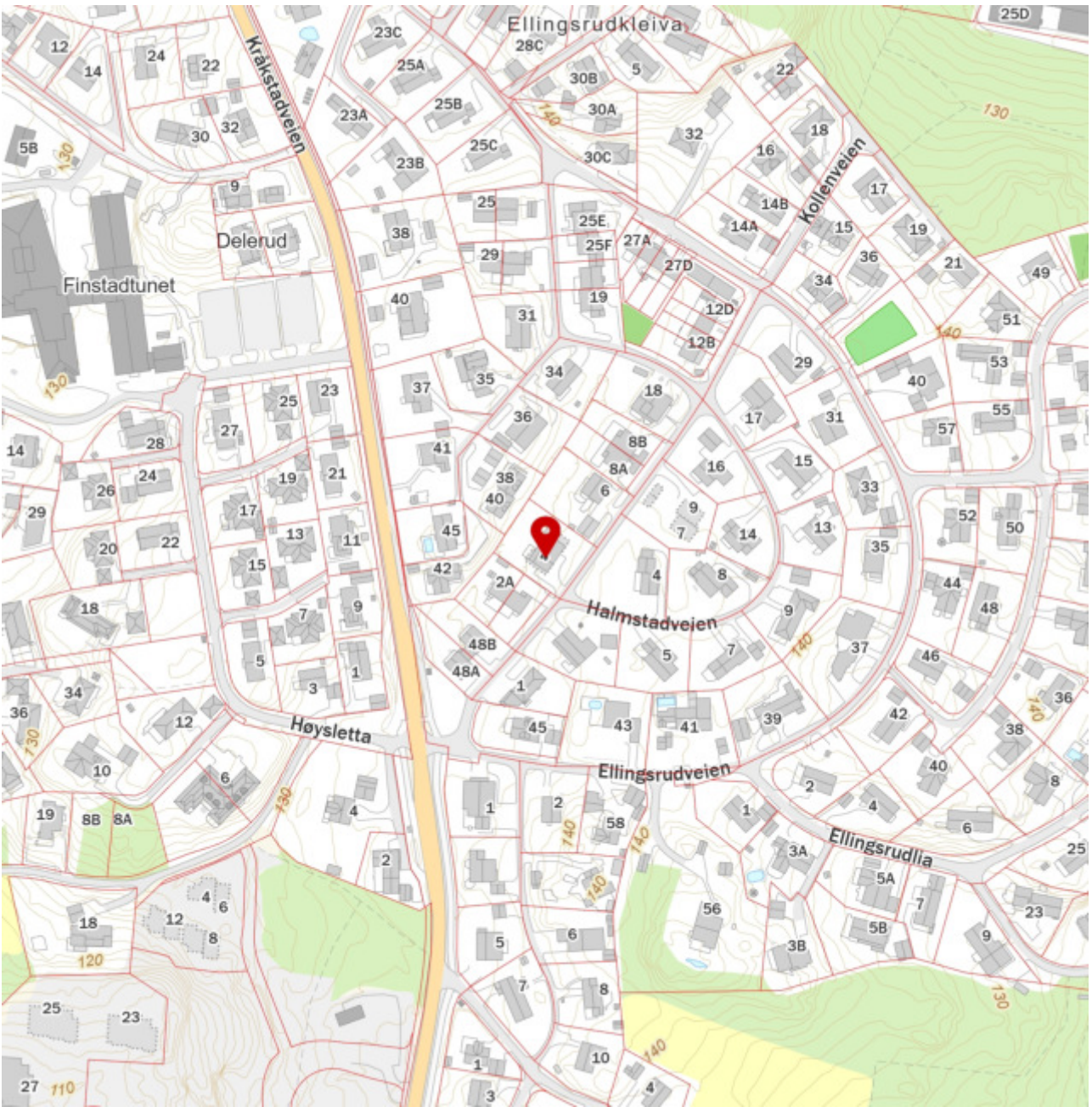
■ Ellingsrud

■ Ski

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller EIE Eiendomsmedling v/Ski Eiendomsmedling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på [boligkjøperforsikring@if.no](mailto:boligkjoperforsikring@if.no), eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkianlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

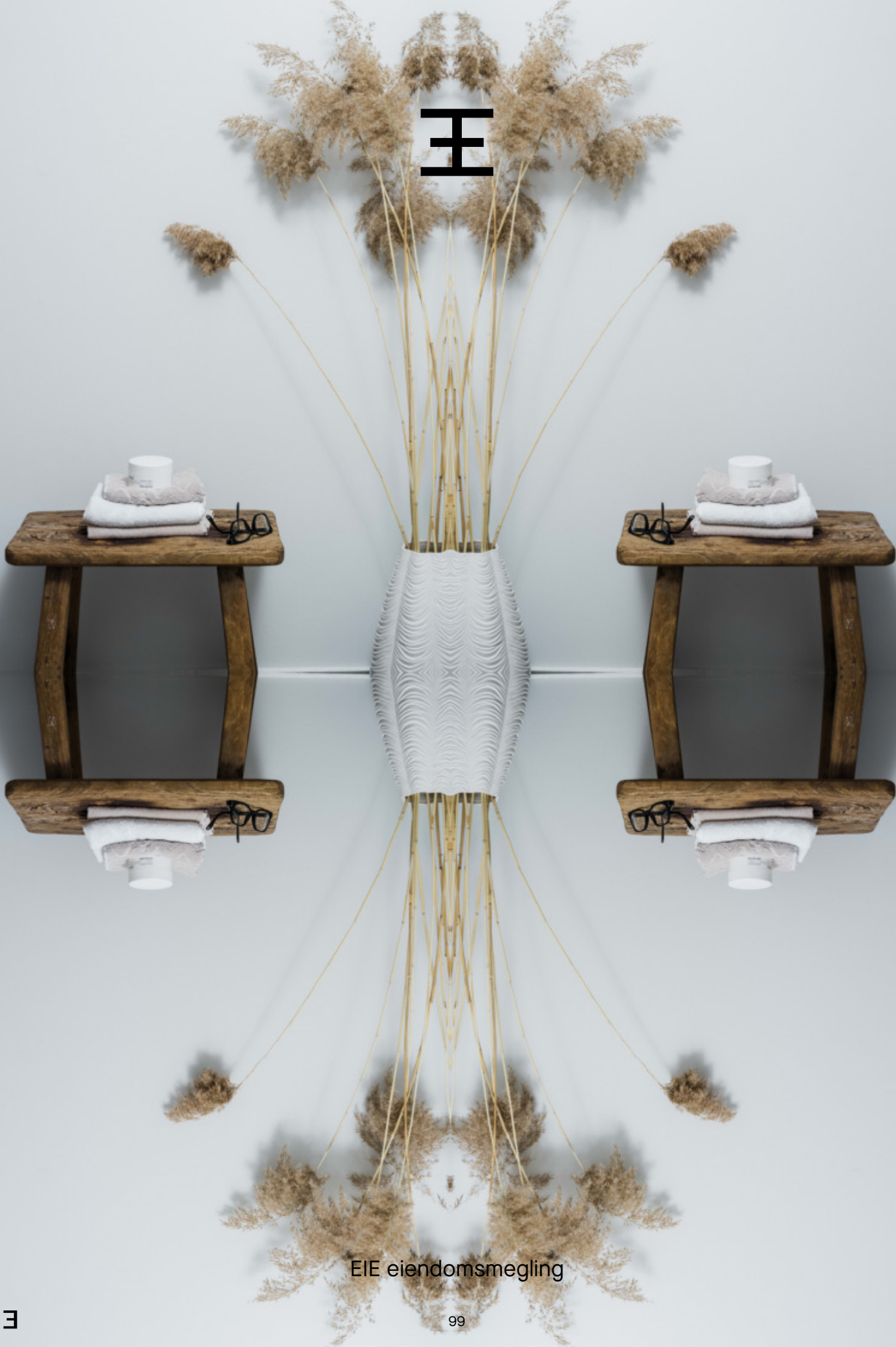
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

王



EIE eiendomsmeeling

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE Verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

Gå inn på vår hjemmeside www.eie.no og book megler når det passer deg.

BUDSKJEMA

For eiendommen:
Kollenveien 4, 1406 Ski
Oppdragsnummer: 84-23-9025

Megler: Brynjar Netskar
E: bne@eie.no
Mob: 91 82 99 32
EIE Ski & Ås

Kjøpesum kr: + omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave

Kjøpet finansieres slik:

Låneinstitusjon:	Referanse & telefonnummer:	Sum:
		Kr.
		Kr.
Egenkapital:		Kr.
Totalt:		Kr.

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
- Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ønsket overtagelsesdato:

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den:

Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.

Evt. forbehold:

Navn:	Navn:		
Personnr:	Personnr:		
Adresse:	Adresse:		
Postnr:	Poststed:	Postnr:	Poststed:
Mob:	Tlf:	Mob:	Tlf:
E-post:	E-post:		
Dato:	Sted:	Dato:	Sted:
Signatur:	Signatur:		

- Jeg ønsker boligkjøperforsikring
- Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngår ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her

LEVERES/SENDES EIE Ski & Ås PÅ E-POST: bne@eie.no ELLER VIA BANK ID PÅ WWW.EIE.NO



E

EIE eiendomsmeeling

KORT OM OSS



Brynjar Netskar

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER / PARTNER / EIE SKI & ÅS

91 82 99 32
bne@eie.no
<http://eie.no/kontor/eie-ski>

Premium rådgivning

EIE er en eiendomsmegler i Ski med høy lokal kunnskap som kjenner Follo og Viken veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

På grunn av solid erfaring i ditt nærområde hjelper vi kundene gjennom en trygg bolighandel, uansett om du skal selge eller kjøpe leilighet eller enebolig, fritidseiendom, tomt eller større prosjekter innen nybygg og rehabiliteringer.

EIE Ski & Ås leverer høykvalitets meglertjenester. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med håndplukkede fotografer, stylisten og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Ski & Ås og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de *gjør* er like viktig som det de *sier*. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: *Tid til å gjøre det ordentlig*. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i

2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE eiendomsmeegling

EIE ADVOKAT

Våre advokater kan eiendomsrett

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning.

Spør oss også om fast eiendom, plan- og bygningsrett, skatt og avgift, kontraktsrett, prosedyrer og tvisteløsning, familierett, arv og skifte eller forsikringsrett.

eie.no/advokat

王

