

INFORMASJONSSKRIV GRENSSELUNDEN, TRINN II

ANSVARLIG MEGLER

Navn: Anders Borgen

Telefon 45 22 22 22

Tittel: Eiendomsmegler MNEF

Follo Eiendomsmegling AS

Adresse: Rådhusplassen 27, 1430 Ås

Org.nr. 991 083 499

SELGER/UTBYGGER

Navn: Nordbyveien 74 AS som er et selskap
heleid av Veidekke Eiendom AS.

Org.nr.: 995 020 793

ENTREPRENØR

Veidekke Entreprenør AS

HOVEDOPPDRAKSNUMMER

2179011

LOVVERKET

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. bustadoppføringslova § 12 og evt §47 dersom selger ønsker at kjøpers første innbetaling skal tjene som reelt forskudd.

For avtaler som blir inngått etter 1. januar 2017 har utbygger fått en rett til å vente med å stille garanti dersom det er tatt visse forbehold. De tre aktuelle forbeholdene er åpning av byggelån, salg av et bestemt antall enheter eller igangsettingstillatelse. Se informasjon under forbehold.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, vil avtalen bli regulert av avhendingslova.

EIERFORM

Eiendommen skal seksjoneres og hver seksjon får utstedt sitt eget skjøte.

Ingen av boligene har egen utleieenhet.
Boligene kan leies ut.

EIENDOMMENS REGISTERBETEGNELSE, ADRESSE OG GRUNNAREAL

Ås kommune gnr. 102 bnr. 316.

Eiendommen vil bli seksjonert og bestå av 66 boligseksjoner og 1 eller flere næringsseksjoner. Sameiets tomteareal er oppgitt fra selger å bli ca. 5916 kvm. Det tas forbehold om at dette arealet kan endres.

Hver seksjon vil bestå av en sameieandel iht oppdelingsbegjæringen. Denne sameiebrøken vil danne hovedgrunnlaget for fordeling av felleskostnad mellom boligseksjonene og også stemmeforhold i sameiemøtet.

Eiendommens adresse er ikke endelig gitt, men er ved salgsstart Nordbyveien 72, 1406 Ski.

REGULERING

Eiendommen er regulert iht

"Reguleringsplan for Nordbyveien 70, 72 og 74, Detaljregulering" (vedtatt 23.11.2016) til følgende formål: Bolig/forretning/kontor. Området ellers er bl.a regulert til næringsformål og eiendommen er omkranset av et område regulert til felles lekeareal.

ADKOMST

Fra Oslo: Følg E18 eller E6 mot Tusenfryd og ta av på E18 skiltet Ski og Stockholm. Ta til venstre i første rundkjøring og følg Nordbyveien mot Ski sentrum til eiendommen kommer på høyre hånd.

BEBYGGELSENS AREALER

Arealer pr. bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

BYGGEMÅTE

Bygget blir plassbygget. Det henvises forøvrig til fremlagt byggebeskrivelse som er en del av prospektet.

BODER OG PARKERINGSPLASSER

Det følger med parkeringsplass i byggets kjeller eller i nabobyggets kjeller til de leiligheter som har dette spesifisert i prislisten.

Trinn I og II disponerer til sammen 2 stk utvendige gjesteparkeringsplasser.

Sportsbod(er) vil ha et samlet areal på ca. 5 m². Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av bodene vil bli. De fleste boder for trinn I og II vil ligge i trinn I sin kjeller.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser og boder. Det vil etableres to HC-plasser i kjeller som vil forbeholdes beboere med rett til slik plass utstedt av kommunen. Det vil trekkes lodd dersom flere enn to beboere har slik rett. Dersom ingen har slik rett ved førstegangssalg vil selger fordele HC-plasser til tilfeldige leiligheter, men disse må akseptere å bytte plass med leiligheter som i fremtiden bebos av personer med HC-bevis utstedt av kommunen.

TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er

til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

STIPULERT OVERTAGELSE

Byggestart planlegges til februar/mars 2018. Byggetiden er estimert til 18 måneder fra oppstart. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil senest 8 uker før ferdigstilling av boligen meddele kjøper skriftlig om overtakelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted.

HEFTELSE

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

1986/207232-1/6 Erklæring/avtale
30.06.1986

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
MED FLERE BESTEMMELSER

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr: 0214 Gnr: 102 Bnr: 318

1996/8049-1/6 Erklæring/avtale

09.07.1996

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Søndre Follo Energi AS
Overført fra: Knr: 0214 Gnr: 102 Bnr: 318

2001/8787-1/6 Bestemmelse om vannledning

04.07.2001

Rettighetshaver: Ås kommune
Med flere bestemmelser

Nordbyveien 70 har rett til adkomst over denne eiendommen.

For å møte kravet til parkeringsdekning for kvartalet, vil det bli tinglyst en erklæring som gir trinn II rett til p-plasser og sportsboder i parkeringskjeller under trinn I.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller Selger måtte ønske og som er nødvendige for en hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og Grenselunden-prosjektet for øvrig, og slike erklæringer aksepterer Kjøper tinglyst uten fradrag i Kjøpesummen.

LIGNINGSVERDI

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Ved formuesfastsettelsen av boligeiendom skilles det videre mellom bolig eieren bor i (primærbolig) og andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringseiendom (sekundærbolig). For primærboliger vil formuesverdien utgjøre 25 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med areal. For sekundærboliger utgjør formuesverdien 80 prosent (2016) av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med areal.

For 2017 utgjør formuesverdien 90 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med areal.

Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

FORSIKRING

Selger holder alle bygg forsikret frem til den enkelte kjøpers overtakelse. Sameiet vil deretter overta forsikringsplikten. Den enkelte seksjonseier tegner selv evt innbo- og løføreforsikring.

ENERGIMERKING

Energimerking av boligen skal utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger har ved salgsstart ikke energimerket boligene som følge av at registrering på www.energimerking.no ikke kan gjøres for nye, uopførte boliger.

OPPVARMING

Eiendommen tilknyttes energibrønn under bakken. Den enkelte leilighet får vannbåren oppvaring via vannbåren gulvvarme. Bad får enten elektrisk eller vannbåren gulvvarme.

EIENDOMMENS FASTE, LØPENDE

KOSTNADER

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Fellesutgifter er stipulert til kr 30,- pr. m2 BRA pr måned første driftsår, hvor man har lagt til grunn at kommunale avgifter, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømaking og renhold er inkludert. I tillegg kommer kabel-tv (ca kr 350,- pr måned), drift av p-kjeller for de leiligheter som har parkering (ca kr 150,- pr måned), oppvarming og evt. avsetning til vedlikeholdsfond. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Oppvarming og vannforbruk måles individuelt for hver leilighet.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har/vil engasjere

forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for fellesutgifter.

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT
Ås kommune har pt ikke eiendomsskatt.

OPPLYSNINGER OM KJØPESUM OG TOTALKOSTNAD SOM OMFATTER ALLE GEBYR, AVGIFTER OG ØVRIGE KOSTNADER
Se vedlagte prisliste.

OMKOSTNINGER
Se vedlagte prisliste.

BETALINGSPLAN
Se vedlagte prisliste.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER
Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet og derved Kjøpers ansvar ved avbestillingen, kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

SELGERS FORBEHOLD
Garanti etter Bustadoppføringslova §12 vil bli stilt ved åpning av byggelån og når igangsettingstillatelse er gitt fra Ås kommune og når 50% av bruttoverdi er solgt i byggetrinn I.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas

forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

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

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger og innbetalt transportgebyr på NOK 50 000,-.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person.

Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer i prosjekteringsprosessen, og det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet og organisering av disse.

Prosjektet er byggemeldt i henhold TEK10. Dette prospektet er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg av bebyggelsen og de enkelte enheter.

Sjakter for tekniske føringer som er nødvendige er ikke endelig inntegnet på plantegning for boligen og størrelsen på disse kan tilsi at arealet ikke inngår som P-rom i leiligheten. Alle 3D-presentasjoner er av illustrativ karakter, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det må påregnes at detaljprosjekteringen vil føre til avvik i forhold til 3D-bildene. Plantegninger i prospektet kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Vindusplasseringen i den

enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v. før budgivning. Utomhusplanen er ikke endelig og det kan forekomme endringer.

Kjøkkentegning i prospektet er veiledende. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer. Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet, samt pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift. Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av p-plasser og boder. Se for øvrig kjøpekontrakt.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til Bustadoppføringslova § 10. Ovennevnte er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Det tas forbehold om 50% salg av bruttoverdien i prosjektet, at næringsarealet er utleid, at det inngås tilfredsstillende avtale med entreprenør, og at man oppnår de nødvendige offentlige tillatelser for realisering av prosjektet.

Dersom ovennevnte forbehold ikke er avklart innen 01.02.2018 er partene ubundet av inngått avtale.

Det tas i forbehold om endringer som følge av offentlige behandling. Det er foreløpig ikke gitt rammetillatelse for prosjektet.

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap fjernvarme, klosett og elektroskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

Selger forbeholder seg retten til å eie, selge og fritt disponere over boder.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnriss, sprekker i sammenføyninger/skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn av bl.a. uttørring av materialer. Mindre sprekker i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prisliste/prospekt. Det vises herunder til forsidebildet som viser feil på inngangsparti/garasjenedkjøring – se utomhusplan.

SAMEIET

Sameiet vil bestå av Grenselunden trinn I og trinn II og er planlagt å bestå av totalt 66 stk boligseksjoner og 1 eller flere næringsseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 23. mai 1997, nr. 31, eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer

og vedtekter som fastsettes av sameiermøtet. Videre er det sameier- møtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameiet. Sameierandelen er basert på areal BRA.

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

Inntil utbyggingsprosjektet i Grenselunden er ferdigstilt er eierseksjonssameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, ev. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som ev. blir gjort underveis. Eierseksjonssameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av Eierseksjonssameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen. Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst kan det utløses en kjøpsrett for leietaker til redusert pris, iht. eierseksjonsloven kapittel 3. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

**MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJEN-
NOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON**
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til ut-bytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller

eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Kjøpekontrakt (sees hos megler)
- 2) Prisliste
- 3) Byggebeskrivelse (del av prospekt)
- 4) Kontraktstegning (sees hos megler)
- 5) Fasadetegning (sees hos megler)
- 6) Foreløpig utomhusplan med tomtegrenser (sees hos megler)
- 7) Foreløpige vedtekter (sees hos megler)
- 8) Selgers prospekt

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

FORBRUKERINFORMASJON VED INN- GIVELSE AV KJØPETILBUD:

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektmegler.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmevling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

SALGSOPPGAVEN ER GODKJENT AV
SELGER 11.09.2017.